

# POXDORF

LÄNDLICHE IDYLLE UND MODERNES WOHNEN –  
IHRE EIGENEN VIER WÄNDE IN POXDORF



Modernes Mehrfamilienhaus  
Schulstraße 3  
91099 Poxdorf

**SCHICK**  
HAUSBAU



# INHALT

Objekt in Zahlen und Fakten .....3

Der Makrostandort .....4

Der Mikrostandort .....6

Raumprogramm .....7

Highlights unseres Wohnensembles .....26

Energetisches Profil & Ausstattung .....27

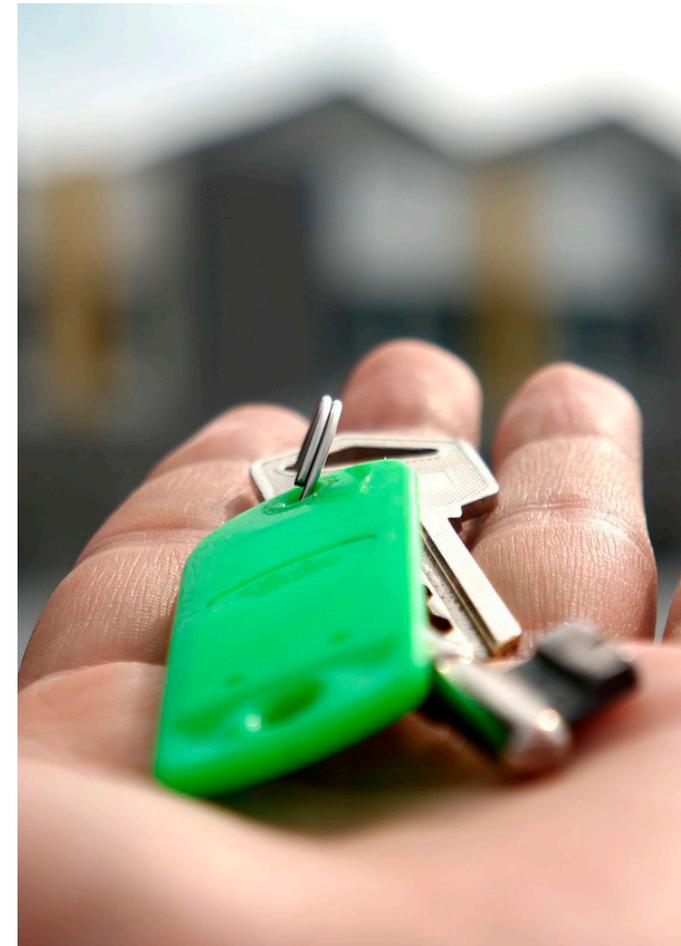
Grundrissübersicht.....29

Baubeschreibung .....33

Über uns ..... 45

Kontaktinformationen .....47

Rechtliches ..... 48





## OBJEKT IN ZAHLEN UND FAKTEN

Objektart	Mehrfamilienhaus	Stromspeicher	Lithium-Ionen 4 x 2,76 kW/h
Objekttyp	1 Mehrfamilienhaus mit 18 WE	Gebäudeklassifikation gem. GEG	mindestens Effizienz-Haus 55 (EE-Klasse)
Wohnfläche (gesamt)	ca. 1.357 m <sup>2</sup>	Energieeffizienzklasse	A+
Anzahl Zimmer je Wohnung	1-4	Stellplatzart	Garagen***, Außenstellplätze
Grundstücksgröße	ca. 2.701 m <sup>2</sup>	Fertigstellung	2024
Heizungsart	vorwiegend Luft-Wasser-Wärmepumpe*	Zustand	Neubau
Wesentlicher Energieträger	Strom	Abstellräume	1 Abstellraum je Wohnung im UG
Stromerzeugungsanlage	Photovoltaik** mit 18 kWp	Provision	provisionsfrei

\*Zusätzliche Unterstützung einer Gasbrennwerttherme

\*\*Zur Unterstützung des Allgemeinstroms bzw. der Luft-Wasser-Wärmepumpe

\*\*\*Inkl. Dreiphasenanschluss für Wallbox und elektrischem Tor

## DER MAKROSTANDORT

Die Gemeinde Poxdorf ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich und nur wenige Kilometer von Forchheim und Erlangen entfernt. Dank der Nähe zur A73 und B470 erreichen Sie das Ballungszentrum Nürnberg-Fürth-Erlangen sowie das wunderschöne Bamberg in kürzester Zeit.

Trotz der Nähe zu wirtschaftsstarke Zentren, zeichnet sich die Gemeinde Poxdorf durch die ländliche Idylle des Naherholungs- und Freizeitgebiets „Fränkische Schweiz“ aus. Sie können Ihre Ausflüge direkt vor der eigenen Haustüre starten.

Durch die Lage zwischen Forchheim und Erlangen ergeben sich vielfältige berufliche Möglichkeiten sowie eine Vielzahl an möglichen Freizeitaktivitäten.

Zudem ist aufgrund der zentralen Lage auch ein guter Zugang zu einer Vielzahl verschiedener Bildungseinrichtungen für jeden denkbaren Bildungsweg gewährleistet. Fußläufig befindet sich zudem eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte.

Poxdorf verfügt über eine hervorragende öffentliche Nahverkehrs-anbindung. Die S-Bahnhaltestelle in Baiersdorf ist nur drei Kilometer entfernt.

Auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Vielzahl an Gastwirtschaften runden das Angebot der Gemeinde für einen traumhaften Lebensmittelpunkt für Jung und Alt gleichermaßen ab, ganz besonders aber für alle Natur- und Outdoor-enthusiasten.

*„WARUM IN DIE FERNE SCHWEIFEN? SIEH, DAS GUTE LIEGT SO NAH.“*

frei nach Johann Wolfgang v. Goethe



## LÄNDLICHE IDYLLE & URBANE ZENTREN



Ausflüge ins Naherholungsgebiet „Fränkische Schweiz“



Kindergarten & Bildungseinrichtungen direkt nebenan



Urbane Zentren in unmittelbarer Nähe



Altstädte mit Charme



## DER MIKROSTANDORT

### MIKROLAGE

- Inmitten eines Wohngebiets und in unmittelbarer Nähe zu Spielplätzen, Grundschule, Kindergarten und örtlichen Vereinen.
- Alle Wohnungen bieten Ihnen einen großzügigen Außenbereich entweder als Terrasse mit Garten oder als Balkon.
- Im Umkreis von 3 km erreichen Sie mehrere Supermärkte und eine Vielzahl an Restaurants. Auch ein Reitclub sowie Sportvereine sind nur wenige Gehminuten entfernt.
- Genießen Sie die attraktive Mischung aus ländlicher Idylle und der Nähe zu urbanen Zentren.



Ihre Wohnanlage zwischen ländlicher Idylle und urbanen Zentren

## RAUMPROGRAMM

Wir sind der Meinung, dass eine Immobilie möglichst vielseitig einsetzbar sein sollte, damit sie sich den unterschiedlichen Anforderungen ihrer Bewohner in den jeweiligen Lebensphasen möglichst gut anpasst und diesen damit einen möglichst langfristigen Mehrwert bietet.

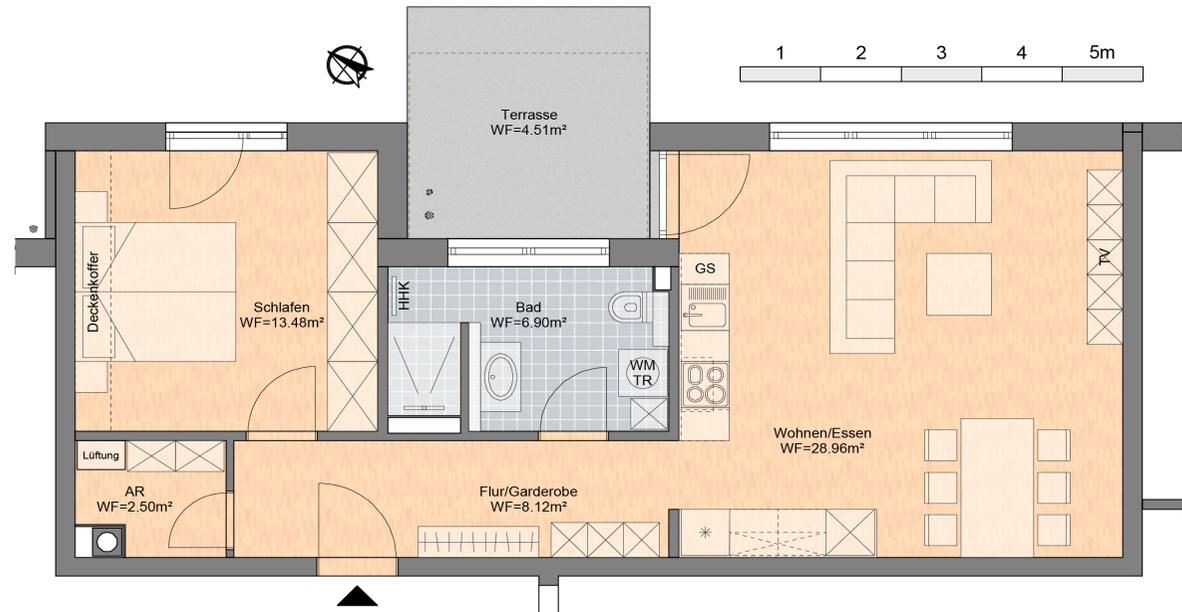
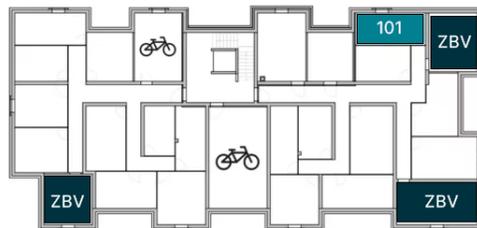
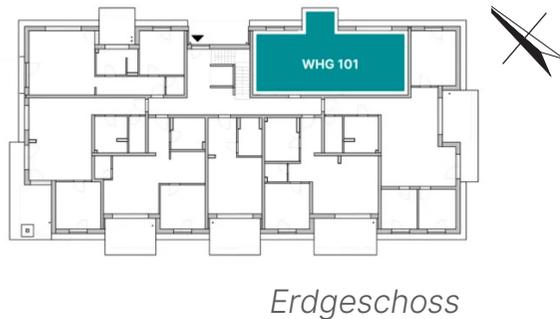
In diesem Zusammenhang kommt unserer Meinung nach der Grundrissgestaltung eine ganz entscheidende Rolle bei.

Deshalb versuchen wir stets einen guten Wohnungsmix zu finden, der für jeden etwas Passendes bieten sollte.

Damit Sie sich etwas leichter einfinden können, stellen wir Ihnen auf den folgenden Seiten unsere verschiedenen Wohnungstypen samt Grundriss kurz vor:



## WHG 101 (2-ZIMMER)



### Die Wohnung für Gartenliebhaber!

Selbstbestimmt leben und wohnen - Gemüse, Kräuter und Früchte aus dem eigenen Garten ernten! Hier sehen Sie die ideale Wohnung dafür: Individuell und geräumig, für alle, die auch

gerne mal Gäste bei sich empfangen möchten. Zudem bietet ein praktischer Abstellraum Platz für jegliche Küchen- und Haushaltsutensilien.

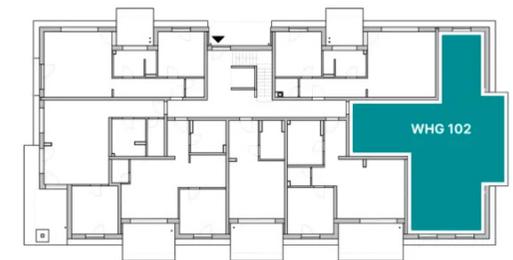
Wohnfläche 64 m<sup>2</sup>  
Garten 58 m<sup>2</sup>

## WHG 102 (4-ZIMMER)

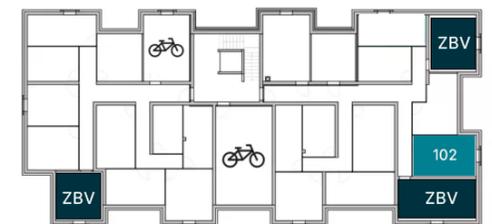
### Die Garten-, Terrassen- und viel-Platz-Wohnung!

Wenn es auch mal etwas mehr Wohnraum sein darf, bietet dieser Schnitt vier praktische Zimmer mit dem Hauptaugenmerk auf über 41 m<sup>2</sup> Wohnen und Essen mit offener Küche! Die Terrasse und der Garten sind für Licht- und Sonnenliebhaber nach Süd-Osten ausgerichtet!

Wohnfläche 106 m<sup>2</sup>  
Garten 175 m<sup>2</sup>

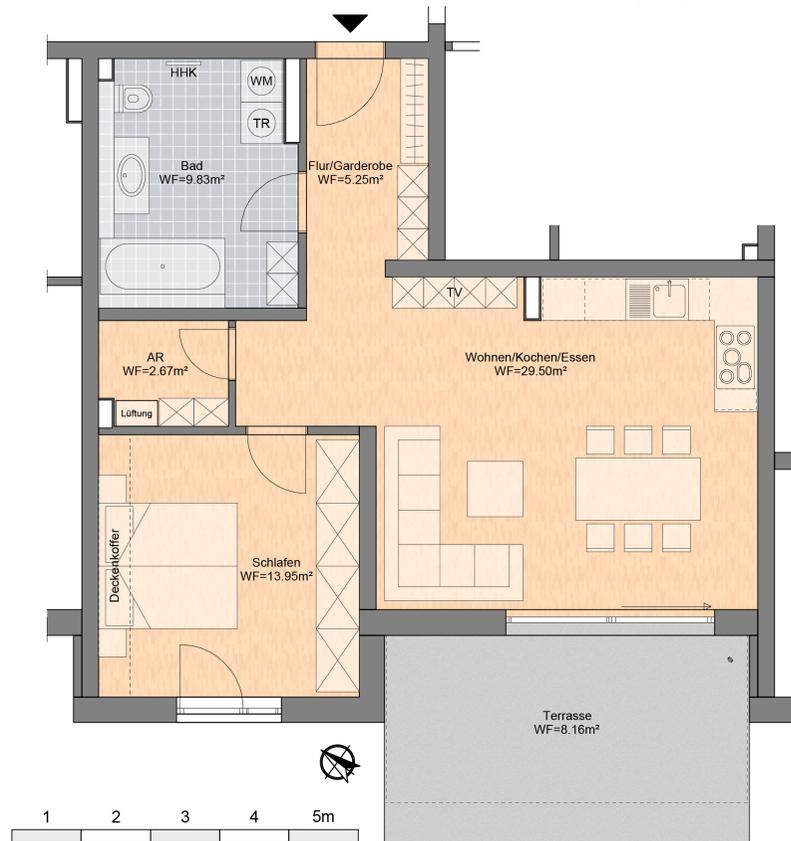
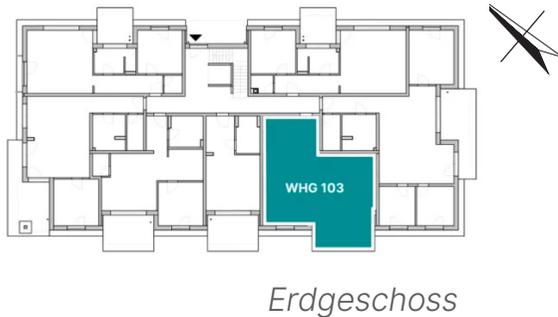


Erdgeschoss



Untergeschoss

## WHG 103 (2-ZIMMER)



**Süd-West Ausrichtung für viel Tageslicht!**

Eine schöne Terrasse und ein großer Garten mit 77m<sup>2</sup> locken gerne mal nach draußen und bieten Raum für entspannte Stunden im Freien! Aber auch im einladend offenen Wohn- und Essbereich lässt es sich gemütlich machen!

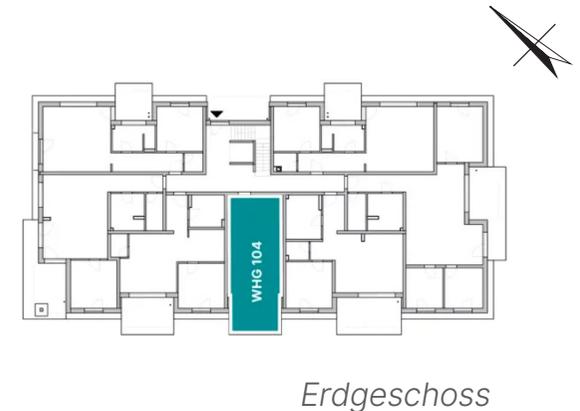
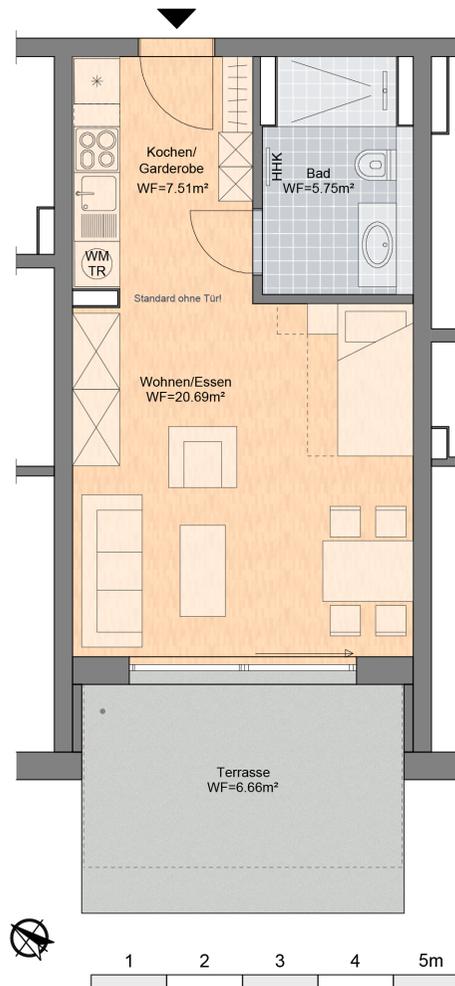
*Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 8 m<sup>2</sup>*

## WHG 104 (1-ZIMMER)

### Die praktische und funktionelle Wohnung mit schönem Garten!

Klein aber fein, bietet diese nach Süd-Westen ausgerichtete Wohnung viel Licht und lädt auf der Terrasse im Garten gerne auch mal zum Sonnenbaden ein! Die 40 m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung ist ideal für Singles, die Wert auf Komfort und Funktionalität legen.

Wohnfläche 40m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 6 m<sup>2</sup>

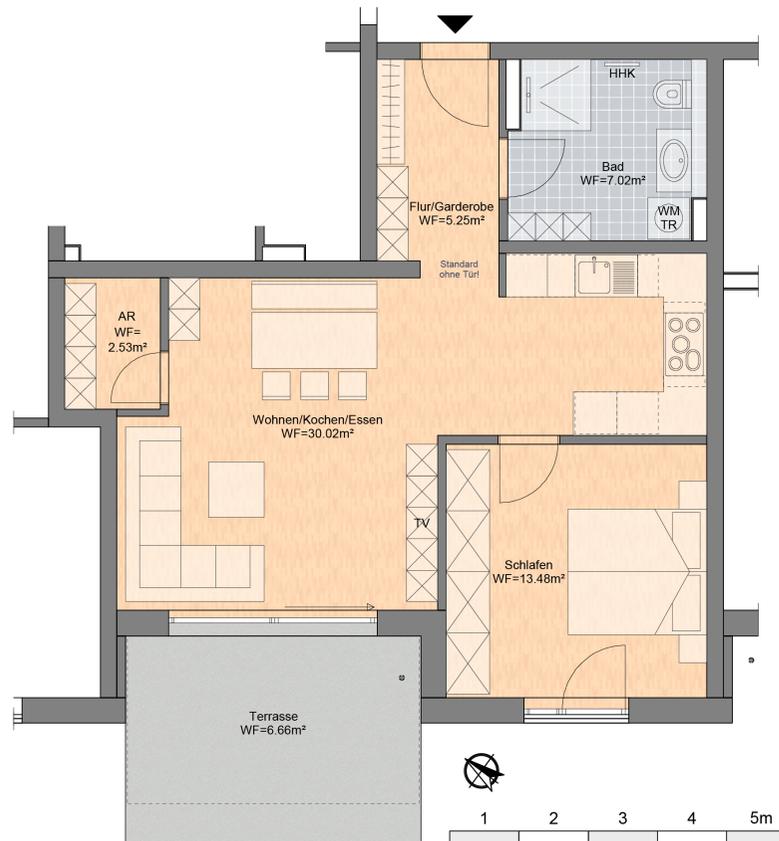




Erdgeschoss



Untergeschoss



## WHG 105 (2-ZIMMER)

### Die funktionelle Wohnung für Licht- und Platzliebhaber!

Die süd-westliche Ausrichtung sorgt für viel Tageslicht; auch für den schönen Garten und die Terrasse. Die Wohnung bietet ausreichend Platz zum Kochen, Essen und auch für gemütliche Stunden auf dem Sofa im Wohnzimmer. Im praktischen Abstellraum können Sie Ihre Haushaltsgeräte ideal verstauen.

*Wohnfläche 64 m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 6 m<sup>2</sup>*

3D-Rundgang

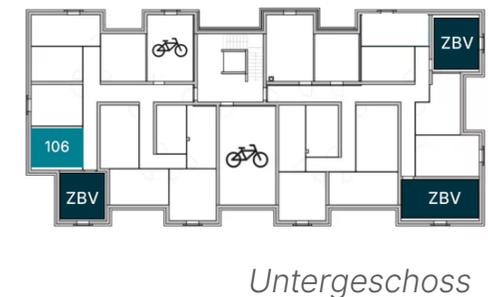
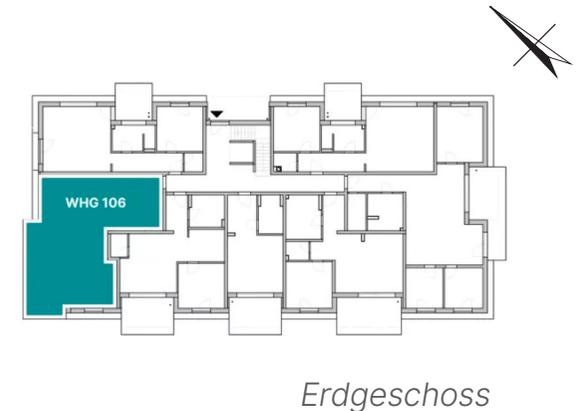
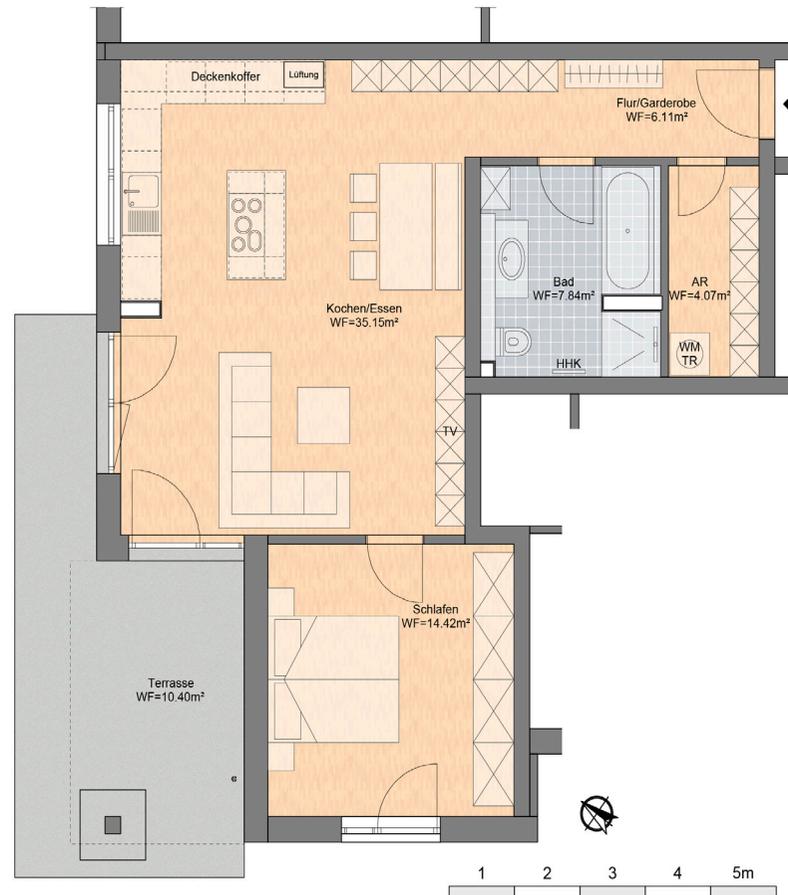


## WHG 106 (2-ZIMMER)

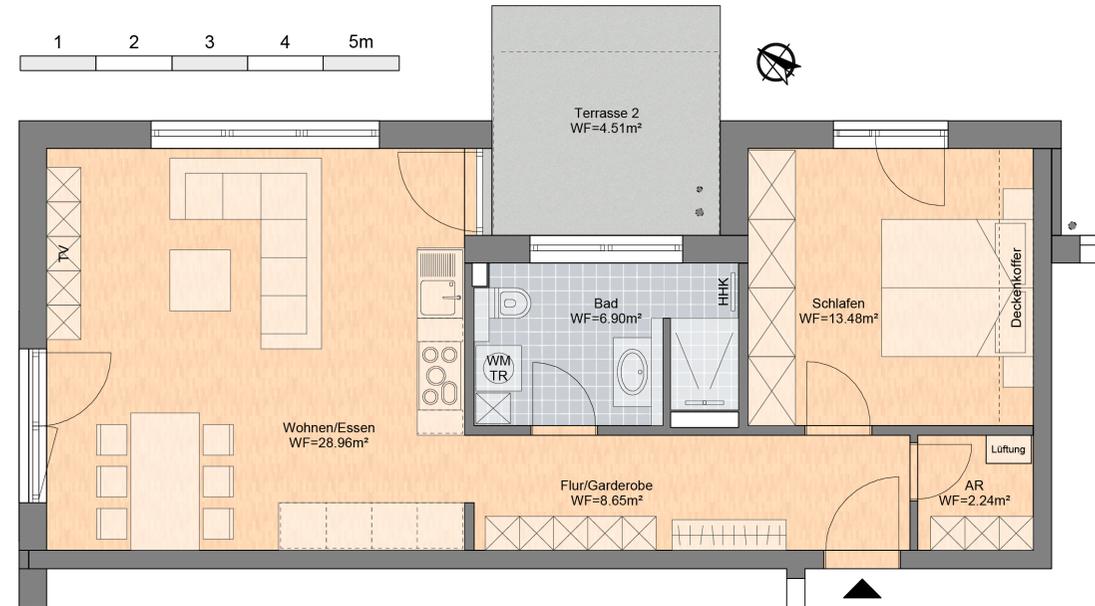
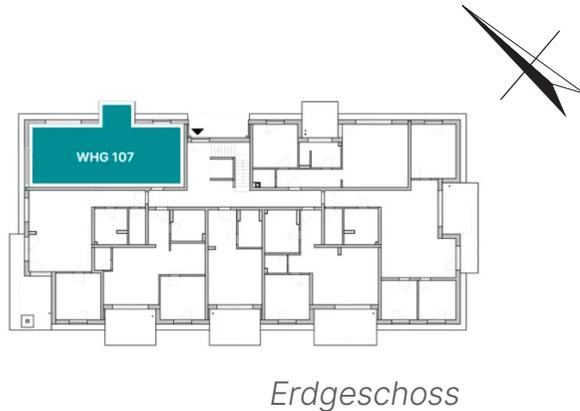
### Die Nachmittags- und Abendsonne-Wohnung für Genießer!

Alles, was man braucht! Über 35 m<sup>2</sup> Platz zum Wohnen, Essen und Kochen, eine schöne Terrasse mit einem großzügigen Garten von 143 m<sup>2</sup>. Ein besonderes Highlight ist die offene Küche mit Kochinsel. Zudem verfügt die Wohnung über einen nützlichen und geräumigen Abstellraum!

Wohnfläche 77m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 10 m<sup>2</sup>



## WHG 107 (2-ZIMMER)



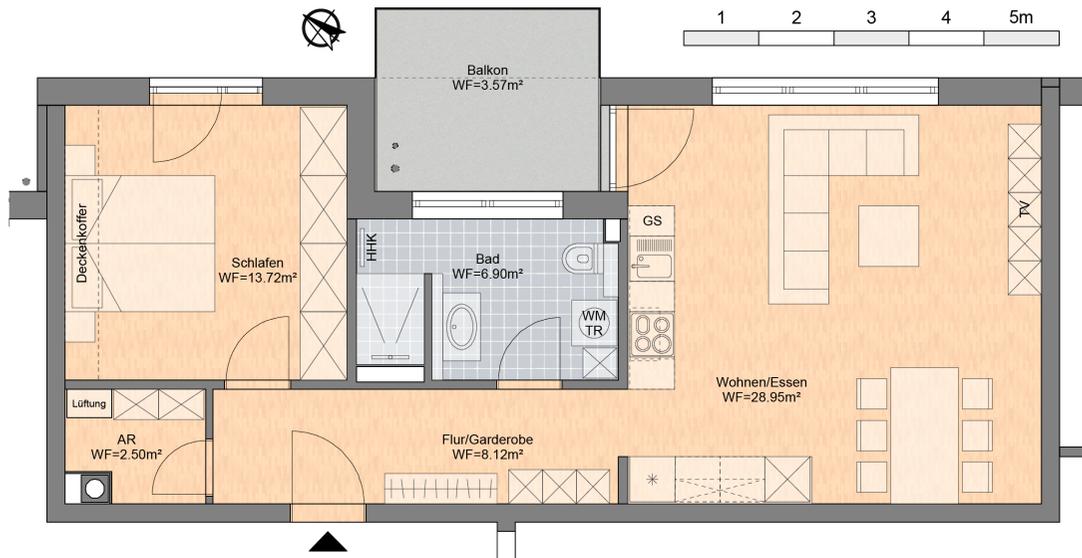
### Die Garten- und Abendsonne-Wohnung für Genießer!

Neben einem großen Garten besitzt diese Wohnung eine wunderschöne Terrasse! Sonst lässt dieser Schnitt auch keine Wünsche offen: ein

geräumiger Lebensbereich mit Wohnen, Essen, Kochen, eine großzügige Garderobe und ein kleiner, aber praktischer Abstellraum bereiten täglich Freude!

Wohnfläche 69 m<sup>2</sup>  
davon Terrasse 4 m<sup>2</sup>

# WHG 111 (2-ZIMMER)



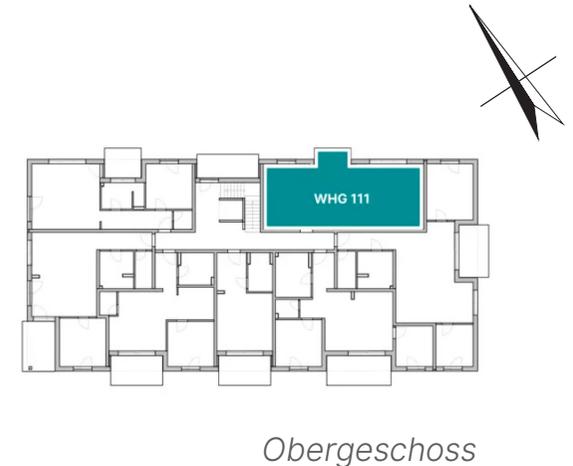
## Der ideale Rückzugsort für ein gemütliches und behagliches Leben!

Dieser Grundriss besticht durch den großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich mit offener Wohnküche. Die Stunden, auch mit Freunden

oder Familie kann man wunderbar zusammen am großen Esstisch genießen. Praktisch ist auch der Abstellraum für Vorräte oder Haushaltshilfen! Frischluft-Liebhaber setzen sich gerne auf den Balkon!

Wohnfläche 63m<sup>2</sup>  
davon Balkon 3 m<sup>2</sup>

3D-Rundgang

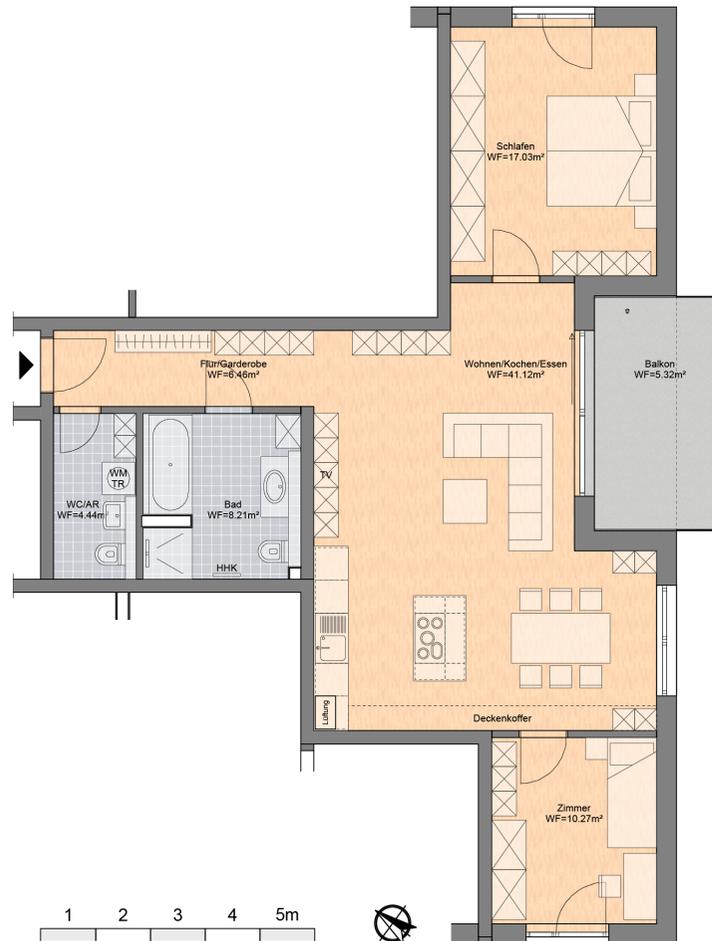
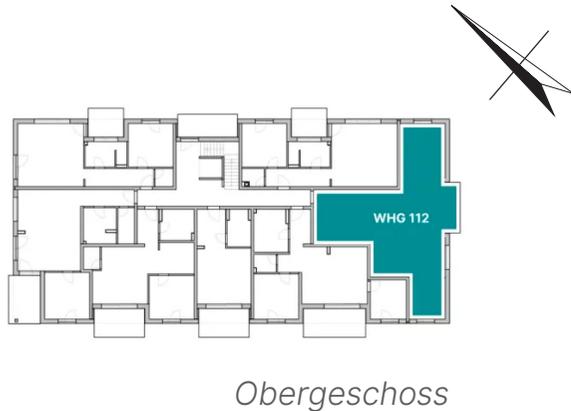


# WHG 112 (3-ZIMMER)

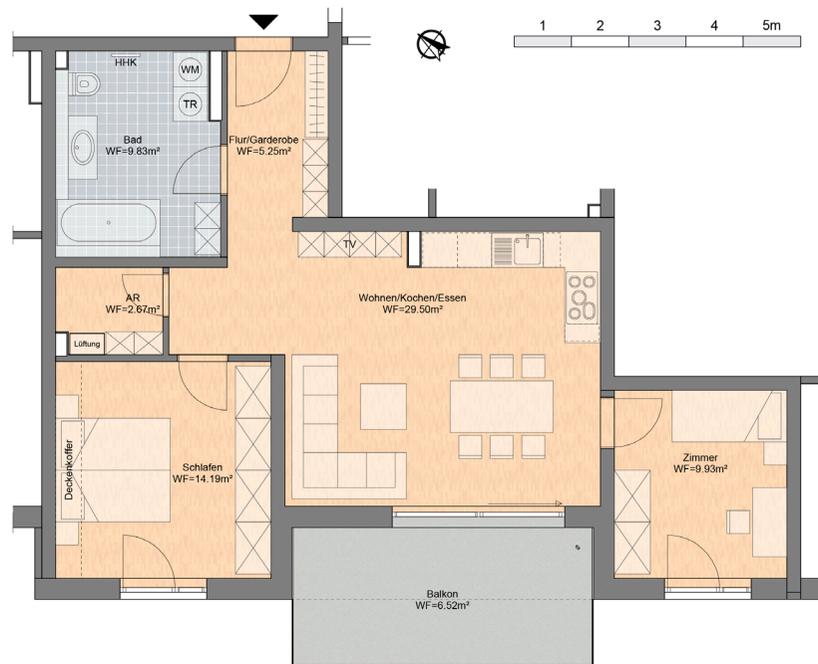
**Viel Platz und Ruhe für die heimeligen Momente!**

Mit drei Zimmern und 92 m<sup>2</sup> lässt es sich hier erstklassig wohnen! Die Sonne kann vom Morgen an genossen werden, da die Wohnung samt dem großzügigen Balkon in Richtung südost ausgerichtet ist! Ein ausreichend großer Abstellraum für allerlei Dinge befindet sich im Kellergeschoss.

*Wohnfläche 92 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 5 m<sup>2</sup>*



## WHG 113 (3-ZIMMER)



### Die „was will man mehr“- Wohnung!

Die süd-westliche Ausrichtung lässt diese Wohnung den ganzen Tag im Tageslicht erstrahlen. Ebenso liegt der großzügige Balkon wie geschaffen für „Sonnensüchtige“! Der entscheidende

Aspekt liegt bei diesem Schnitt auf dem zentralen Wohnbereich, wo man sich gerne aufhält: Im Wohn- und Esszimmer mit offener Küche!

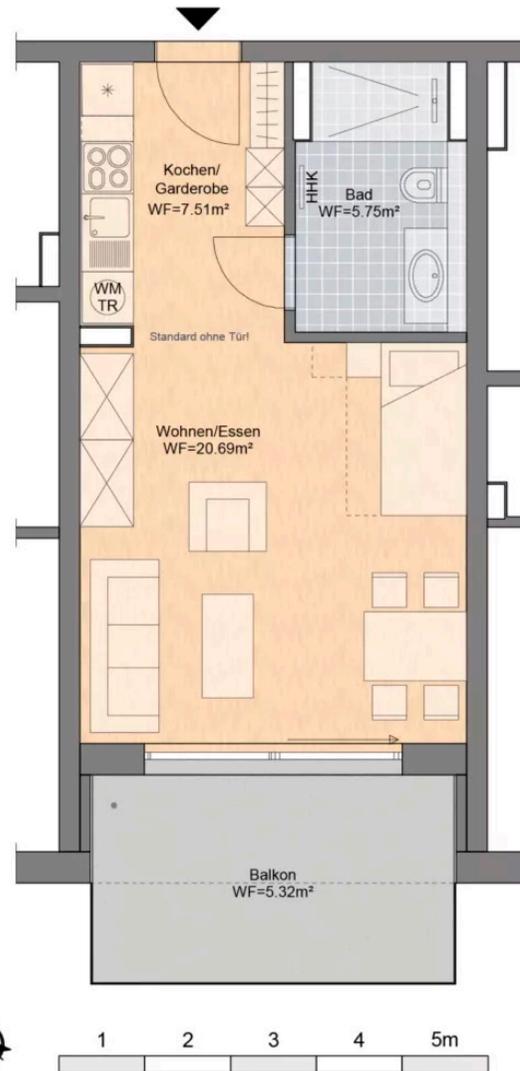
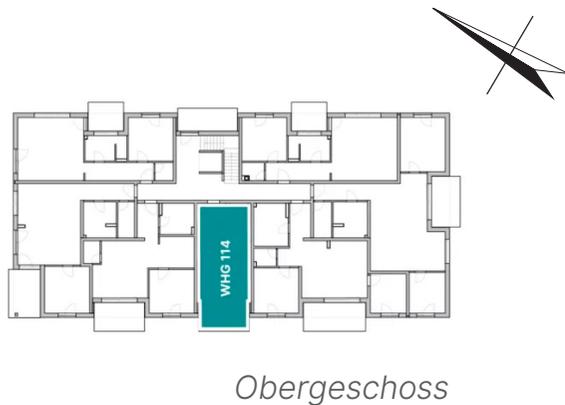
Wohnfläche 77 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 6 m<sup>2</sup>



Obergeschoss



Untergeschoss



## WHG 114 (1-ZIMMER)

### Die minimalistische Wohnung!

Alles, was man zum behaglichen Wohnen braucht! Und das auch noch in sonniger Süd-West Lage! Die intelligente Raumaufteilung ist ideal für eine Person, die Wert auf Komfort legt. Und für die Stunden draußen, an der frischen Luft, bietet sich der ausreichend große Balkon an!

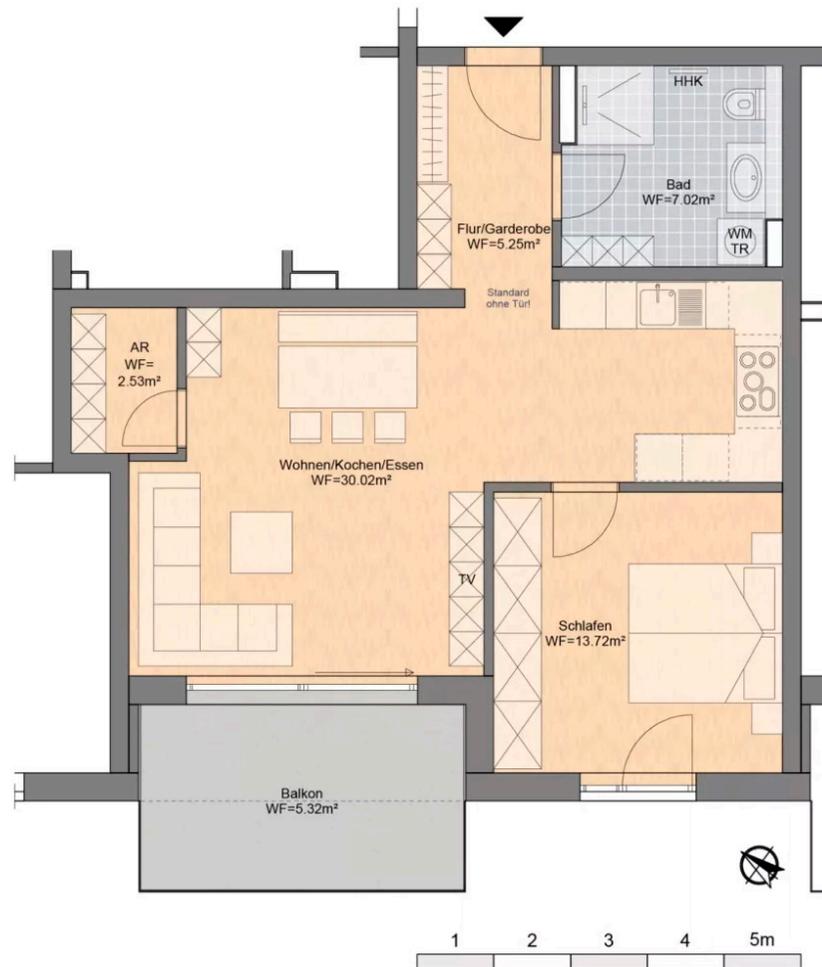
*Wohnfläche 39 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 5 m<sup>2</sup>*

## WHG 115 (2-ZIMMER)

### Ganz schön großzügig – für eine 2-Zimmer Wohnung!!

Wie möchten Sie Ihre Wohnung gerne nutzen? Lieber genügend Platz für Gäste oder lieber eine große Küche? Oder besser ein gemütliches Wohnzimmer zum Entspannen? Hier haben Sie alles in einem Schnitt! Und weil das noch nicht reicht, liegt diese Wohnung in süd-westlicher Ausrichtung samt dem schönen Balkon in sonniger süd-westlicher Ausrichtung!

Wohnfläche 63 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 5 m<sup>2</sup>



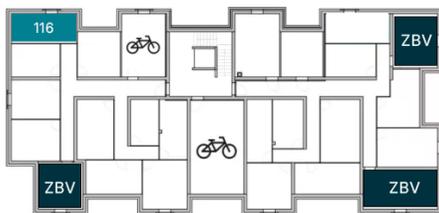
Obergeschoss



Untergeschoss



Obergeschoss



Untergeschoss



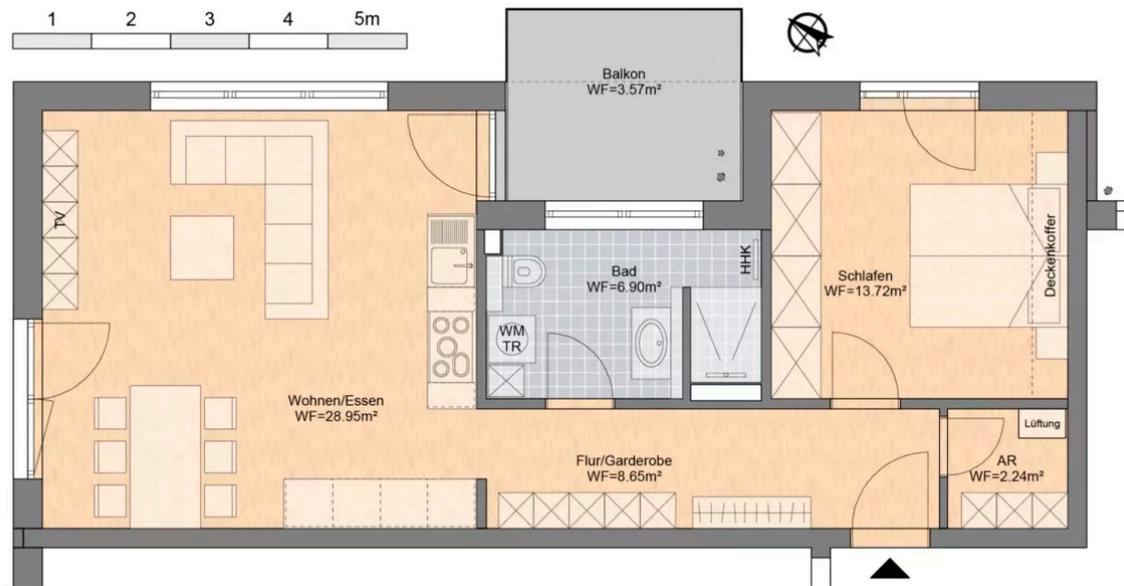
## WHG 116 (2-ZIMMER)

### Die viel „Frei-Raum-Wohnung“

Der Blick schweift nach dem Betreten der Wohnung über den großzügig offenen Wohnbereich, welcher die Küche, das Esszimmer und das gemütliche Wohnzimmer erfasst! Der Balkon mit den lichteinlassenden bodentiefen Fenstern ist nach Nord-West ausgerichtet und gewährt an heißen Tagen eine angenehme Kühle. Ein praktischer Abstellraum bewahrt unauffällig am Eingang Ihre Vorräte und Haushalts-helfer auf!

*Wohnfläche 73 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 5 m<sup>2</sup>*

## WHG 117 (2-ZIMMER)

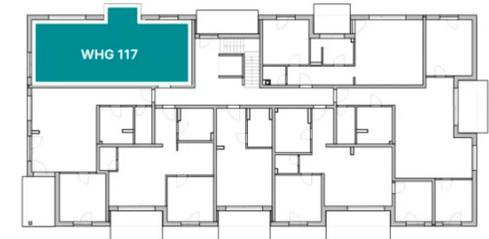


### Platz + Funktion = Wohnung 117

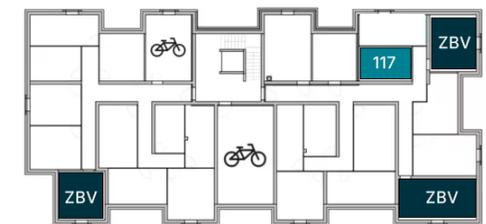
Ein gemütlicher Platz zum Wohnen, Kochen, Essen und Schlafen! Das Badezimmer liegt zentral und bietet Frischluft und Tageslicht durch Fenster, die zum Balkon hin zeigen! Der Wohn- und

Essbereich wird durch schräg gegenüberliegende Fenster- und Balkontürelemente erhellt und wenn gewünscht belüftet!

Wohnfläche 77 m<sup>2</sup>  
davon Balkon 6 m<sup>2</sup>

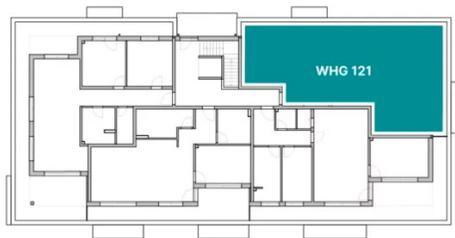


Obergeschoss

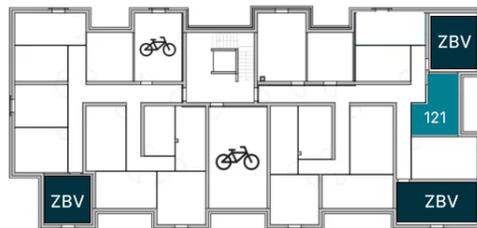


Untergeschoss

## WHG 121 (3-ZIMMER)

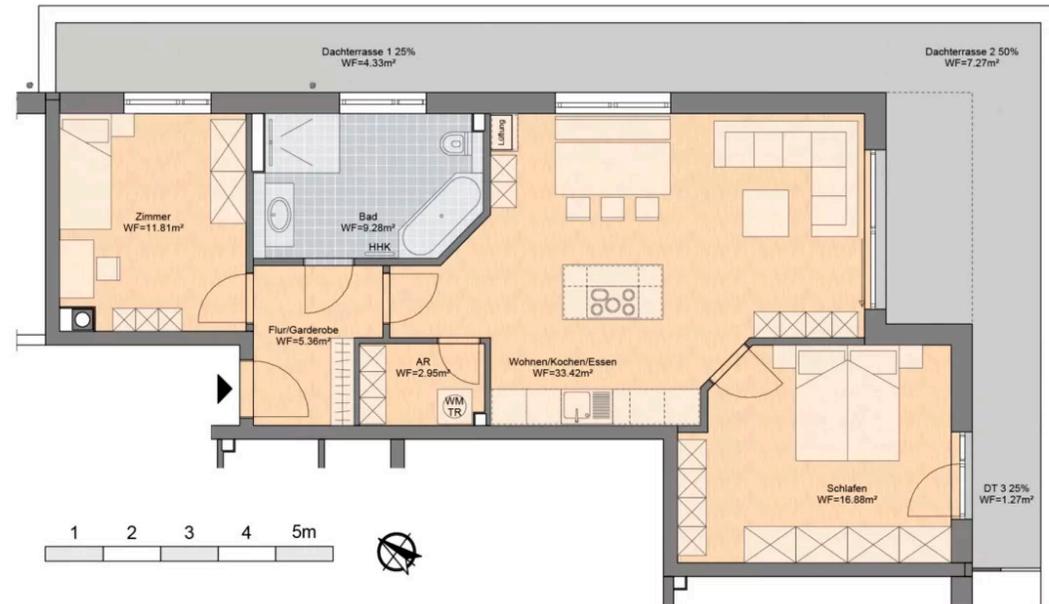


Dachgeschoss



Untergeschoss

Wohnfläche 91 m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 12 m<sup>2</sup>

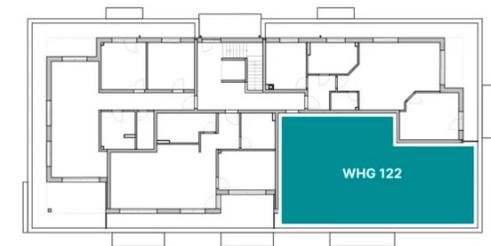


### Die „gewisses Etwas“ Wohnung!

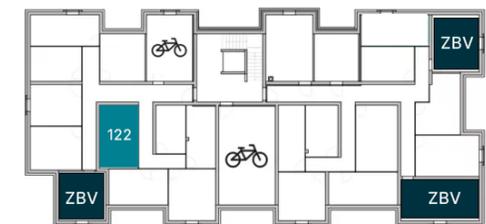
Eine über zwei Seiten umlaufende Dachterrasse, die ebenso wie die Wohnung selbst nach Süd-Ost ausgerichtet ist, lädt auf Höhe des Wohnzimmers ein, draußen an der frischen Luft zu verweilen! Besonders ist zudem das abgeschrägte Badezimmer und Schlafzimmer, wodurch der ohnehin

schon großzügige Wohn- und Essbereich noch geräumiger erscheint. Eine offene Wohnküche, ein praktischer Abstellraum und das Badezimmer mit Dusche und Badewanne, machen diese Wohnung komplett!

## WHG 122 (3-ZIMMER)



Dachgeschoss



Untergeschoss

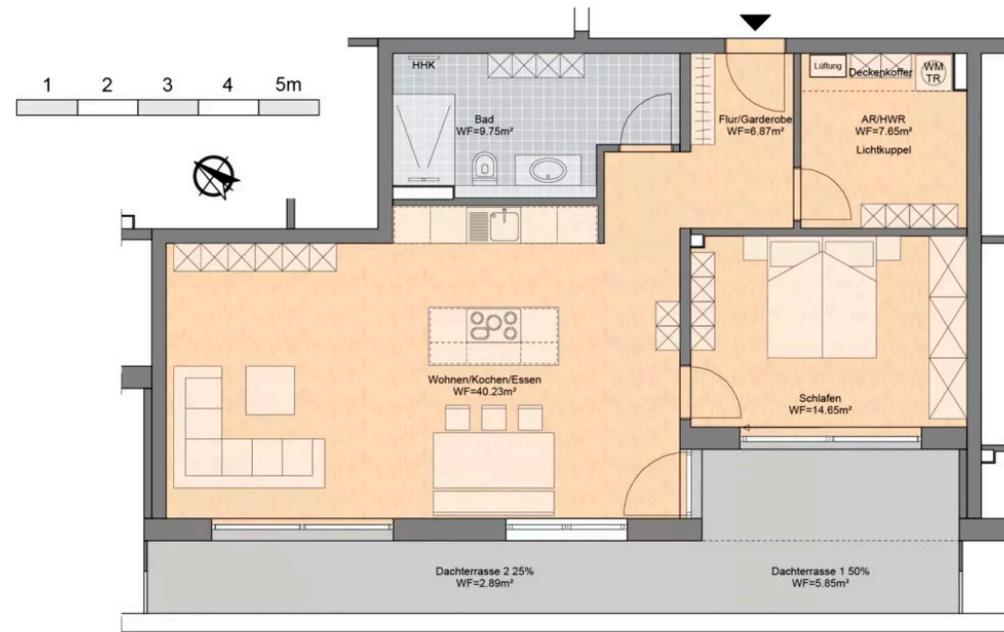
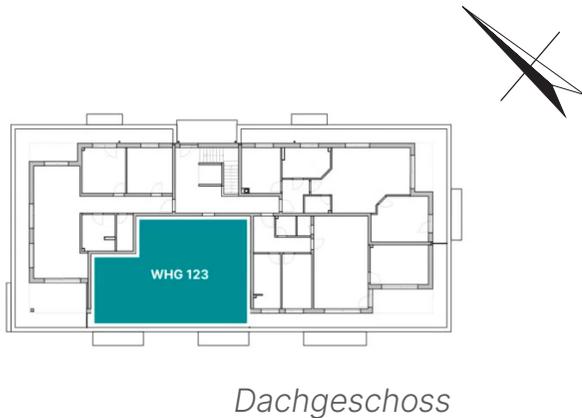
### Die süd-östliche Perle!

Für „Sonnenanbeter“ oder einfach nur Menschen, die Tageslicht und Helligkeit schätzen, bietet dieser Wohnungsschnitt viel Raum für behagliches Wohnen! Die auf zwei Seiten umlaufende Dachterrasse erinnert an eine Penthouse-Wohnung. Der Zugang vom Wohnzimmer oder aber

auch aus dem Schlafzimmer auf die geräumige Sitzfläche der Dachterrasse, lässt beim Einen oder Anderen Urlaubsgefühle aufkommen!

Wohnfläche 98 m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 14 m<sup>2</sup>

## WHG 123 (2-ZIMMER)



### Die „Penthouse Eleganz“ Wohnung!

Eine absolute Traumwohnung, für all diejenigen, die sich eine 2-Zimmer Wohnung wünschen, aber nicht auf Platz und Geräumigkeit verzichten möchten! Die lichtdurchfluteten und äußerst großzügig geschnittenen Räume laden

zum Entspannen und genießen ein. Dasselbe gilt auch für die langgezogene Dachterrasse, die mit einer gemütlichen Sitznische endet

Wohnfläche 87 m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 8 m<sup>2</sup>

## WHG 124 (3-ZIMMER)

### Die „innen und außen“ geräumig-Wohnung!

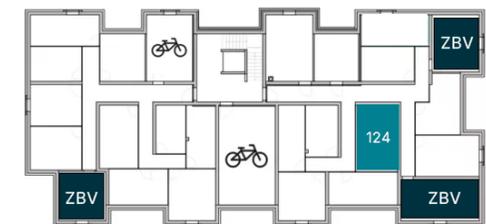
Wie eine Umarmung läuft die Dachterrasse längsseits der Wohnung und bietet sogar an zwei Seiten Platz für Außensitzbereiche! Die Länge der Dachterrasse lässt von außen schon erahnen, wieviel Platz die Wohnung bietet! Der offene Wohn- und Essbereich ist nicht nur modern, sondern fördert die Geselligkeit der Menschen, die ihn bewohnen! Durch ihre vielen Fenster und bodentiefen Balkontürelemente, sorgt die nord-westlich ausgerichtete Wohneinheit für viel Lichtaufkommen!

Wohnfläche 110 m<sup>2</sup>  
davon Dachterrasse 23 m<sup>2</sup>

### 3D-Rundgang



Dachgeschoss



Untergeschoss

## HIGHLIGHTS UNSERES WOHNENSEMBLES

Das sind die Highlights unseres Objekts:

### ENERGIEVERSORGUNG

- Zukunftssichere Energieversorgung auf 2-Säulen-Basis durch nachhaltige Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und unterstützendem Einsatz einer Gasbrennwerttherme zum Ausgleich von Lastenspitzen.
- Eigene Stromerzeugung mittels Photovoltaik zur Unterstützung des Allgemeinstrombedarfs der Wohnanlage.

### ELEKTROMOBILITÄT

- Es besteht auch die Möglichkeit den eigenen Stellplatz mit einem Ladepunkt für E-Mobilität zukunftsicher auszurüsten.
- Sprechen Sie uns bei Interesse einfach an, damit wir Ihnen unser

Konzept samt Lastenmanagement persönlich erläutern können.

### BARRIEREFREIHEIT

- Alle Wohnungen sind barrierefrei zugänglich.
- Optional kann mit dem verfügbaren Glasfaseranschluss der Telekom mit bis zu 1.000 MBit auch für die digitale „Barrierefreiheit“ Ihrer Wohnung gesorgt werden.

### SCHICK-QUALITÄT

- Unsere Schwestergesellschaft und unser Partner am Bau, SCHICK Bauunternehmen, steht mit seinen über 115 Jahren Firmengeschichte für tiefgehende Branchenkenntnis und Qualität und unterstützt uns dabei, unserem eigenen Qualitätsanspruch gerecht zu werden und selbst schwierigste technische Probleme zu lösen.



Nachhaltig mobil



Dank gemeinsamer PV-Anlage für die Zukunft gerüstet

## ENERGETISCHES PROFIL

Auch der Immobiliensektor trägt zur gesamtwirtschaftlichen CO<sub>2</sub>-Emission bei. Deshalb wollen wir in diesem Bereich unseren Beitrag dazu leisten, dass auch zukünftige Generationen eine lebenswerte Umwelt vorfinden.

Damit ist es für uns obligatorisch, alle technischen Möglichkeiten einzusetzen, die wirtschaftlich vertretbar sind und dazu beitragen, energetisch

hochwertige Gebäude zu konstruieren.

Somit haben wir uns bei diesem Bauvorhaben für den Einsatz einer Luftwasserwärmepumpe als Hauptheizquelle entschieden, die Unterstützung von einer kleinen Gasbrennwerttherme für Spitzenlasten erhält. Des Weiteren werden wir auf den Dachflächen eine gemeinschaftliche PV-Anlage installieren.

Als positiven Nebeneffekt trägt dies dazu bei, Ihre Nebenkosten – gerade in Zeiten steigender Energiepreise – im

Endenergiebedarf  
15 kWh/(m<sup>2</sup>·a)



Primärenergiebedarf  
22 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
CO<sub>2</sub>-Emission 6,19 [kg/(m<sup>2</sup>·a)]

## AUSSTATTUNG

Im Folgenden präsentieren wir Ihnen einen Auszug unserer aktuellen Ausstattungslinie für das Haupt- und Gästebad:

### VILLEROY & BOCH

- Es erwarten Sie hochwertige Marken sanitäreinbauten von Villeroy & Boch.
- Beispielsweise das wandhängende WC in Weiß der Serie Avento, inkl. Kunststoffstuhlsitz und Deckel mit Softclose Absenkautomatik samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung sowie wandhängendem Porzellanwaschbecken der Serie O.NOVO in Weiß mit 60 cm Breite für das Hauptbad und 45 cm Breite für die Gäste-WC.

### R+F EUROPA

- Ihre Badewanne zum Abschalten

und Entspannen ist vom Fabrikat Duowanne aus Acryl in Weiß mit den Maßen 180 x 80 cm.

### HANDTUCHTROCKNER

- Die Hauptbäder werden mit rein elektrisch betriebenen Handtuchtrocknern ausgestattet.

### HANSA

- Die Armaturen für die schicken Waschbecken kommen aus der Serie Primo Chrom und werden im Hauptbad als Einhebelmischbatterie XL mit einer Höhe von ca. 15 cm ausgeführt.
- Die Armaturen für die Badewanne kommen ebenfalls aus der Serie Primo Chrom und werden Aufputz als Einhebelmischbatterie mit Handbrause inklusive Wandhalter und Brauseschlauch in Chrom-Optik ausgeführt.



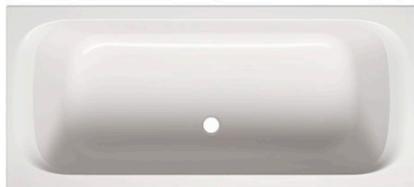
Hansa Waschbecken-Armatur



Handtuchtrockner



Villeroy & Boch WC



R+F Europa Badewanne



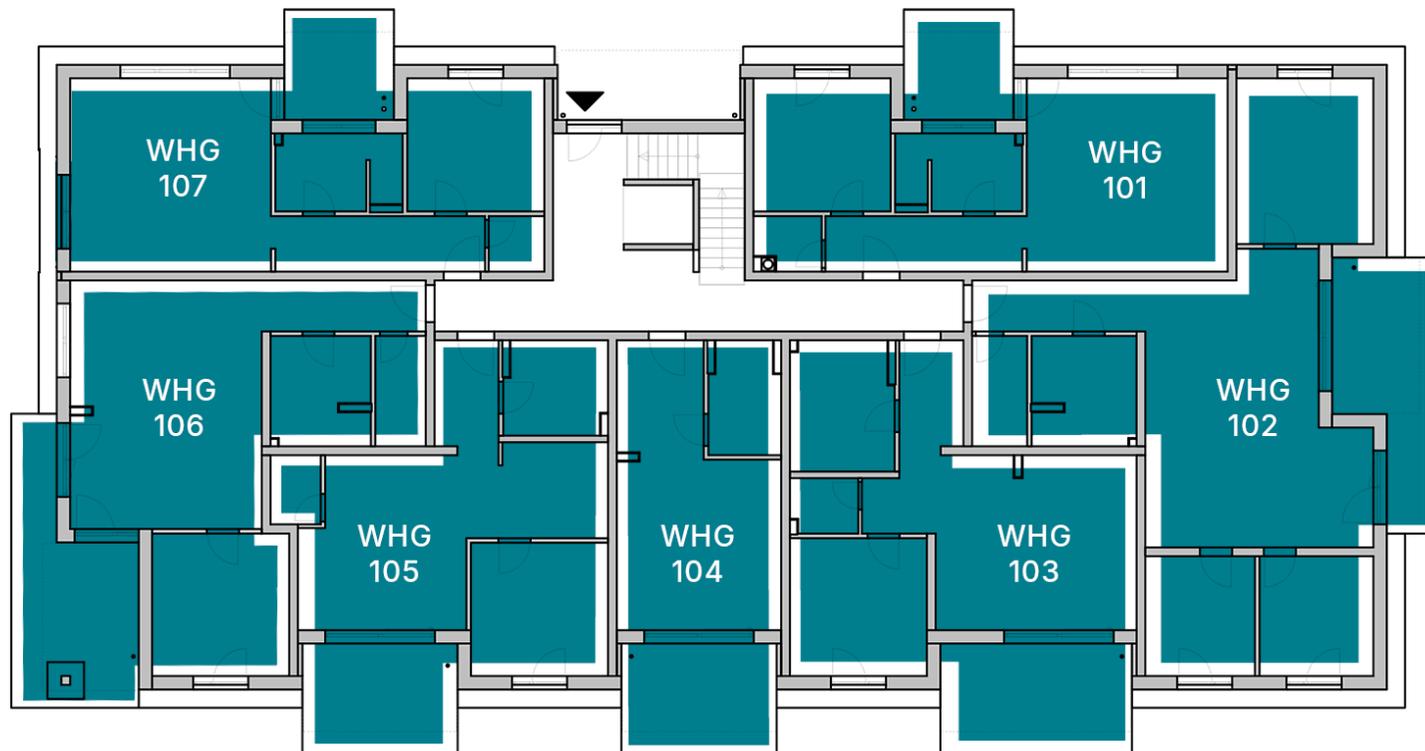
Hansa Badewannen-Armatur



Keramik Unterbauwaschbecken  
mit Granitplatte Nero Assoluto

## ÜBERSICHT ERDGESCHOSS

Sieben Wohnungen mit Terrasse und Garten



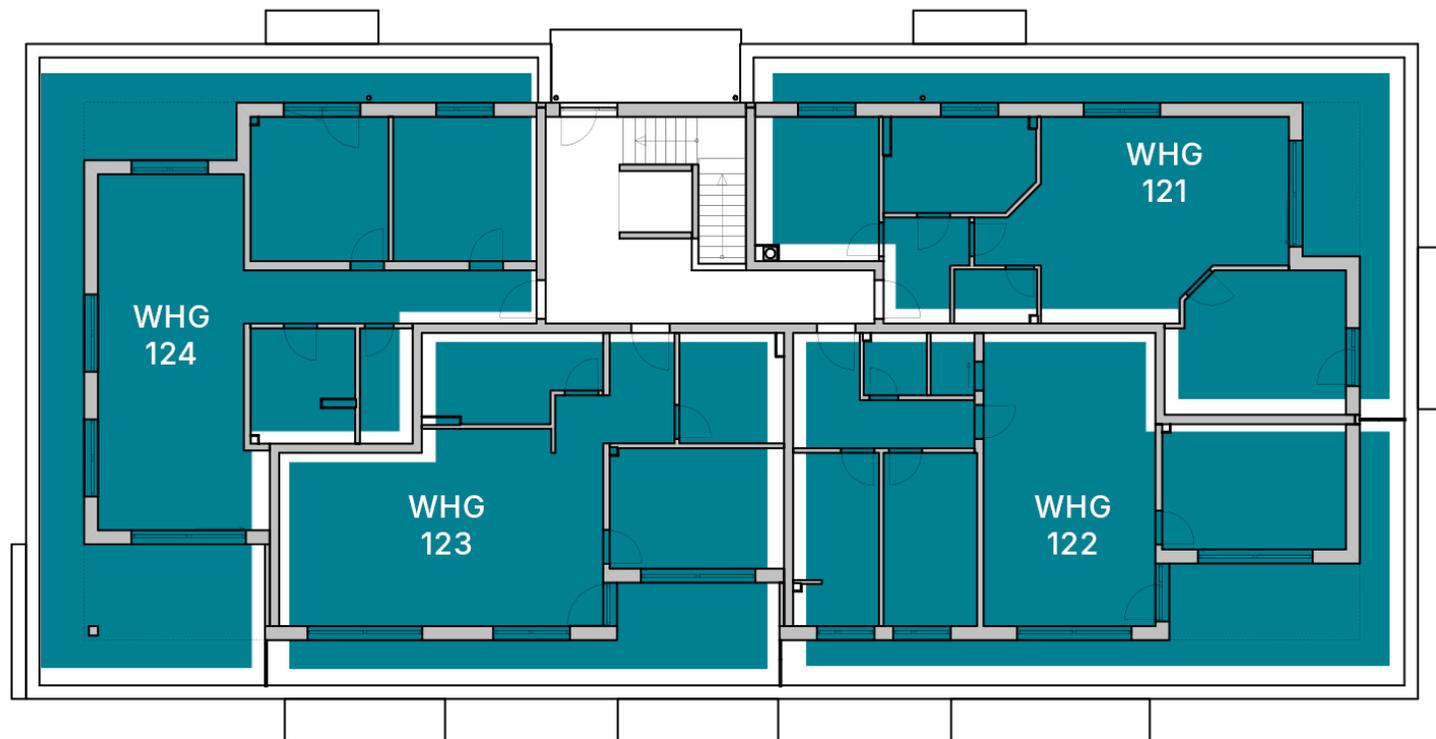
# ÜBERSICHT OBERGESCHOSS

Sieben Wohnungen mit Balkon



## ÜBERSICHT DACHGESCHOSS

Vier Wohnungen mit Dachterrasse



## ÜBERSICHT UNTERGESCHOSS



18 Kellerabteile und ein großer, gemeinsamer Fahrradraum mit fester Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen. Es stehen 3 zusätzliche Hobbyräume zwischen 14 – 20 m<sup>2</sup> zum Verkauf. Zudem besteht die Option, sich einen Stellplatz direkt vor der eigenen Haustür im Freien zu sichern.



# BAUBESCHREIBUNG

## TEIL 1: ALLGEMEINES

### I. KURZBESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Die Wohnanlage besteht aus einem Mehrfamilienhaus (MFH) mit 18 Eigentumswohnungen (ETW) und einem gemeinsamen Garagenhof mit 16 Einzelgaragen, einer Doppelgarage, sieben Kfz-Abstellplätzen und einem Müllhaus. Das MFH besteht jeweils aus Untergeschoss mit Technik-, Abstellräumen und Fahrradräumen, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind vom Garagenhof aus stufenlos zu erreichen. Die Zugänge zu den Wohnungen und die Wohnungen selbst sind weitestgehend barrierefrei errichtet. Weiterhin sind entlang der Schulstraße drei Längsparker und sieben Senkrechtparker errichtet. Die Zufahrt erfolgt von der Schulstraße

und wird auch von den dahinterliegenden Grundstücken mitbenutzt, dafür ist eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen

### II. GRUNDLAGEN

1.1 Die Grundlagen der Ausführung bilden die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung sowie die im notariellen Kaufvertrag in Bezug genommene Baubeschreibung und die allgemeinen und besonderen Hinweise.

1.2 Die Ausführung ist auf Grundlage der Bauantragszeichnungen und unter Berücksichtigung der Ausführungsplanungen der Architekten und Fachingenieure erfolgt.

1.3 Die Baugenehmigung wurde am 14.09.2021 von der zuständigen

Genehmigungsbehörde erteilt. Für den geänderten Garagenhof wurde ein Antrag auf Tektur eingereicht und am 01.12.2022 genehmigt.

### III. ENERGETISCHE GRUND- LAGE / PLANUNG / STATIK

1.1 Die Bauausführung der Wohnanlage und die Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen des GEG. Die Gebäude erfüllen die Anforderungen der KfW-Effizienzhaus-Stufe 55 EE-Klasse (Erneuerbare-Energien-Klasse) gemäß Anlage zum BEG WG i. d. F. vom 16.09.2021.

1.2 Planungsleistungen, wie Genehmigungs-, Ausführungs- und Tragwerksplanung, einschließlich der Nachweise für Wärme- und Brandschutz, sind von zugelassenen Architekten und/oder Ingenieuren erstellt und im gesetzlich erforderlichen Umfang nach

Fertigstellung der Baumaßnahmen an die Hausverwaltung übergeben worden. Die Qualitätsüberwachung sowie SiGE-Koordination erfolgten durch erfahrene Bauleiter.

## TEIL 2: WOHNGEBÄUDE

### I. ROHBAU

#### 1. ERDARBEITEN

1.1 Humus abschieben, seitlich lagern bzw. ggf. abtransportieren.

1.2 Aushub der Baugrube, Hinterfüllen der Kellerwände mit geeignetem Material.

1.3 Aushub und Einsanden der Grundleitungen.

1.4 Wasserhaltungsarbeiten nach

Bedarf.

## 2. KANALISATION

Ablaufrohre des Gebäudes im Gefälle, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und -schächte nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss der Schmutzwasserleitung an das öffentliche Kanalnetz. Das Niederschlagswasser und Oberflächenwasser wird in eine Rigole unter der Verkehrsfläche des Garagenhofes eingeleitet, ausgenommen hiervon sind die Balkone auf der Südwestseite, diese sind an die öffentliche Regenwasserentwässerung angeschlossen.

## 3. HAUSANSCHLÜSSE

Das Grundstück bzw. das Gebäude ist an die gängigen örtlich verfügbaren Versorgungssysteme (Strom und Kaltwasser) angeschlossen. Die

Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt durch eine zentrale SAT-Anlage auf dem Hausdach (siehe hierzu auch 2. Teil: II. 10.8).

## 4. GRÜNDUNG

Stahlbetonbodenplatte in WU-Beton nach statischen Erfordernissen.

## 5. UNTERGESCHOSS

5.1 Die Untergeschossaußenwände sind aus WU-Beton; Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung;

5.2 Untergeschossdecke als Halbfertigteildecke mit Ortbetonaufgabe nach statischem Erfordernis.

5.3 Wärmedämmung an den Untergeschosswänden, soweit bauphy-

sikalisch erforderlich.

5.4 Lichtschächte aus Kunststoff mit verzinkter Gitterabdeckung, gegen normales Abheben gesichert.

## 6. ERD-; OBER- UND DACHGESCHOSS

6.1 Außenwände als hochwärmege- dämmtes Ziegelmauerwerk in den erforderlichen Stärken nach energie- tischen und statischen Erfordernissen

6.2 Nichttragende Innenwände als Metallständerwände, doppelt mit Gipskartonplatten beplankt

6.3 Wohnungstrennwände und Aufzugsschachtwände aus Beton.

6.4 Geschossdecken im Erd-, 1. Ober- und Dachgeschoss als Halbfertigteildecken mit Ortbetonaufgabe

nach statischem Erfordernis mit glatter Plattenunter-sicht und verspachtelten Fugenstößen.

6.5 Ab dem Erdgeschoss erfolgt eine Verkleidung von Installations- leitungen in Trockenbauweise oder Mauerwerk

6.6 Balkone sind in Stahlbeton erstellt. An den Fensterelementen ist eine Flüssigabdichtung angebracht. Die begehbare Oberfläche ist als fugenoffener Feinsteinzeugplattenbelag (2 cm dick) auf Stelzlagern oder auf Splittbett ausgeführt. Entwässerung gemäß planlicher Festlegung über die offenen Fugen und den darunterliegenden Bodeneinlauf. Die Dachterrassen sind auf der Decke über 1. OG errichtet. Die begehbare Oberfläche ist als fugenoffener Feinsteinzeugplattenbelag (ca. 3 cm dick) auf Splittbett ausgeführt. Entwässerung gemäß pl-



anlicher Festlegung über die offenen Fugen und die eingebauten Dachgullis.

6.7 Vormauerungen im Sanitärbereich sind brüstungs- oder raumhoch erstellt.

## 7. DACH

7.1 Das Gebäude ist mit einem Flachdach und teilweisem Dachüberstand ausgestattet. Das Dach bildet die Decke über Dachgeschoss, wird nach energetischen Erfordernissen gedämmt und erhält eine bituminöse Abdichtung.

7.2 Dachentwässerung über Dachgullis, außen liegende Fallrohre und Notüberläufe gemäß planlicher Festlegung.

7.3 Spenglerarbeiten in Titanzink oder in Edelstahl-/Zinnlegierung.

7.4 Die Attiken sind an der Oberkante/Auflage ebenfalls mit einer Fein-

blechabdeckung versehen.

## I. AUSBAU

### 1. FENSTER

1.1 Es sind SCHÜCO Fenster und Fenstertürkombinationen aus hochwertigem Kunststoff verbaut; Innenfarbe in Weiß und Außenfarbe Anthrazit

1.2 Die Fenster sind mit einer 3-fach Wärmeschutzverglasung inkl. Pilzapp-fenverriegelung und verdeckt liegendem Beschlag ausgestattet. Mehrteilige Fenster-Kombinationen haben mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel.

1.3 Der Wärmedämmwert der Fensterelemente orientiert sich an den energetischen Erfordernissen.

1.4 Fensterbänke außen in Leichtmetall; innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) in Naturstein (Juramarmor grau). Bodentiefe Fensterelemente erhalten keine Fenster-

bänke; im Bad ist die Fensterbank gefliest

1.5 Das Treppenhaus ist mit Fensterelemente gemäß Planung ausgestattet.

### 2. ROLLÄDEN/RAFFSTORES

2.1 Die Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen haben durchgehend Rollläden aus Kunststoff; im Wohnraum sind statt der Rollläden elektrische Raffstores installiert. Die Rollladen- und Raffstorekästen werden als Bauelemente ausgeführt.

2.2 Fenster im Treppenhaus und Untergeschoss erhalten keine Rollläden oder Raffstores.

### 3. TÜREN

3.1 Türen im Untergeschoss ca. 2,00 m hoch aus Stahl, inkl. Stahlleckzargen mit Obentürschließer für Technikräume sowie als Abschluss

des Treppenhauses.

3.2 Anordnung feuerbeständiger, feuerhemmender und rauchdichter Türen entsprechend Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzplanung:

3.3 Die Abtrennung der zum Sondereigentum gehörenden Abstellräume im Untergeschoss sind mittels luftdurchlässiger, verzinkter Stahl-Lamellenkonstruktion oder teilweise durch Betonwände. Die Abstellraumabteiltüren werden ebenfalls aus einer verzinkten Stahl-Lamellenkonstruktion gefertigt und erhalten einen Schließzylinder, der mit dem jeweiligen Wohnungseingangsschlüssel der Schließanlage schließbar ist.

3.4 Hauseingangstüren aus Leichtmetall mit Griffstange, Obentürschließer und Panikschloss.

3.5 Wohnungseingangstüren als stabile Vollspantüren mit Futterzarge, gefälzte Ausführung, Absenkbodendichtung und Obertürschließer.

Außen mit Edelstahl-Knopfschild und Kernziehschutz und innen mit Edelstahl-Drücker. Das Türblatt und die Zarge in weiß mit CPL-Beschichtung sowie erhöhtem Schall- und Klimaschutz der Klasse 3.

3.6 Der Zugang zur Wohnung ist schwellenlos.

3.7 Innentüren als Röhrenspankerntüren mit Zargen in Weiß, glatt, mit CPL-Beschichtung und Rundkante mit Unterschnitt. Beschläge aus Edelstahl matt mit Buntbartschloss.

## 4. TREPPEN, BALKONE UND DACHTERRASSEN

4.1 Treppenhaus, siehe Gemeinschaftsflächen unter 2. Teil: II 14.4.

4.2 Balkongeländer oder Brüstungen sind in pulverbeschichteter feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt. Die Brüstungen sind mit weißen Trespa-Fassadenplatten verkleidet und haben darüberliegend einen

Handlauf aus pulverbeschichtetem Stahl.

## 5. KERAMIKFLIESEN

5.1 Der Duschbereich ist raumhoch mit Keramikfliesen gefliest. Der Bereich von Waschbecken, WC, Wannen – sofern im Grundriss– und Waschmaschinen ist bis zur Höhe der Vormauerung (ca. 1,20 m) gefliest.

5.2 Wand- oder Eckfugen in den Bädern sind mit elastischer Silikonmasse verschlossen. Wand- oder Eckfugen an gestrichenen Flächen sind mit Acrylmasse ausgefugt.

## 6. PUTZ, SPACHTELUNGEN UND VERKLEIDUNGEN

6.1 Untergeschossmauerwände sind mit Kalkzementputz verputzt. Betonwände bleiben unverputzt.

6.2 Das Treppenhaus und die Flure sind mit Kalk-Gips-Putz einlagig be-

schichtet und geglättet.

6.3 Die Innendecken im Gebäude sind gespachtelt, um eine einheitliche Oberfläche zu erhalten.

6.4 Die Gebäudeaußenwände haben ein dreilagiges Fassadenputzsystem mit einer Gewebespachtelung. Die Gebäudefassade ist mit einem Außenanstrich versehen.

6.5 In Wohnungen auf allen gemauerten Oberflächen geglätteter Gipsputz; Oberflächenausführung in Q2. Die Oberflächenqualität Q2 bei Innenputzarbeiten entsteht durch Abziehen des Putzes mit der Richtlatte und daran anschließender feuchten Glättung mit dem Putzbrett. Kellenschläge sind hier bei Streiflicht und/oder ungünstiger Beleuchtung, wie z. B. bei Wand- oder Deckenflutern, noch zu erkennen und stellen keinen Mangel dar.

6.6 In Bädern und GästeWC – falls vorhanden – wird ein Kalkzementputz

aufgebracht.

6.7 Die Trockenbauwände in den Wohnungen sind gespachtelt und geschliffen. In den Bädern sind feuchtraumgeeigneten Trockenbauplatten verbaut.

## 7. MALERARBEITEN

7.1 Die Decken und Wände im Treppenhaus sind 2-fach mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

7.2 Wände und Decken im Untergeschoss verbleiben unbehandelt und die Deckenfugen offen.

7.3 Die Wohnungsdecken sind mit Filigrandeckenplatten hergestellt, glatt gespachtelt in Q2 Ausführung (siehe hierzu auch 2. Teil: II. 6.5) und in Weiß gestrichen.

7.4 Die Wohnungswände sind mit weißer Dispersionsfarbe 2-fach ge-



strichen.

## 8. ESTRICHARBEITEN UND BODENBELÄGE

8.1 Die Böden der Untergeschossräume und -flure haben einen Zementestrich von ca. 1 cm Stärke und sind mit einem staubbindenden Anstrich versehen.

8.2 Die Wohnungen haben einen Zementestrich mit Trittschalldämmung und sind für eine Fußbodenheizung geeignet.

8.3 Bodenbelag in den oberirdischen Treppenhausfluren aus Feinsteinzeugfliesen auf Zementestrich mit Trittschalldämmung.

## 9. BODENBELÄGE

9.1 Wohn-/Ess-, Schlaf-, Gäste-, Kinderzimmer und Küche sowie Abstellraum sind mit einem hochwertigen, fest verklebten Vinylboden und

dazugehörigen Randleisten versehen.

9.2 Böden in Bad und Gäste-WC sofern vorhanden – in Keramikfliesen im Format von bis zu 60 x 60 cm.

## 10. ELEKTROINSTALLATION

10.1 Die Elektroinstallation ist in Anlehnung an die VDE-Vorschriften und die DIN 18015 erfolgt. Die Abweichungen ergeben sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Steckdosen, Schalter und Lichtauslässe.

10.2 Installation der Sicherungen, Zähler- und Verteileranlagen im Untergeschoss.

10.3 Installation der Klingel- und Videogegensprechanlagen. Die Verkabelung und die zentrale Betriebstechnik erfolgt bereits als Videoausführung mit Kamera in den Briefkastenanlagen.

10.4 Verlegung der Elektroleitungen (im Untergeschoss in der Regel auf Putz; in den Treppenhausfluren, im

Treppenhaus und Wohnungen unter Putz).

10.5 Schalter Fabrikat Gira System 55 in reinweiß glänzend

10.6 In jeder Wohnung ist eine Unterverteilung und Automatenicherungen für die einzelnen Stromkreise, sowie ein Multimedia-Verteiler-Kasten eingebaut.

10.7 Auf dem Dach ist eine zentrale SAT-Anlage installiert.

10.8 Auf dem Dach ist eine zentrale PV Anlage für die ergänzende Gewinnung von Strom, welcher der Gemeinschaft u.a. zur Heizungsunterstützung zur Verfügung steht.

10.9 Pro Wohnung ist je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner installiert.

10.10 Ausführung von Rauchmelder entsprechend behördlicher Auflage mit Funktionsprüfung durch die Firma

Ista. Die Wartungsgebühren trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Hausgeldes über die Hausverwaltung.

10.11 Die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes wird durch LED-Wand- und/oder Deckenleuchten gewährleistet. Die Steuerung erfolgt geschoßweise mit Hilfe von Bewegungsmeldern.

10.12 Vor jeder Wohnungseingangstüre ist ein Klingeltaster angebracht.

10.13 Die Abstellräume im Untergeschoss haben einen Lichtauslass sowie eine Steckdose, die an den jeweiligen Wohnungsstromzähler angeschlossen sind.

10.14 Der Hauseingang und das Müllhaus haben ebenfalls ausreichend Beleuchtung.

10.15 Die Fertiggaragen, haben einen Stromanschluss mit 230 V und



einen Stark-stromanschluss als Vorbereitung für die E-Mobilität.

## 11. SANITÄR

11.1 Die Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss haben im Bereich der Terrasse / Dachterrasse jeweils je einen frostsicheren Außenwasserhahn.

11.2 Dusche bodentief, mit Dusch-Rinne, bodenbündig gefliest.

11.3 WC wandhängend, weiß, Fabrikat Villeroy & Boch – Serie Avento ohne Spülrand – inkl. Kunststoffsitze und Deckel mit Softclose samt Wand-Einbau-Spülkasten mit wassersparender 2-Mengen-Spülung.

11.4 Waschbecken im Hauptbad aus Porzellan in Naturstein eingefasst; Waschbecken in den Gäste-WC – soweit vorhanden – Villeroy & Boch 45 cm breit.

11.5 Sofern planerisch vorgesehen, Badewanne aus Acryl, weiß, Fabrikat

R+F Europa Acryl Duowanne Größe: 180 x 80 cm. In der Wohnung 121, Badewanne aus Acryl R+F Europa Sechseckwanne 1900x900mm.

11.6 Armaturen Fabrikat Hansa, Chrom:

(i) Hauptbad: Waschbecken-Armatur als Einhebelmischbatterie XL, ca. 15 cm hoch;

(ii) In den Gäste-WC – soweit vorhanden – Handwaschbecken-Armatur als Einhebelmischer, ca. 13 cm hoch;

(iii) Duscharmatur (Aufputz) als Einhebelmischbatterie mit Brausestangen-set (Handbrause – 3-fach verstellbar, Stange inkl. Brauseschlauch) in Chrom;

(iv) Badewannen-Armatur (Aufputz) als Einhebelmischbatterie mit Hand-brause, inkl. Wandhalter und Brauseschlauch in Chrom.

11.7 Abwasserablauf, Kalt- und Warmwasseranschluss bei Badewanne, Dusche und Waschbecken (inkl. Eckventile bei Waschbecken) in Stan-

dardausführung.

11.8 Das Bad ist mit einem elektrisch betriebenen Handtuchtrockner ausgestattet.

11.9 Erfahrungsgemäß werden Ausstattungsgegenstände, wie bspw. Badspiegel, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter, Wannengriffe, Duschrinnenwände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für die persönlichen Ausstattungsgegenstände in den Fliesen nicht. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen ist deshalb auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet worden.

11.10 Ein Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablauf mit Geruchsverschluss ist nach planerischer Vorgabe im Bad Abstellraum oder der Küche installiert.

11.11 Die Küche hat einen Abwasserablauf, eine Warmwasserleitung mit

Eckventil, eine Kaltwasserleitung mit Doppelspindel-Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine aus Schallschutzgründen jeweils endend auf Putz bzw. in der Trockenbauwand eingebaut.

11.12 Messeinrichtungen je Wohneinheit und Strang für Warm- und Kaltwasserverbrauch unter Putz im Bereich der Versorgungsschächte auf Mietbasis. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen der Heizkostenabrechnung, die in der Hausgeldabrechnung beinhaltet ist, über die Hausverwaltung.

## 12. LÜFTUNG

12.1 Die Wohnungen ab zwei Zimmern haben im Bereich der Diele/Flur, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum, WC, Bad oder Küche eine kontrollierte Wohnraumlüftung (KWL) mit Wärmerückgewinnung (Anordnung nach Lüftungskonzept) als Wandgerät. In den Bereichen des Wohnungslüftungsgerätes sowie der Leitungsführung für Zu- und Abluft erfolgte die Verkoffe-



rung mittels Trockenbau; die Decke ist somit in diesen Bereichen abgehängt. In der Einzimmerwohnung ist ein Lüfter mit Wärmerückgewinnung an der Außenwand installiert, das Bad erhält eine Strangentlüftung über Dach.

12.2 Die KWL ist regelmäßig im Technik-, Abstell- oder Hauswirtschaftsraum montiert und fördert von dort die Luft in die einzelnen Räume. Über die Wärmerückgewinnung wird Wärme von der Abluft auf die Zuluft übertragen und bleibt somit zum Großteil dem Gebäude erhalten.

12.3 Zumeist über die Räume Küche, Bad und WC saugt die KWL verbrauchte Luft ab und leitet sie nach außen über den Wärmeüberträger. Gleichzeitig wird frische Zuluft von außen in die Schlafräume angesaugt und von dort über die Zimmertüren durch den Überstrombereich oder den Unterschnitt (Flur und Diele) in Küche, Bad und WC verteilt.

12.4 Bei tiefen Außentempera-

turen wird über die Wärmerückgewinnung die Zuluft erwärmt und ggf. bauartbedingt zusätzlich elektrisch nacherwärmt, um die erforderliche Einbringtemperatur zu erreichen.

12.5 Die Auslegung der Luftmengen erfolgt mindestens für den notwendigen Feuchteschutz und darüber hinaus für einzelne Räume bis hin zur Nennluftmenge.

12.6 Filter sind zur Wartung gut zugänglich, um einen hygienischen und störungsfreien Betrieb zu ermöglichen. Die Wartung erfolgt durch den Käufer.

### 13. TERRASSEN UND GARTENANTEILE

13.1 Für die Eigentümer der Erdgeschosswohnungen sind laut Aufteilungsplan Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen bestellt.

13.2 Die Terrassen sind mit Feinsteinzeugplatten (ca. 2 cm stark) auf Einkornbeton verlegt, die Fugen blei-

ben offen.

13.3 Die Gartenflächen sind gegeneinander abgegrenzt.

13.4 Die Gartenflächen sind mit Mutterboden nach dem Geländeniveau planiert, incl. Verlegung von Rollrasen. Dies erfolgt nur einmalig und ist nach Wohnungsübergabe durch den Käufer zu pflegen.

13.5 Im Bereich der Gärten können Kunststofflichtschächte, Zu- und Abluftschächte z. B. der Keller, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist der Zugang zu ermöglichen.

### 14. GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

14.1 Vor dem Hauseingang ist eine Briefkastenanlagen für Briefe bis zu normalem DIN A4-Format mit Video-Gegensprechanlage und Klingeltabelleau errichtet. Der Zugang zum

Haus ist barrierefrei.

14.2 Vordach im Außenbereich als Fertigteil aus Beton

14.3 Es ist eine Schließanlage eingebaut, gleichschließend für alle Außentüren und die Fertiggaragen, Abstellräume im Untergeschoss haben gleichschließende Profilzylinderschlösser. Jeder Wohnungseigentümer erhält einen Satz aus drei Schlüsseln für die Schließanlage. Die Technikräume für Heizung und Hausanschluss sind ebenfalls mit einer Schließanlage versehen, jedoch erhalten die Wohnungseigentümer zu diesen Räumen keinen Zutritt, dieser ist nur für Hausmeister oder Verwalter vorgesehen. Der Zugang zu den Elektrozählern ist mit den Wohnungsschlüsseln schließbar.

14.4 Treppen als Stahlbetonfertigteile mit Feinsteinzeugbelag; Geländer als Metallkonstruktion mit Handlauf; Treppenhauswände glatt verputzt und



weiß gestrichen.

14.5 Im Außenbereich befinden sich insgesamt 18 nicht überdachte Kfz-Stellplätze sowie ein Müllhaus.

14.6 Das Haus hat einen Personenaufzug (Fa. Schindler) mit Gegensprechanlage zur Notrufzentrale in barrierefreier Ausführung für vier Personen, der das Haus vom Unterbis zum Dachgeschoss erschließt. Der Aufzugboden ist mit einem Kunststoffbelag belegt.

14.7 Im Untergeschoss sind zwei Fahrradräume vorhanden.

## 14.8 Außenanlagen

(i) Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen ist im Wesentlichen nach dem Erdgeschossplan und den Vorstellungen des Bauträgers erfolgt. Die Geh- und Fahrwege innerhalb der Wohnanlage sind mit sickerfähigem Pflasterbelag befestigt.

(ii) Im Außenbereich ist für das Einstellen der Müllbehälter ein Müll-

haus geschaffen.

(iii) Am Eingangsbereich des Hauses ist an der Fassade ein frostsicherer Außenwasserhahn zur Pflege des Gemeinschaftseigentums installiert.

(iv) Die Pflicht nach Art. 7 Abs. 3 BayBO zur Errichtung des Kinderspielplatzes wurde seitens der Behörden nicht gefordert, somit wird in dieser Wohnanlage kein Kinderspielplatz errichtet und gehört nicht zum geschuldeten Leistungsumfang.

## 14.9 Wasserversorgung

(i) Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wassernetz. Der Hauptstrang der Kalt- sowie Warmwasserleitungen in allen Wohnungen ist mit Absperrventilen ausgestattet. In die Hauptwasserleitung ist ein rückspülbarer Wasserfilter sowie eine Kalkschutzanlage mit DVGW-Prüfzeugnis eingebaut. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung.

(ii) Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen vom Wasserzähler bis zu den Wohnungen sind aus Edel-

stahl; in den Wohnungen nach Wahl des Bauträgers aus Kunststoff oder Verbundstoff. Die Abwasserleitungen sind teilweise aus speziellem, schallisolierendem Kunststoff oder SML-Rohren. Sämtliche Heizungs-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen sind entsprechend den energetischen Erfordernissen nach GEG isoliert. Im Technikraum ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit einem Ablauf in eine Überflur-Schmutzwasser-Kleinhebeanlage installiert.

## 14.10 Heizung und Warmwasserversorgung

(i) Als Wärmeerzeuger für das Heizen und die Warmwasserversorgung ist ein Wärmepumpensystem gemäß dem Wärmebedarf installiert, die Steuerung der Anlage erfolgt außentemperatur- und lastabhängig. Das Wärmepumpensystem ist im Bereich der gemeinschaftlichen Außenanlagen aufgestellt. Zusätzlich ist ein Gasbrennwertgerät im Heizraum eingebaut, für die Versorgung mit Gas ist im Bereich des Garagenhofes ein

unterirdischer Flüssiggastank eingebaut.

(ii) Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. In den Wohnungen werden der Abstellraum und das Gäste-WC – falls vorhanden – über die umliegenden Räume beheizt; haben also keine eigene Fußbodenheizung. Die Flächen im Bereich der bodengleichen Duschen ist ebenso wie das Treppenhaus nicht beheizt.

## TEIL 3: GARAGENHOF

### I. ROHBAU

#### 1. KANALISATION

1.1 Im Bereich der Zufahrt sind Hofeinfälle eingebaut, die an die Rigole angeschlossen sind.

1.2 Die Fertiggaragen und das Müllhaus sind ebenfalls an die Rigole



angeschlossen.

## 2. FUNDAMENTE

Die Fertiggaragen sind auf erforderliche Fundamente gestellt.

## II. AUSBAU

### 1. TORE

Die Tore werden elektrisch betrieben. Die Steuerung erfolgt über einen Funkhandsender welcher den Wohnungskäufern bei der Übergabe ausgehändigt wird.

### 2. ELEKTROAUSSTATTUNG

Die Garagen haben einen elektrischen Torantrieb, eine Steckdose und eine Beleuchtung, welche vom Garagen-

hersteller bereits fest eingebaut sind

### 3. ENTLÜFTUNG

Die Garage wird über Dach entlüftet.

## TEIL 4: ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN UND HINWEISE

### I. ALLGEMEINE HINWEISE

#### 1. GRUNDSÄTZLICHES

Im Interesse der Lesbarkeit dieser Baubeschreibung haben wir auf geschlechtsneutrale Formulierungen verzichtet. Selbstverständlich sind immer alle gemeint, auch wenn explizit nur ein Geschlecht angesprochen wird.

### II. BESONDERE HINWEISE

#### 1. REINIGUNG

Die Endreinigung der Wohnung ist eine Grundreinigung keine Feinreinigung. Die Grundreinigung umfasst die Reinigung aller Bodenbeläge, Boden- und

Fußleisten, Türen und Zargen, Fenster und Fensterbänke, Leuchten und Lichtschalter, Steckdosen, Sanitärräume. Es handelt sich jedoch nicht um eine Feinreinigung, das bedeutet, dass noch Staub, und leichte Verschmutzungen aus der Bauphase vorhanden sein können.

### 2. VERPFLICHTUNG DER EIGENTÜMER

2.1 Die Eigentümer sind verpflichtet, die Wohnung und die zugehörigen Gemeinschaftsräume und Anlagen in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dafür sind regelmäßige Wartungen und Instandhaltungen unerlässlich. Deshalb werden u. a. für wartungspflichtige Anlagen entsprechende Wartungsverträge durch den Bauträger bzw. Hausverwalter abgeschlossen. Diese betreffen in der Regel alle sicherheitsrelevanten bzw. prüfpflichtigen Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Heizungsanlagen, Wasseranlagen, Brandschutzklappen,

Entrauchungsanlagen und Personenaufzüge.

2.2 Hinzu kommen wartungsbedürftige Anlagen wie Rauchwarnmelder, elektrische Betriebseinrichtungen, Heizungsverteilungen, Lüftungsanlage(n), Brauchwasseranlagen, Wasserfilter, Versickerungsanlagen, Schmutzwasser-Hebeanlagen, Dach- und Entwässerungsrinnen, Anstriche auf Holz und Metall, Fassade und Außenputz, Fensterdichtungen und Beschläge, Rollläden, Sonnenschutzanlagen, Türbeschläge und Schließeinrichtungen.

### 3. TRINKWASSERHYGIENE

Zur Sicherstellung, dass die Trinkwasserversorgung auch bei zukünftig eventuell notwendigen Modernisierungsmaßnahmen in privat genutzten Sanitärräumen die erwartete und gewohnte Leistungsfähigkeit gewährleistet, werden bei der Rohrnetzdimensionierung Berechnungsdurchflüsse angesetzt,

welche – insbesondere bei Duschanlagen und Küchenanschlüssen – über den Normansätzen liegen können. Durch regelmäßigen Gebrauch sorgt dann der Nutzer für einen ausreichenden Durchsatz, so dass Stagnation vermieden wird. Ein bestimmungsgemäßer Gebrauch ist dann gegeben, wenn z. B. innerhalb von drei Tagen der Wasserinhalt der Rohrleitungen durch Nutzung der Entnahmestellen wenigstens einmal ausgetauscht wird. Bei üblicher Wohnnutzung erfolgt in der Regel täglich ein mehrfacher Wasseraustausch im System.

## 4. ESTRICH

4.1 Die Böden in den Wohnungen und oberirdischen Fluren sind, wie unter 2. Teil: II. 8 beschrieben auf Zementfließestrich mit Trittschalldämmung und Wärmedämmung gemäß GEG verlegt. Bei dem auf Trittschalldämmmatten verlegten Zementfließestrich führt die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastungen im

Zeitablauf zu Senkungen, so dass zwischen Bodenbelag und den an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen können.

4.2 Das Gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen etwa zwischen Boden und Wand bei gefliesten Räumen. Hier muss die Fuge nach 2-3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar. Eine eventuell notwendige Erneuerung der Fugen oder das Versetzen der Sockelleisten erfolgt auf Veranlassung und auf Kosten des Eigentümers.

## 5. SANITÄR

5.1 Durch die verschiedenen Materialien, aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Emaille, Keramik, Kunststoff), können geringfügige Farbabweichungen auftreten, diese stellen keinen Mangel dar. Sämtliche Wasch- und Geschirrspülmaschinen

müssen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen.

5.2 Bei später (nach Übergabe) nutzerseitig montierten Armaturen mit Brauseschlauch ist darauf zu achten, dass nach DIN 1988 ausschließlich eigensichere Armaturen bzw. Rohrbelüfter mit Rückflussverhinderer eingebaut werden.

## 6. HEIZUNG

Durch die hochgedämmte Gebäudehülle und in Verbindung mit der kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung wird ein effektiver Wärmeschutz erzielt. Aus dieser energiesparenden Bauweise resultiert ein geringer Heizbedarf, d. h. eine Wärmeabgabe über Heizflächen ist nur zeitlich begrenzt erforderlich. Zur Reduzierung von Wärmeverlusten werden die Heizflächen zudem mit geringen Temperaturen betrieben (Niedertemperatursystem). Im Vergleich zu älteren konventionellen Baumaßnahmen und in Abhängigkeit subjektiver Behag-

lichkeitskriterien werden die Heizflächen daher möglicherweise nicht als warm empfunden. Auch spürbar warme Belagsoberflächen sind nicht zu erwarten.

## 7. ABSTELLRÄUME

7.1 Die Abstellräume im Untergeschoss sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet. Es können teilweise technische Installationsleitungen an Wänden und Decke vorhanden sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.

7.2 Es ist durch den Erwerber sicherzustellen, dass in ausreichendem Maße für Lüftung des Untergeschosses, in dem von der Gemeinschaft nicht zugänglichen Bereichen gesorgt wird. Dazu sind in kalten Jahreszeiten in regelmäßigen Abständen die Fenster zu öffnen und mittels Stoßlüftung für ausreichend Luftwechsel zu sorgen. In der wärmeren Jahreszeit, wenn im Außenbereich eine höhere Temperatur als im Gebäudeinneren herrscht,



sind die Fenster im Untergeschoss geschlossen zu halten, da die abkühlende Luft i. d. R. eher Feuchtigkeit in das Gebäudeinnere hereinführt. Für Schäden aufgrund unsachgemäßer Lüftung durch die Käufer kann keine Haftung übernommen werden.

## 8. ZUGÄNGLICHKEIT FÜR REVISION, INSPEKTION, WARTUNG

Strangabsperr- und Strangreguliereinrichtungen werden so angeordnet, dass sie in allgemein zugänglichen Bereichen liegen. Anlagenteile, wie z. B. Putzöffnungen von Ver- und Entsorgungsleitungen, können gegebenenfalls auch in den Abstellräumen im Untergeschoss angeordnet sein, welche nach vorheriger Ankündigung zu Wartungs- oder Inspektionszwecken zugänglich zu halten sind.

## 9. FENSTER, ROLLLÄDEN UND RAFFSTOREANLAGEN

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung ist es unter

bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar. Die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen die Rollläden bzw. Raffstoreanlagen teilweise nicht völlig lichtdicht. Die Beschläge der Fenster sind regelmäßig zu schmieren.

## 10. AUSSENANLAGEN

10.1 Die Strauch- und Heckenpflanzung sowie die vom Verkäufer ggf. gepflanzten Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Rasen- und Pflanzflächen sind unmittelbar nach der Herstellung durch den Eigentümer ausreichend zu bewässern, um eine Entwicklungspflege zu gewährleisten.

10.2 Die Einbauten, Beschläge und sonstige Ausstattungen sind nach genehmigtem Freiflächenplan und Bemuste-

rungsfestlegung ausgeführt.

10.3 Versickerungsfähiges Pflaster muss nach Bedarf durch die Gemeinschaft gereinigt werden, um die Sickerfähigkeit beizubehalten.

## III. ERLÄUTERUNGEN ZU LÜFTUNG, WÄRMESCHUTZ UND BARRIEREFREIHEIT

### 1. LÜFTUNG UND WÄRMESCHUTZ

1.1 Planung und Ausführung orientieren sich an den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetz 2020 (GEG) und der DIN 4108-4. Während das GEG primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108-4 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest, mit dem Ziel die Baukonstruktion vor Feuchteinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen.

1.2 Trotz der Einhaltung des GEG

und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen Bereiche, in denen Wärmebrücken entstehen können. Diese können bspw. an Außenecken oder Fensteranschlüssen an das Mauerwerk auftreten. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum, niedrige Außentemperaturen) zu Feuchtebildung kommen. Bei Abwesenheit der Bewohner, sollte die Wohnung während der Heizperiode nicht unter 19°C auskühlen.

1.3 Nutzerseitige Dunstabzugseinrichtungen müssen mit reinem Umluftbetrieb ausgeführt werden (keine Fortluftführung).

1.4 Nutzerseitige Trocknergeräte müssen als Kondentrockner betrieben werden, da ein Außenluftanschluss nicht möglich ist.

1.5 Kaminofen für den Holz- oder Pelletbetrieb können aufgrund der Wohnraumlüftung nicht eingebaut und



betrieben werden.

## 2. BARRIEREFREIHEIT

2.1 Art. 48 Abs. 1 Satz 2 Bayerische Bauordnung (BayBO) verlangt, dass zwei Drittel der neu errichteten Wohnungen barrierefrei erreicht werden können und die jeweiligen Wohn- und Schlafräume, eine Toilette, ein Bad, die Küche oder Kochnische sowie der Raum mit Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine barrierefrei sind. Im Bauantrag wurden dabei Wohnungen gemäß Art. 48 BayBO barrierefrei im Basisstandard („barrierefrei nutzbar, jedoch nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar“) geplant. Diese Wohnungen entsprechen in der gegenständlichen Planung grundsätzlich den Anforderungen der Barrierefreiheit nach DIN 18040-2 im Basisstandard. Sämtliche Abschnitte der DIN 18040-2, die mit einem „R“ kenntlich gemacht sind, kommen bei der Bauausführung nicht

zur Anwendung.

2.2 Bei barrierefreien Wohnungen müssen in verschiedenen Räumen Bewegungsflächen zum Rangieren eingehalten werden. Die geforderte Bewegungsfläche von 1,20 m x 1,20 m sind in einigen der geplanten Räume/Bäder teilweise nur dann zu realisieren, wenn z. B. auf vorgesehene Trennwände/Klarglasduschabtrennungen verzichtet wird

2.3 In diesem Zusammenhang weisen wir auf das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 21.06.2013 hin, das klarstellt, dass gesetzlich keine vollumfängliche Übereinstimmung mit den Anforderungen der DIN 18040-2 verlangt wird.

2.4 Soweit technisch und konstruktiv möglich, erfolgt die Schwellenausbildung der Wohnungseingangstüren mit einer barrierefreien bzw. barrierearmen Schwelle mit höchstens 2 cm Höhe. Barrierefreie und barriere-

arme Schwellen sind konstruktiv bedingt bei entsprechender Wetterlage nur begrenzt schlagregendicht und erfordern daher im Gebrauch eine besondere Pflege und Wartung, z. B. sind Verschmutzungen der Schwelle umgehend zu beseitigen, um eventuelle Folgeschäden durch eindringende Feuchtigkeit zu vermeiden.

2.5 Sollte der Wunsch nach einer barrierefreien Wohnung oder behindertengerechten Wohnung nach DIN 18040-2 bestehen, bitten wir um einen schriftlichen Hinweis vor Abschluss des Kaufvertrages. Der Grundriss der Wohnung sowie einzelne Bauteilanforderungen werden, wenn möglich, in Rücksprache mit dem Erwerber entsprechend angepasst und die Eigenschaft der Barrierefreiheit dem Erwerber schriftlich im Kaufvertrag bestätigt.



## ÜBER UNS

Als SCHICK Hausbau sind wir Teil der **SCHICK Firmengruppe**. Die SCHICK Firmengruppe brennt seit über 115 Jahren für Immobilien und nahezu alle komplementären Bereiche, wie beispielsweise Baustoffhandel, Baumarkt und Hausverwaltung. Als inhabergeführtes **Familienunternehmen** sind wir uns unserer Verantwortung für die Region und der Bedeutung unseres Renommées für unseren unternehmerischen Erfolg bewusst. Deshalb ist Ihre Zufriedenheit stets unser Anspruch.

Im Zentrum unserer **Firmenphilosophie** steht die individuelle Betreuung unserer Kunden. Wir begleiten Sie von der ersten Beratung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe Ihres neuen Zuhauses. Wir beschäftigen ein dynamisches und erfahrenes Team und zeichnen uns durch ausgeprägte Fachkompetenzen und flache Hierarchien aus, sodass wir schnell und flexibel auf

sämtliche Anfragen reagieren können. Zuverlässigkeit, Verbindlichkeit und Beständigkeit sind bei uns keine dahingesagten Floskeln, sondern feste Bestandteile unserer DNA.

Und natürlich sind wir auch nach der Schlüsselübergabe weiterhin für Sie da: Nicht nur im Rahmen der Gewährleistung, sondern auch durch weiterführende Leistungen, wie der unserer eigenen SCHICK Hausverwaltung, die sich zuverlässig um den **Werterhalt Ihrer Immobilie** kümmert und bei Bedarf auch Zusatzleistungen wie einen Vermietungsservice anbietet – alles natürlich auf Basis höchster Qualitätsstandards.

Mit unserem Partner am Bau, SCHICK Bauunternehmen, verfügen wir auch über einen sachkundigen, zuverlässigen und solventen Partner, mit dessen Expertise wir Ihre Immobilie pünktlich und qualitativ hochwertig für Sie fertigstellen.

Die SCHICK Hausbau zeichnet sich durch Ihre absolute Kundenorientierung aus. Diese ist auch der Antrieb, Immobilien zu bauen, die unseren Kunden langfristig – unabhängig vom jeweiligen Zeitgeist – Freude bereiten.

Um dies zu erreichen, verbauen wir stets nur solche technischen Lösungen, von deren langfristiger Funktionalität wir überzeugt sind und verwenden viel Zeit auf die Entwicklung der Grundrisse unserer Bauvorhaben. Bei der Grundrissentwicklung profitieren Sie von unserer jahrzehntelangen praktischen Erfahrung. Aus dieser Erfahrung wissen wir, wie wichtig es ist, bei der Grundrisskonzeption stets die unterschiedlichen Anforderungen der **verschiedenen Lebensphasen** unserer Kunden im Blick zu haben.

Dies mit dem Ziel, wo immer nur möglich, flexible Lösungen zu schaffen, die Ihnen einen echten Mehrwert bieten.

Zum Abschluss präsentieren wir Ihnen nachfolgend eine kleine Auswahl unserer jüngsten Bauvorhaben, getreu dem bekannten Sprichwort „*ein Bild sagt mehr als tausend Worte*“.

Des Weiteren laden wir Sie auch herzlich dazu ein, sich im Bekannten- und Freundeskreis nach uns zu erkundigen oder uns direkt anzusprechen, wenn Sie noch Zweifel haben sollten, um sich ein eigenes Bild von uns zu machen.

Wir freuen uns sehr darauf, Sie kennenzulernen und Ihnen den Traum von der eigenen Immobilie zu erfüllen.

**„AN IHREN TATEN  
SOLLT IHR SIE  
ERKENNEN.“**

frei nach  
Matthäus 7,20





POXDORF

## SIE WÜNSCHEN WEITERE INFOS?

Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Unter folgendem QR-Code bekommen Sie das  
Exposé sowie die Baubeschreibung in digitaler Form.

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.





## RECHTLICHES

Der Inhalt dieser Broschüre ist urheberrechtlich geschützt. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers sind jegliche Vervielfältigungen, Bearbeitungen, sowie die Weitergabe der Daten und Informationen nicht gestattet. Bilder sind Interpretationen des Illustrators. Die dargestellten Möbel sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßabnahme für die Möblierung geeignet.

Die zeichnerische Darstellung der Freiflächengestaltung, Perspektiven und der Fassaden sowie die Farbgestaltungen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind deshalb nicht verbindlich. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Prospekt wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber ändern.

Für den Inhalt dieser Broschüre sind nur die bis zum Erstellungszeit-

punkt bekannten oder erkennbaren Sachverhalte maßgebend. Die derzeitige Baurechts-, Planungsrechts-, Verwaltungs- und Finanzverwaltungspraxis sowie die Rechtsprechung kann sich ändern. Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter sind verpflichtet, den Empfänger dieses Prospekts über etwaige Änderungen zu informieren.

Bei technischen Angaben, wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bei den abgebildeten Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitärgegenstände und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Die beschriebenen Ausstattungselemente sowie Herstellerangaben sind vorbehaltlich der Verfügbarkeit zum Zeitpunkt der Realisierung, und deren Ersatz durch technischen Neuerungen und Alternativprodukte wird eingeräumt.

Maßgebend für Leistungsumfang und Ausführung sind ausschließlich der notarielle Kaufvertrag, die Baubeschreibung, die Baugenehmigung und die dem Kaufvertrag beigelegten Pläne.

Planungsvarianten und Abbildungen können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten.

Weder die SCHICK Hausbau noch deren Gesellschafter übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Prospekts. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleibt unberührt.

Die Broschüre wurde im Oktober 2024 erstellt und herausgegeben.

## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER, BAUTRÄGER

#### SCHICK Hausbau

Am Mühlbach 11  
92342 Freystadt

T: 0 91 79/94 44-94

E: [info@schick-hausbau.de](mailto:info@schick-hausbau.de)

[www.schick-hausbau.de](http://www.schick-hausbau.de)

#### Registergericht

Amtsgericht Nürnberg, HRB 27342

#### Geschäftsführung

Eduard Schick · Matthias Schick ·

Thomas Schick · Florian Iberl

### BILDNACHWEISE

Schick Hausbau GmbH S. 5-7, 17, 35

Rendeffekt S. 1, 7-25  
29-33, 21

Pixabay, Pexels S. 2, 5

r.classen/

shutterstock.com S. 26

AdobeStock S. 26

# IHR ANSPRECHPARTNER

Herr Patrick Urban  
Kundenbetreuung

T: 09179/9444-90  
M: 0151/52 43 33 17  
E: [patrick.urban@schick-hausbau.de](mailto:patrick.urban@schick-hausbau.de)

**SCHICK**  
HAUSBAU