

# **BAUBESCHREIBUNG**

24 Eigentumswohnungen  
91058 Erlangen, Zimmermannsgasse 12, 12a u. 12b

---

## **I. Allgemeines**

### **Lage**

Unsere neue Wohnanlage mit 24 Eigentumswohnungen wird in der Zimmermannsgasse in Erlangen errichtet. Die Wohnungen sind nach Osten u. Westen ausgerichtet. Die Wohnanlage besteht aus drei verbundenen bzw. angebauten Gebäuden.

Versorgungseinrichtungen wie Läden, Ärzte, Schulen befinden sich in der Nähe. Das Stadtzentrum ist auch mit dem Fahrrad gut erreichbar.

## **II. Rohbauarbeiten**

### **Erdarbeiten und Fundamente**

Die Fundamente werden frostfrei gegründet und nach statischer Berechnung ausgeführt. In das Fundament werden verzinkte Fundamentanker nach VDE-Vorschrift eingelegt.

### **Entwässerung**

Die Abwasser- und Regenwasserleitungen werden gemäss Entwässerungsplan aus SML- oder Kunststoffrohren in den erforderlichen Dimensionen hergestellt.

### **Maurer- und Betonarbeiten**

Beton- und Stahlbetonarbeiten nach DIN, Fundamente, Betonplatten, Decken, Massivtreppen, Podeste und Wände nach statischer Erfordernis in Stahlbeton.

Die Aussenwandflächen und die Bodenplatte des Kellers werden in WU-Beton hergestellt. Der Rohbau ab Erdgeschoss wird in konventioneller Massivbauweise in Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Hierdurch wird ein möglichst hoher Schallschutz sowohl zwischen den Wohngeschossen als auch im Innen- und Aussenwandbereich gewährleistet.

Die schwere Aussenwandausführung in Verbindung mit einem Wärmedämmsystem aus Polystyrol gewährleistet behagliches Wohnen. Die Trennwände innerhalb der Wohnungen werden ebenfalls in Kalksandstein, bzw. teilweise Ausführung mit GK-Trennwänden, erstellt.

### **Dachkonstruktion**

Flach geneigtes Walmdach (Dachneigung ca. 3 %) als Walmdachkonstruktion. Stahlbetondecken mit PS-Gefälledämmplatten u. beschieferter Polymerbitumenbahn. Flaschnerarbeiten, Dachanschlüsse, Regenrinnen in Titanzink. Aussenfensterbänke in Aluminium.

Flachdächer als Betondecken mit Bitumenisolierung und Wärmedämmung.

## **Wärme- und Schallschutz**

Das Gebäude wird als „KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)“ ausgeführt. Der Wärmeschutz wird nach Energieeinsparungsverordnung durch wärmegeämmte Umfassungswände der Wohngeschosse erreicht. Die wärmegeämmten Keller- und Geschosdecke werden nach Energieeinsparungsverordnung ausgeführt. Zur Schall- und Wärmedämmung wird auf den Stahlbetondecken schwimmender Estrich auf Dämmplatten eingebracht. Sämtliche Druckwasserleitungen, Heizungs- und Warmwasserleitungen in den Geschossen werden zusätzlich mit Isoliermaterial umschlossen. Zwischen den Wasserinstallationsrohren und den Befestigungsteilen werden zur Geräuschverminderung zusätzliche Dämmeinlagestreifen verwendet. Sämtliche Wandanschlüsse bei den Isolierglasfenstern und den Fenstertüren werden wärmedämmend ausgeschäumt, incl. RAL-Anschluss.

Generell werden die allgemeinen Vorschriften für Wärmedämmung DIN 4108 in Verbindung mit der geltenden Energieeinsparungsverordnung und der Mindestwert für Schalldämmung gemäss DIN 4109 eingehalten bzw. überschritten. Die Ausführung der Fenster erfolgt gem. Schallschutzberechnung. Es wird ein Schallschutzmass von 31 dB ( $R_{WR}$ ) im eingebauten Zustand vorgesehen.

Abweichend von den Festlegungen des Beiblatts 2 zur DIN 4109 sichert jedoch der Bauträger innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohnung ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und zum anderen, als wesentlichstes Argument, der Nutzer auf die in seinem eigenen Wohnbereich erzeugten Geräusche selber voll umfänglich Einfluss nehmen kann.

## **Isolierung**

Zusätzliche Feuchtigkeitsisolierungen der Aussenwände und der Bodenplatte aus wasserdichtem Beton sind nicht erforderlich. Die Isolierung der Wände gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt mittels Bitumenbahnen über Betonbodenplatte. Im Kellergeschoss werden keine Aufenthaltsräume vorgesehen.

## **III. Ausbauarbeiten**

### **Aussenwände**

Die Aussenwände aus Kalksandstein werden mit einem „Thermohautsystem“, Dämmstärke gemäss Wärmeschutzberechnung, verkleidet. Die Edelputzoberfläche wird in hellen Farben in Abstimmung mit den Behörden ausgeführt. Der Gebäudesockel wird fein verrieben und evtl. farblich abgesetzt.

### **Innenwände und Decken**

Sämtl. Wände in den Wohngeschossen erhalten Kalkzementputz oder Gipsputz (Maschinenputz). Wände in Wohn- u. Schlafräumen erhalten Dispersionsfarbanstrich in hellem Farbton.

Nicht geputzte Decken (Elementdecken) werden mit Rohfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Wände im Kellergeschoss, soweit gemauert, erhalten Zementputz mit Dispersionsanstrich. Die Kellerdecke erhält an der Unterseite teilweise eine zusätzliche Wärmedämmung.

## **Estricharbeiten**

In den Wohngeschossen schwimmender Estrich (Zement- oder Fliessestrich) auf Isolierung mit Dämmplatten verlegt gemäss DIN. In den Bädern zusätzl. Nassraumisolierung im Dusch- u. Badewannenbereich als alternative Abdichtung mit Flüssigkunststoff.

## **Bodenbelagsarbeiten**

In den Wohn- und Schlafräumen, Dielen und Fluren 8 mm Massivparkett mit versiegelter Oberfläche (einschl. Sockelleiste). Küchen und Abstellräume erhalten Fliesenbeläge.

## **Fenster und Glaserarbeiten**

Fenster und Fenstertüren als Kunststofffenster (weiss) mit Wärmeschutz-Isolierglas  $U_w$ -Wert ca.  $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ ). Sämtl. Tür- und Fensterbeschläge in eloxiertem Leichtmetall mit Dreh-/Kippbeschlägen. Alle Fenster (ausser Dachflächenfenster) innerhalb der Wohnung erhalten Fensterbänke aus geschliffenem, poliertem Granit oder Juramarmor.

Kunststoffrolläden oder Aussenjalousien nicht an allen Fenstern innerhalb der Wohnungen. Kellerfenster aus Stahl mit Schutzgitter und Fertigteillichtschächten mit verzinktem Gitterrost, einbruchgesichert. Soweit vorhanden erhalten Bad und WC-Fenster Ornament-Isolierverglasung. Hauseingangelemente mit Glas-/Paneelfüllungen.

## **Türen**

Alle Innentüren und Tüorzargen CPL-Oberfläche in weiss oder ähnl., mit Bundbartschloss, teilweise mit Glasfüllung, generell mit umlaufender Gummidichtung, Wohnungseingangstür als massive schalldämmende Röhrenspantür. Es wird ein Schloss mit Sicherheitsprofilzylinder eingebaut. Kellertüren als CPL-Türen soweit nicht aus technischen Gründen in Stahl, Kellerzwischenwände als Stahl- oder Holztrennwände.

Es wird eine Schliessanlage installiert, so dass Wohnungstür, Hauseingangstür sowie die Türen zu den Gemeinschaftsräumen mit einem Schlüssel gesperrt werden können. Hauseingangsanlage als Alurahmenkonstruktion mit Verglasung.

## **Schlosserarbeiten**

Wo behördlich gefordert, werden T30-, T60-, bzw. T90-Türen als Stahlnormtüren mit lackierter Oberfläche eingebaut. Treppengeländer als lackierte Stahlkonstruktion. Im Eingangsbereich Briefkastenanlage, Anläuteplatte und Gegensprechanlage. Fahrradständer sowie Müllentsorgung gemäss behördlicher Auflagen. Balkongeländer werden als Metallkonstruktion ausgebildet.

## **Fliesenarbeiten**

Bäder und WC's werden im Nasswandbereich gefliest, teilweise raumhoch. Wand- und Bodenfliesen farbig nach Mustervorlage oder in weisser Ausführung (Endverbraucher-Preisklasse € 30,00 brutto je  $\text{m}^2$ ).

Küchen erhalten Wandfliesen im Bereich der Objektwand bis 3 qm. Materialpreis € 35,00 brutto je qm. Die Badewannen sowie die Raumecken im Bad erhalten elastische Wartungsfugen.

## **Balkone/Loggien/Terrassen**

Terrassen mit Betonwerksteinbelag auf Kiesschüttung. Stahlbetonbalkone aus Betonfertigteilen mit glatter Sichtbetonoberfläche.

## **Natursteinarbeiten**

Fensterbänke in Granit oder Juramarmor. Eingangsbereich, Treppen und Zwischenpodeste werden mit Natur- oder Kunststein belegt einschl. umlaufendem Sockel. Vor der Hauseingangstür wird ein Fussabstreifer eingelassen.

## **IV. Technischer Ausbau**

### **Heizungsanlage**

Die Wohnanlage wird im KfW-Effizienzhaus 70-Standard nach Energieeinsparungsverordnung 2009 geplant u. erstellt.

Als Wärmeerzeuger für Heizung und Warmwasserbereitung kommt eine Gas-Brennwertheizung zur Ausführung. Die Heizungsanlage wird durch eine Solaranlage auf der Dachfläche unterstützt.

Alle Wohnungen werden mit energiesparender Fussbodenheizung ausgerüstet und in den Bädern wird zusätzlich ein formschöner Handtuch-Heizkörper eingebaut.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt über geleaste Wärmemengenzähler. Die Wasserabrechnung erfolgt sowohl für Kalt- als auch Warmwasser getrennt über geleaste Zähler.

### **Lüftung**

Innenliegende Sanitärräume werden über elektrischen Ventilator entlüftet. In der Küche wird ein Wandfutter (ca. Ø 125 mm) zum Anschluss einer Dunstabzugshaube eingebaut, soweit ein Aussenwandanschluss möglich ist. Ansonsten wird der Anschluss für eine Umluftabzugshaube vorgesehen.

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralen Einzelgeräten. Die Geräte sind mit Wärmerückgewinnungssystemen ausgestattet.

### **Sanitärinstallation**

Die Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt mit isolierten, korrosionsbeständigen Edelstahl- bzw. Kupfer- und Kunststoffleitungen.

Als Abflussleitungen (Steigleitungen) im Gebäude werden schallgedämmte, dickwandige Kunststoffrohre oder Gussrohre (SML) verwendet. Die Anschlussleitungen werden in heisswasserbeständigen Kunststoffrohren ausgeführt.

### **Bäder**

Die nachfolgend beschriebenen Sanitärgegenstände werden jeweils gemäss Prospektdarstellung eingebaut.

Armaturen der Firma Grohe „Concetto“ oder gleichwertig. Körperform-Stahlbadewanne 160/75 cm, bzw. 170/75 cm, Excenterablauf, Wannenfüll- und Brausebatterie als Einhebelmischer, verchromt mit Handbrause, Badetuchhalter, Seifenhalter und Wannengriff.

Stahlbrausewanne ca. 90 x 75 cm oder ca. 80 x 80 cm, 6 cm tief, verchromte AP-Einhebel-Brausebatterie mit Wandstange und Handbrause, einschl. passender Duschkabine.

Wandtiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte mit Spül-Stop-Taste, Papierrollenhalter mit Deckel.

Waschtisch, ca. 60 cm, mit Einhebelmischer verchromt, und 2-armigem Handtuchhalter, bzw. Handtuchring. Kristallspiegel.

Für die Sanitärobjekte stehen die Farben weiss oder preisgleiche Standardfarben zur Auswahl.

### **Aufzug**

Im Haus 1 (Wohnung 1 – 9) wird eine Aufzugsanlage eingebaut. Diese Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

### **Elektroinstallation**

Die Elektroanlage wird entsprechend den VDE-Richtlinien und den technischen Anschlussvorschriften der Versorgungsunternehmen sowie der Fernsprechordnung der Telekom installiert. Es werden in den Wohngeschossen Unterputzschalter und Steckdosen flächiger Ausführung in Farbe weiss verwendet. Im gesamten Kellergeschoss, insbesondere in den Technikräumen, Aufputzinstallation der Leitungen, Schalter und Steckdosen.

Die Einzelinstallation innerhalb der Eigentumswohnungen im einzelnen:

Garderobe:	1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose
Bad:	1 Deckenbrennstelle 1 Wandauslass 2 Steckdosen
WC:	1 Deckenbrennstelle 1 Steckdose
Küche:	1 Deckenbrennstelle nach Erfordernis 1 Wandauslass 4 Steckdosen im Bereich der Objektwand 1 Einzelsteckdose für Kühlschrank 1 Einzelsteckdose für Geschirrspüler mit sep. Sicherung 1 Steckdose für Dunstabzug/Umluft 1 Herdanschluss mit separater Sicherung
Wohnzimmer	1 Deckenbrennstelle 6 Steckdosen 1 Antennensteckdose
Essbereich	1 Deckenbrennstelle 2 Steckdosen
Schlafzimmer	1 Deckenbrennstelle 5 Steckdosen
Abstellraum	1 Brennstelle 1 Steckdose

Kinderzimmer	1 Deckenbrennstelle 4 Steckdosen 1 Antennensteckdose
Balkon/Terrasse/Loggia	1 Steckdose (im EG von innen schaltbar)
Kellerabstellraum über Wohnungszähler	1 Deckenauslass mit Schiffsarmatur und Schalter 1 Steckdose
Waschküche	1 Waschmaschinenanschluss für jede Wohnung (über Wohnungszähler)
Kellerflure	Deckenauslässe mit Glasleuchte, Glühlampen, Schalter (Taster) mit Glimmlampen, gesteuert über Zeitautomaten
Technik- und Allgemeinräume	Leuchtstofflampen oder Glasleuchten in entsprechender Schutzart, Schalter und Steckdose
Aussenbeleuchtung	Wandleuchten mit Bewegungsmelder
Treppenhäuser und Hauseingänge	Decken oder Wandauslässe mit Leuchten in allen Ge- schossen, Treppenfluren und Haustüren (aussen), Ein- gangsbereich. Bewegungsmelder jeweils gesteuert über Zeitautomaten
Telefonleitungen	1 Anschlussmöglichkeiten für Telefon in jeder Wohnung
Türsprech-/ Briefkastenanlage	Türlautsprecher und Anläuteplatte. In den Wohnungen und an der Haustüre eine Sprechstelle, Taster zum Öffnen der Haustüre.

Soweit bis zur Bezugfertigkeit verfügbar, Anschluss des Objektes an ein Breitbandkabelnetz. Falls Breitbandkabelanschluss nicht verfügbar, wird eine moderne SAT-Antennenanlage installiert. Jede Wohnung erhält mindestens eine anschlussfertige Antennensteckdose.

#### **V. Kfz-Stellplätze**

Die Aussenstellplätze im Freien werden komplett mit Betonsteinpflaster belegt. Für jede Wohnung ist mindestens ein Stellplatz zu erwerben.

#### **VI. Aussenanlagen**

Die Hauszugänge werden über einen befestigten Zugang erschlossen. Die Gehweg- und Hauseingangsflächen sowie Treppenanlagen innerhalb der Aussenanlagen werden mit Beton-/Verbundsteinen bzw. Betonelementen hergestellt.

Kinderspielplatz gemäss behördlicher Auflage, Müllentsorgung gemäss behördlichen Auflagen. Die Aussenanlagen werden nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten gestaltet.

#### **VII. Sonstiges**

Abweichungen, insbesondere wenn sie auf behördliche Anordnungen zurückzuführen oder technisch veranlasst sind, bleiben dem Verkäufer vorbehalten, wenn sie nicht wertmindernd sind.

Die Gestaltung der Aussenfassade, insbesondere der Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes der Wohnanlage. Individuelle Sonderwünsche können hier nicht berücksichtigt werden.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere massgebend. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Wohnungsgrundrissen sind soweit nicht evtl. in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt nicht Bestandteil.

Gleichermassen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den graphischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Wohnungsgrundrissen enthalten sind.

Grundsätzlich gelten für die Herstellung der Wohnanlage die Bestimmungen der VOB, Teil C (Verdingungsordnung für Bauleistungen). Die Gewährleistung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB und beträgt im allgemeinen 5 Jahre, beginnend ab dem Zeitpunkt der Besitz- und Wohnungsübergabe.

**ERLANGER BAUHANDWERKER UNION GMBH**

Erlangen, im Dezember 2014

