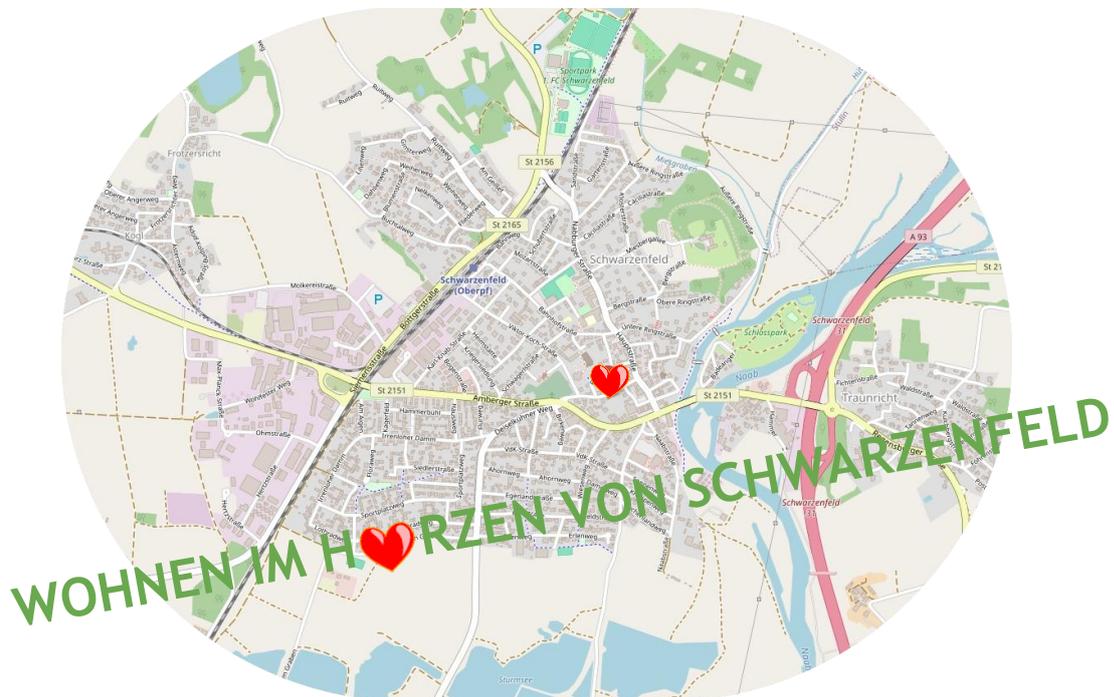


# Exposé

## Neubau einer Wohnanlage mit 28 seniorenrechtlichen Wohneinheiten und Tiefgarage in Schwarzenfeld



### Auftraggeber:

Johann Wirkner GmbH  
Andreas-Schuster-Straße 11  
92442 Wackersdorf  
Tel.: 09431/999306-0  
E-Mail: [info@johannwirkner-gmbh.de](mailto:info@johannwirkner-gmbh.de)  
Internet: [www.johannwirkner-gmbh.de](http://www.johannwirkner-gmbh.de)

### Bauort:

92521 Schwarzenfeld  
Amberger Straße 11b

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1. Projektbeschreibung**

- 1.1 Allgemeine Projektbeschreibung
- 1.2 Lage und Größe des Grundstücks
- 1.3 Außenanlagen
- 1.4 Erschließung
- 1.5 Baugrund
- 1.6 Brandschutz
- 1.7 Statik / Wärmeschutz (EnEV)
- 1.8 Schallschutz
- 1.9 Wärmeschutz
- 1.10 Sonstiges

## **2. Allgemeine Projektbeschreibung**

- 2.1 Gebäudekenndaten

## **3. Beschreibung der Bauausführung**

- 3.1 Rohbauarbeiten
- 3.2 Ausbauarbeiten / Ausstattung

## **4. Beschreibung der haustechnischen Anlagen**

- 4.1 Elektroinstallationen
- 4.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen
- 4.3 Heizungsinstallation

## **5. Außenanlagen**

## **6. Grundrisstypen**

# 1. Projektbeschreibung

## 1.1. Allgemeine Beschreibung

Inhalt dieser Beschreibung ist die Errichtung einer 3 ½-geschossigen, seniorengerechten Wohnanlage in Schwarzenfeld mit einer Tiefgarage im Untergeschoss.

Alle Wohnungen einschl. der Tiefgarage sind barrierefrei zu erreichen und weitestgehend rollstuhlgerecht ausgeführt.

Das Gebäude befindet sich in ruhiger Lage im Zentrum von Schwarzenfeld in zweiter Reihe, erschlossen über eine Zufahrt in der Amberger Straße 11.

In fußläufiger Nähe finden sich Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie z.B.

eine Metzgerei, ein Supermarkt mit Bäckerei und Paketshop, ein Discounter, ein Getränkemarkt, eine Apotheke, sowie Ärzte, Restaurants und Cafés.

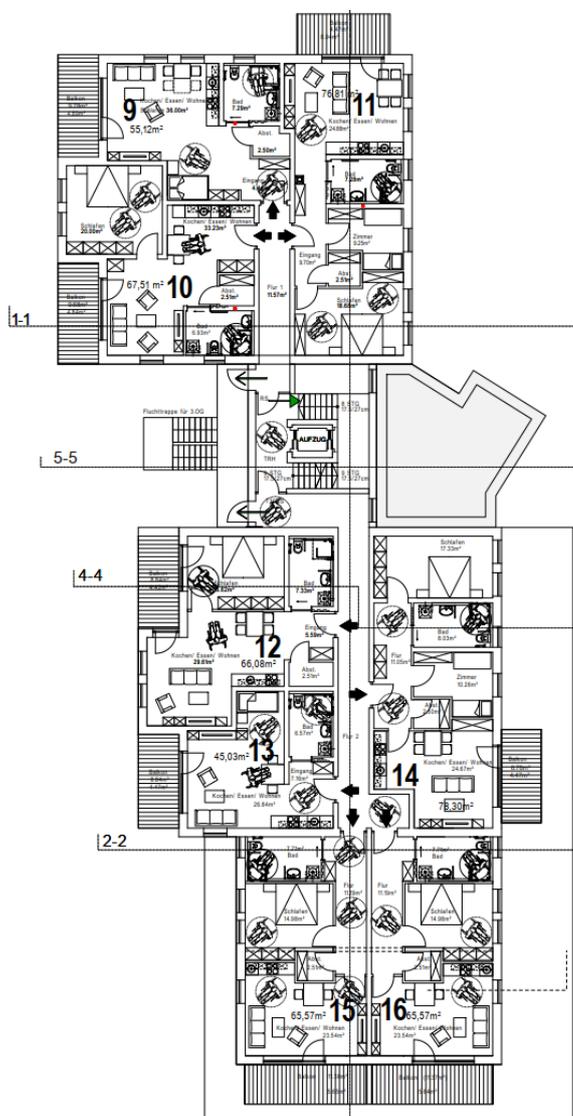
Auch das Rathaus und die Kirche liegen in der Nähe.

Wegen des nur ca. 2 km entfernten Autobahnanschlusses ist man auch perfekt an die ganze Region angebunden.

Das Gebäude ist unterkellert und weist ein Erd- und zwei Obergeschosse, sowie ein zurückgesetztes Dachgeschoss auf. Es ist in zwei Hauptgebäude untergliedert. Diese Bauteile bieten insgesamt Platz für 28 Wohnungen und sind durch ein raffiniertes Bindeglied mit Treppenhaus und Aufzugsanlage zentral erschlossen. Das Treppenhaus erreicht man von Nordosten her über den öffentlichen Gehweg, und natürlich über die Tiefgarage mit den 28 Stellplätzen.

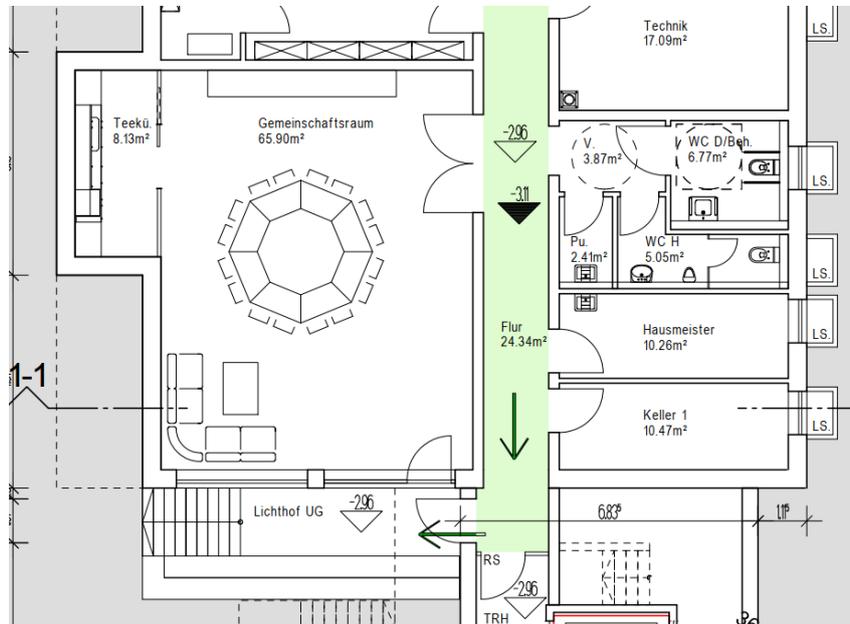
Die Tiefgarage wird mit einem modernen PKW-Aufzug erschlossen, der eine unschöne Abfahrtsrampe überflüssig macht.

Die Stellplätze sind deutlich breiter ausgeführt als sonst üblich.



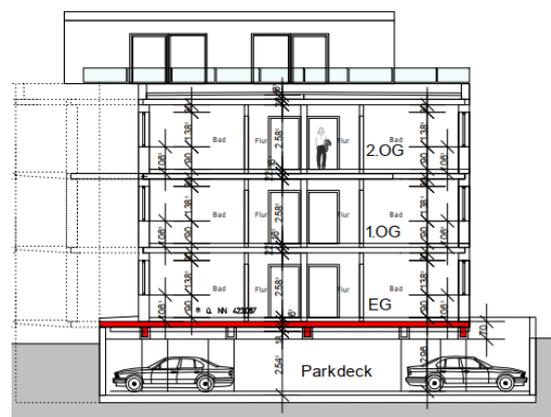
Im Untergeschoss finden sich die Technikräume und als besonderes Highlight ein schöner, großer Gemeinschaftsraum mit ca. 65 m<sup>2</sup> Fläche, der der Hausgemeinschaft für Treffen und Familienfeiern zur Verfügung steht. Angegliedert ist eine Teeküche und über den Flur stehen Toiletten zur Verfügung.

Nach Süden hin ist der Gemeinschaftsraum durch einen Lichthof über große Fenster belichtet und an den Garten angeschlossen.



Im Außenbereich gibt es weitere 2 PKW-Stellplätze für Besucher. Im EG, im 1. und 2. OG und im DG befinden sich unterschiedlich geschnittene 1-3 Zimmerwohnungen mit Größen von ca. 45 m<sup>2</sup> bis ca. 75 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind barrierefrei und zum überwiegenden Teil auch rollstuhlgerecht ausgeführt. Die Bäder sind ebenfalls barrierefrei und so vorbereitet, dass sie nach DIN 18040 weitgehend behindertengerecht nachgerüstet werden können. Die innere, vertikale Erschließung erfolgt über ein zentrales, über die Fassade belichtetes und belüftetes Treppenhaus und eine Aufzugsanlage (rollstuhlgerecht), die beide Gebäudeteile und somit auch alle Geschosse behindertengerecht anfährt.





## 1.7 Planung und Bauüberwachung

Die Objektbetreuung vom Entwurf, über die Genehmigungsplanung bis hin zur Ausschreibung und Bauüberwachung wird vom erfahrenen Schwandorfer Architekturbüro Knipf, Pracht + Partner übernommen.



Knipf Pracht und Partner - Ihre Architekten in Schwandorf



## 1.8 Statik

Die statische Berechnung für das gesamte Gebäude wird vom renommierten Ing.-Büro Wellenhofer / Planen + Bauen aus Schwandorf erstellt.

## 1.9 Wärmeschutz

Als Dämmstandard wird der Effizienzhaus 55-Standard zugrunde gelegt. Dies sorgt für niedrige Nebenkosten und schont die Umwelt. Der entsprechenden Energieausweise werden übergeben.

## 1.10 Sonstiges

Die Anforderungen zum Schallschutz nach DIN 4109 werden eingehalten. Ein entsprechendes Schallschutzkonzept liegt vor. Auszüge:

### Außenwände:



Außenwände Objektziegel z.B. S7/8/9 - 425 mm  
Für EH55/GEG: S8-425 (fk = 5,8 / F90-A / U = 0,18) oder  
S9-425 (fk = 6,8 / F90-A / U = 0,20)

### TH- und Wohnungstrennwände:



Schalungsziegel S-Sz-240 mm (Füllbeton  $\geq$  C20/25 / F120-A)

### Geschossdecken:

- Wohnungstrenndecken aus Stahlbeton **d  $\geq$  22 cm**. Schwimmender Estrich mit einer flächenbezogenen Masse  $m' \geq 70 \text{ kg/m}^2$  (Empfehlung Zementestrich mind. 45 mm). Trittschalldämmplatte, Anwendungstyp **DES – sm** nach DIN 4108-10: dynamische Steifigkeit  $s'$ : **max. 20 MN/m<sup>3</sup> (SD 20)**

- Wohnungseingangstüren:

$R_{w,p} = 42 \text{ dB}$  (Situation Diele/Flur offen)

$R_{w,p} = 32 \text{ dB}$  (Situation Diele/Flur mit Türe abgeschlossen)

## 2.0 Allgemeine Projektbeschreibung

### 2.1 Gebäudekenndaten:

#### Flächen Wohnungen

Die Balkone und Terrassenflächen sind anteilig mit angesetzt.

ERDGESCHOSS (Hochparterre) Balkonansatz 50%

1	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	54,00 m <sup>2</sup>
2	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	67,21 m <sup>2</sup>
3	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	77,29 m <sup>2</sup>
4	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	66,02 m <sup>2</sup>
5	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	45,25 m <sup>2</sup>
6	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	76,22 m <sup>2</sup>
7	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>
8	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>

#### 1. OBERGESCHOSS

9	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	54,00 m <sup>2</sup>
10	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	67,21 m <sup>2</sup>
11	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	77,29 m <sup>2</sup>
12	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	66,02 m <sup>2</sup>
13	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	45,25 m <sup>2</sup>
14	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	76,22 m <sup>2</sup>
15	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>
16	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>

#### 2. OBERGESCHOSS

17	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	54,00 m <sup>2</sup>
18	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	67,21 m <sup>2</sup>
19	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	77,29 m <sup>2</sup>
20	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	66,02 m <sup>2</sup>
21	1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	45,25 m <sup>2</sup>
22	3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	76,22 m <sup>2</sup>
23	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>
24	2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht	64,52 m <sup>2</sup>

#### PENTHOUSE DACHGESCHOSS

25	2-Zi.-Whg mit Balkon bedingt rollstuhlgerecht	68,06 m <sup>2</sup>
26	2-Zi.-Whg mit Balkon bedingt rollstuhlgerecht	68,06 m <sup>2</sup>
27	2-Zi.-Whg mit Balkon bedingt rollstuhlgerecht	69,07 m <sup>2</sup>
28	2-Zi.-Whg mit Balkon bedingt rollstuhlgerecht	69,07 m <sup>2</sup>

Gesamte Wohnfläche der 28 Wohneinheiten: ca. 1.819,24 m<sup>2</sup>

## **Allgemeine Nutzflächen**

EG – DG gesamt (TRH, A.-R., Flure):	ca. 300 m <sup>2</sup>
UG (Tiefgarage, Gemeinschaftsraum und Technikräume)	ca. 900 m <sup>2</sup>

## **Lichte Raumhöhen:**

Fertig von OK FFB bis UK Decke

Wohnräume: ca. 2,56 m

Abstellräume und Bäder: ca. 2,25 - 2,56 m

Bruttorauminhalt: ca. 10.700 m<sup>3</sup>

## **3. Beschreibung der Bauausführung**

Die nachfolgenden Beschreibungen der Leistungen stellen die wesentlichen Qualitäten und Anforderungen dar. Sie sind deshalb nicht als vollständig und endgültig zu sehen. Die beschriebenen Ausführungsdetails können sich aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen in der Ausführungsphase ggf. noch ändern, die Qualitätsstandards bleiben aber gleich oder ähnlich.

Für alle nicht beschriebenen Leistungen und Ausführungen gelten die Qualitätskriterien vergleichbarer Leistungen des jeweiligen Gewerkes.

Sämtliche Materialien, Werkstoffe und Bauteile werden für die vorgegebene Nutzung geeignet und funktionstüchtig sein.

Sämtliche Anschlusskonstruktionen hinsichtlich Wärme- und Schallschutzbrücken werden gemäß den Detailzeichnungen, aber mindestens nach den einschlägigen Vorschriften, wie z.B. Wärmebrückenkatalog nach DIN 4108 BBl. 2, bzw. DIN 4109 (erhöhter Schallschutz) ausgeführt.

### **3.1 Rohbauarbeiten**

#### **Gründung**

Die Gründung des Mehrfamilienwohnhauses erfolgt auf Stahlbetonstreifen- bzw. Einzelfundamenten, bzw. auch auf tragenden Bodenplatten nach Statik.

#### **Außenwände**

Das Gebäude besteht im Untergeschoss aus Stahlbetonumfassungswänden.

Das Außenmauerwerk besteht aus 42,5 cm dicken Wärmedämmziegeln, im Treppenhausbereich 36,5 cm stark.

Im Dachbereich bestehen die Außenwände der Penthousewohnungen aus statischen Gründen aus Holzständerwänden mit ca. 200 mm Hohlraumdämmung.

Perimeterdämmplatten im Keller- und Sockelbereich.

Mineralischer, einlagiger Leichtputz, ca. 15 mm stark, Körnung K3, Farbton nach Architektenplan. Egalisierender Anstrich, Algizid ausgerüsteter Sockel mit zusätzlichem 2-maligem Feuchteschutzanstrich.

#### **Decken**

Die Decken sind als Stahlbeton-Filigrandecken-Konstruktion vorgesehen.

Stützen, Unter- und Überzüge ebenfalls aus Stahlbeton in entsprechender Dimensionierung nach Statik.

Die Decke über dem UG wird unterseitig mit einer zusätzlichen Wärmedämmung versehen.

Tatsächliche Dicke und Dämmwert nach Anforderung des gewählten Wärmeschutz-Standards.

### **Lichtschächte**

Die Lichtschächte im UG werden aus hochwertigen Stahlbetonfertigteilen erstellt.

### **Innenwände**

Die tragenden Innenwände bestehen aus verputztem 11,5 - 24 cm starkem Mauerwerk bzw. aus Stahlbetonstützen entsprechender Dimensionierung. Bei den Bädern und Abstellräumen können auch Trockenbauständerwände zum Einsatz kommen.

Die abgrenzenden Wände zum Treppenhaus und die Wohnungstrennwände werden mit Mauersteinen  $d = 24,0$  cm mit erhöhter Steinrohdichte nach Schallschutzkonzept ausgeführt.

Die nichttragenden Innenwände bestehen ebenfalls zum überwiegenden Teil aus verputztem 11,5 - 24 cm starkem Mauerwerk

Dabei werden je nach geplanter Nutzung die Schallschutzvorschriften der DIN 4109 eingehalten.

Als Niveau wird der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-08 für Mehrfamilienwohnhäuser angesetzt.

### **Dach**

Die Dachkonstruktion besteht aus einem Flachdach mit Brettsprerrholz- oder Stahlbetondecken mit Foliendach und Gefälledämmung.

Tatsächliche Dicken und Dämmwerte nach Anforderung des gewählten Wärmeschutz-Standards.

Der Dachaufbau besteht aus einer Dachbegrünung bzw. Dachbekiesung mit teilw. Plattenbelag im Terrassenbereich der Flachdächer.

Die Blecharbeiten werden mit V2A-Edelstahlblech ausgeführt.

Die Dachentwässerung erfolgt über vorgehängte Rinnen bzw. Attikaabläufe nach außen über die Fassade.

Die Dachränder sind mit Dachrandgeländern gesichert.



### **Balkone**

Die Balkone erhalten Terrassendielen aus WPC-Hohlkammerprofilen.

Alle Balkone sind vollflächig überdacht.

Die Anschlüsse werden entgegen der Norm „barrierefrei“ ausgeführt. Als Kompensationsmaßnahmen werden die Überdachung und sog. Fassadenrinnen bei den Balkontüren vorgesetzt.



Als Balkongeländer werden moderne Stahlgeländer mit vertikalen Flachstahlprofilen nach DIN EN 1993, feuerverzinkt und anthrazitfarben pulverbeschichtet ausgeführt.



### **Dachterrasse**

Bei den Wohnungen im Dachgeschoss werden die Flachdachterrassen mit grauen Betonplatten ca. 40/40 cm ausgebildet. Die Terrassenflächen sind aus bautechnischen Gründen ggf. nicht vollkommen barrierefrei zu erreichen. Es können Stufen von den Wohnungen auf die Terrasse führen. Die restlichen Flachdachflächen sind als extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Absturzsicherung erfolgt durch die Attikaaufmauerung bzw. Dachrandgeländer.

### **Grundleitungen**

Das Grundleitungssystem entwässert im freien Gefälle in das öffentliche Kanalnetz. Eine Hebeanlage ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen. Umlaufend wird das Untergeschoss außerdem mit einer Ringdränage gesichert, bei wasserdichter Ausführung des Untergeschosses wird ggf. darauf verzichtet.

## **3.2 Ausbaurbeiten / Ausstattung**

### **Allgemein**

Alle Wohnungen verfügen über eine großzügige Balkon- bzw. Terrassenanlage. Großer Wert wurde auf eine behinderten- bzw. seniorengerechte Ausbildung der gesamten Anlage gelegt. Alle Wohnungen sind für Rollstuhlfahrer barrierefrei zu erreichen. Die Türbreiten sind angepasst und auch die Bäder sind für den Bedarfsfall vorbereitet. Alle Bäder werden mit hochwertiger deutscher Marken sanitärkeramik ausgestattet.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Eventuell wird zusätzlich auf dem Dach eine Photovoltaikanlage installiert, in jedem Fall wird die Vorbereitung mittels Leerrohren erfolgen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral elektrisch in den Wohneinheiten.

In jeder Wohneinheit wird eine kontrollierte Wohnraumlüftung installiert. Alle Wände haben helle oder weiße Oberflächen. Die Holztüren und sonstigen Ausstattungsdetails, wie z.B. Fliesenbeläge oder Fensterbänke, werden alle stimmig durch einen Architekten bemustert und die Ausführung wird auch durch diesen überwacht.

Sollten die nachgenannten Ausstattungsmaterialien nicht mehr lieferbar oder in der Serie ersetzt worden sein, so gilt eine entsprechende Qualität der gleichen Preisgruppe als vereinbart. Die hier beschriebene Ausführungsweise kann, soweit dies technisch erforderlich ist oder zweckmäßig erscheint, abgeändert werden, soweit die geänderte Ausführung annähernd gleichwertig ist und keine wesentliche Gebrauchsminderung darstellt.

### Estricharbeiten

Ausführung mit schwimmendem Zementestrich einschl. erforderlichem Unterbau mit Trittschall-, Wärmedämmung nach Erfordernis.  
Tatsächliche Dicken und Dämmwerte nach Anforderung des gewählten EnEV-Standards.

### Fenster- und Fenstertüren, sowie Eingangselemente

Die Eingangselemente werden aus Aluminium, alle anderen Fenster- und Fenstertüren in Kunststoff ausgeführt.

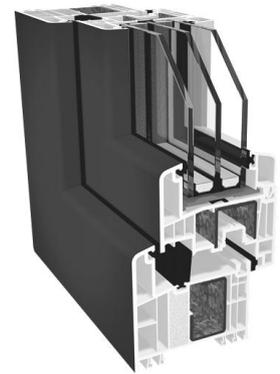
Kunststoff-Fenster- und Fenstertürelemente aus bündig oder flächenversetzten, passivhaustauglichen Mehrkammerprofilen, mit unterschiedlichen Funktionen als Dreh-Kipp bzw. Festverglasung,

Anforderungen Verglasung:

3-fach-Verglasung, farbneutrales Wärmeschutzglas

mit Ug nach Wärmeschutz-Berechnung

VSG-Verglasung ein- und zweiseitig nach Erfordernis.

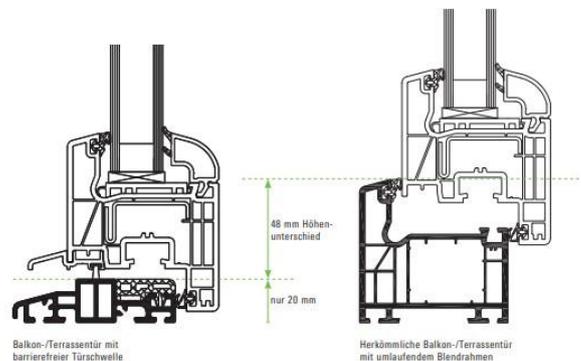


Außenfensterbänke aus stranggepressten Aluminiumprofilen Alu eloxiert EV 1, Einbau mit Abhebeschutz und Entdröhnung.

Innenfensterbänke aus Naturstein, z.B. Granit.

Bei den Balkon- und Terrassentüren werden die Türschwellen barrierefrei ausgeführt, d.h. die Türschwelle hat eine max. Höhe von 20 mm.

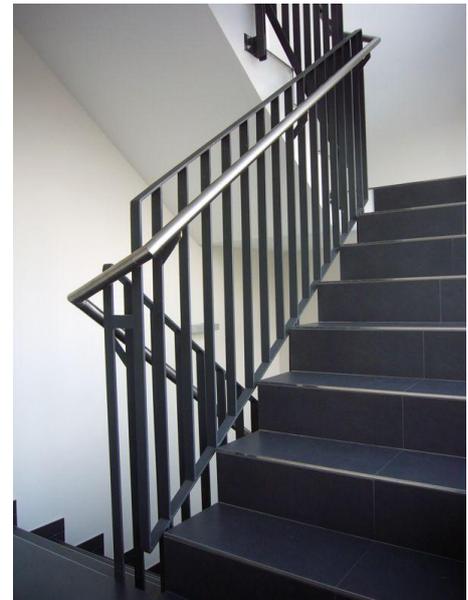
Eine komplett anschlagfreie Ausführung mit Absenkrichtungen wird bewusst nicht ausgeführt, weil sie in der Praxis nicht dauerhaft funktionieren.



## Treppenhaus

Handlauf Treppenhaus als umlaufender Handlauf aus Edelstahlrohr,  $d = \text{ca. } 40 \text{ mm}$  auf Handlaufträgern

Geländerfelder aus Flachstahlprofilen  
Oberfläche Geländer pulverbeschichtet bzw. Eisenglimmer  
Ausführung nach Architektendetail



## Aufzugsanlage – Personen

Das Gebäude ist mit einem Aufzug ausgestattet, der nicht nur für Rollstuhlfahrer geeignet ist, sondern wegen seiner Länge von 210 cm **auch für Liegendtransport im Notfall.**

Auch Möbel, Fahrräder und dergleichen können bequem transportiert werden.

Der Aufzug führt vom UG bis ins DG.

Die Kabinenwände sind mit einer Designkombination aus Edelstahl und horizontal strukturiertem Laminat ausgestattet.

Kabinenbreite: 1100 mm

Kabinentiefe: **2100 mm**

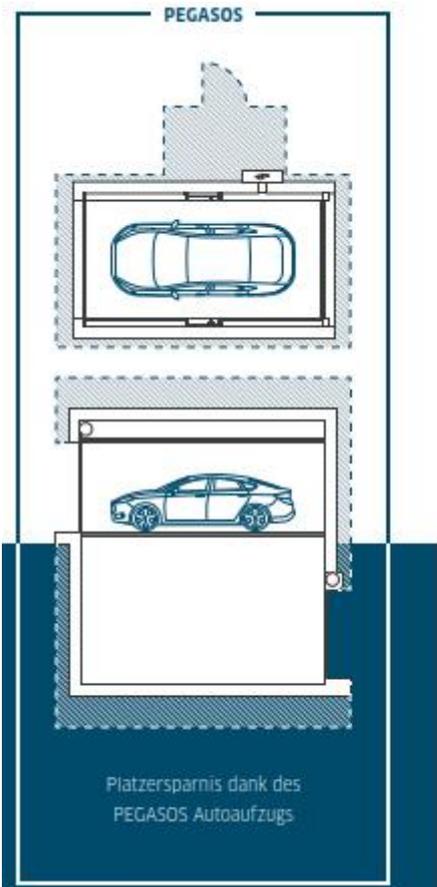
Türbreite: 900 mm

Ausstattung mit allen notwendigen Sicherheitsvorrichtungen, wie z.B. Notrufsystem, Alarmtaster mit Notlicht, batteriegepufferte Notbefreiung usw.

Zutritt in Ebene 0 (Gelände Haupteingang) von vorne, Austritt in den restlichen Ebenen nach hinten.



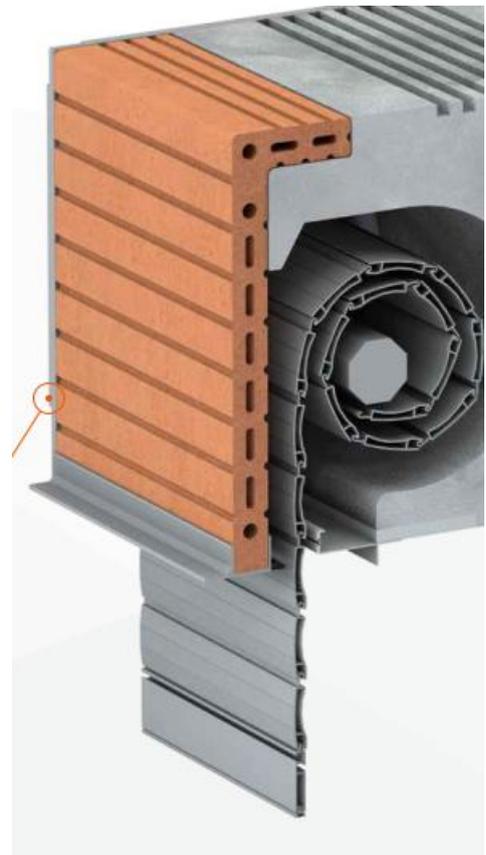




### **Sonnenschutz**

Die Fenster und Fenstertüren werden in den Normalgeschossen mit weißen oder grauen Kunststoffrollläden versehen. Im Dachgeschoss werden diese ggf. mit Aufbaurollläden ausgeführt. Die Rollladenkästen werden als hochwärmegedämmte Leichtbaukästen mit Ziegelvorsatzschale ausgeführt.

Für die Bedienung der Rollläden ist ein elektrischer Antrieb vorgesehen.



### **Malerarbeiten**

Untergeschoss (Keller): Anstrich auf Wänden und Decken, weiß, einfach bzw. Sichtbetongrau  
Erd- und Obergeschosse: waschfester Anstrich Wände und Decken, weiß

### **Abgehängte Decken**

In den Wohnräumen nicht vorgesehen, ggf. aber in Fluren, Abstellräumen und Bädern als glatte Gipskartondecken ausgeführt.

### **Trockenbauarbeiten**

Wände werden als GK-Metallständerwände doppelt beplankt ausgeführt, d.h. je Seite sind 2 Lagen Gipskartonplatten á 12,5 mm verbaut.

Der Schallschutz liegt deutlich über einer vergleichbaren Ziegelwand.

Sämtliche Vorsatzschalen für dahinter verlaufende Installationen sind, soweit nicht anders vereinbart, in Trockenbau (Gipskarton) gem. Planung ausgeführt. Die Konstruktionen sind auf die jeweiligen Einbausituationen (Feuchtraumplatten, Feuerschutzplatten, Schallschutz etc.) abgestimmt.

Oberfläche: Verspachtelung Q3

### **Fliesen- und Plattenarbeiten**

Allgemeine Verkehrsflächen, das Treppenhaus und die zugehörigen Flure werden mit Natursteinbelag (z.B. Granit geflammt) ausgeführt. Zusätzlich mit farblicher Stufenvorderkantenmarkierung bei der ersten und letzten Stufe je Treppenlauf. Bei den Küchen werden keine Fliesenspiegel vorgesehen.

## Bäder und Sanitärräume

In den Sanitärräumen werden Wände mit Sanitärgegenständen und Flächen mit Spritzbereich (Dusche und Badewanne) raumhoch gefliest.

Der barrierefreie Duschbereich ist mit Mosaikfliesen und einem leichten Gefälle zum Bodenablauf hin versehen.

Beim Untergrund werden die gesamte Bodenfläche und spritzwassergefährdete Wandflächen sowie zugehörige Fugen zuvor mit einer sog. alternativen Abdichtung versiegelt.

## Bodenfliesen

Feinsteinzeugbodenfliesen nach DIN 14411, R10

Fabrikat: **Buchtal**, Serie: **Cedra**

Farbton: schlammfarben

Format: 30x60 cm

mit Mosaik 5x5 cm im Bereich der bodengleichen Dusche



Wandfliese 30 x 60 cm  
weiß-creme



Bodenfliese 30 x 60 cm



Bordüre 10 x 60 cm  
schlamm

## Wandfliesen

Fabrikat: **Buchtal**, Serie: **Cedra**

Farbton: weißcreme

Format: 30x60 cm

oder gleichwertige Fabrikate.

Das Design wird farblich abgestimmt von einem Architekten geplant und überwacht. Andere Absprachen mit der ausführenden Firma sind auf eigene Rechnung und Verantwortung möglich.

Dafür erhalten Sie eine Gutschrift von 50,00 €/m<sup>2</sup> Fliesenfläche inkl. Verlegung.

Hinweis: Die elastischen Fugen werden fungizid eingestellt. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass diese Fugen als sog. Wartungsfugen einer regelmäßigen Überprüfung und Wartung bedürfen.

Auch ein evtl. Abreißen der Fugen, bedingt z.B. durch den nicht vermeidbaren Rückgang der Estrichaufschüsselung stellt keinen Mangel dar.

## Bodenbelagsarbeiten

Die Estriche sind für Beläge mit einer Belagsstärke von 5 mm bis max. 12 mm vorbereitet.

Alle Wohnräume werden mit folgendem Oberbelag ausgeführt:

Hochwertige Vinylböden in Holzoptik, Holzsockelleisten Eiche ummantelt.



Das Design wird farblich abgestimmt von einem Architekten geplant und überwacht.

Die Küchenbereiche werden materialmäßig nicht abgesetzt.

Andere Absprachen mit der ausführenden Firma sind auf eigene Rechnung und Verantwortung möglich.

Dafür erhalten Sie eine Gutschrift von 50,00 €/m<sup>2</sup> Bodenfläche inkl. Verlegung.



## Schreinerarbeiten

### Wohnungsinnentüren

Türformate, Rohbaurichtmaß, BxH: 1,01 x 2,125 m, somit Durchfahrtsbreite für Rollstühle > 90 cm

Hochwertiges Innentürelement inklusive Türzarge.  
Robustes Türblatt aus Röhrenspanplatte mit HDF-Absperrung für hohe Festigkeit und gutes Standvermögen, stumpf einschlagend.

Maßzarge Standard mit Bekleidungsbreite 60-75 mm  
Türelement einhängfertig inklusive Buntbartschloss und eingebautem Dichtungsgummi

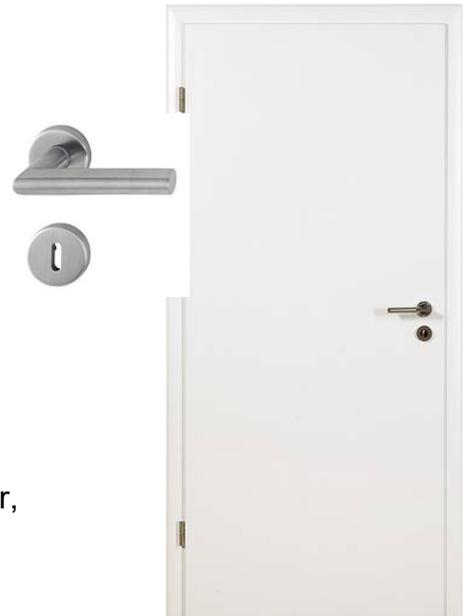
4-fach verschraubte Metallbandtaschen.

Hochwertige Markenbeschläge z.B.

Beschlag: Hoppe Amsterdam Edelstahl

Fabrikat: Köhnllein Weißlack Standard oder vergleichbar, mit den Beanspruchungsgruppen I und N;

Türe von der Diele zum Wohn-/Essraum mit verglastem Seitenteil und Lichtausschnitt.



## **Wohnungseingangstüren**

Optisch wie vor, jedoch mit anderen inneren Werten:  
Drei-Bolzen-Automatik-Sicherheitsschloss mit  
Tagesentriegelung und Sperrbügel,  
ES-1-Sicherheitsgarnitur mit Zylinderabdeckung, absenkbarer  
Bodendichtung  
und automatischem Türschließer.  
Beanspruchungsgruppen III und S und  
Einbruchschutzklasse RC 3  
Schalldämmmaß von 32 dB nach SSK 2  
incl. Weitwinkelspion

Andere Absprachen sind aus architektonischen Gründen  
(einheitliches Erscheinungsbild der Gemeinschaftsflächen)  
nicht möglich.



## **4. Beschreibung der haustechnischen Anlagen**

### **4.1 Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation beginnt ab dem Hausanschlusskasten und entspricht den Vorschriften der VDE (Verband Deutscher Elektrotechniker e.V.) und der EVU (Energie-Versorgungs-Unternehmen).

In den Technikräumen befinden sich die Zählerschränke, die Zählerplätze gegliedert nach Wohneinheiten und dem Außenbereich.

Ein freier Platz ist als Reserve gedacht, um im Falle einer Erweiterung einen reibungslosen Anschluss gewährleisten zu können.

Es wird eine Erdungsanlage nach VDE-Vorschrift für Kalt- und Warmwasser, Heizung und Elektroanlage installiert.

Die Erdung wird an den Fundamentender angeschlossen.

Die Beleuchtungskörper (Lampen) in den Wohneinheiten und die dafür entsprechenden Befestigungen an den Decken und Wänden sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die nachfolgend genannte Elektroausstattung gilt nur für die im Plan dargestellten Räume.

Automatensicherungen in der Verteilung pro Wohneinheit

Musterausstattung für eine 2/3-Zi.-Wohnung.

Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der jeweiligen Wohnungsgröße.

2x FI-Schutzschalter (Steckdose/Beleuchtung)

1x FI-Schutzschalter + Absicherung elektrische Warmwasserbereitung

1x Automatsicherung für Waschmaschine

1x Automatsicherung für Wäschetrockner

1x 3 polige Automatsicherungen für Elektroherd

1x Automatsicherung für Geschirrspüler

1x Arbeitssteckdosen Küche

2x Automatsicherung für Beleuchtung

2x Automatsicherung für Steckdosen

### **Tiefgarage**

Die Tiefgarage wird mit Feuchtraumwannenleuchten ausgestattet. Diese werden mittels den Bewegungsmeldern oder Taster geschaltet.

Vorbereitung zum Anschluss einer Wallbox im Zählerschrank.

Die Leitungswege vom Anschlussraum zu den Stellplätzen werden vorbereitet.

Die Leitungsverlegung sowie die Montage und Inbetriebnahme der Wallbox erfolgt im Bedarfsfalle bauseits durch den zuständigen Elektroinstallateur.

### **Versorgungsanschlüsse**

TV und Radio werden über Internet (DSL) empfangen, der Anschluss wird im Wohnzimmer vorgesehen bzw. nach gesonderter Bestellung erweitert. DSL wird in einer für das Gesamtgebäude ausreichenden Leistung installiert. Die Endgeräte und Nutzungsgebühren sind nicht Teil der Leistung.

Das Aufstellen von Parabolantennen in den einzelnen Einheiten ist nicht erlaubt.

## **Sprechanlage / Briefkastenanlage**

Die Wohnungen erhalten eine Briefkastenanlage neben dem Haupteingang.

Der Hauseingang erhält eine Klingelanlage mit einer Gegensprechanlage je Wohneinheit und integrierter Videoüberwachung zu den einzelnen Wohnungen sowie Bewegungsmelder für die Beleuchtung des Hauszugangs wie auch teilweise für die Beleuchtung im Treppenhaus.

## **Musterausstattung**

Beispielhaft für eine 2/3-Zimmer-Wohnung.

Die tatsächliche Ausstattung richtet sich nach der jeweiligen Wohnungsgröße.

Kochen/Essen/Wohnen:

1x Raumthermostat  
3x Deckenlichtauslass  
10x Steckdosen  
1x Steckdose Geschirrspüler  
1x Anschluss E-Herd  
Jalousieschalter je Fenster  
Anschlussdose für DSL

Schlafen:

1x Raumthermostat  
1x Deckenlichtauslass  
5x Steckdosen

Bad:

1x Raumthermostat  
1x Deckenlichtauslass  
1x Spiegelauslass  
2x Steckdosen  
1x Steckdose Waschmaschine  
1x Steckdose Trockner  
Jalousieschalter je Fenster

Balkon:

1x Außenleuchte (bereits montiert)  
1x Außensteckdose

Abstellraum:

1x Deckenlichtauslass  
1x Steckdose

Zimmer:

1x Raumthermostat  
1x Deckenlichtauslass  
3x Steckdosen  
Jalousieschalter je Fenster

Eingang:

1x Deckenlichtauslass  
2x Steckdosen

Rauchmelder: Anzahl nach gesetzl. Erfordernis

Allgemeinbeleuchtung von Treppenhäusern, Fluren und Außenbereich werden mit Zeitrelais oder z.T. mit Bewegungsmeldern geschaltet. Vorgesehen sind Flächenschalter/Steckdosen des Herstellers Busch-Jäger, Serie Balance, Farbe reinweiß glänzend.

Eine Blitzschutzanlage wird nicht ausgeführt.

### **Außenanlagen, Parkplätze**

Im Eingangsbereich sowie bei den Außenparkplätzen befinden sich Wand- oder Pollerleuchten. Der Zugangsbereich wird beleuchtet.

## **4.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen**

Alle Versorgungsleitungen und Installationen werden nach den Allgemeinen technischen Vorschriften der VOB Teil C, sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke installiert. Die Fallleitungen und Anschlussleitungen werden mit schallgedämmtem Kunststoffrohr ausgeführt.

Die Leitungsinstallation (Kalt- und Warmwasserversorgung) der Haupt- und Verteilleitungen erfolgt mit Edelstahlrohr oder Mehrschichtverbundrohr nach DIN 1988. Steigstränge erhalten am Abgang von der Hauptleitung ein Strangabsperrentil, die Bäder werden mit einer Unterputzabspernung mit Vorrüstung für den Einbau des Kaltwasserzählers (Verbrauchserfassung) ausgestattet. Die Trinkwasserinstallation wird nach der EN 1717, der DIN EN 806, der Trinkwasserverordnung sowie der gültigen Normen und anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Die Warmwasserbereitung in jeder Wohneinheit erfolgt als dezentrale Warmwasserbereitung mit elektrischen Durchlauferhitzern. Durch die dezentrale Warmwasserbereitung werden Zirkulations- und Stillstandsverluste vermieden. Ein weiterer Vorteil der dezentralen Warmwasserbereitung ist die Vermeidung von Legionellenbildung.

Beschaffung der Wasserzähler über einen Abrechnungsdienst der Eigentümergemeinschaft.

### Sanitäreinrichtung

Sanitärgegenstände sind im Leistungsumfang enthalten, wenn sie im Grundrissplan dargestellt sind.

### Bäder / WCs:

Alle Wohnungen werden mit hochwertiger deutscher Markensanitärkeramik (in weiß) ausgeführt, die Armaturen analog der Serie VIGOUR „white“ o. ä., ausgestattet. Accessoires der Serie Vigour „Derby Style“.

Beispielhafte Ausstattung:

- Waschtisch, weiß, sonst wie Fabrikat: VIGOUR, Model Derby Style oder ähnl.
- Waschtischbatterie, sonst wie Fabrikat: VIGOUR, Model Clivia oder ähnl.
- Kristallspiegel
- Handtuchhalter, 2-teilig
- Tiefspül-WC, weiß, sonst wie Fabrikat: VIGOUR, Model Derby Style oder ähnl.

- Toilettenpapierhalter, weiß, sonst wie Fabrikat: VIGOUR, Model Derby Style oder ähnl.
- Duschkabine ca. 1,20x1,20 m, bodengleich und somit barrierefrei

### **Hinweis zur barrierefreien Ausbildung der Bäder:**

Die Ausbildung der Bäder lehnt sich an DIN 18040 an, allerdings nicht in allen Punkten.

Die Anforderungen, die an Einrichtungen in Pflegeheimen bestehen, werden hier nicht in Gänze umgesetzt.

Die Türe ins Bad wird beispielsweise nach innen geöffnet.

Bewegungsflächen und Abstände sind an private Nutzungsgewohnheiten angepasst.

Die barrierefreie Nutzung der geräumigen Duschkabinen mit 120x120 cm ist für bewegungseingeschränkte Menschen z.B. mit Rollator möglich und sogar für viele Rollstuhlfahrer ausreichend.

Für eine rollstuhlgerechte Nutzung nach Norm oder für die Behandlung von Menschen mit erhöhtem Pflegebedarf würde aber eine Bewegungsfläche von 150 cm benötigt. Diese Fläche ist planerisch vorhanden.

Allerdings muss für diesen Fall und auch für eine seitliche Anfahrbarkeit des WCs die Duschkabine demontiert und mit Dusch- oder Spritzschutzvorhang ausgestattet werden.

Halte- und Stützgriffe für Menschen mit Einschränkungen werden ebenfalls noch nicht montiert. Allerdings werden beim WC und in der Dusche die Schraub- und Montagerechte für eine bedarfsgerechte Nachrüstung bereits vorgesehen.

Beim Waschtisch wird empfohlen, bei Bedarf den normalen Waschtisch gegen einen unterfahrbaren Waschtisch mit integrierten Griffleisten auszutauschen.

Küche: Warmwasserzuleitung mit Eckventil für Spüle und Kaltwasserzuleitung mit Kombi-Eckventil für Spüle und Spülmaschine, Abwasseranschluss (Wasserleitungen und Abwasserablaufrohre werden im Bereich von Schallschutz-Trennwänden unter der Küchenseite auf Putz verlegt)

Waschmaschinenanschluss: je Wohnung ein Anschluss gemäß Planeintrag in Bad, Küche oder Abstellraum. Es wird ein Gartenwasseranschluss für den Allgemeinbereich (Hausmeister) erstellt.

Sollten oben genannte Ausstattungsgegenstände nicht mehr lieferbar oder in der Serie ersetzt worden sein, so gilt eine entsprechende Qualität der gleichen Preisgruppe als vereinbart. Die hier beschriebene Ausführungsweise, wie auch die Lage von sanitären Einrichtungsgegenständen kann, soweit dies technisch erforderlich ist oder zweckmäßig erscheint, abgeändert werden, soweit die geänderte Ausführung annähernd gleichwertig ist und keine wesentliche Gebrauchsminderung darstellt. Die haustechnischen Anlagen innerhalb des Gebäudes werden so ausgeführt, dass durch diese ein Schalldruckpegel in den Aufenthaltsräumen von 30 dB(A) nicht überschritten wird, wobei kurzzeitige darüber liegende Spitzen, z.B. beim Betätigen von Armaturen der Wasserinstallation zulässig sind.

### **4.3 Heizungsinstallation, Abrechnung der Wärmeversorgung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die Leistung des Wärmeerzeugers wird nach der Heizlastberechnung dimensioniert, ggf. wird eine Kaskade errichtet.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer in den Wohneinheiten.

Die Rohrleitungen für die Heizungsinstallation (Heizungsvor- und -rücklauf) der Haupt- und Verteilleitungen erfolgt als niedriglegiertes Edelstahlrohr oder Mehrschichtverbundrohr. Steigstränge erhalten am Abzweig von der Hauptleitung Strangabsperrventile zur Einregulierung und Absperrung.

Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet, die raumweise Temperaturregelung erfolgt mit Einzelraumreglern in jedem Wohnraum.

Im Fußbodenheizungsverteiler jeder Wohnung ist neben den Stellantrieben auch das Passstück für die Wärmemengenzähler eingebaut.

Beschaffung der Wärmemengenzähler über einen Abrechnungsdienst der Eigentümergemeinschaft.

#### **Optionale Kühlung**

Eine Raumtemperaturkühlung über die Wärmepumpe und Fußbodenheizung ist vorgesehen. Allerdings muss sich die Eigentümergemeinschaft über den Betrieb der Kühlung einig sein.

Es kann nur für alle Wohnungen gemeinsam die Möglichkeit der Kühlung zur Verfügung gestellt werden, idealerweise nur bei hohen Außentemperaturen. Ein gleichzeitiger Heiz- und Kühlbetrieb über die Wärmepumpe ist nicht möglich.

Vorgesehen wird eine Raumkühlung über die zentrale Fußbodenheizung mit Tauwasserregelung.

#### **Lüftung**

Jede Wohneinheit wird mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Von der Baufirma werden Rollladen- bzw. Raffstorekästen verbaut, in die dann vom Heizungs- bzw. Lüftungsbauer ein Ventilator mit keramischem Wärmetauscher mit Filter installiert wird.

Vom Lüftungsgerät wird zunächst warme Raumluft abgeführt und strömt dabei durch den Keramik-Wärmetauscher, der die Wärme der Abluft zwischenspeichert. Nach ca. 70 Sekunden ändern die Ventilatoren ihre Strömungsrichtung, d.h. das Gerät wechselt vom Abluft- in den Zuluft-Betrieb.

Nun fließt frische und sauber gefilterte Luft von draußen durch den Keramik-Wärmetauscher und kommt so vorgewärmt ins Wohnungsinnere.

Mit dieser Art der Lüftung ist ein ausreichender, nutzerunabhängiger Luftwechsel in den Wohnräumen mit Wärmerückgewinnung gewährleistet.

## **5. Außenanlagen**

Ausführung gemäß noch zu erstellendem Freiflächengestaltungsplan

### **Beläge**

Die Parkplätze längs der Zufahrt werden mit Betonrasenfugenpflaster erstellt. Die Zufahrten und Wege sind aus Betonstein auf Schottertragschicht hergestellt.

### **Ausstattung**

Müllbehälter werden in ausreichender Zahl in geschlossenen Müllcontainern in den Außenanlagen bereitgestellt.

Für Räder werden Spontanstellplätze im Zufahrtsbereich errichtet; im Untergeschoss wird ein eigener Abstellraum für Fahrräder angeboten.

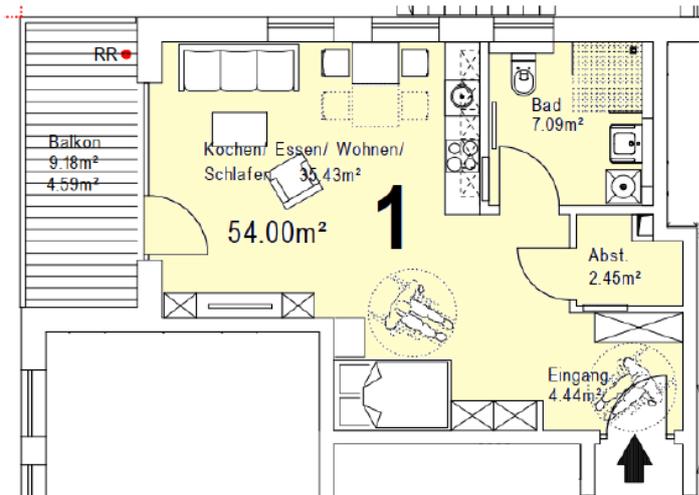
### **Begrünung**

Bepflanzung an den Grenzen mit Sträuchern und Bäumen.

Im Gebäudebereich auch mit Ziersträuchern und Bodendeckern.

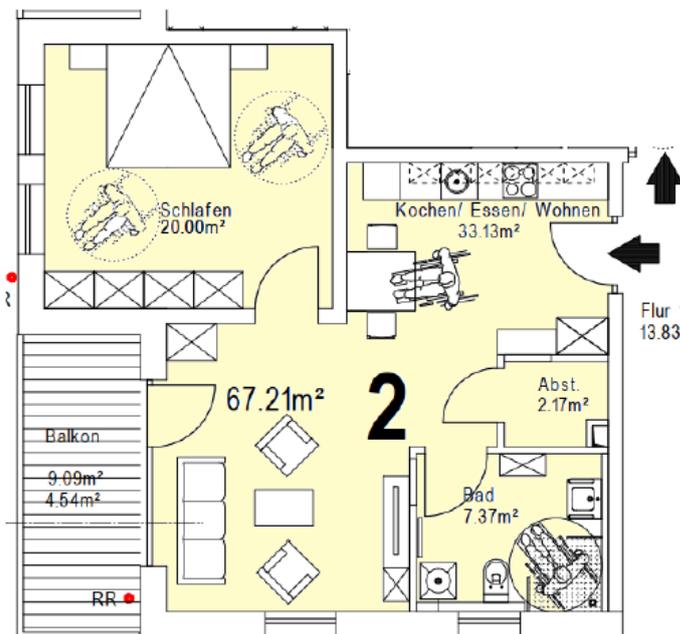
Größere Freibereiche im Norden und Westen werden als Rasenflächen gelegt.

## 6. Grundrisstypen



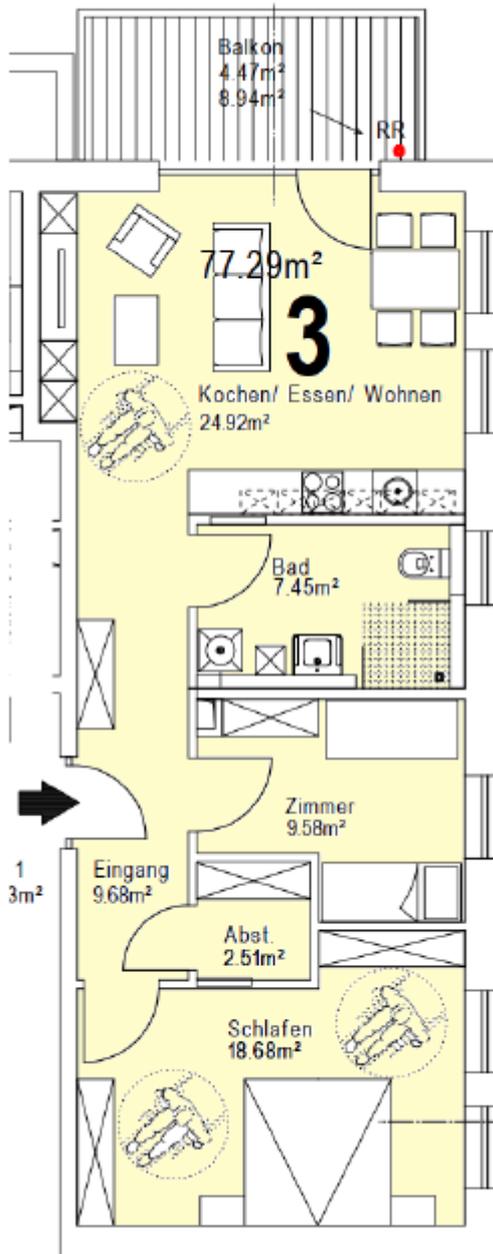
### 1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück

EG: WHG 1  
 1.OG WHG 9  
 2.OG WHG 17



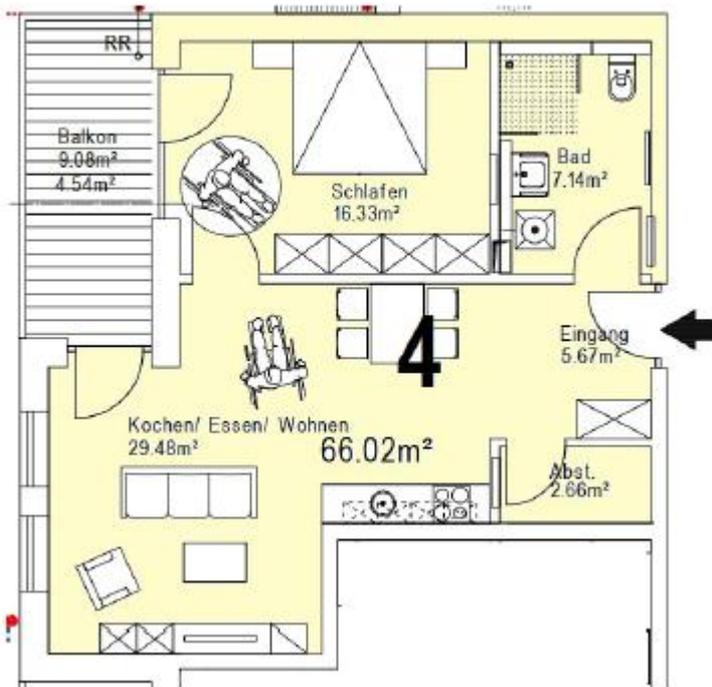
### 2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück

EG: WHG 2  
 1.OG WHG 10  
 2.OG WHG 18



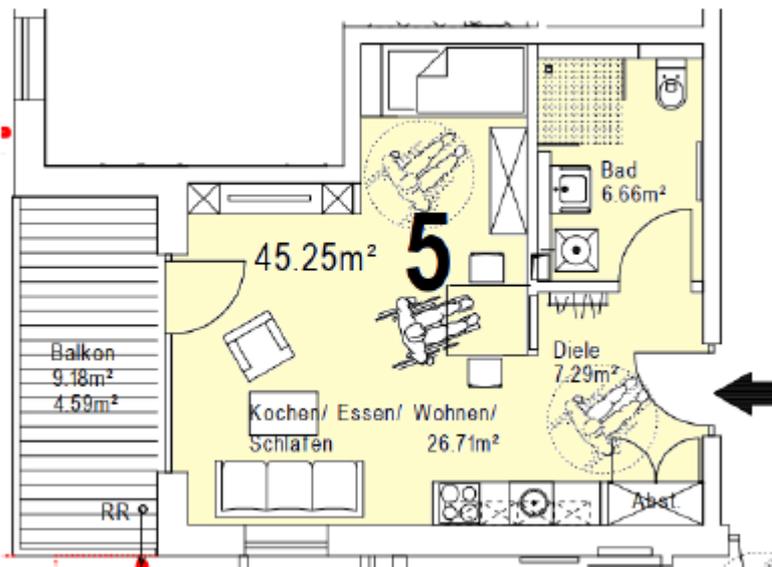
**3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück**

- EG: WHG 3
- 1.OG WHG 11
- 2.OG WHG 19



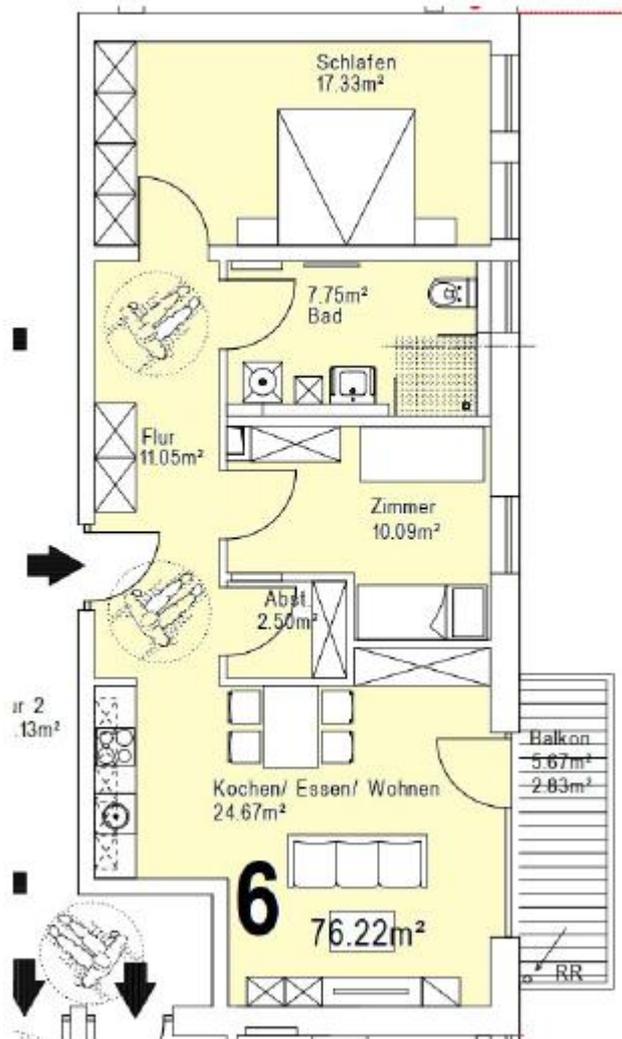
**2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück**

EG: WHG 4  
 1.OG WHG 12  
 2.OG WHG 20



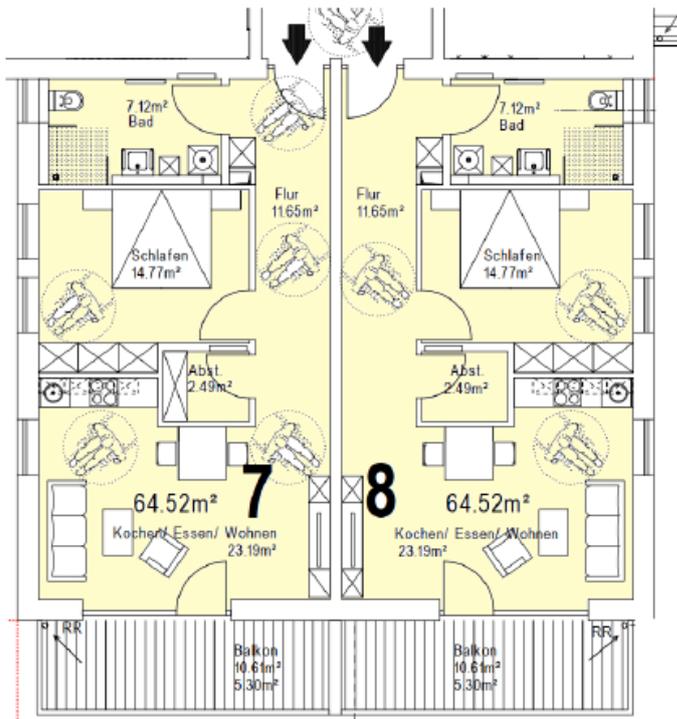
**1-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück**

EG: WHG 5  
 1.OG WHG 13  
 2.OG WHG 21



**3-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 3 Stück**

EG: WHG 6  
 1.OG WHG 14  
 2.OG WHG 22

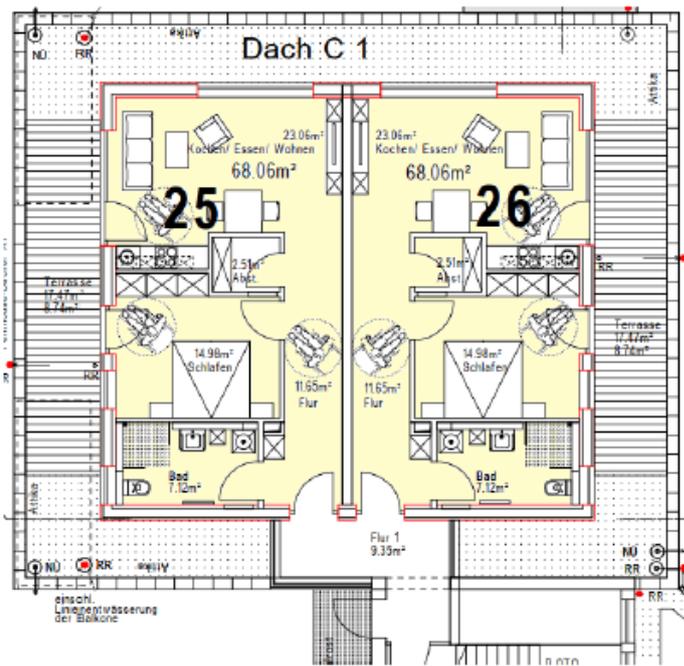


**2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 6 x**

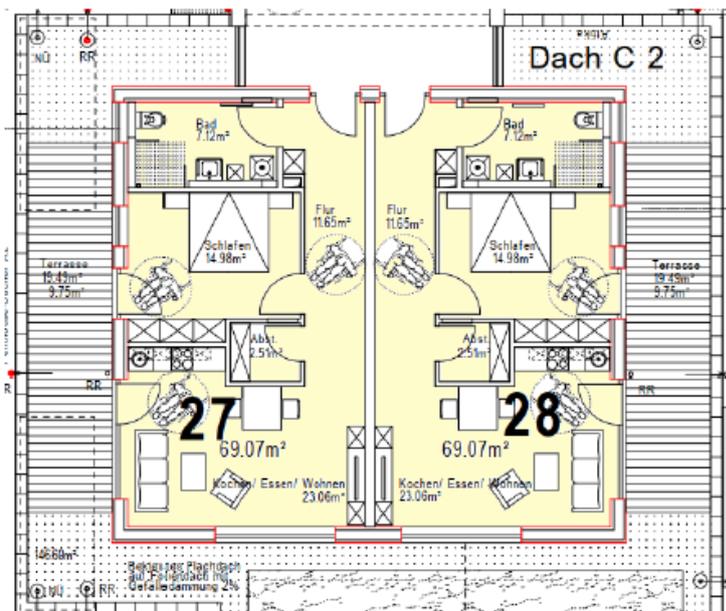
EG: WHG 7+8

1.OG WHG 15+16

2.OG WHG 23+24



**2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 2 Stück**  
 DG: Penthouse WHG 25 + 26



**2-Zi.-Whg mit Balkon rollstuhlgerecht : 2 Stück**  
 DG: Penthouse WHG 27 + 28

## **Stand der Ausfertigung: Eingabeplanung 2025**

Hinweis:

Das Bauvorhaben ist noch nicht genehmigt und befindet sich im Stand der Entwurfsplanung.

Somit können durch baurechtliche Anforderungen oder durch technische Gegebenheiten, die sich erst in den weiteren Planungsphasen (Genehmigungsplanung, Ausführungsplanung etc.) entwickeln können, Planungsänderungen entstehen, die den hier gemachten Angaben widersprechen können.

Die hier erfolgten Beschreibungen der Leistungen stellen die wesentlichen Qualitäten und Anforderungen dar. Sie sind deshalb nicht als vollständig und endgültig zu sehen.

Die beschriebenen Ausführungsdetails können sich aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen in der Ausführungsphase ggf. noch ändern, die Qualitätsstandards bleiben aber gleich oder ähnlich.

Für alle nicht beschriebenen Leistungen und Ausführungen gelten die Qualitätskriterien vergleichbarer Leistungen des jeweiligen Gewerkes.

Sämtliche Materialien, Werkstoffe und Bauteile werden für die vorgegebene Nutzung geeignet und funktionstüchtig sein.