

Wohnen am Mistelbach

STADTQUARTIER BAYREUTH

Bauvorhaben:	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage 31 Wohneinheiten 1 Tiefgarage mit 46 TG-Stellplätzen Homepage: www.wohnen-am-mistelbach.de
Bauort:	95444 Bayreuth Erlanger Straße 38 Fl.-Nrn.: 1603/7
Bauherr:	Bauträger- und Ingenieurgesellschaft Vogel GmbH Johann-Sebastian-Bach-Str. 8 95448 Bayreuth Tel.: 0921 / 785 178-92 Fax: 0921 / 785 178-99 E-Mail: stefan.vogel@ig-vogel.de Homepage: www.wohnen-am-mistelbach.de

ALLGEMEINES	4
<i>Wärmeschutz</i>	4
<i>Schallschutz</i>	4
<i>Statik</i>	5
BAUAUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG.....	5
ROHBAUARBEITEN.....	5
<i>Baustelleneinrichtung</i>	5
<i>Erdarbeiten und Baugrubensicherungsmaßnahmen</i>	5
BETON- UND STAHLBETONARBEITEN	6
<i>Gründungsarbeiten</i>	6
<i>Tiefgaragen- und Kellerumfassungswände</i>	6
<i>Abdichtungsarbeiten der erdberührten Bauteile (Bodenplatten, Kelleraußenwände, Tiefgaragendecke, etc.)</i>	6
<i>Tragende Wände/Stützen</i>	7
<i>Decken, Unterzüge, Balkone, Geschosstreppen</i>	8
<i>Mauerarbeiten</i>	8
ABDICHTUNGSARBEITEN, BALKON- UND TERRASSENBELÄGE	9
<i>Flachdachabdichtungsarbeiten</i>	9
<i>Balkon- und Vordachabdichtungsarbeiten</i>	9
<i>Balkon- u. Terrassenbeläge</i>	9
<i>Abdichtung und Belagsaufbau Tiefgaragendecke</i>	9
<i>Abdichtung</i>	9
<i>Unterebelagsaufbau</i>	10
<i>Oberbelagsaufbau</i>	10
SPENGLERARBEITEN	10
FENSTERARBEITEN	10
<i>Fenster- und Fenstertüren</i>	10
<i>Rollläden</i>	11
<i>Raffstores</i>	11
<i>Sonderwunschausstattung zur Bedienung von Rollläden und Jalousien</i>	12
<i>Hauseingangstürelemente</i>	12
INNENPUTZARBEITEN	12
AUßENPUTZARBEITEN / WÄRMEDÄMMVERBUNDSYSTEM	12
<i>Dämmsystem innere Tiefgaragenwand und Decke zum Wohngebäude</i>	13
TROCKENBAUARBEITEN	13
ESTRICHARBEITEN	13
BODENBELAGSARBEITEN	14
FLIESENARBEITEN.....	14
<i>Fliesenarbeiten in Wohnungen</i>	14
<i>Fliesenarbeiten in Treppenträumen</i>	15
MALER- UND TAPEZIERARBEITEN	15
SCHLOSSERARBEITEN	16
INNENTÜREN	17
SCHLIEBSYSTEM	17
HEIZUNGSINSTALLATIONSARBEITEN, WÄRMEERZEUGUNG UND WÄRMEVERSORGUNG.....	18

SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN UND -AUSSTATTUNG.....	19
<i>Sanitärinstallation</i>	19
<i>Sanitärausstattung</i>	19
Allgemein.....	19
Küche.....	20
Bad	20
Gäste-WC/-dusche.....	20
Verbrauchserfassung	20
LÜFTUNGSINSTALLATION	21
ELEKTROINSTALLATION	21
<i>Allgemein</i>	21
<i>Wohnungsausstattung</i>	23
Elektroinstallation und Beleuchtung der Tiefgarage.....	24
AUFZUGSANLAGEN	25
TIEFGARAGE	25
SONDERAUSSTATTUNG PENTHAUSWOHNUNGEN	26
SONDERAUSSTATTUNG WOHNUNG 1.0.4.....	26
FREIANLAGEN	26
<i>Belagsarbeiten für Hauszugänge, Wege, Plätze und Terrassen</i>	26
<i>Entwässerung:</i>	27
<i>Pflanzarbeiten und Rasenansaat</i>	27
<i>Ausstattung</i>	27
BAUREINIGUNG	27
SONSTIGES	27
GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNG.....	29
ZUSÄTZE - SONDERWÜNSCHE	29
EIGENLEISTUNGEN.....	29
NACHTRAG 1 ZUR BAUBESCHREIBUNG	31
ZUR EINDEUTIGKEIT / ALS KLARSTELLUNG ZUM GEWERK.....	31
INNENTÜREN	31

Allgemeines

Die Errichtung der Wohnanlage erfolgt auf folgender Grundlage

- der Bayerischen Bauordnung und den eingeführten Technischen Baubestimmungen
- der Garagen- und Stellplatzverordnung
(Großgarage mit festen Besucherkreis, mit geringen Zu- und Abgangsverkehr)
- der Energieeinsparverordnung 2014
- kfw-Programm 153, Stand: April 2015
- den allgemein anerkannten Regeln der Technik
- des Bürgerlichen Gesetzbuches und der VOB

in der jeweils gültigen Fassung in Übereinstimmung mit den bauaufsichtlich genehmigten Bauvorlagen sowie den zugehörigen bautechnischen Nachweisen sofern nachfolgend kein anderer Qualitätsstandard festgelegt bzw. zugesichert wird. Maßgebend für die Anwendung der Verordnungen und Regelwerke ist der Zeitpunkt der Einreichung der Genehmigungsplanung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde.

Folgende Qualitätsstandards werden zugesichert:

Wärmeschutz

Für das Projekt wird der Effizienzhausstandard KfW 55 nach dem Merkblatt des Programmes Energieeffizient Bauen (kfw-Programm153) zugesichert. Die technischen Mindestanforderungen regeln sich nach dem Technischen Mindestanforderungen des Programmes Energieeffizient Bauen (kfw-Programm 153).

Durch die KfW Berechnung sind Änderungen der Materialwahl möglich.

Schallschutz

Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 Beiblatt 2 – erhöhter Schallschutz - wird zugesichert. Darüber hinaus werden für folgende Bauteile, die im Beiblatt 2 zur DIN 4109 (89) nicht definiert sind, nachfolgend angeführte schalltechnische Anforderungen festgelegt bzw. zugesichert, die über die Mindestanforderungen der DIN 4109 (89) hinausgehen:

- | | |
|---|----------------------------|
| • Decken über Tiefgaragen: | erf. $R'_{w} \geq 60$ dB |
| • Fußböden unter lauten Technikräumen ($L_{AF} = 75$ bis 80 dB (A)): | erf. $L'_{n,w} \leq 38$ dB |
| • Decken über lauten Technikräumen ($L_{AF} = 75$ bis 80 dB (A)): | erf. $R'_{w} \geq 63$ dB |
| • Wohnungseingangstüren, die direkt in Aufenthaltsräume führen: | erf. $R'_{w,p} \geq 42$ dB |

Schallschutz nach VDI 4100 ist ausgeschlossen.

Hinweis: Aufgrund der notwendigen Sicherstellung der Anforderungen an eine kontrollierte Wohnraumlüftung wird kein wohnungsinterner Schallschutz festgelegt bzw. zugesichert. Gemäß VDI 4100 würden auch innerhalb einer Wohnung Schallschutzanforderungen an Bauteile (z.B. Wände und Türen innerhalb der Wohnungen) gestellt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Lüftung (Raumluftqualität) gibt es in allen Wohnungen technische Lüftungsanlagen. Hierbei ist es jedoch notwendig, dass ein Luftaustausch zwischen den Räumen durch 2,0 cm hohe Fugen unter den Türblättern ausgeführt/sichergestellt wird. Die Schallschutzanforderungen der VDI 4100 werden deshalb nicht eingehalten und werden deshalb nicht zugesichert.

Statik

Die Tragwerksplanung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Einreichung der Genehmigungsplanung gültigen eingeführten technischen Baubestimmungen.

Bauausführung und Ausstattung

Rohbauarbeiten

Baustelleneinrichtung

- Absteckung nach vorhandenen Vermessungspunkten
- Erstellen eines Schnurgerüsts
- Bereitstellung von erforderlichem Gerät und Unterkünften
- Einrichtung von Strom- und Wasserentnahmestationen an vorhandenen Anschlussstellen
- Herstellung einer Baugrubenwasserhaltung.

Entfernen und Abtransport der Baustelleneinrichtung je nach Erfordernis bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme.

Erdarbeiten und Baugrubensicherungsmaßnahmen

- Aushub der Baugrube bis zur Gründungssohle. Abfuhr des anfallenden nicht verdichtungsfähigen Aushubmaterials. Etwaiges zum Wiedereinbau geeignete, verdichtungsfähiges Erd- bzw. Schottermaterial verbleibt zum Wiedereinbau auf der Baustelle. Wiederverfüllung der Arbeitsräume auf die erforderliche Geländehöhe mit anzulieferndem bzw. auf der Baustelle verbliebenen verdichtungsfähigem Material.
- Aushub der Brunnenlöcher zur Einbringung der Brunnengründung aus Beton bis zur Gründungssohle
- Herstellen/Sichern der Baugrube soweit technisch möglich durch Herstellung von Baugrubenböschungen (hauptsächlich an der Nord- und Südseite der Baugrube). Durchführung erforderlicher Baugrubensicherungsmaßnahmen nach statischer Erfordernis zum bebauten Nachbargrundstück und den bestehenden Gebäuden entlang der westlichen Grundstücksgrenze, sowie der östlichen Grundstücksgrenze

Beton- und Stahlbetonarbeiten

Gründungsarbeiten

- Die Gründung erfolgt als sogenannte Brunnengründung (unbewehrte erdberührte Betonquader) von der OK der tragfähigen Bodenschicht bis UK der Gründungssohle der Stahlbetonbodenplatte nach statischer Erfordernis und den Festlegungen des Tragwerkplaners und Bodengutachters.
- Herstellung einer ca. 5,0 cm starken Sauberkeitsschicht aus Magerbeton
- Auf der Brunnengründung bzw. der Sauberkeitsschicht wird eine Stahlbetonbodenplatte mit Bodenplattenverstärkungen in Bereichen von Streifen- und Einzelfundamentabschnitten nach statischer Erfordernis errichtet. Die Festlegung der Bodenkenwerte erfolgt durch den Bodengutachter.

Tiefgaragen- und Kellerumfassungswände

- Die Tiefgaragen- und Kellerumfassungswände werden aus örtlich geschalteten Stahlbetonwänden mit Wandstärken von 25 – 30 cm, je nach statischer und abdichtungstechnischer Erfordernis, errichtet. Die Festlegung der Bodenkenwerte erfolgt durch den Bodengutachter

Abdichtungsarbeiten der erdberührten Bauteile (Bodenplatten, Kelleraußenwände, Tiefgaragendecke, etc.)

Die Abdichtung der erdberührten Bauteile (Bodenplatten, Keller- und Tiefgaragenaußenwände etc.) erfolgt als „Weiße Wanne“ nach der Bauweise der WU-Richtlinie bei der man „Trennrisse durch betontechnologische, konstruktive und rissesteuernde Maßnahmen vermeidet“. Sie zeichnet sich zur Sicherstellung der Eigenschaft der Wasserundurchlässigkeit und Gebrauchstauglichkeit der Weißen Wanne insbesondere durch folgende Maßnahmen und Leistungen aus:

- Erarbeitung und Festlegung einer speziell auf das Bauwerk, den Bauablauf und die Tragkonstruktion abgestimmte Arbeits- und Dehnfugenplanung der Bodenplatten des Gebäudes und der Tiefgarage, sowie der Keller- und Tiefgaragenumfassungswände
- Festlegung der erforderlichen Bauteilabmessungen der Bodenplatten des Gebäudes und der Tiefgarage, sowie der Keller- und Tiefgaragenumfassungswände im Bezug auf die Einhaltung der Mindestbauteilstärken nach der WU-Richtlinie.
- Festlegung der erforderlichen Betonierabschnitte.
Überwachung und Dokumentation der ordnungsgemäßen Bauausführung der Bodenplatten des Gebäudes und der Tiefgarage, sowie der Keller- und Tiefgaragenumfassungswände zur Sicherstellung der Eigenschaft einer „Weißen Wanne“.

Die Abdichtung der Decke der Tiefgarage wird als „Weiße Decke“ nach dem System der WU-Richtlinie sichergestellt. Der Abdichtungsabschluss im Dehnfugenbereich zwischen Tiefgaragendecke und dem aufgehenden Gebäude erfolgt mittels Flüssigkunststoff-Folie. Zum weiteren Aufbau wird auf den Abschnitt „Flachdachabdichtungsarbeiten“ verwiesen.

Für die Weiße Wanne und die Weiße Decke werden nach der DafStb-Richtlinie für wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie) nachfolgende Qualitätsanforderungen in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung zugesichert:

- Für den Bereich des Wohnungsbaues des Hauses 1 und 2 sowie deren Technik- u. Lagerräume: Nutzungsklasse A (Standard für Wohnungsbau und Lagerräume mit hochwertiger Nutzung)
 - Wassereintritt in flüssiger Form nicht zulässig,
 - Feuchtestellen (z.B. Dunkelfärbung, Wasserperlen) nicht zulässig,
 - Tauwasserbildung möglich bzw. durch Zusatzmaßnahmen (z. B. Lüftung, Heizung, Entfeuchtung, Wärmedämmung) zu vermeiden,
- Für den Bereich der Tiefgarage: Nutzungsklasse B
 - Wasserdurchtritt in flüssiger Form nicht zulässig,
 - Feuchtestellen (z. B. Dunkelfärbung, Wasserperlen) zulässig,
 - Tauwasserbildung möglich
- Für alle Bereiche der Weißen Wanne bzw. Weißen Decke: Beanspruchungsklasse 1 für drückendes und nichtdrückendes Wasser und zeitweise aufstauendes Sickerwasser

Zusätzlich wird auf den Tiefgaragenfußboden ein Oberflächenschutzsystem / Bodenbeschichtungssystem OS 8 als wasserdichtes Dünnschichtsystem OS 8 (DAFStb Rili SIB 2001, Beiblatt 2005 und DIN V 18026) aufgebracht (siehe Abschnitt Maler und Tapezierarbeiten).

Wichtiger Hinweis:

Zur Sicherstellung der Wasserundurchlässigkeit und Gebrauchstauglichkeit der Weißen Wanne ist ein erweitertes Instandhaltungskonzept für die Tiefgaragenoberfläche, in der Regel durch den Ausführenden des Oberflächenschutzsystems, erforderlich. Die Umsetzung dieses Instandhaltungskonzeptes (Durchführung von turnusmäßigen jährlichen Kontrollen und Wartungen) ist ausdrücklich keine zugesicherte Eigenschaft des Bauträgers und muss deshalb zwingend zur Sicherstellung der Gewährleistungshaftung während des gesamten Gewährleistungszeitraums durch die Eigentümergemeinschaft getragen werden.

Tragende Wände/Stützen

- Tiefgarage: aus Stahlbeton nach statischen und abdichtungstechnischen Erfordernissen
- Aufzugswände: aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, schallschutz- / schwingungstechnisch entkoppelt
- Treppenraumumfassungswände: aus örtlich geschalteten Stahlbetonwänden oder Halbfertigteilen (zweischalige Halbfertigteilwandelemente ausbetoniert oder Kalksandstein nach statischer, brandschutz- und schallschutztechnischer Erfordernis. Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)
- Kellerinnenwände: aus Stahlbeton oder Kalksandstein nach statischen Erfordernissen
- Innen- und Außenwände der Wohngeschosse: aus Stahlbeton oder Kalksandstein nach statischer, brandschutz- und schallschutztechnischer Erfordernis

Decken, Unterzüge, Balkone, Geschosstreppen

- Decken generell: Aus Stahlbetonhalbfertigteilen und Aufbeton massiv hergestellt (Filigrandecke), Unterseite kann nach Schließen der Plattenstoßfugen tapeziert und gestrichen werden (Maler), Deckenstärke nach statischen Erfordernissen oder sofern aus statischen Gründen erforderlich als örtlich geschalte Ortbetondecke. Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)
- Tiefgaragendecke im Bereich der Wohnhausbebauung: Die Tiefgaragendecke wird von unten nach den Erfordernissen des Wärmeschutzes, der Energieeinsparverordnung gedämmt.
- Tiefgaragendecke außerhalb des Bereich der Wohnhausbebauung - Freianlagenbereich: Die Tiefgaragendecke wird im einachsigen Gefälle bis zur dem in der Mitte der Tiefgarage angeordneten Entwässerungstiefpunkt hergestellt. Die Entwässerung vom Entwässerungstiefpunkt bis zu den anschließenden Entwässerungskanalanschlüssen erfolgt ohne Gefälle. Die Ausführung der Tiefgaragendeckenabdichtung erfolgt als Weiße Decke. Auf die Ausführungen im Abschnitt „Abdichtungsarbeiten der erdberührten Bauteile“ wird verwiesen.
- Decke über Staffelgeschoss: aus Gründen des Wärmeschutzes und der Energieeinsparverordnung erhält die Dachdecke in den Dachüberstandsbereichen einen Dachüberstand in zimmermannsmäßiger Holzbauweise mit obenliegender Sichtholzschalung, die nach statischen Erfordernissen auf die Stahlbetondecke aufgedübelt wird.
- Unterzüge, Überzüge: aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Balkone: Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile mit Isokörben thermisch getrennt bzw. in Bereichen von Gebäudeversprüngen in Ortbeton mit allseitiger Dämmung nach Erfordernis ausgeführt.
- Geschosstreppen: Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonfertigteile ausgeführt und auf / von Treppenpodesten und -umfassungswänden schallschutztechnisch entkoppelt, auf Konsolbändern oder mittels Tronsolen aufgelagert.
- Vordächer: Die Hauseingänge der Häuser 1 u. 2 auf der Mistelbachseite erhalten Vordächer. Sie werden als Stahlbetonfertigteile mit Isokörben thermisch getrennt oder in Ortbeton mit allseitiger Dämmung nach statischer und bauphysikalischer Erfordernis oder getrennt von der Fassade ausgeführt.

Mauerarbeiten

- Alle tragenden und nichttragenden massiven Wände werden aus Kalksandstein oder in Stahlbeton mit der erforderlichen Rohdichte, Druckfestigkeit in der erforderlichen Wandstärke nach statischer, bauphysikalischer und schallschutztechnischer Erfordernis ausgeführt. Schallschutz nach VDI 4100 wird ausgeschlossen! (siehe hierzu auch Abschnitt „Allgemeines – zugesicherte Qualitätsstandards“)
- Die sichtbar bleibenden Wandflächen der massiven Kellerrauminnenwände und die Kellerwände zur Tiefgarage werden aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht verputzt. Deshalb werden die Mörtelfugen des Mauerwerks im Zuge der Durchführung der Mauerarbeiten zum späteren Auftrag eines deckenden Anstrichs mit einem Quast zugeschlämmt.

Abdichtungsarbeiten, Balkon- und Terrassenbeläge

Flachdachabdichtungsarbeiten

- Das Dach erhält eine Dampfsperre sowie eine Gefälledämmung nach wärmeschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen.
- Die Abdichtung des Hauptdaches und der Balkondächer im Bereich von Gebäuderücksprüngen erfolgt als Folienabdichtung.
- Die Dachentwässerung des Hauptdaches und der Dachbereiche im Bereich von Gebäudeversprüngen erfolgt soweit möglich über außenliegende Rinnen und Fallrohre. Die Balkonentwässerung der Fertigteilbalkone erfolgt als Innenentwässerung. Im Übrigen wird Innenentwässerung soweit technisch möglich vermieden. Davon abweichend werden die Fallrohre der Regenentwässerung des Daches auf der Südseite des Gebäudes (Seite der Tiefgarage) durch die Tiefgaragendecke hindurchgeführt und sodann unter der Tiefgaragendecke im Freispiegelgefälle verzogen. Die Entwässerung der Balkone und Terrassen erfolgt in der Drainageschicht auf der Tiefgaragendecke.
- Im Bereich des umgelegten Brandwandkopfes zwischen Haus 1+2 wird eine Kiesschüttung nach brandschutztechnischen Erfordernissen aufgebracht.

Balkon- und Vordachabdichtungsarbeiten

- Balkone und Vordächer werden als Stahlbetonfertigteile hergestellt. Die Ausführung der Stahlbetonfertigteile erfolgt in wasserdichter Ausführung nach WU-Richtlinie. Die Gebäudeanschlussabdichtung erfolgt mit einer Flüssigkunststoff-Folie. Die Entwässerung erfolgt nach DIN 1986-100 und Flachdachrichtlinie als Innenentwässerung über Fallrohre. Zusätzlich werden Sicherheitsabläufe als offene Wasserspeicher vorgesehen.

Balkon- u. Terrassenbeläge

- Balkone erhalten Oberbeläge aus großformatigen, frostsicheren Feinsteinzeugplatten auf Hartgummi-Stelzlagern.
- Terrassen erhalten Oberbeläge aus großformatigen, frostsicheren Feinsteinzeugplatten auf Hartgummi-Stelzlagern verlegt.
- Die Farb-, Produkt- und Kollektionsfestlegung erfolgt nach dem Konzept des Planers.

Abdichtung und Belagsaufbau Tiefgaragendecke

Abdichtung

- Die Abdichtung der Tiefgaragendecke wird als wasserundurchlässige sogenannte „Weiße Decke“ hergestellt.
- Bei Ausführung als wasserundurchlässige „Weiße Decke“ werden zur Sicherstellung der Eigenschaft der Wasserundurchlässigkeit und Gebrauchstauglichkeit der Weißen Decke sinngemäß die gleichen Maßnahmen und Leistungen erbracht wie im Abschnitt „Abdichtungsarbeiten der erdberührten Teile“ beschrieben. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

Unterbelagsaufbau

- Die Sicherstellung einer kontrollierten Entwässerung erfolgt über entsprechend den Anforderungen dimensionierte Dränagematten mit Filtervlies.

Oberbelagsaufbau

Je nach Art des Oberbelages erfolgt folgender Oberbelagsaufbau

- Grünflächen allgemein: ca. 20 cm verdichtungsfähiger nichtbindiger Boden, ca. 20 cm Mutterboden als Rasensubstrat
- Wegflächen allgemein: ca. 20 - 30 cm Schottertragschicht, Splittbett und Betonwerksteinpflaster oder Asphaltbelag in den für die Nutzung erforderlichen Stärken und nach dem planerischen Konzept des Architekten.
- Grünflächen auf Tiefgaragendecke: Schutz- u. Speichervlies, ggf. Wurzelschutzbahn, Festkörperdränage, Filtervlies, ca. 20 cm Rasensubstrat
- FW-Zufahrtsflächen und Stellplätze auf der Tiefgaragendecke, die, soweit möglich, begrünt ausgeführt werden sollen (Verkehrsdach – Variante Grün-Feuerwehr): Zwei Lagen HPDE-Folien 0,2 u. 1,0 mm, Drainageschicht, ca. 15 cm Schotterrasentragschicht, Filtervlies, ca. 20 cm Schotterrasensubstrat, tragfähige, begrünte Gitterelemente aus Betonwerkstein oder Kunststoff.
- Wegflächen auf der Tiefgaragendecke (Verkehrsdach - LKW): Zwei Lagen HPDE-Folien 0,2 u. 1,0 mm, Drainageschicht Typ „LKW“ mit Filtervlies, ca. 20-30 cm Schotterrasentragschicht 0-32 mm, Asphaltbelag in der für die Nutzung erforderlichen Stärken und nach dem planerischen Konzept des Architekten.
- Terrassenflächen: Zwei Lagen HPDE-Folien 0,2 u. 1,0 mm, Drainageschicht, ca. 20-25 cm Schotterrasentragschicht, Filtervlies, ca. 4 cm Splittbett oder Hartgummi-Stelzlager, Ausführung der Terrassenbeläge gem. Vorbescrieb im Abschnitt „Terrassenbeläge“

Spenglerarbeiten

- Mauerabdeckungen, Attikaabdeckungen, Regenrinnen, Fallrohre, Kamineinfassungen, Anschlussbleche inkl. Überhangstreifen, Blechverkleidungen sowie sonstige Blechabdeckungen werden in Titanzink hergestellt.
- Am Übergang zum Erdreich werden Standrohre als Rammschutz, h = ca. 0,50 m, aus Kunststoffverbundrohr, inkl. Abdeckrosette aus Titanzink ausgeführt.

Fensterarbeiten

Fenster- und Fenstertüren

- Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ausgeführt. Die Qualität der Ausführung (Fensterrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) im Bezug auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaft des Energiestandards (U-Wert) richtet sich nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Qualität der Ausführung (Fensterrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) in Bezug

auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaften des Schallschutzes gegen Außenlärm richtet sich nach den Erfordernissen des Schallschutznachweises.

Zu öffnende Fenster werden mit Einhand-Drehkippbeschlag ausgeführt.

Die Festlegung der Fensterfarbe „außen“ richtet sich nach dem Farbkonzept des Planers. Die Fensterfarbe innen ist neutral „weiß“.

- Innerhalb jeder Wohnung wird jeweils an einer Stelle ein schwellenloser Ausgang zum Südbalkon / zur Südterrasse ausgeführt.
- Außenfensterbleche werden in Aluminium eloxiert oder soweit technisch erforderlich aus Titanzinkblech ausgeführt.
- Etwaige brüstungshohe Fenster erhalten raumseitig Natursteinfensterbänke aus Carrara-Marmor.
- Die Verglasungen von Bad- und WC-Fenstern werden als Ornamentverglasungen ausgeführt.
- Sofern statisch und handwerklich zulässig erfolgt die Befestigung der Absturzsicherungen bei bodengleichen Fenstern (franz. Balkone) auf den Fensterrahmen.
- Zur Zuluftrückströmung werden in die Fensterrahmen integrierte mechanische Außenluftdurchlässe (ALD) nach energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen eingebaut.

Rollläden

- Sämtliche Fensteröffnungen der Schlafzimmer-, Kinderzimmer-, Gästezimmer-, Bad-, WC- und Küchenfenster auf der Nord- und Ostseite und die Fensteröffnungen der Wohn-, Ess- und Schlafzimmer im Erdgeschoss auf der Südseite (aus Sicherheitsgründen) erhalten Rollladenpanzerprofile aus Kunststoff. Abweichend von DIN EN 13659 wird, sofern aus statischen Gründen erforderlich, jede 6. Lamelle als verstärktes Panzerprofil in Aluminium ausgeführt.

Die Rollladenführungsschienen werden in Kunststoff- oder pulverbeschichteten Alu ausgeführt.

Die Rollladenkästen werden als Vorsatzrollkästen mit sichtbaren Vorderblenden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.

Die Bedienung der Rollläden erfolgt,

- bei den Fensteröffnungen der Schlafzimmer-, Kinderzimmer-, Gästezimmer-, Bad-, WC- und Küchenfenster auf der Nord- und Ostseite mittels Gurt. Die Gurtwicklerkästen werden in Kunststoff in schwenkbarer Ausführung auf die Fensterprofile aufgeschraubt. Sämtliche Rollladenkästen werden zur möglichen Nachrüstung automatischer Rollos vorbereitet. Auf Sonderwunsch können die Rollläden gegen Aufpreis als automatische Rollläden ausgeführt werden.
- bei den Fensteröffnungen der Wohn-, Ess- und Schlafzimmer im Erdgeschoss auf der Südseite als automatische Rollos nach dem System des zur Ausführung kommenden Rollladenherstellers

Die Farbfestlegung erfolgt nach dem Farbkonzept des Planers.

- Nebenräume, Treppenhaus- und Kellerfenster erhalten keine Rollläden oder Jalousien.

Raffstores

- Sämtliche Fensteröffnungen der Wohn-, Ess-, Küchen- und Schlafzimmer der Obergeschoße auf der Südseite erhalten elektrisch angetriebene Jalousien. Die Jalousien werden als Alu-Dreibogenlamellen ausgeführt. Sie gewährleisten eine außergewöhnlich

elegante Optik und Funktion, die sich durch weiche Raumausleuchtung, geringe Einsehbarkeit, verbesserte Abdunkelung auszeichnet.
Die Führung der Jalousien erfolgt als Schienenführung.
Die Jalousiekästen werden als Vorsatzkästen mit sichtbaren Vorderblenden in pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt.
Die Farbfestlegung erfolgt nach dem Farbkonzept des Planers.
Die Bedienung erfolgt automatisch über funkgesteuerte Wandtaster als Einzelschaltung und über Gruppenschaltung (-steuerung, max. 5 Kanäle).
Zusätzlich erhält jede Wohnung einen Handsender.
Als Sicherheitseinrichtung wird an der Südfassade ein über Funk kommunizierender Windsensor eingebaut. Über die Vorrangschaltung werden alle Jalousien der Südfassade im Bedarfsfall in den Jalousiekästen eingefahren.

Sonderwunschausstattung zur Bedienung von Rollläden und Jalousien

- Weitere Arten der Bedienungsmöglichkeit, z. B. über Funkfernbedienung, Handy- oder Tablet-Applikationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis entsprechend den Möglichkeiten des zur Ausführung kommenden Rollladen- bzw. Jalousieherstellers und dem Angebot des Vertragsnehmers des Bauträgers vorgesehen werden.

Hauseingangstürenelemente

- Die Hauseingangstüren in die Treppenträume werden als thermisch getrennte Leichtmetallelemente in Aluminium mit Lichtausschnitten in Isolierverglasung ausgeführt.
- Die Qualität der Ausführung (Türrahmen, Verglasung und Bauwerksanschlüsse) in Bezug auf die in der Baubeschreibung zugesicherten Eigenschaft des Energiestandards (U-Wert) richtet sich nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Die Festlegung der Farbe erfolgt nach dem Farbkonzept des Planers.
- Die Türen erhalten einen Stangengriff in Edelstahl gebürstet.
- Der elektrische Türöffner ist von jeder Wohneinheit aus zu bedienen.

Innenputzarbeiten

- Gemauerte Wohnraumwände in den Wohngeschossen: Ausführung als gefilterter Kalkgipsputz
- Gemauerte Bad- und WC-Wände in den Wohngeschossen: Ausführung als Kalkzementputz zur Aufnahme von Fliesen und Wandanstrichen vorbereitet.
- Die sichtbar bleibenden Wandoberflächen der massiv gemauerten bzw. betonierten Kellerrauminnenwände, die gemauerten Kellerwände zur Tiefgarage und die Betonwände und Stützen in der Tiefgarage werden aus Gründen der Dauerhaftigkeit nicht verputzt. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt „Mauerarbeiten“ wird zusätzlich verwiesen.

Außenputzarbeiten / Wärmedämmverbundsystem

- Außenputz als nichtbrennbares mineralisches Wärmedämmverbundsystem in Kratzputz-Struktur bestehend aus Wärmedämmung (Steinwolle) in der erforderlichen Stärke nach Erfordernis des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV), Unterputz mit eingespachteltem Putzgewebe und Oberputz. Sockelbereiche erhalten eine

Perimeterdämmung (Sockeldämmplatte PS30SE) und einen Putzaufbau zum wirksamen Schutz vor Spritzwasser und aufsteigender Feuchtigkeit nach Herstellerangaben. Die Ausführung erfolgt gem. Herstellervorschriften des zur Ausführung kommenden Systemherstellers und nach den behördlichen Vorschriften.

- Entsprechend dem Farb- und Materialkonzept des Planers werden definierte Bereiche als hinterlüftete Außenwandoberflächen mit einer Oberflächenverkleidung aus HPL-Vollkunststoff-Dekorplatten oder Metallplattenbekleidung ausgeführt. Die Anforderungen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV) werden auch hier eingehalten.
- Glatte Deckenuntersichten an Balkonen und dergleichen erhalten einen Anstrich
- Die Holzflächen im Außenbereich (Dachuntersichten, Geländer usw.) werden mit einer umweltfreundlichen Lasurfarbe zweifach gestrichen.
- Die Farb- und Materialfestlegung erfolgt nach Farbkonzept des Planers.
- Die erdberührten Teile des Kellers im Bereich der Wohngebäude der Häuser 1 + 2 (nicht im Bereich der Tiefgarage) erhalten eine Perimeterdämmung im Bereich der erdberührten Kelleraußenwände nach den Anforderungen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV).

Dämmsystem innere Tiefgaragenwand und Decke zum Wohngebäude

- Ausführung als nichtbrennbare Wand- u. Deckendämmung, z. B. als Systemzulassung für Tiefgaragen, bestehend aus
 - Sichtplatten aus einer speziell hydrophibierten Mineralfaserplatte
 - Auflagedämmung bestehend aus einer Mineralwolle-Dämmplatte
 - Schienensystem mit Kanteneck- und -abschlussprofilen als Unterkonstruktionnach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie zur Gewährleistung der Anforderungen des Brandschutzes. Die Ausführung erfolgt nach den Angaben des Herstellers.
In Sockelbereichen davon abweichende, auf das tiefgaragenseitig auszuführende Bodenbeschichtungssystem OS-8 abgestimmte Ausführung.

Trockenbauarbeiten

- Nichttragende Innenwände und Vorwandinstallationen in den Wohnungen werden als Gipskartonständerwände mit Metallunterkonstruktion hergestellt. Je nach Erfordernis erhalten die Trockenbauwände eine Innendämmung, eine ein- oder zweiseitige bzw. ein oder zweilagige Beplankung. Zum nachträglichen malerseitigen Anstrich vorgesehene Oberflächen werden in der erforderlichen Qualitätsstufe (Q1 bei nachfolgenden Bekleidungen mit Fliesen und Platten, Q2 (Standardspachtelung) für matte, füllende, mittel- und grob strukturierte Anstriche/Beschichtungen, mittel und grob strukturierte Wandbekleidungen (Tapeten Körnung RM)) verspachtelt. In Außenecken werden Kantenschutzprofile eingespachtelt. In Nassräumen kommen imprägnierte Gipskartonplatten zur Ausführung.

Estricharbeiten

- Wohnungen: Innerhalb der Wohnungen einschl. Bad, WC/Dusche und WC schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und/oder Wärmedämmplatten zur Schall- und Wärmedämmung

- nach den Erfordernissen des Energieeinsparnachweises nach Energieeinsparverordnung (EnEV). Die Ausführung des Estrichs erfolgt als Heizestrich.
- In den bodengleich geplanten Duschbereichen kommt davon abweichend zur Sicherstellung des anforderungsgemäßen Gefälles im Duschbereich ein dünnschichtiger Gefälleestrich zur Ausführung.
 - Treppenräume: Die Fußbodenaufbauten in den Treppenräumen werden im Bereich der Treppenpodeste ebenfalls als Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten ausgeführt, jedoch nicht als Heizestrich.
 - Keller-, Technik und Nebenräume im KG: Die Kellerräume erhalten eine Dampfbremse als Diffusionssperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der WU-Bodenplatte in Anlehnung an die DIN 18195 -4. Darüber wird ein schwimmender Nutzestrich auf Dämmlage, zum späteren Auftragen eines abriebfesten Schutzanstriches vorbereitet, ausgeführt.
 - Alle Estrichoberflächen werden zur Aufnahme der bemusterten und nachfolgend beschriebenen Bodenbeläge, Fliesenbeläge und abriebfesten Schutzanstriche vorbereitet.

Bodenbelagsarbeiten

- Alle Wohnräume (Wohnen, Essen, Kinder- und Gästezimmer), Dielen, Flure und Abstellräume erhalten Naturholzparkettbodenbeläge als geklebtes Zweischichtparkett versiegelt, 10 mm stark (Nutzschicht ca. 3,0 mm) im wilden Verband verlegt, einschl. Sockelleisten als Holz- oder MDF-Sockelleiste (foliert) in der Größe 20/40 und Korkdehnstreifen an Türöffnungen (Gesamtaufbauhöhe ca. 10 mm).
- Die Parkettböden sind zum Betrieb mit einer Fußbodenheizung geeignet.
- Bemusterung: Die Verlegung der Bodenbeläge erfolgt nach Mustervorlage (Buche oder Eiche) des Bauträgers. Abweichungen von den vorgeschlagenen Bodenbelägen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegt ein Bruttolistenmaterialpreis des Bodenbelagsherstellers bzw. des Vertragsnehmers des Parkettbodens von bis zu 50,-- €/m² (inkl. MwSt.) zugrunde.

Fliesenarbeiten

Fliesenarbeiten in Wohnungen

- Bäder (privat), Gäste-WC: Sämtliche Bäder, und Gäste-WCs werden an den Wänden ca. 1,50 m hoch, mit großformatigen Fliesen 20 x 50 cm, 30 x 60 cm oder ähnlichem Format gefliest. Die Verfliesung im Duschbereich erfolgt ca. 2,00 – 2,10 m hoch. Die Bodenverfliesung wird im Fliesenformat 30 x 60 cm ausgeführt und dauerelastisch zur Wandfliese hin abgefugt. Sofern aus handwerklichen Gründen erforderlich, werden die bodengleich geplanten Duschbereiche in den Bädern (privat) bei Gefälleausbildungen in zwei oder mehrere Ebenen in Ornamentverfliesung im Fliesenformat 5 x 5 cm zur Ausführung kommen. Die Abdichtung der Bäder und Duschen erfolgt nach DIN 18534 bzw. den Merkblättern des Fliesenhandwerks. Hinweis: Die Duschen der Gäste-WCs (sofern vorhanden) erhalten eine Duschwanne nach dem „Musterbuch Sanitärausstattung“

- Küchen: Die Küchen / -bereiche erhalten eine Bodenverfliesung im Fliesenformat 30 x 60 cm, einschl. Fliesensockel.
- Hauswirtschaftsräume (HWR) / Abstellflächen- u. Abstellräume mit vorgesehenem Waschmaschinenstandplätzen (WM): Sie erhalten eine Bodenverfliesung einschl. Fliesensockel.
- Verfugungen: Die Farbe der Boden- und Wandverfugungen ist grau.
- Bewegungsfugen: An den Übergängen Boden-/Wand und Wand/Wand wird dauerelastisch in der Farbe Grau abgespritzt. Diese Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- Bemusterung/Sonderwünsche: Die Verfliesungen erfolgen nach Mustervorlage des Bauträgers. Abweichungen von den vorgeschlagenen Boden- und Wandfliesen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegt ein Bruttolistenmaterialpreis des Herstellers bzw. des Großhändlers des Vertragsnehmers des Bauträgers der Boden- und Wandfliesen (incl. Dekorfliesen) von bis zu 30,- €/m² (inkl. Mwst.) zugrunde. Mehr- oder Minderpreise der bemusterten Boden- u. Wandfliesen gegenüber dem Bruttolistenpreis werden zusätzlich berechnet oder vergütet.
Mehraufwendungen für besondere, aufwändigere Verlegetechniken (Diagonal-Verlegung), sowie für besonders aufwändige Dekor-, Mosaik- oder Bordürenverfliesungen oder die Verfliesung von Überformaten > 30 x 60 cm (einschl. der dafür notwendigen besonderen Qualität der Untergrundvorbereitung), etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Sie können als Sonderwunsch gegen Aufpreis erbracht werden.

Fliesenarbeiten in Treppenträumen

- Treppenläufe, Treppenpodeste, die Bodenbeläge in den Kellerfluren innerhalb der Treppenträume und die Bodenbeläge der Aufzüge werden mit rutschhemmenden Fliesen (R9) aus Feinsteinzeug ausgeführt. In Anschlussbereichen der Wandflächen auf Treppenpodesten und in den Kellerfluren innerhalb der Treppenträume erfolgt eine Sockelverfliesung im gleichen Bodenmaterial. Die Festlegung erfolgt nach dem innenarchitektonischen Konzept des Planers.
- Verfugungen: Die Farbe der Boden- und Wandverfugungen ist grau.
- Bewegungsfugen: Diese werden an den Übergängen Boden-/Wand und Wand/Wand dauerelastisch in der Farbe grau abgespritzt. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- Dehnfugen: An den Übergängen von Treppenläufen zu Treppenpodesten werden Dehnungsfugen nach technischer Erfordernis ausgebildet. In diesen Bereichen ausgeführte dauerelastische Fugen werden in der Farbe grau abgespritzt. Sie sind Wartungsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung.
- Fußabstreifer: Vor den Hauseingangstüren kommen Fußabstreifer aus feuerverzinkten Metallgitterrosten oder in Gummi (außen) zur Ausführung. Sie werden jeweils in Zugangsbreite bodenbündig mit Einbaurahmen eingebaut (Größe ca. 1,0 x 0,6 m).

Maler- und Tapezierarbeiten

- Wohnungen: Die Deckenflächen werden mit Raufasertapete tapeziert. Wand- und Deckenflächen erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit Dispersionsfarbe in weiß oder hellgetönt. Alternativ können die Deckenflächen mit einer Flüssig-Raufaser gespritzt werden. An den verputzten bzw. gespachtelten Wand- und Deckenflächen der Bäder und

Gäste-WCs kommt davon abweichend wischbare, fungizid eingestellte Latexfarbe zur Ausführung.

- Keller- und Tiefgarage: Die Decken- und Wandflächen im Keller und in der Tiefgarage erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit diffusionsoffener Silikatfarbe, Farbe weiß.
- Wahlweise erhält die Tiefgarage nach Farbkonzept des Planers in Teilflächen einen Farbanstrich.
- Die Stellplatznummerierung erfolgt als Farbanstrich.
- Kellerfußböden: Die mit einem Verbundestrich als Nutzestrich ausgeführten Kellerfußböden der Keller-, Nutz- und Technikräume (siehe Abschnitt „Estrich- bzw. Abdichtungsarbeiten“) erhalten eine seidenmatte, tritt- und abriebfeste Kunststoffversiegelung bzw. Bodenbeschichtung sowie umlaufende, geklebte und wischfeste PVC-Weichsockelleisten an den Wandanschlüssen.
- Tiefgaragenfußböden: Der Fußboden der Tiefgarage erhält, wie im Abschnitt „Abdichtungsarbeiten erdberührter Bauteile“ beschrieben, ein Oberflächenschutzsystem / Bodenbeschichtungssystem OS 8 als wasserdichtes Dünnschichtsystem / Bodenbeschichtung (DAFStb Rili SIB 2001, Beiblatt 2005 und DIN V 1802).
- Anstriche auf Stahl: Stahlblechtüren im Keller, Stahlzargen, Treppengeländer (soweit vorhanden) bzw. Handlaufhalterungen (soweit nicht aus Edelstahl) erhalten einen Grund- und Deckanstrich mit Lackfarbe. Hinsichtlich der Anstricharbeiten der Balkongeländer wird auf die Ausführungen im Abschnitt „Schlosserarbeiten“ verwiesen.
- Anstricharbeiten auf Holz: Sichtbar bleibende Holzkonstruktionen und -oberflächen werden mit einem Lasuranstrich nach Herstellerangaben des Systemherstellers ausgeführt.

Schlosserarbeiten

- Treppengeländer bzw. Handlaufhalterungen werden in Stahl mit Rostschutzgrundanstrich und Decklackierung ausgeführt.
- Handläufe in den Treppenhäusern werden als Rundhandläufe in Buche mit Grund- und Decklackierung (transparent) oder in Edelstahl (gebürstet) hergestellt. Sie werden auf einer Seite im Treppenhaus entlang der Treppenläufe- und -podeste montiert.
- Außengeländer und französische Balkone werden grundiert und pulverbeschichtet.
- Die Farbfestlegungen erfolgen nach Farbkonzept des Planers.
- Feuerschutztüren (Kellertüren vom Treppenraum zu Kellerräumen, Heizraum-, Fahrrad-, Müll-, Hausanschluss-, Putz-, Technik-, Wasch- u. Trockenräume): Die Ausführung der Rauch- u. Feuerschutztüren erfolgt nach behördlichen Auflagen bzw. brandschutztechnischen Erfordernissen als Stahlblechtüren mit Stahlumfassungszargen.
- Schleusentüren von den Treppenraumbtüren zu den Treppenräumen: Die Zugangstüren von der Tiefgarage zu den Treppenräumen werden nach brandschutztechnischer Erfordernis als feuerhemmende und rauchdichte bzw. rauchdichte Brandschutztüren in Stahlblechausführung mit Stahlblechumfassungszargen ausgeführt.
- Kellerabteile: Die Trennwände zwischen den Kellerabteilen erfolgen als System-Metallgittertrennwandkonstruktionen (z.B. System Käuferle).
- Briefkastenanlagen: Neben jedem Hauseingang wird eine Briefkastenanlage aus Leichtmetall mit Klappen, Namensschildern und Zylinderschlössern montiert.

Innentüren

- Wohnungseingangstüren: Alle Wohnungseingangstüren erhalten Holzumfassungszargen sowie Türblätter als Vollspantürblätter in CPL-Oberfläche mit Bodendichtung nach schallschutztechnischen Erfordernissen. Zur Ausführung kommen formschöne Edelstahlgriffe und 3D-Objektbänder in Sicherheitsbeschlagausführung, Wechselgarnitur (Knopf außen, Drücker innen), Zylinderschlösser und Spione in Objektqualität.
- Innentüren der Wohnungen - allgemein: Die Innentüren der Wohnungen erhalten Holzumfassungszargen und Türblätter in CPL-Oberfläche ohne Bodendichtung, zur Zulufführung / zur Zuluftrückströmung ca. 2,0 cm unterschritten. Zur Ausführung kommen formschöne Edelstahlgriffe in Objektqualität.
- Gäste-WC/-Badtüren: Gäste-WC/-Badtüren erhalten Holzumfassungszargen und Türblätter als Röhrenspantürblätter in CPL-Oberfläche ohne Bodendichtung, zur Zulufführung ca. 2,0 cm unterschritten.
- Badtüren und Badeingangsverglasungen: Die privaten Bäder erhalten jeweils eine Badtüre mit oder ohne Verglasung, eine Seitenverglasung ab ca. 1,50 m Höhe und eine Oberlichtverglasung. Die Ausführung der Badtüren erfolgt wahlweise als Türblätter in CPL-Oberfläche mit oder ohne Lichtausschnitt oder als Ganzglastür; jeweils mit Holzumfassungszarge in CPL-Oberfläche und ohne Bodendichtung, zur Zulufführung soweit lüftungstechnisch zur Nachströmung erforderlich ca. 2,0 cm unterschritten. Die Festverglasungen der Seiten- u. Oberlichtverglasungen zwischen den Schlafzimmern und Bädern werden bis auf Türsturzniveau oder in kompletter Raumhöhe in satinierter Ausführung ausgeführt.
Hinweis: Die Abbildung im Expose zeigt nur eine beispielhafte Ausführung. Die Baubeschreibung ist bindend.
- Kinder-/Gästezimmertürelemente: Die Türelemente der Kinder-/Gästezimmer werden, soweit in den Plänen vorgesehen, als raumhoch verglaste Türelemente mit Glasseitenteil ausgeführt. Die Ausführung der Türen erfolgt als Ganzglastüren mit satinierter Oberfläche. Die Zargen werden als Blockrahmenzargen ausgeführt.
Alternativ können die Türen dieser Kinder-/Gästezimmer auch als zweiflügelige Innentüren mit Lichtausschnitten in den Türelementen ausgeführt werden.
Die Festlegung erfolgt nach Kundenwunsch.
- Bemusterung/Sonderwünsche: Die Festlegung der CPL-Oberflächen der Innentüren innerhalb der Wohnungen erfolgt nach den Mustervorlagen des Vertragsnehmers des Bauträgers. Die Festlegung der CPL-Oberflächen der Wohnungseingangstüren erfolgt nach dem innenarchitektonischen Konzept des Planers.
- Die Bedienungshöhen für Türdrücker und Fenstergriffe werden auf Normalhöhe von 1,05 m ü. Fußboden festgelegt u. eingebaut.
- Türhöhen: Die Rohbaulichten der Türöffnungen ab Oberkante fertiger Fußboden betragen normgerecht 2,135 m, d. h. es ergeben sich im fertigen Zustand lichte Türdurchgangshöhen von ca. 2,09 m.

Schließsystem

- Die Wohnanlage erhält eine Generalhauptschließanlage mit Sicherungskarte.

- Zusätzlich erhält jeder Eigentümer eines Stellplatzes zum automatischen Öffnen des Tiefgaragentores eine Funkfernbedienung nach dem Typensystem des Vertragsnehmers des Bauträgers.

Heizungsinstallationsarbeiten, Wärmeerzeugung und Wärmeversorgung

Planung:

- Die Planung der Heizungsinstallation, Wärmeerzeugung und Wärmeversorgung erfolgt nach den geltenden DIN-Vorschriften, dem für das Projekt erstellten objektspezifischen Energieeinsparnachweis und dem darin berechneten Effizienzhausstandard KfW 55, der EnEV 2014 und der darauf aufbauenden Planung des Projektanten.
- Die Wärmeerzeugung gem. dem für das Projekt festgelegten Effizienzhausstandard KfW 55, sowie nach EnEV und EEG erfolgt über eine lastabhängig geführte Pelletkesselanlage. Sie dient zur Minimierung von Schadstoffemissionen/CO₂-Ausstoß und zur energetischen Optimierung und stellt die Deckung der Heizlast sicher.
- Heizungsrohrleitungen: Das Rohrleitungsnetz der Heizung wird bis zu den Heizungsverteilern mit C-Stahlrohren ausgeführt. Innerhalb der Wohnungen wird das Rohrleitungsnetz der Fußbodenheizung aus sauerstoffdiffusionsdichten PE-Xa-Rohren ausgeführt.
- Rohrdämmungen/-isolierungen: Die Rohrdämmung der Heizungsleitungen erfolgt nach den Erfordernissen der ENEC. Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen an Durchgänge durch Geschossdecken und Trennwände, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, erfolgt die Rohrdämmung der Steigstränge grundsätzlich nach Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR 2005 bzw. den Verwendbarkeitsnachweisen der Hersteller von Brandabschottungssystemen (z. B. Rockwool).
- Heizflächen mit Zubehör: Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch eine ausreichend dimensionierte Fußbodenheizung mit Einzelraumtemperaturregelung über Thermostate.
- In den Bädern wird ein zusätzlicher Handtuchwärmekörper eingebaut.
- In allgemeinen Nebenräumen (Treppenhaus, Wasch- u. Trockenräume, Kellerräume, usw.) kommen Heizkörper mit Thermostatventilen und eingebauten Fühlern zur Ausführung. Heizkörper, die für jedermann offen zugänglich sind, erhalten ein Thermostatventil in Behördenausführung (absperrbar).
- Die Auslegung erfolgt nach der Heizlastberechnung und den Raumtemperaturen gem. DIN EN 12831.
- Verbrauchserfassung Heizung: Für die Erfassung des Heizungsverbrauches der einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche werden Unterkonstruktionen für Wärmemengenzähler installiert. Die Beauftragung der Wärmemengenzähler ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Wärmemengenzähler der einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche sind in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten Messdienst (auf Mietbasis) zu installieren.

Sanitärinstallationsarbeiten und -ausstattung

Sanitärinstallation

- Kaltwasser-/Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Untergeschoss. Die Versorgung der Wohnungen erfolgt über KW- und WW-Leitungen aus Edelstahl. Zur Sicherstellung der Hygiene gem. DVGW-Arbeitsblatt W551 und W553 werden Zirkulationsleitungen bis zum Wohnungswasserzähler eingebaut. In den Wohnungen kommt Metallverbundrohr zum Einsatz.
- Entwässerung: Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Trennsystem bis zum Übergabeschacht zum Mischwasserkanal. Sämtliche Falleleitungen, Entlüftungsleitungen und Verzugsleitungen werden als schallgedämmtes, mineralverstärktes PE-Rohr mit Brandschutzmanschetten nach schallschutz- u. brandschutztechnischen Erfordernissen eingebaut. Die Anschlussleitungen in den Wohnungen sind aus Kunststoffleitungen (PP) vorgesehen.
- Die Ausführung von erdverlegten Grundleitungen außerhalb des Gebäudes erfolgt in Kunststoff (KG-Kanalrohrsystem und Formstücke aus Polyvinylchlorid (PVC-U)).
- Rohrdämmungen/-isolierungen: Die Rohrdämmung der Trinkwasserversorgungsleitungen erfolgt nach den Erfordernissen der Energieeinsparverordnung und der TrinkWV. Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen an Durchgänge durch Geschossdecken und Trennwände, an die brandschutztechnische Anforderungen gestellt werden, erfolgt die Rohrdämmung der Steigstränge grundsätzlich nach Leitungsanlagenrichtlinie (MLAR 2005 bzw. den Verwendbarkeitsnachweisen der Hersteller von Brandabschottungssystemen (z. B. Rockwool). Alle Abwasserleitungen werden mit Schallschutzschlauch gedämmt.
- Installationssystem: Die Installation erfolgt als Vorwand- und Installationsschachtmontage.
- Waschmaschinenanschluss: In jeder Wohnung wird ein Waschmaschinenaufstellplatz gem. Darstellung in den Planunterlagen vorgesehen, an dem je ein Kaltwasser- und ein Entwässerungsanschluss vorgerichtet werden.
- Allgemeine Wasch- und Trockenräume: In jedem Haus wird im Keller zusätzlich ein allgemeiner Wasch- und Trockenraum mit jeweils zwei Waschmaschinen- und Trockneranschlussmöglichkeiten vorgesehen. Die Ausstattung der Wasch- u. Trockenräume mit Waschmaschinen und Trocknern gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Zusätzlich wird in jedem Wasch- und Trockenraum ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss vorgerichtet.
- Zur Gartenbewässerung werden ausreichend Gartenwasserzapfstellen im Bereich der Freiflächen integriert. Die Terrassenwohnungen im Erdgeschoss erhalten auf der südlichen Terrassenseite zusätzlich jeweils eine frostsichere Gartenwasserarmatur

Sanitärausstattung

Allgemein

- Sanitärfarbe: Sämtliche Sanitärgegenstände der Grundausstattung erhalten die Farbe weiß.
- Qualitätsstandard: Als Standard für die Sanitärgegenstände werden Qualitätsprodukte nach dem in der Anlage beigefügten Musterbuch Sanitärausstattung oder gleichwertig verwendet.
- Bemusterung/Sonderwünsche: Die Sanitärausstattung erfolgt, wie beschrieben, nach Mustervorlage des Bauträgers. Abweichungen von der vorgeschlagenen Sanitärausstattung

sind auf Wunsch der Käufer möglich. Der Baubeschreibung liegen die Bruttomaterialpreise gem. beiliegendem Musterbuch zugrunde. Mehr- oder Minderpreise der Sanitärausstattung gegenüber dem Bruttolistenpreis werden zusätzlich berechnet oder vergütet.

Küche

- Die Küche erhält Anschlüsse für Warm-, Kalt- und Abwasser.

Bad

- Waschbecken aus Mineralguss oder Kristallporzellan (Größe ca. 60 x 42 cm) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur.
Das Waschbecken ist zum Unterbau mit einer Untertischplatte und / oder Waschbeckenunterschrank geeignet. Diese Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Leistungsumfang der Baubeschreibung.
- Körperform-Einbaubadewanne (Größe ca. 1,70 x 0,75 m bzw. nach räumlicher Gegebenheit) in Stahl emailliert auf Wannenträger mit Einhebelmischbatterie als Wannenbatterie in verchromter Ausführung.
- Wandhängetiefspülklosett mit Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültechnik und Drückergarnitur in Kunststoff, formschöner handelsüblicher WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Erstausrüstung der WC-Bürste.
- Duschbereich bodenbündig im Gefälle eingefliest (siehe Fliesenarbeiten), Größe nach räumlicher Gegebenheit ca. 1,20 x 0,90 m, Einhebelmischbatterie mit Kopf- und Handbrause (max. Berechnungsdurchfluss bei 1.0 bar = 9,40 l/min), Duschtrennwandseitenteil aus Einscheibensicherheitsglas, Wandbefestigung mit verchromter Befestigungsstange auf der Oberseite.
- Badspiegel, Handtuch- und Badetuchhalter passen oft nicht zur individuellen Ausstattung oder werden oft durch die Kunden nachträglich geändert. Um Fehlbohrungen in den Fliesen zu vermeiden wird auf die Ausstattung dieser Ausstattungsgegenstände verzichtet.

Gäste-WC/-dusche

- Kleines Handwaschbecken aus Keramik oder Mineralguss (Größe ca. 50 x 25 cm bzw. nach räumlichen Gegebenheiten) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf-Ablaufgarnitur.
- Wandhängetiefspülklosett mit Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültechnik und Drückergarnitur in Kunststoff, formschöner handelsüblicher WC-Sitz mit Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter, WC-Bürstenhalter mit Erstausrüstung der WC-Bürste.
- Flachduschwanne aus Stahl emailliert auf Wannenträger (Größe ca. 90 x 75 cm bzw. nach räumlicher Gegebenheit), Einhebelmischbatterie mit Handbrause und Duschstange, Duschtrennwand als zweiflügelige Pendeltür mit Seitenteil oder wo grundrissbedingt erforderlich als Eckeinstieg aus Einscheibensicherheitsglas.

Verbrauchserfassung

- Für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs der einzelnen Wohnungen werden Unterkonstruktionen für Messarmaturen installiert. Die Beauftragung der Messgeräte ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten. Die Messgeräte für Kalt- und Warmwasserverbrauch der einzelnen Wohnungen sowie der Allgemeinverbraucher sind in Abstimmung mit der Hausverwaltung im Zuge der Übergabe durch den beauftragten Messdienst (auf Mietbasis) zu installieren.

Lüftungsinstallation

- Für einen kontrollierten Luftwechsel und sichere Entfeuchtung entsprechend den Anforderungen des Energieeinsparnachweises nach EnEV und den Lüftungstechnischen Anforderungen der DIN 1946-6 zur Verhinderung sonst möglicher Schimmelbildungen in Wohnungen erhalten die Wohnungen Abluftanlagen. Die Entlüftung/Abluftabsaugung erfolgt über Einzelraumlüfter in den Bädern, Gäste-WCs und innenliegenden Küchen. Die Sicherstellung der erforderlichen Luftwechselraten regeln sich nach dem Lüftungsplanung /-dimensionierung des Fachplaners auf Basis des nachfolgend beschriebenen Funktionsprinzips:
 - Innerhalb der Wohnung wird an einer zentralen Stelle des Flures ein Raumhygrostat installiert, der alle Lüfter bei Überschreitung der eingestellten Raumluftfeuchte einschaltet / ansteuert.
 - Der Lüfter im Gäste-WC/Bad läuft in Dauerbetrieb auf Teillast.
 - Die Lüfter im Bad- und Gäste-WC/Bad werden über die Lichtschalter mit einer voreingestellten Einschaltverzögerung von 2 min (bei Einschalten des Raumlichtes) und einer voreingestellten Ausschaltverzögerung von 12 min (bei Ausschalten des Raumlichtes) betrieben. Zusätzlich erhalten die Lüfter je einen Feuchtesensor.
 - Der Betrieb der Einzelraumlüfter im Bad und im Küchenbereich wird weiterhin übergreifend über eine Zeitschaltuhr im Elektroverteilerschrank gesteuert, die bei Aktivierung einen Teillastbetrieb dieser Lüfter sicherstellt. Die Betriebszeiten können über die Zeitschaltuhr individuell im 30 min-Takt eingestellt werden.
 - Über eine weitere Zeitschaltuhr wird die Spannungsversorgung zwischen Raumhygrostat und allen Einzelraumlüftern freigeschalten.
- Zur Sicherstellung der brandschutztechnischen Anforderungen kommt ein alternativ zugelassenes Abschottungssystem nach dem Prinzip der innenliegenden Bäder und Küchen nach DIN 18017 mit Absperrvorrichtungen nach DIN 18017 (K90-18017) zur Ausführung.
- Die Zuluftnachströmung erfolgt über Außenluftdurchlässe in den sturzseitigen Blendrahmenverbreiterungen der Fenster nach energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Durch die rein mechanische Wirkungsweise der ALD ist keine zusätzliche Energieversorgung erforderlich.
- Küchenabluft: Ausführungsbedingt ist grundsätzlich keine Anschlussmöglichkeit von Wrasenabzügen mit Fort- bzw. Außenluftanbindung vorgesehen / möglich. Jeder Küchenbereich erhält deshalb zusätzlich eine Raumabluft nach dem Lüftungskonzept des Projektanten.
- Hinweis: Wrasenabzüge der Küchenausstattung der Kunden müssen im Umluftbetrieb funktionieren.

Elektroinstallation

Allgemein

- Planung: Die Elektroinstallation und -ausstattung (Schalter, Steckdosen etc.) erfolgt den VDE-Vorschriften, den Vorschriften des örtlichen Energie- und Versorgungsunternehmens, in Anlehnung an die DIN 18015 gemäß nachfolgender Ausstattungsbeschreibung des Bauträgers sowie der Fachplanung des Elektro-Projektanten.

- **Bemusterung/Sonderwünsche:** Die Elektroausstattung erfolgt wie nachfolgend beschrieben. Hierzu wird vom Bauträger eine Elektroplanung der jeweiligen Wohnung mit Lage der geplanten Elektroausstattung und das vom Bauträger vorgesehene Schalter- und Steckdosenprogramm zur Bemusterung vorgelegt. Als Schalterprogramm kommt ein Markenprodukt in der Farbe weiss (z. B. Busch-Jäger, o. ä.) zur Ausführung. Abweichungen sind auf Wunsch der Käufer möglich. Mehrpreise der Elektroausstattung werden zusätzlich berechnet.
- **Zähler und Verteilungen:** Die Hausanschlusssicherung des Energie- und Versorgungsunternehmens, Hausübergabepunkt(e) der Telekom und Hausübergabepunkt(e) von Kabel Deutschland sowie die Zählerverteilung werden im Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht.
Der Allgemeinbereich (Tiefgarage, Treppenhäuser, Heizung und Außenanlagen) wird über Allgemeinzähler erfasst. Die Unterverteilung für die Allgemeinbereiche (Kellergeschoss, Heizung etc.) ist ebenfalls im Hausanschlussraum (HAR) angeordnet.
Jede Wohnung erhält einen Zähler des örtlichen Energie- und Versorgungsunternehmens zur Erfassung des elektrischen Verbrauches.
Die Unterverteiler für die Wohnungen werden innerhalb der jeweiligen Wohnung installiert.
- **Leitungen und Leitungsführung:** Es ist die Verlegung von Mantelleitungen in Unterputz-Montage vorgesehen.
Die Installation (Leitungen, Schalter und Steckdosen) im Kellergeschoss erfolgt auf Putz.
- **Beleuchtung:** Die Beleuchtung der Treppenhäuser, der Hauseingänge (Allgemeinbeleuchtung) sowie die Beleuchtung in den allgemeinen Räumen (Technik, Trocken, Flur, Tiefgarage, Fahrräder etc.) und die Beleuchtung der Balkone und Terrassen erfolgt durch den Bauträger. Sie erfolgt mittels Leuchtstoff-, Energiespar- oder LED-Leuchten nach technischer Erfordernis und dem Konzept des Planers.
Die Schaltung der Kellerflur-, Treppenhaus- und Tiefgaragenbeleuchtung erfolgt über Bewegungs- oder Präsenzmelder.
Am Gebäudeeingang ist vor jeder Tür eine Außenleuchte angeordnet, Steuerung über Bewegungsmelder oder zeitgesteuerte Dämmerungsschaltung.
Die Festlegung der Terrassen- und Balkonbeleuchtung erfolgt einheitlich nach dem Konzept des Planers.
Der Außenanlagenbereich wird nach lichttechnischen Anforderungen und dem Konzept des Planers (z. B. mit Poller- oder Kugelleuchten) ausgeleuchtet. Sie werden über Zeitschaltuhr und Dämmerungsschalter gesteuert.
- **Türsprechsystem:** An jedem Hauseingang wird eine Türsprechanlage installiert.
Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit Türöffner.
An der Wohnungseingangstür wird eine Lötstelle montiert.
Sonderwunschausstattung zur Bedienung des Türsprechsystems: Weitere Arten der Bedienungsmöglichkeit, z. B. zur Einsichtnahme des Hauseingangsbereiches und Öffnung der jeweiligen Hauseingangstür über Funkfernbedienung, Handy- oder Tablet-Applikationen können als Sonderwunsch gegen Aufpreis entsprechend den Möglichkeiten des zur Ausführung kommenden Türsprechanlagensystemherstellers und dem Angebot des Vertragsnehmers des Bauträgers vorgesehen werden.
- **Telefon- u. EDV-Leitungsverkabelung:** Der Übergabepunkt für die Telekom wird im Kellergeschoss eingerichtet. Das Leitungsnetz in Form von Telefonleitungsverlegungen im Rohr wird vom Übergabepunkt zu den einzelnen Wohnungen sternförmig als strukturierte

- Verkabelung aufgebaut. Die Telefonanschlussdose wird durch die Telekom bei Anmeldung durch den Wohnungsnutzer montiert.
- Antennen-Leitungsverkabelung: Es wird ein Übergabepunkt für Kabel Deutschland im Kellergeschoss eingerichtet. Die Antennenanschlussdosen werden durch die Kabel Deutschland bei Anmeldung durch den Wohnungsnutzer montiert.
Das Leitungsnetz in Form von Koaxialkabeln im Rohr wird vom Übergabepunkt zu den einzelnen Wohnungen sternförmig aufgebaut.
 - Wohnraumrauchmelderausstattung: Jede Wohnung erhält Wohnraumrauchmelder nach den bauaufsichtlichen Anforderungen des Art. 46 (3) BayBO im Schlafzimmer, Kinder- oder Gästezimmer sowie im Flur oder Garderobenbereich.

Wohnungsausstattung

- Diele:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
 - Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage (keine Bildübertragung, siehe besondere Beschreibung „Türsprechsystem“)
 - Elektro-Wohnungsunterverteilung mit Medienfeld
- Gäste-WC/Bad:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Wohn-/Esszimmer:
 - 2 Beleuchtungsdeckenauslässe
 - 4 Doppelsteckdosen
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 1 Einzelsteckdose
 - 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
 - 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Küche:
 - 1 Beleuchtungsauslass
 - 1 Beleuchtungsauslass schaltbar
 - 3 Doppelsteckdosen
 - 1 Herdanschluss
 - 1 Steckdose für das Mikrowellengerät
 - 1 Steckdosen für die Kühl- und Gefrierkombination
 - 1 Steckdose für den Geschirrspülmaschinenanschluss
 - 1 Steckdose für den Dunstabzug im Umluftverfahren
- Abstellräume:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Flur:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Einzelsteckdose
- Schlafzimmer:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 2 Doppelsteckdosen

- 1 Dreifachsteckdosen
- 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
- 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Bad:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Beleuchtungswandauslass
 - 1 Doppelsteckdose
 - 1 Einfachsteckdose
- Waschmaschinen-/Trockneranschluss nach Standortvorschlag in den Verkaufsplänen:
 - 1 Steckdose für Waschmaschine
 - 1 Steckdose für Trockner
- Kinder-/Gästezimmer:
 - 1 Beleuchtungsdeckenauslass
 - 1 Doppelsteckdosen
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 1 Einzelsteckdosen
 - 1 EDV-Doppeldose, strukturierte Verkabelung
 - 1 Antennenanschlussmöglichkeit
- Balkon/Terrasse/Dachterrasse:
 - 1 Beleuchtungswandauslass
 - 1 Außensteckdose
- Abstellraum im Keller:
 - 1 Einzelsteckdose kombiniert mit Ein-/Ausschalter für Wand- oder Deckenleuchte (Schiffsarmaturleuchte) – Verlegung als Aufputzinstallation, über die Unterverteilung der Wohnung angeschlossen und abgesichert.

Elektroinstallation und Beleuchtung der Tiefgarage

- Brandmeldeanlage: Entsprechend den Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung erhält die Tiefgarage eine Brandmeldeanlage. Sie wird nach den Erfordernissen der DIN 14675 i. V. m. VDE 0833 Teil 2 installiert. Die Unterbringung der Brandmeldezentrale erfolgt in einem separaten Raum oder in einen brandschutztechnisch abgetrennten Schrank. Die Festlegung der Lage der übrigen Einrichtungsgegenstände erfolgt in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle. Da sie eine baurechtlich notwendige Brandmeldeanlage ist, muss sie direkt auf die Integrierte Leitstelle Bayreuth aufgeschaltet werden. Die Beauftragung der Aufschaltung gehört nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Sie hat in Abstimmung mit bzw. durch die Hausverwaltung in Vertretung der Eigentümergemeinschaft im Zuge der Übergabe zur Sicherstellung der Inbetriebnahme zu erfolgen.
- Beleuchtung: In der Tiefgarage wird entsprechend den Vorschriften der Garagen- und Stellplatzverordnung eine leicht erkennbare und dauerhaft beleuchtete Hinweisbeschilderung zu den Ausgängen der Treppenträume installiert (keine Fluchtwegbeleuchtung). Da die Nutzung der Tiefgarage einem festen Benutzerkreis zu zuordnen ist und als Garage mit nur geringem Zu- und Abgangsverkehr einzustufen ist, ist der Einbau einer Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung ebenfalls bauaufsichtlich nicht gefordert und kommt deshalb nicht zur Ausführung. Im Übrigen wird die Beleuchtung der

Tiefgarage nach den behördlichen Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie den VDE-Vorschriften installiert.

Aufzugsanlagen

- In jedem Treppenraum wird ein Personenaufzug mit einer Kabinengröße von 1,10 x 1,40 m und Haltestellen im KG, EG, 1.-3.OG und im Staffelgeschoss eingebaut. Die Fahrtschächttüren gewähren eine lichte Durchgangsbreite von 90 cm.

Tiefgarage

- Die Planung und Ausführung der Tiefgarage erfolgt nach den derzeit gültigen gesetzlichen Bestimmungen der Garagen- u. Stellplatzverordnung und nicht nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05). Die Stellplatzbreiten der Kfz-Stellplätze ergeben sich aus den Angaben in der Kaufpreisliste.
- Die Ausführung der Bodenplatte, Wände, Stützen und Tiefgaragendecke erfolgt nach den Leistungsbeschrieb im Abschnitt „Rohbauarbeiten“
- Die Ausführung der Abdichtung erdberührter Teile der Bodenplatte, Tiefgaragenumfassungswände und der Tiefgaragendecke erfolgt nach den Leistungsbeschrieb im Abschnitt „Rohbauarbeiten“ und „Abdichtungsarbeiten“
- Die Belüftung der Tiefgarage erfolgt durch natürliche Belüftung über Schächte nach dem Lüftungskonzept des Planers. Zum Nachweis der Zulässigkeit der natürlichen Lüftung erfolgt eine CO-Langzeitmessung nach Maßgabe der gesetzlichen Erfordernisse des §14 (3) Garagen- und Stellplatzverordnung. Soweit erforderlich, kann die Abluft bei Bedarf ventilatorunterstützt erfolgen.
- Zum Schutz der Tiefgaragenwände vor Verschmutzung im Allgemeinen, sowie zur Sicherstellung des o. g. Nachweises der natürlichen Lüftung über Schächte in der Tiefgarage im Besonderen darf bei den Tiefgaragenstellplätzen ausschließlich nur vorwärts eingeparkt werden.
- Der Tiefgaragenboden erhält eine für PKW-Verkehr geeignete Oberfläche als OS 8-Beschichtung gemäß Vorbescrieb.
- In etwa der Mitte der Tiefgarage verläuft an der tiefsten Stelle eine sogenannte Verdunstungsrinne ohne Gefälle. Diese wird wie folgt ausgebildet:
 - Im Bereich der Stellplätze (Stellplatz-Nr. 19-23 bzw. 24-32 (Expose.-Nrn.)) wird die Verdunstungsrinne als offene Rinne mit einem freien Querschnitt von ca. b/h = 2 x 21 cm (ohne Abdeckung) ausgeführt.
 - Im Bereich von Fahrflächen/-bahnen wird die Verdunstungsrinne mit einem Rinnenkörper aus Polymerbeton ausgeführt. Der Einbau erfolgt nach Herstellervorschrift.
- Im Zufahrtsbereich der Tiefgaragenrampe wird ein Metall-Kipptor (max. 300 Torzyklen (Auf/Zu) pro Tag) mit integrierter Schlupftür vorgesehen. Die Bedienung erfolgt
 - außerhalb der Tiefgarage über Schlüsselschalter und
 - innerhalb der Tiefgarage über ZugschalterZusätzlich wird die Bedienung über Funksteuerung sichergestellt. Jeder Stellplatzeigentümer erhält einen Handsender.

- Über die Ampelsteuerung wird der einspurige Ein- und Ausfahrtsverkehr der Tiefgarage als Kompensation der zugelassenen Abweichung von der Garagenverordnung nach den behördlichen Auflagen geregelt.

Sonderausstattung Penthauswohnungen

(Nr. 1.4.1, 1.4.2, 2.4.1, 2.4.2)

- Kamine: Jede Penthauswohnung erhält einen Kamin für die spätere Nachrüstung eines Schweden- oder Kachelofens. Die Lage des Kamins ergibt sich aus den Planungsunterlagen. Die Öfen selbst gehören nicht zur vertraglich zugesicherten Leistung des Bauträgers. Der Kaminanschluss ist deshalb wegen der Abhängigkeit eines späteren Ofentyps vom Ofenvertragsnehmer des Käufers herzustellen.

Sonderausstattung Wohnung 1.0.4

- Eigener Zugang zur Wohnung: Die Wohnung erhält einen eigenen Zugang von der Mistelbachseite. Die Ausstattung richtet sich sinngemäß nach dem in der Baubeschreibung festgelegten Standard der übrigen Hauszugänge.

Freianlagen

Belagsarbeiten für Hauszugänge, Wege, Plätze und Terrassen

- Belagsaufbau (Unter- und Oberbelag) im Bereich Tiefgaragendecke: siehe Leistungsbeschreibungen im Abschnitt „Abdichtungen und Belagsaufbau Tiefgaragendecke“
- Hauseingänge: Oberbelag als Betonwerksteinpflasterbelag nach dem Konzept des Planers. Der Unterbelag (Schottertragschicht oder Frostschutzschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt.
- Fußwege: Oberbelag als Betonwerksteinpflasterbelag oder Asphaltbelag nach dem Konzept des Planers. Der Unterbelag (Schottertragschicht oder Frostschutzschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt.
- Tiefgaragenrampendecke: Die Tiefgaragenrampendecke erhält unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Gesamtaufbaues eine extensive Begrünung oder soweit technisch möglich eine Rasenansaat.
Die Tiefgaragenzufahrt wird unter Berücksichtigung des abdichtungstechnischen Konzeptes der Ausführung als Weiße Wanne (siehe Abschnitt „Abdichtungsarbeiten erdberührter Bauteile“) in rutschhemmender Ausführung mit dem im Vorbescrieb beschriebenen Bodenbeschichtungssystem OS 8 ausgeführt.
- Zufahrts- und Erschließungsweg von der Erlanger Straße bis zum Tiefgarageneinfahrtstor, oberirdische Stellplätze: Oberbelag als Asphaltbelag mit Natursteinpflastereinfassungen nach dem Konzept des Planers. Der Unterbelagsaufbau (Schottertragschicht oder Frostschutzschicht) wird jeweils auf die Erfordernis und Belastung des Oberbelages abgestimmt. Die Belastbarkeit der neu herzustellenden Zufahrts- und Erschließungswege ist zur Befahrung mit PKWs, LKWs sowie Feuerwehrfahrzeugen geeignet. Die bereits

bestehende, mit Wellenverbundpflaster hergestellte Zufahrtsrampe von der Erlanger Straße ins Grundstück wird nicht verändert. Sie erhält jedoch einen neuen Oberbelag nach dem Konzept des Planers.

Entwässerung:

- Die Festlegung der Rinnenentwässerung, der Hof- und Straßensinkkästen der Wege, Tiefgaragenzufahrt und Parkplätze wird nach entwässerungstechnischer Erfordernis und unter Beachtung der behördlichen Auflagen nach dem Konzept des Projektanten ausgeführt.

Pflanzarbeiten und Rasenansaat

- Unterboden: Aufbringen eines verdichtungsfähigen nichtbindigen Bodens und Modellierung des Geländes nach Freianlagenplanung in Vorbereitung des nachfolgenden Oberbaues.
- Oberboden: Aufbringen des Mutterbodens für Pflanzflächen und Rasensaat geeignet.
- Pflanzarbeiten und Rasenansaat: Die Pflanzflächen werden nach den Vorgaben des Freianlagenplans mit Bodendeckern, Blütenstauden und –sträuchern, Ziersträuchern, sowie Parkgehölzen angelegt. Die geplanten Grünflächen erhalten eine Rasenansaat.
- Kiestraufen: Im Bereich der Gebäudeanschlüsse wird eine ca. 40 cm breite Kiestraufe mit Betonleistensteinen als Abgrenzung zu den anschließenden Grünflächen ausgeführt.

Ausstattung

- Spielplatz: Die Ausstattung der Spielgeräte erfolgt gem. behördlicher Erfordernis.
- Fahrradständer/-häuschen, Bänke, Einfassungen, Papierkörbe: Die Ausstattung erfolgt nach dem Konzept des Freianlagenplaners.
- Mülllagerung: Für die Mülllagerung ist auf der Ostseite des Hauses 2 ein Mülllager geplant. Hinsichtlich der Lage und der Zugänglichkeit wird auf den Freianlagenplan verwiesen.

Baureinigung

- Die Übergabe der Wohnungen sowie der gesamten Wohnanlage erfolgt besenrein.

Sonstiges

- Abweichend von der Wohnflächenverordnung / DIN 283 werden Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen - marktüblich zum Vergleich – auch mit der halben Nutzfläche auf die Wohnfläche angerechnet im Expose ausgewiesen (Faktor 0,5). Die Wohnfläche, die sich nach der Wohnflächenverordnung / DIN 283 bei Ansatz von einem Viertel der Nutzfläche der Balkon-, Terrassen- und Dachterrassenflächen ergibt, ist ebenfalls im Expose und der Kaufpreisliste ausgewiesen.
- Entsprechend den genehmigten Bauunterlagen wird abweichend die Tiefgaragenein- und -ausfahrt der Wohngarage als einspurige Rampe mit Ampelregelung ohne Gehweg neben der Fahrbahn ausgeführt.
- Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die bestehende Zu- und Abfahrtsrampe von der Erlanger Straße vor dem Kreuzungsbereich Erlanger Straße / Carl-Burger-Straße. Diese wird in ihrer jetzigen Art und Güte sowie Formgebung nicht verändert, d. h. Rampenbreite, Rampenneigung und Wendelungsradius der Zu- und Abfahrtsrampe bleiben in der derzeitigen

Situation erhalten. Daraus resultiert, dass etwaige der Bestandsschutzsituation geschuldeten Abweichungen gegenüber heute geltenden Regelwerken der Garagen- und Stellplatzverordnung, der Richtlinie für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06), der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) sowie anderer technischen Regelwerke wie z. B.

- die Überschreitung der zulässigen Rampenneigung (§3 (1) GaStellV),
- der Unterschreitung der Rampenbreite der Fahrbahnen von Zu- u. Abfahrten von 2,75 m, in gewendelten Rampenbereich von 3,50 m und der Unterschreitung des Halbmessers des inneren Fahrbahnrandes von 5.00 m (§2 (3)+(4) GaStellV u. §3 (1) GaStellV),
- der Tatsache, dass kein 0,80 m breiter erhöhter oder verkehrstechnisch abgegrenzter Gehweg vorhanden bzw. geplant werden kann (§2 (5) GaStellV),
- das Fehlen einer geringer geneigten Fläche mit weniger als 5 v. H. Neigung auf mind. 3,0 m Länge zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der bestehenden Zu- u. Abfahrtsrampe mit mehr als 10 v. H.,

auch zukünftig - also auch nach der Fertigstellung und Inbetriebnahme der Wohnanlage mit Tiefgarage - bestehen bleiben.

- Die Möblierungsvorschläge der Wohnungen in den Bauplänen sind Einrichtungsvorschläge und für die Durchführung der Baumaßnahme nicht verbindlich. Auch das planerische Konzept des Entwurfsplaners für die Freianlagen stellt nur einen Vorschlag dar und ist ebenfalls nicht verbindlich. Alle im Plan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nur Vorschläge und nicht im Leistungsumfang enthalten.
- Geringfügige Abweichungen der Planmasse und Abweichungen der tatsächlichen Wohnfläche bis zu 3 % nach oben oder unten bedingen keine Veränderung des Kaufpreises und werden nicht ausgeglichen.
- Änderungen, die durch Auflagen von Ämtern und Behörden herbeigeführt werden, bleiben vorbehalten.
- Änderungen, die der Verbesserung oder dem technischen Fortschritt dienen und keine baulichen Nachteile oder Qualitätsminderung bedeuten, sowie Maßnahmen, die aus Zweckmäßigkeitsgründen erforderlich sind und der Austausch von Materialien durch gleichwertige, bleiben vorbehalten.
- Abweichungen von der vorgesehenen Art der Ausführung aufgrund behördlicher Auflagen bzw. geänderter technischer Anforderungen sowie statisch konstruktiver Maßnahmen benötigen, sofern sie dem Erwerber keine unzumutbaren Nachteile bringen, keine weitere Zustimmung des Erwerbers.
- Die Baubeschreibung ist den Planzeichnungen vorrangig. Die Ansichten können sich entsprechend technischer Gegebenheiten gegenüber den Planzeichnungen verändern.
- Unterhalt und Pflege der Freianlagen (Straßen, Wege, Stellplätze, Mülllager, Grünflächen, usw.) des Gemeinschaftseigentums) obliegen ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Eigentümergeinschaft.

GARANTIE UND GEWÄHRLEISTUNG

- Die gesetzliche Verjährungsfrist für die Gewährleistung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt beim Bauwerk 5 Jahre, für Arbeiten am Grundstück 2 Jahre.
- Die Gewährleistungsfristen beginnen mit Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer. Die Gewährleistung umfasst dabei keine Mängel, die auf Verschleiß, Abnutzung, unterlassene Pflege und unterlassene notwendige Wartungsmaßnahmen zurückzuführen sind.
- Für die Entstehung von feuchten Stellen und Schimmelbildung durch falsches Heizen und Lüften wird keine Haftung übernommen. Hierbei sind die Merkblätter des Gesamtverbandes der Wohnwirtschaft e. V. bzw. der Verbraucherzentrale Bundesverband e. V. „Richtig Heizen und Lüften“ zu beachten.
- Für Eigenleistungen besteht grundsätzlich keine Gewährleistung.
- Risse in Bauteilen, die aufgrund der physikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z. B. Kriechen und Schwinden oder Bauaustrocknung entstehen, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.
- Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standardzeiten und Hinweise für die Erneuerungsphase an. Deshalb werden Wartungsanstriche für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese notwendigen Wartungsanstriche sind während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Wohnungseigentümer durchzuführen.

Zusätze - Sonderwünsche

Sonderwünsche im Bereich des Sondereigentums können berücksichtigt werden, sofern

- behördliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- Dritte dadurch nicht beeinträchtigt oder geschädigt werden.
- diese keine Änderungen im statischen konstruktiven Bereich zur Folge haben.
- sie technisch durchführbar sind.
- sie frühzeitig mit der Bauleitung abgestimmt und angemeldet werden und im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt stehen.
- sie vom Bauträger schriftlich bestätigt werden.
- Mehrkosten, die den Leistungsumfang der Baubeschreibung überschreiten, vom Käufer übernommen werden.

Eigenleistungen

- Eigenleistungen sind nur nach vorheriger Absprache und nur in Abstimmung mit dem Bauträger möglich. Sie dürfen den Bauablauf weder behindern noch verzögern. Technische Ausbauten dürfen in der Regel nur durch zugelassene Fachbetriebe ausgeführt werden, da für sämtliche Gewerke große Sachkenntnis erforderlich ist. Sie dürfen keine Auswirkungen auf sonstige technische Anlagen und die Gewährleistung haben.
- Für Eigenleistungen oder Änderungen ist der Käufer/Eigentümer selbst verantwortlich. Der Bauträger übernimmt hierfür keine Leistungen, Verpflichtungen oder Gewähr.

Bayreuth, 18.06.2015

Bauträger- und Ingenieurgesellschaft Vogel GmbH

Anlagen:

- Musterbuch Sanitärausstattung mit Angabe der Listenmaterialpreise (inkl. MwSt.) – Anlage zur Baubeschreibung 2015

Nachtrag 1 zur Baubeschreibung

Wohnen am Mistelbach

STADTQUARTIER BAYREUTH

Bauvorhaben:	Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage 31 Wohneinheiten 1 Tiefgarage mit 46 TG-Stellplätzen Homepage: www.wohnen-am-mistelbach.de
Bauort:	95444 Bayreuth Erlanger Straße 38 Fl.-Nrn.: 1603/7
Bauherr:	Bauträger- und Ingenieurgesellschaft Vogel GmbH Johann-Sebastian-Bach-Str. 8 95448 Bayreuth Tel.: 0921 / 785 178-92 Fax: 0921 / 785 178-99 E-Mail: stefan.vogel@ig-vogel.de Homepage: www.wohnen-am-mistelbach.de

zur Eindeutigkeit / als Klarstellung zum Gewerk

Innentüren

- Innentüren der Wohnungen - allgemein: Die Innentüren der Wohnungen erhalten Holzumfassungszargen und Türblätter als Röhrenspantürblätter in CPL-Oberfläche ohne Bodendichtung, zur Zuluftführung / zur Zuluftrückströmung ca. 2,0 cm unterschritten.

Bayreuth, 26.06.2015

Bauträger- und Ingenieurgesellschaft Vogel GmbH