

# BAUBESCHREIBUNG

**Bauvorhaben:** Neubau Mehrfamilienwohnhaus Zuckelhäuser Straße I, in 04299 Leipzig

**Datum:** 07. Dezember 2018

**Bearbeiter:** ASO/PS

## 1. Präambel

### 1.1 Vorbemerkungen

## 2. Rohbau, Fassade, Fenster und Hauseingangstüren/ Durchfahrtstüren

### 2.1 Erdarbeiten und Gründung

### 2.2 Wände und Decken

### 2.3 Dachkonstruktion

### 2.4 Ausbildung der Fassade

### 2.5 Fenster, Fenstertüren und Sonnenschutzelemente

### 2.6 Hauseingangstür

## 3. Technik

### 3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten

### 3.2 Sanitärinstallation

### 3.3 Sanitärausstattung

### 3.4 Lüftungsinstallation

### 3.5 Heizungsinstallation

### 3.6 Elektroinstallation

### 3.7 Elektroausstattung

### 3.8 Aufzug

## 4. Ausbauarbeiten

### 4.1 Estrich, Innenputz und Trockenbau

### 4.2 Bodenbeläge

### 4.3 Wandbeläge

### 4.4 Malerarbeiten

### 4.5 Innentüren

### 4.6 Treppenhaus

### 4.7 Abstellräume

### 4.8 Endreinigung

## 5. Erschließung und Außenanlagen

### 5.1 Zugänge und Zufahrten

### 5.2 Balkone/ Dachterrassen

## 6. Bauüberwachung

## 7. Sonstiges

## **I. PRÄAMBEL**

### **I.1 Vorbemerkungen**

Das gesamte Bauvorhaben unterliegt der EnergieEinsparVerordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016).

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

Diese gilt vorrangig vor den Plänen und ausschließlich im Zusammenhang mit den Bauplänen.

Darüberhinausgehende Leistungen und Sonderwünsche werden nur ausgeführt, wenn sie schriftlich vereinbart sind und den Bauablauf nicht verändern.

Mit dem Käufer werden Planung und Baubeschreibung vor Abschluss des Vertrages individuell besprochen, die Ausstattung der Wohnung wird auf der Grundlage dieser Baubeschreibung bemustert.

In Grundrissen eingezeichnete Möblierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie des Kaufgegenstandes. Sämtliche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehenden Bau- und Einrichtungswünsche stellen Sonderwünsche des Kunden dar, die der gesonderten schriftlichen Vereinbarung und Vergütung bedürfen.

Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen.

Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße können nur annähernd sein, da sie aufgrund des genannten Maßstabs nur rechnerisch ermittelt werden können. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und der aktuellen Baunormen.

Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV (vom 25. November 2003) ermittelt.

Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Käufers zur Reduzierung der Wohnfläche führen, geht dies nicht zu Lasten des Verkäufers.

Alle Bauausführungen erfolgen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, der VOB Teil C (Stand 2016), der aktuell gültigen DIN- Vorschriften und sonstigen einschlägigen Bestimmungen, soweit vorgenannte Bestimmungen umsetzbar und anwendbar sind. Der Verkäufer behält sich vor, in dieser Baubeschreibung beschriebene Produkte aufgrund technischer Weiterentwicklungen und Erfordernissen sowie behördlicher Auflagen durch gleichwertige andere zu ersetzen.

Sofern von Baubehörden und/oder Förderstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade und des Lageplans vor.

Der Verkäufer darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen. Diese dürfen jedoch den Gesamtcharakter der Eigentumswohnungen nicht beeinträchtigen.

Die Fliesen-/ Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung!

## **2. ROHBAU, FASSADE, FENSTER UND HAUSEINGANGSTÜREN/ DURCHFARTSTÜREN**

### **2.1 Erdarbeiten und Gründung**

Alle Erdarbeiten werden nach DIN 18300 ausgeführt.

Das Gebäude wird auf einer Bodenplatte gemäß den Vorgaben der statischen Berechnung gegründet. Der Fundamentertder wird nach VDE-Richtlinien ausgeführt.

### **2.2 Wände und Decken**

Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Tragende Innenwände bestehen aus mit Beton gefüllten Planziegelmauerwerk oder aus Kalksandsteinmauerwerk, nichttragende Innenwände aus Gipskarton-Ständerwänden mit Dämmungseinlage, malerfertig gespachtelt. Soweit statisch erforderlich, werden Teile der Außen- und Innenwände aus Stahlbeton (z.B. Erdgeschoß) hergestellt und Stützen oder Unterzüge eingebaut.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016).

Im Sockelbereich erhalten die Wände eine Abdichtung und eine Perimeterdämmung.

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken in der erforderlichen Stärke gemäß statischer Berechnung hergestellt.

### **2.3 Dachkonstruktion**

Das Dach wird als Betonkonstruktion im Gefälle hergestellt. Die Dachfläche wird entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016) gedämmt. Die Dachabdichtung erfolgt mit bituminösen Abdichtungsbahnen oder mit Kunststoffabdichtungsbahnen. Die Dachgauben erhalten eine Blechverkleidung.

### **2.4 Ausbildung der Fassade**

Die moderne Fassadengliederung orientiert sich in Proportion und Rhythmus an den historischen Nachbargebäuden in Absprache mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalpflege.

### **2.5 Fenster, Fenstertüren und Sonnenschutzelemente**

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Holz gefertigt. Das RAL-Gütezeichen für Holzfenster liegt der Qualität zugrunde.

Der Farbton der Fenster erfolgt nach dem Farbkonzept der Architekten.

Die Verglasung wird entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016) eingebaut.

Die Anordnung der Sonnenschutzelemente erfolgt gemäß den Vorgaben der geltenden Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016). Die Sonnenschutzelemente werden elektrisch betrieben.

### **2.6 Hauseingangstür**

Die straßenseitig angeordnete Hauseingangstür wird als stabiles, zum Teil verglastes Holzelement mit folgender Ausstattung ausgeführt: Oberfläche lasiert, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, zwei verstellbare, wartungsfreie Qualitätsbänder, Sicherheitsschloss, innen Türdrücker, außen Knauf oder Drücker aus Metall oder Holz.

Das Objekt wird mit einer zentralen Schließenanlage versehen.

Das Einfahrtstor wird als funkgesteuertes Tor eingebaut.

## **3. TECHNIK**

### **3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten**

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden entsprechend der Planungsunterlagen und der baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt.

Das Gebäude erhält einen Abwasseranschluss an das öffentliche, kommunale Mischwassersystem. Innerhalb des Grundstücks werden Schmutz- und Regenwasserleitungen vorschriftsgemäß im Trennsystem vorgesehen.

Als Material für die Abwasser-Fall- und -Sammelleitungen kommt Kunststoff-Schallschutzrohr zur Ausführung, die Schmutzwasserleitungen in den Installationswänden der Küchen und Bäder/WC sind aus HT-Rohr vorgesehen.

Die Dachentwässerung erfolgt über außen liegende Regenfallrohre.

### **3.2 Sanitärinstallation**

Der Trinkwasser-Hausanschluss mit Hauseinführung und die Rohrleitung zum Hausanschlussraum werden durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH errichtet.

Die Verteil- und Steigleitungen für Trinkkalt- und -warmwasser bestehen aus DVGW-zugelassenem Edelstahlrohr mit Pressverbindung. Für die Verrohrung in den Installationswänden der Bäder/Küchen kommt Kunststoff-Verbundrohr mit Pressverbindung zum Einsatz.

Jede Wohnung bzw. jeder Wohnungssanitärbereich erhält Absperrventile sowie Passstücke für Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Hinweis: Die Wasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen alle 5 Jahre ausgetauscht/ erneuert werden. Die Kosten für den Austausch/ die Erneuerung der Wasserzähler sind Bestandteil des Leasingvertrages mit der Messfirma und gehören zu den umlagefähigen Kosten der Wasserversorgung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Heizungsraum des Erdgeschosses, unter Beachtung der hygienischen Maßnahmen zur Vermeidung von Legionellenbildung; thermische Desinfektion ist vorgesehen. Die gesamte Anlage zur Warmwasserbereitung wird in Verbindung mit der Wärmeerzeugungsanlage, per Contractingvertrag, von den Stadtwerken Leipzig gestellt.

Hinweise zur Rohrverlegung im Erdgeschoss: Im Erdgeschoß verlaufen die Ver- und Entsorgungsleitungen von den Technikräumen zu den Steigesträngen der Wohnungen an den Decken. Deshalb können sich auch in Abstellräumen oder bei den Stellplätzen, die zum Sondereigentum gehören, unter der Decke und vor Wänden verkleidete und nicht verkleidete Leitungen, Absperrventile sowie Reinigungsöffnungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

### **3.3 Sanitärausstattung**

Zu den sanitären Einrichtungsgegenständen, die Bestandteil der Wohnungen sind, gehören die aufgeführten und in den Plänen dargestellten Sanitärobjekte, inkl. Toilettenpapierrollenhalter und WC-Bürste, außer jedoch Kücheneinrichtungen und die dazu gehörenden Kühlschränke. Spülen und Geschirrspüler gehören ebenfalls nicht zur Ausstattung. Deren Einzeichnung in den Plänen dient nur dem Nachweis, dass die Küche so eingerichtet und die Geräte an dieser Stelle eingebaut werden können. Auch nicht zum Leistungsumfang gehören Waschmaschinen und Wäschetrockner. Die Darstellung in den Plänen dient nur zum Stellplatznachweis; Strom- und Wasseranschlüsse werden an diesen Stellen vorgehalten.

In einigen Küchen, Bädern und WC' s können die nach VDI 6000 Blatt I empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- und Sanitäreinrichtungen und

gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden, sowie die Größe der Bewegungsflächen nicht in allen Fällen eingehalten werden.

Durch die verschiedenen Materialien, aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Email – Keramik – Kunststoff), können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten. Dies gilt auch für Sanitärobjekte unterschiedlicher Hersteller.

Nachfolgend beschriebene Sanitärobjekte für Bad, Duschbad und WC kommen zur Ausführung, Normalfarbe weiß. Es bleibt vorbehalten, gleichwertige Sanitärausstattung anderer Markenfabrikate einzubauen.

**Klosett und Spülkasten:** Wandhänge-Tiefspül-Klosett aus Sanitärporzellan mit Kunststoffsitz und –deckel Markenfabrikat Vigour, Serie Derby oder gleichwertig, Spülung über senkrechte Abdeckplatte, Spültaste mit Sparfunktion, Markenfabrikat Grohe, Serie Skate oder gleichwertig; Vorwandinstallation mit Installationselement.

**Badewanne:** Einbau-Badewanne aus Acryl, 170 x 75 cm groß, Markenfabrikat Vigour, Serie Derby oder gleichwertig, mit Wannenfüll- und Ablaufgarnitur sowie Einhand-Mischbatterie mit Umsteller Brause/Wanne, Markenfabrikat Grohe, Serie Concetto oder gleichwertig, mit Handbrause, Wandhalter und Schlauch.

**Duschen:** Bodengleich mit Duschrinne, Einhand-Unterputzdruckarmatur, Kopfbrause sowie Handbrause und Brauseschlauch, Markenfabrikat Grohe, Serie Concetto oder gleichwertig, Oberflächen Chrom. Die Duschabtrennungen werden aus Trockenbau oder Glas gestaltet, entsprechend Einbausituation, sowie Glastür, Glas aus Sicherheitsglas, Farbe Klar.

**Waschtische:** Porzellanwaschtisch Markenfabrikat Duravit, Serie Vero, oder gleichwertig, mit Einhand-Stand – Mischbatterie, verchromt, Grohe, Serie Concetto oder gleichwertig

**Waschmaschinenanschluss:** Wandeinbau –Waschgeräte –Siphon mit Waschgeräteauslaufventil und Abwasserschlauch-Anschlussstück.

**Küchenwasseranschlüsse:** Kalt- und Warmwasseranschlüsse und Abwasseranschluss am Steigstrang vorbereitet. Verzugsmöglichkeit auf Putz hinter der Küchenmöblierung für den Küchenbauer des Käufers.

**Gartenwasseranschluss:** Das Gemeinschaftseigentum erhält ein verchromtes, frostsicheres Gartenwasserventil mit Schlauchanschluss (Wasserhahn), zur Bewässerung der Freianlagen.

**Heizungsraum:** Ausgussbecken, Einhebel-Armatur Kalt- und Warmwasser sowie Zapfventil mit Schlauchanschluss.

Hinweis: Die allgemeinen Wasserverbraucher, wie Gartenwasser und Ausguss Heizraum erhalten insgesamt einen Wasserzähler (Passestück) zur Verbrauchserfassung.

### 3.4 Lüftungsinstallation

Gem. DIN 1946-6 müssen neu errichtete Wohnungen eine nutzerunabhängige Lüftung, mindestens zum Schutz vor Feuchteschäden, erhalten. Vorgesehen ist im Objekt eine freie Lüftung zum Feuchteschutz, mit Querlüftung, unter Berücksichtigung der mechanischen WC-Abluft in Bädern/WC.

Es erhalten alle Bäder und Gäste-WCs ohne Außenfenster je einen Unterputz - Einzelraumablüfter gemäß DIN 18017-3.

Die Wohnungslüftung dient zur Sicherstellung des Bautenschutzes (Feuchteschutzes) unter üblichen Nutzungsbedingungen. Sie ersetzt die Fensterlüftung nicht, die bei Anwesenheit der Nutzer und

insbesondere zum Abbau von Lastspitzen bei erhöhtem Feuchteanfall (z. B. durch Kochen, Baden, Wäschewaschen, bei einer Party bzw. auch durch die Abgabe von Baufeuchte an die Raumluft während der Nachrocknung des Gebäudes) erforderlich ist. Der Wohnungsnutzer muss deshalb eine ausreichende Fensterlüftung gewährleisten (z. B. möglichst über regelmäßiges Quer- oder Stoßlüften).

Die in der Baugenehmigung empfohlene mechanische fensterunabhängige Belüftung wird nicht ausgeführt, da durch die Öffenbarkeit der Fenster und die geplanten Fugenfalzlüfter eine ausreichende Belüftung auch ohne zusätzliche fensterunabhängige Lüftungskomponenten gegeben ist.

Die Bad-Ablüfter laufen in geringer Grundlast zum Feuchteschutz und schalten über die Lichtsteuerung, mit Nachlauffunktion, bei Bedarf auf Vollast um. Die erforderlichen Nachström-/ Zuluftöffnungen werden durch Türunterschnitte und durch Fugenlüfter in den Fenstern realisiert. Die Anzahl und Größe der Nachströmöffnungen und Fugenlüfter werden entsprechend DIN 1946-6 „Wohnungslüftung“ für freie Lüftung bestimmt.

Hinweis: Bäder mit Außenfenstern und Wohnzimmer mit integrierten Küchen erhalten keine separaten Ablüfter.

In Küchen werden für Herd-Umlufthauben Elektroanschlüsse vorgesehen. Die Hauben sind nutzerseitig bereitzustellen und zu montieren; Außenluftanschluss besteht nicht.

Die im Erdgeschoss innen liegenden Technikräume Heizung und Elektro ohne Fenster erhalten Zu- und Ablufteinrichtungen zur Wärmeabfuhr.

Die Mündungen der Badabluftleitungen sowie der Schmutzwasserentlüftungsleitungen über Dach halten die Mindestabstände zu Fenstern, Dachterrassen und dergleichen ein; trotzdem sind bei ungünstiger Witterung Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

### **3.5 Heizungsinstallation**

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (inklusive aller notwendigen Nebenanlagen, wie z.B. Brennwertspitzenlastkessel, etc.). Die Gasversorgung für das BHKW (Blockheizkraftwerk) erfolgt über das städtische Netz. Der hierfür notwendige Heizungsraum wird vom Contractor angemietet. Die Wohnungen erhalten keinen Gasanschluss.

Der Eigentümer/Bauträger schließt mit dem BHKW-Betreiber (Contractor) einen Versorgungsvertrag ab, in welchen die Käufer (jeweils als Mitglieder der entstehenden Eigentümergemeinschaft) eintreten. Planung, Ausführung und Betrieb des BHKW erfolgt durch den Wärme-Contractor und ist keine vom Bauträger geschuldete Leistung. Der vom BHKW erzeugte Strom wird durch den Contractor verwertet.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Wärmeverteilung erfolgt wohnungsweise über je einen zentralen Unterputzverteiler, einschließlich einzeln regelbarer Fußbodenheizkreise (Anzahl entsprechend Wohnungsgröße) und zugehörigen Heizleitungen, als Flächenheizung im Fußbodenaufbau verlegt. Offene Küchen sowie die Flure werden ohne eigenen Heizkreis ausgeführt. Die verbrauchten Wohnungs-Wärmemengen werden über je einen Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteilungskästen erfasst. Die Raumtemperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt mittels Raumtemperaturfühlern und elektrischen Stellmotoren in den Verteilerkästen. Alle Wärmezähler werden per Langzeitmiete über einen Drittanbieter bereitgestellt. In den Bädern werden zusätzlich zur Fußbodenheizung Niedertemperatur-Handtuchhalter-Heizkörper, weiß, mit Thermostatventil und einschließlich -kopf und Entlüftungsventil an die Fußbodenheizung angeschlossen.

Das Treppenhaus erhält im EG einen Plattenheizkörper.

### **3.6 Elektroinstallation**

Der Hauselektroanschluss wird durch die Stadtwerke Leipzig bis zum Hausanschlusskasten im Hausanschlussraum hergestellt. Die Verbrauchsmesseinrichtungen für die einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche werden in einem zentralen Zählerschrank installiert. In diesem Zählerschrank ist auch die Unterverteilung für Gemeinschaftsanlagen integriert. Jede Wohnung erhält in diesem Zählerschrank einen separaten EVU-Zähler und einen kombinierten Leitungsschutz-/ FI-Schalter für den der Wohnung zugeordneten Abstellraum. Die Allgemeinverteilung versorgt allgemeine Anlagen, wie Beleuchtung Treppenhaus, Garage, Flure und Hausanschlussraum, Steuerung des BHKW, Gegensprechanlage, Antennenanlage usw. Die Aufzugsanlage erhält einen eigenen Zähler zur separaten Stromzählung.

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Unterverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutzschaltern entsprechend der Wohnungsgröße.

Separate Stromkreise erhalten Waschmaschine, Trockner, Geschirrspülmaschine und Herd. Die Stromkreisaufteilung erfolgt entsprechend Wohnungsgrundriss, entsprechend DIN 18015 und mit einer Platzreserve von 20% im Verteiler.

Die Kabelführung erfolgt vertikal auf Steigtrasse, auf Kabelführungssystemen und in Schächten, horizontal auf Kabeltrassen mit Trennstegen zur Minimierung der Störbeeinflussung von Stark- und Schwachstrominstallation. Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Leitungsverlegung Unterputz und auf der Rohdecke.

Ausstattungsgegenstände in den Wohnungen: Schuko-Steckdosen und Schalter Markenfabrikat Gira E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.

#### **Erdung und innerer Blitzschutz:**

Das Gebäude erhält eine Fundamenterderanlage nach DIN 18014 und DIN VDE 0100-410.

Der innere Blitzschutz wird durch Überspannungsschutzmodule (Typ 1) im Zählerschrank sowie durch die Hauptpotentialausgleichsschiene (verbunden mit dem Fundamenterder) im Hausanschlussraum und durch die Erdung metallischer Einbauten, wie Elektroanlagen, Aufzugsanlage, Stahlstützen usw. realisiert. Zusätzlich erfolgt ein Schutzpotentialausgleich durch Erdung leitfähiger Rohr- und Lüftungskanäle sowie durch den örtlichen Potentialausgleich in den Bädern.

In den Unterverteilungen der Wohnungen werden Überspannungsschutzmodule (Typ 2) vorgesehen.

#### **Gegensprechanlage:**

Die Gegensprechanlage wird mit einer Innensprechstelle mit Videofunktion je Wohnung neben der Wohnungseingangstür, einer Außensprechstelle mit Klingeltastern im Bereich des Hauseingangs sowie im Treppenhaus bzw. Vorfluren neben den Wohnungstüren mit einem weiteren Klingeltaster mit Namensfeld aufgebaut.

#### **Antenne:**

Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Anschluss an das öffentliche Breitbandkabelnetz. Die hausinterne Verteileranlage wird als Sternnetz mit Verkabelung ausgeführt. Je Wohneinheit wird eine Zuleitung vom Hausanschluss bis in die Wohnung geführt und als Sternnetz in die einzelnen Räume verteilt. Eine Dose für TV-Anschluss wird in jedem Wohn-, Schlaf- und Gäste-/ Kinder-/ Arbeitszimmer vorgesehen. Die Ausführung dieser Anschlussdosen ist passend zum Schalterprogramm.

#### **Telefonanlage:**

Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Anschluss an das öffentliche Schwachstromnetz. Je Wohneinheit wird eine Zuleitung vom Hausanschluss bis in die Wohnung geführt und mit der zentralen

Wohnungs-Telefonanschlussdose verbunden. Die Ausführung dieser Anschlussdosen ist passend zum Schalterprogramm.

### **Brandmeldeanlage:**

Zum Schutz von Leben und Gesundheit wird der Einbau batteriebetriebener Rauchmelder, zertifiziert nach DIN 14604, in allen Wohn- und Schlafräumen vorgesehen. Alle Rauchmelder werden per Langzeitmiete über einen Drittanbieter bereitgestellt. Die Kosten für die Wartung der Rauchmelder sind Bestandteil des Mietvertrages des Drittanbieters.

### **3.7 Elektroausstattung**

Jede Wohnung erhält eine Klingel/ Wechselsprechanlage mit Videofunktion.

Hinweis: Ausstattung an Stromkreisen, Leuchten-Auslässen, Schaltern, Schuko-Steckdosen und Leuchten in teilweiser Abweichung von DIN 18015-2. Die Ausstattung erfolgt wie in den Punkten zuvor und nachfolgend angegeben.

Wohnzimmer:	1 Lichtschalter 1 Dreifachsteckdose 3 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose Deckenauslass, Anordnung entsprechend Planung 1 Multimediadose (RF/TV/Daten)
Schlafzimmer:	2 Wechselschalter 2 Zweifachsteckdosen 2 Einfachsteckdosen Deckenauslass, Anordnung entsprechend Planung 1 Antennenanschluss
Kinder-/ Arbeits-/ Gästezimmer:	1 Lichtschalter 3 Zweifachsteckdosen 1 Einfachsteckdose Deckenauslass, Anordnung entsprechend Planung 1 Antennenanschluss
Küche:	1 Serienschalter 4 Doppelsteckdosen 1 Steckdose für Abzugshaube Separate Stromkreise für: 1 Steckdose für Kühlschrank 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine 1 Herdanschlussdose Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung Wandauslass im Bereich der Küchenzeile



Bad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I Serienschalter</li> <li>I Doppelsteckdose je Waschtisch</li> <li>Wandleuchten im Spiegelbereich entsprechend Planung</li> <li>I Bad-Radio, Fab.: Gira, Typ UP-Radio RDS, weiß</li> <li>Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung</li> </ul>
WC:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I Serienschalter</li> <li>I Steckdose am Waschtisch</li> <li>Wandleuchte im Spiegelbereich entsprechend Planung</li> <li>Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung</li> </ul>
Flur:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wechselschalter oder Tasterschaltung</li> <li>I Doppelsteckdose</li> <li>Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung</li> </ul>
Balkone/ Terrassen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I Balkonleuchte, schaltbar von innen</li> <li>I Außensteckdose</li> </ul>
Abstellräume:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I Wand- oder Deckenleuchte (Schiffsarmatur), Aufputz verkabelt</li> <li>I Schalter</li> <li>I Feuchtraum-Steckdose mit Leitung zum Wohnungszähler</li> </ul>
HWS:	<ul style="list-style-type: none"> <li>I Lichtschalter</li> <li>I Zweifachsteckdose</li> <li>Separate Stromkreise für: <ul style="list-style-type: none"> <li>I Steckdose für Waschmaschine</li> <li>I Steckdose für Trockner</li> <li>I Deckenauslass</li> </ul> </li> </ul>

Hinweise: Diese Beschreibung bildet die Grundlage für die Entwurfsplanung Elektro. Soweit notwendig, erfolgt in den Elektroplänen eine Anpassung an den Wohnungszuschnitt. In den Schlafräumen werden keine beleuchteten Schalter eingesetzt.

Für die Regelung der Fußbodenheizkreise werden Raumthermostate aus dem Schalterprogramm eingesetzt. Soweit möglich, werden die Thermostate über dem Lichtschalter an der Tür installiert. Die Anordnung der Deckenleuchten erfolgt entsprechend der Tischanordnung des Einrichtungsvorschlages oder mittig im Raum.

### **Ausstattungsgegenstände in Gemeinschaftsräumen:**

Treppenhaus und Stellplätze Wandleuchten/ Deckenleuchten, Ausführung in Abstimmung mit den Architekten, Ansteuerung über Bewegungsmelder.

Außenraum Pollerleuchten:

Anzahl nach Elektro- und Freiraumplanung, geschaltet über Bewegungsmelder.

Technikräume:

Feuchtraum-Leuchten mit Leuchtstofflampen und Schalter.

### **3.8 Aufzug**

Das Wohnhaus erhält einen Aufzug gemäß den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung. Die Ausstattung erfolgt nach Farb-/ Materialkonzept der Architekten.

## **4. AUSBAUARBEITEN**

### **4.1 Estrich, Innenputz und Trockenbau**

Es wird ein schwimmender Estrich eingebracht. Die Verlegung des Heizestrichs in den Wohnungen erfolgt auf einer dem Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis entsprechenden Dämmung.

Der Innenputz wird in Qualität Q2 ausgeführt.

Nichttragende Wände, Installationswände, Vorsatzschalen und Schächte werden in Trockenbauweise ausgeführt.

### **4.2 Bodenbeläge**

Alle Wohnräume, die keinen Fliesenbelag erhalten, werden mit Echtholzparkett, Eiche naturell, ausgestattet. Es kommt ein Fabrikat zur Ausführung, das für Fußbodenheizung geeignet ist, Zweischichtparkett mit einer Nuttschicht von ca. 3,4 mm, lackiert, ohne Fase.

Küchen, Bäder und WCs erhalten einen Fliesenbelag.

Entsprechende Fliesenmuster können eingesehen werden. Es wird ein Materialpreis ohne Verlegung von 30,- Euro incl. 19% MwSt. pro m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### **4.3 Wandbeläge**

Wandfliesen werden nach Architektenplanung im Spritzwasserbereich der Bäder und WCs eingesetzt.

Entsprechende Fliesenmuster können eingesehen werden. Es wird ein Materialpreis ohne Verlegung von 30,- Euro incl. 19% MwSt. pro m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

### **4.4 Malerarbeiten**

In allen Wohnräumen werden Wände und Decken mit heller Dispersionsfarbe gestrichen.

### **4.5 Innentüren**

Alle Innentüren in den Wohnungen werden als Röhrenpanelemente mit folgender Ausstattung ausgeführt: Oberfläche gestrichen, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Holzarge, Bundbartschloss, Türdrücker mit Rosetten. Bäder und WCs erhalten eine WC-Verriegelung.

Die Innentüren der Technik-, Neben- und Abstellräume werden als Stahltüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden wie folgt ausgeführt: Vollspantürblatt, mit Dreifach-Verriegelung, Aushebelschutz Stahlarge, furniertes Türblatt mit Spion, Brandschutzanforderung gemäß Brandschutzgutachten, zwei verstellbare wartungsfreie Qualitätsbänder, Sicherheitsschloss.

### **4.6 Treppenhaus**

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen und glatter, gestrichener oder lasierter Untersicht hergestellt. Tritt- und Setzstufen werden mit einem Fliesenbelag, Naturstein- oder Betonwerksteinbelag versehen.

Treppengeländer werden als gestrichene Stahl-Stab-Geländer mit Handlauf eingebaut.  
Die Wände werden in Qualität Q2 verputzt und gemäß Farbkonzept der Architekten gestrichen.  
Das Treppenhaus erhält, soweit gemäß Brandschutzgutachten erforderlich, eine Rauchableitungsöffnung.  
Ausreichend Beleuchtungskörper werden vorgesehen.  
Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage installiert.

#### **4.7 Abstellräume**

Der Fußboden der Abstell- und Technikräume wird mit einem wischfesten Anstrich auf Beton, die Trennwände werden als Metalllamellenwände ausgeführt.

#### **4.8 Endreinigung**

Die Wohnungen werden im gereinigten Zustand (Bauendreinigung) übergeben.

### **5. ERSCHLIEßUNG UND AUßENANLAGEN**

#### **5.1 Zugänge und Zufahrten**

Die Herstellung der Freiflächen erfolgt nach Maßgabe der genehmigten Erschließungs- bzw. Außenanlagenplanung.

#### **5.2 Balkone/ Dachterrassen**

Die Entwässerung erfolgt nach den technischen Erfordernissen.

Die Balkon-/ und Dachterrassenbrüstungen werden geschlossen mit aufgesetztem Geländer ausgeführt und erhalten eine Beschichtung gemäß Farbkonzept der Architekten.

### **6. BAUÜBERWACHUNG**

Das Bauvorhaben wird zusätzlich von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter begleitet.

### **7. SONSTIGES**

In einem Neubau wird immer eine Baurestfeuchte vorhanden sein.

Bitte folgende Hinweise beachten:

- Regelmäßiges Stoßlüften aller Räume.
- Mobiliar mit ca. 4 cm Abstand zur Außenwand aufstellen (Luftzirkulation ermöglichen).
- Risse in Bauteilen und Putz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe entstehen sind kein Gewährleistungsmangel.
- Elastische Fugen sowie Anstriche sind laut Herstellerrichtlinien zu prüfen und zu pflegen.
- Dachentwässerungen, Terrassenabläufe und sonstige Abflüsse sind regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.