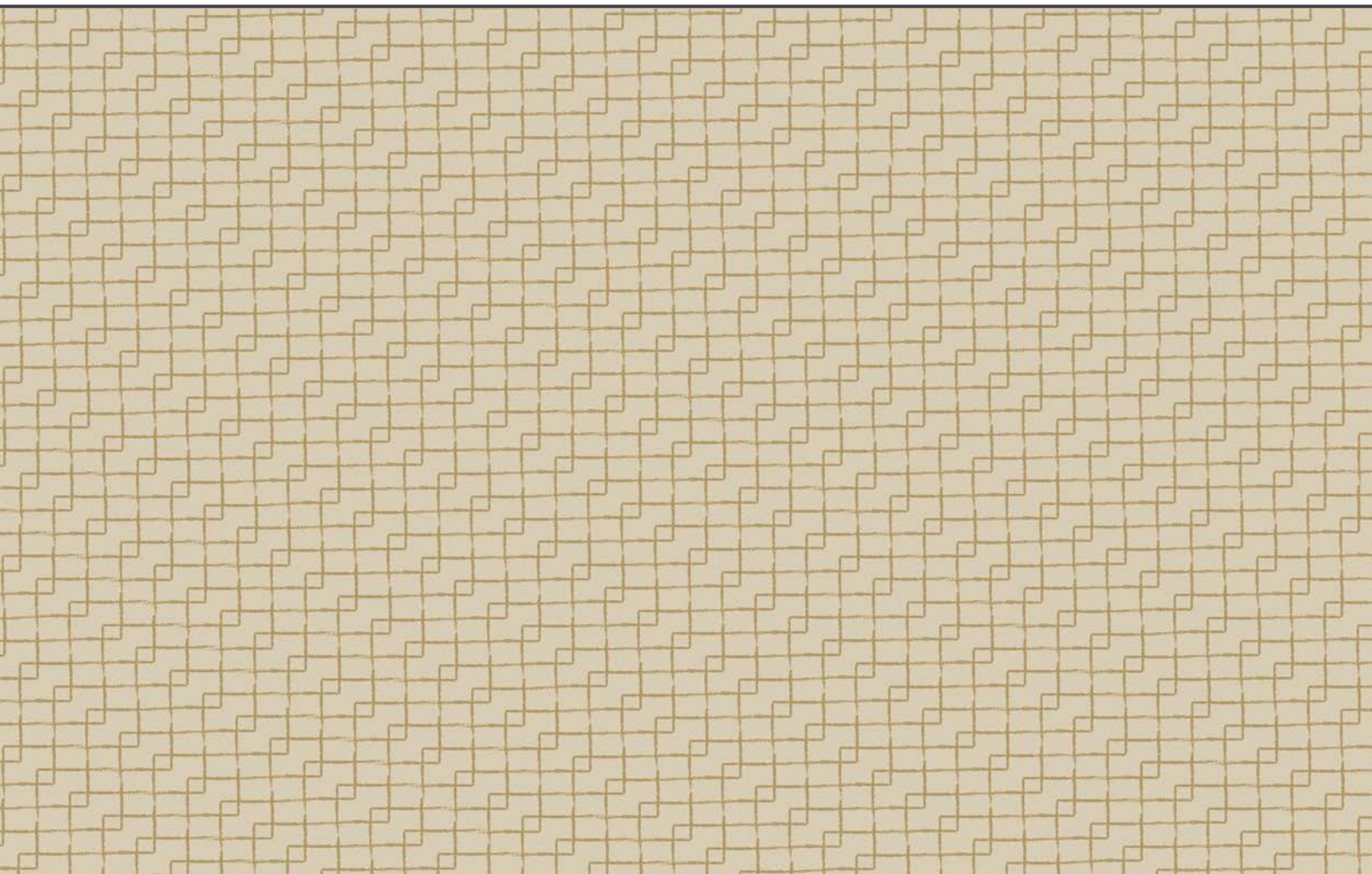


# BAUBESCHREIBUNG



## Allgemeines und Konzeption

Beim STERNHOF handelt es sich um eine Wohnanlage mit 20 Wohnungen, Tiefgarage und Außenanlagen. Das Projekt beinhaltet das Haus A im Innenhof mit 10 Wohnungen und das Haus B straßenseitig gelegen mit 10 Wohnungen.

Der STERNHOF wird als KfW-Effizienzhaus 40, sowie nach QNG erstellt.

Alle wohnungszugehörigen Gebäudenutzungen und die Wohnungen einschließlich dem Untergeschoss sind barrierefrei erreichbar. Die Tiefgarage ist mittels Autoaufzug erreichbar und zusätzlich nutzbar für Personen und Transporte. Ein rollstuhlgerechter Aufzug je Gebäude befördert die Nutzer vom Erdgeschoss aus in das Untergeschoss mit Tiefgarage oder bis in das 3. Obergeschoss -Haus A- und Dachgeschoss -Haus B-.

Die Wohnflächenberechnung wird nach der Wohnflächenverordnung berechnet. Abweichend von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße sind Rohbaumaße/Richtmaße.

Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Rohrkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich; die Größe kann sich während der Bauzeit verändern. Planungsunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Die Abstellräume im Untergeschoss stellen keine Wohnfläche dar, sondern dienen ausschließlich zu Lagerzwecken. Teilweise können an den Wänden sowie unter der Decke im Untergeschoss Leitungen und Kabeltrassen auch unter 2 m Höhe verlaufen.

Änderungen können sich durch folgende Gründe ergeben:

- a. Behördenauflagen / Baugenehmigung
- b. Zweckmäßigkeitsüberlegungen des Verkäufers
- c. Fortschreibung der Planung (Anforderung an Baukonstruktion, Haustechnik, Statik)

Die nach der Fertigstellung behördlich geforderte abschließende Einmessung des Gebäudes ist Bestandteil des Vertrags und im Leistungsumfang enthalten.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, einschließlich den erhöhten Anforderungen nach DIN 4109-5 für Schallschutz zwischen fremden Wohnbereichen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind zu tolerieren.

Das Gebäude wird nach der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der Gebäudeenergiegesetzes (GEG, Stand: 2023) und in Erweiterung dazu nach KfW 40 Effizienzhaus hergestellt und zertifiziert. Ein Energieausweis wird ausgestellt.

Die Nachweisführung zur Zertifizierung des KfW Standards ist bereits im Leistungsumfang enthalten.

Die Erschließung der Wohnanlage ist barrierefrei konzipiert. So sind die öffentlichen und privaten Zugänge schwellenfrei zu erreichen, d.h. die unteren Türanschläge und Schwellen sind nicht höher als 2 cm. Alle Wohnungsebenen und das Untergeschoss sind mit den Aufzügen zu erreichen. Bei den Innentüren der Wohnungen sind keine Türanschläge vorhanden. Die Duschflächen sind bodengleich begehbar.

Von den Wohnraumebenen zum Balkon außen wird die Mindestanforderung ca. 5 cm eingehalten. Dachterrassen mit darunterliegenden Räumen erhalten innen im Haus A und im Haus B zwei Stufen. Zugänge in die Bäder erhalten einen 10 mm hohen Anschlag, wie in der DIN 18534 Abdichtungen in Innenräumen empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und/oder kurz nach Baufertigstellung zu einer erhöhten Baufeuchte kommen kann. Um Feuchteschäden an dem bezugsfertig erstellten Bauwerk zu vermeiden, muss dieses vom Erwerber nach erfolgter Übergabe unbedingt sachgerecht und regelmäßig beheizt und gleichzeitig gelüftet werden, da es sich um Neubauten handelt.

Risse im Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und recht-fertigen keine Gewährleistungsansprüche. Das gilt ebenso für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige und unsachgemäße Beanspruchung sowie durch gewollte oder ungewollte Beschädigung verursacht werden.

Die nachfolgend beschriebenen Bauteilbemessungen und Bewehrungsbedarf erfolgen nach statischen Erfordernissen. Die Bauteilbeschaffenheit, deren Dimensionierungen und Dicke der Dämmschichten richten sich nach dem GEG, den Brandschutzklassifizierungen und den schallschutztechnischen Erfordernissen.

Alle Leistungen werden nach den geltenden Regeln der Technik ausgeführt.

## Teil 1: Wohnungen

### Rohbau

#### Kanalisation

Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser innerhalb des Gebäudes nach DIN, einschließlich notwendiger Revisionsöffnungen und Schächte, nach Vorschrift des Entsorgungsunternehmens; Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

#### Erdarbeiten

Verbau-, Baugrubenaushub- und Auffüllarbeiten, soweit sie für die Errichtung der Anlage notwendig ist.

#### Gründung

Streifen- und Einzelfundamente sowie Bodenplatten aus Beton entsprechend der Baugrundbeschaffenheit.

Fundament- und Ringerder sowie Potentialausgleichsschienen zum Anschließen des Schutzleiters sowie Erstellen des Potentialausgleichs; Erden der Gebäude, der Wasser- und Heizungsleitungen nach VDE-Richtlinien. Blitzschutz entsprechend der DIN EN 62305.

#### Untergeschoss / Keller (unbeheizt gemäß GEG)

Oberflächenfertige oder beschichtete Bodenplatte aus

Beton. Abdichtung nach den anerkannten Regeln der Technik, Nutzungsklasse B, Beanspruchungsklasse 1. Außenwände aus Beton. Abdichtung nach DIN.

Innenwände aus Beton. Kellerdecke aus Stahlbeton. Treppen aus Stahlbeton; innen akustisch entkoppelt. Die Tiefgaragendecke erhält in Teilbereichen eine unterseitige System-Wärmedämmung als Flankendämmung – Anforderung nach GEG. In Kellerbereichen ohne Deckendämmung werden die Deckenfugen gespachtelt.

Die Lüftungs- und Lichtschächte aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteile werden mit abschließbaren verzinkten Gitterrosten hergestellt; für die natürliche Lüftung mit Wetterschutzlamellen. Die Abdeckungen werden gegen Abheben gesichert.

Betonwände im Untergeschoss, geschalt oder mit Fertigteilen, bleiben unbehandelt, aber mit hellem Innenanstrich. Stahlblechtüren als Dickfalttüren mit Metallumfassungszarge gestrichen, Ausführung nach Brandschutzklassifizierung. Trennsysteme für Kellerabstellplätze als Baukastensystem aus verzinkten Stahl lamellen Systemhöhe bis 2,20 m mit Abstand montiert mittels raumhohen Stahlstützen; integrierte Systemtüren mit Profilzylinderschloss und Sicherheitsschlüssel nach Schließanlage.

Haustechnische Installationen wie Fallrohre, Wasserleitungen etc. sichtbar geführt. Mögliche Rohrdurchführungen an Wänden und Decken durch die Kellerabteile sind technisch unabdingbar.

#### Wohnebenen

Außenwände aus mineralisch befülltem Ziegelmauerwerk.

Wohnungs-, Treppenhaustrennwände und Wohnungsinnenwände aus Beton und Trockenbau. Verkleidungen von Installationswänden und Schächten als Vorsatzschale in Trockenbau einschließlich Verstärkungen.

Geschossdecken, Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton; keine Deckeneinbauleuchten.

Balkone und Loggien aus thermisch getrennten Stahlbetonelementen. Entwässerung über Fallrohre, Wasserfang

und Wasserspeicher aus Metall. Entwässerungsrinnen mit Gitterabdeckungen 30 x 10 mm nach Bedarf. Balkonuntersichten schalungsglatt oder gespachtelt ausgeführt. Ausformungen für Gefälle- und Regenwasserführung sowie Durchbrüche für Regenrohre einschließlich Anschlüsse.

Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung als Trägerplatte für Fußbodenheizung und Wärmedämmung. Innen- und Außenwandflächen aus Mauerwerk und Beton innenraumseitig in Wohn- und Nebenräumen mit verriebenen oder geglätteten Gips-Putz verputzt. Innen- und Außenwandflächen aus Mauerwerk und Beton innenseitig in Bädern mit verriebenen Kalkzementputz verputzt, für Fliesen vorbereitet. Trockenbauwände und Verkleidungen werden malerfertig gespachtelt. Raumaußenecken erhalten Eckschutzleisten aus Metall.

#### **Dächer – Flachdach/Dachterrassen und Satteldach**

Dachstühle in Holzkonstruktion als Warmdachausführung. Dächer mit Aluminium-Dacheindeckung einschließlich außenliegender Dachrinnen und Fallrohre sowie Abdeckungen und Bekleidungen; mit Zubehör für Schneefang, Kaminkehrer- und Dachwartungsarbeiten.

Dachterrassen als Flach-Warmdach einschließlich Anschlüsse an aufgehende Bauteile, Attika und Geländer. Metallverwahrungen, Attika-Abdeckungen und alle erforderlichen Durchführungen für haustechnische Anlagen mitinbegriffen. RA-Lichtkuppel einschließlich Steuerung mit Dachausstiegsfunktion ohne Leiter, Be- und Entlüftung Aufzugschächte und Dachflächenfenster einschließlich Zubehör.

#### **Alle Dachterrassen werden mit großformatigen Betonstein Platten belegt.**

Komplette Dachterrassenentwässerungen mit allen Abläufen mit Anschlüssen an die innen- und außenliegenden Leitungen. Fallrohre im Erdgeschoss bis Höhe 2,00 m als Gussrohre gestrichen.

## **Ausbau**

### **Haustüren**

Siehe Teil 2: Gemeinschaftsanlagen

### **Fenster**

Fenster, auch Balkon- oder Terrassentüren, als Holz-Aluminium Fassadenelemente mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, gefertigt. Je Raum ein Flügel mit Drehkippbeschlag, sonst Drehbeschlag, Stulp-Flügel oder fest verglast: Haus B straßenseitig Schallschutzklasse III. Innen mit Fichte Holz und außen Bronzefarbene pulverbeschichtete Aluminiumschalen. Beschläge aus eloxiertem Leichtmetall, soweit möglich als Einhandbeschlag. Überwiegend bodentiefe und niedrige Fensterbrüstungen ausgeführt. RC 2 Einbruchhemmung im Erdgeschoss.

Außen Leichtmetallfensterbänke, pulverbeschichtet wie Fenster und Antidröhn-Beschichtung. Die Innenfensterbänke aus Holzwerkstoff Weiß beschichtet mit dreiseitigem Überstand ohne Abkantung. In WCs und Bäder umlaufend geflieste Fensternischen.

### **Rollläden**

**Rollläden außen aus Kunststoff graubeige, elektrisch für alle Wohnungsfenster-, Balkon-/Dachterrassentüren und Dachfenster; ausgenommen Dachausstiege und RWA.**

Montiert in wandintegrierte Massivkästen mit Stellmotoren und Einbautastern passend zum Schalterprogramm der Elektroinstallation. Jede Anlage ist einzeln bedienbar – keine zentrale Steuerungsanlage. Erhöhte Sicherheit im Erdgeschoss mittels Aufschub-Sicherung. Führungen wie Oberfläche Fenster-Metallbekleidung.

### **Außenfassade**

Mehrlagiger Wärmedämmputz auf Mauerwerkswänden und Wärmedämmverbundsystem auf Betonwänden mit Schichtenfolgen nach Herstellersystem. Oberputzlage als mittelkörniger Reibputz, Fensterumrahmungen feinkörnig, Haus B erdgeschossig mit horizontalem Besenstrich. Hochwertige Farbanstriche mit Lotus-Effekt.

### **Türen- und Schreinerarbeiten**

Wohnungseingangstüren aus pulverbeschichteter Metall-



umfassungszarge mit Türblatt aus Holzwerkstoff, Schallschutzklasse SSK III, Beanspruchungsgruppe S/Klasse 3 Starke Beanspruchung, Klimaklasse III, Einbruchhemmung Widerstandsklasse 1. Türblätter und Zargen-Oberflächen Weiß bei allen Eingangstüren einheitlich, kein Türspion, Rohbauhöhe 2,135 m, dreiseitige Anschlagdichtung, absenkbare Bodendichtung, Drückergarnitur mit außenseitigem Knauf und Drücker innen in Edelstahl matt. Profilzylinderschloss mit Sicherheitsschlüssel nach Schließanlage. Innentüren in allen Wohnräumen innen mit dreiseitiger Holzwerkstoff-Umfassungszargen mit gerundeten Kanten und gefälzt angeschlagenen Türblättern. Drücker beidseitig in Edelstahl matt und Buntbartschloss. Türblätter von WCs und Bäder als Feuchtraumausführung und WC-Drehschlösser anstelle Buntbartschloss. Rohbauhöhe 2,135 m, Türblätter und Zargen-Oberflächen Weiß. Bäder und WC als Feuchtraumausführung.

Luftnachströmung und Luftausgleich mittels Türen-Bodenabstände.

### **Schlosser- und Metallbaurbeiten**

Wohnungstreppengeländer als raumhohe vertikale Metallgeländer aus Flachstahl oder Rechteckrohr blickoffen im Treppenauge montiert. Handläufe aus Edelstahl matt geschliffen im Treppenauge.

Deckenöffnungen erhalten Fußbodenabstellungen aus Flachstahl.

Blickdichte Abtrennung zwischen den wohnungszugehörigen Balkonen und Dachterrassen wie Metallgeländer mit Füllbleche, ohne Füllstäbe, in Geländerhöhe.

Balkon-Abschlussblende in Höhe des Decken- und Bodenaufbaus mit integrierter Entwässerungsrinne.

Alle Metallteile einschließlich Eckverbindungen und Halterungen mit Eindichtungen; Oberflächen außen feuerverzinkt und pulverbeschichtet; innen grundiert und gestrichen. Handläufe ohne Beschichtung.

### **Fliesen Boden und Wand**

Feinsteinzeug-Fliesen in WCs und Bäder Format 60 x 30 cm nach Auswahl, Muster in Beton-/Beschichtungsoptik in Dunkel-, Mittel-, Hellgrau und Taupe.

Kanten geschnitten, mit enger Kreuzfuge verlegt; Wandflächen raumhoch einschließlich Fensternischen. Ablagenischen nach Plan gefliest je Dusche. Vorspringende Ecken mit Winkelprofilschienen aus Kunststoff und Verfugungen Oberflächen passend zur Fliesenauswahl.

Spritzwasserbelastete Wand- und Bodenflächen erhalten eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Bodenversatz 10 mm zwischen Bädern und Wohnräumen.

Übergang von Fliesen- zu anderen Bodenbelägen mit Trennschienen. Boden und Wandanschlüsse mit elastischer Fuge als Wartungsfuge. Geflieste Küchenrückwände sind im Kaufpreis nicht enthalten.

### **Putz, Spachtelungen und Verkleidungen**

Wandflächen mit Maschinenputz auf allen Mauerwerkflächen und Betonwänden; ausgenommen Betonwände im Kellergeschoss. Fugen und Stöße von Trockenbauwänden und Verkleidungen werden gespachtelt und geschliffen.

Decken- und Treppenunterseiten sowie Treppenauflagen werden vollflächig gespachtelt. Zusätzlich eingebaute Zwischendecken, die ausschließlich der Verkleidung der Installationstechnik dienen, werden als abgehängte geschlossene Gipskartondecken hergestellt.

Die Balkonuntersichten werden schalungsglatt; Fugentiefe geschlossen, ausgefugt, Fugenfasen sichtbar.

Die Akzentuierungen an Fassadenöffnungen erfolgt mittels Änderungen der Putzstruktur und durch Variieren der Putzdicken. Das Haus B erhält im Erdgeschoss eine horizontale Besenstrich-Struktur.

### **Malerarbeiten**

Untergeschoss (Keller) Anstrich weiß auf Wänden und Decken. Alle Wohnungen diffusionsoffener Anstrich weiß an Wänden und Decken; Ausführungsanforderungen raumbezogen. Metallteile, ausgenommen Spenglerarbeiten, äußere Fensterbleche, Tür- und Fensterbeschläge und Kellerabtrennungen erhalten einen Farbanstrich oder eine Beschichtung. Untergeschoss (Keller) mit einem staubbindenden Anstrich oder Beschichtung auf Estrich; ausgenommen davon sind die Tiefgarage (Betonstein) und die Treppenhäuser (Naturstein).

## Bodenbeläge

Hochwertiger Schiffsboden- und Dielenparkett in Eiche großformatig, 2-Schicht Fertigparkett nach Auswahl, Natur oder leicht gekalkt jeweils astig, matt versiegelt.

Verklebt auf dem Estrich mit Fußbodenheizung mit Ausgleichsschicht in allen Aufenthalts- und Nebenräumen (Wohnen, Essen, Kochen, Schlafzimmer, Diele, Vorraum- und Abstellräume; einschließlich Sockelleisten mit Holzwerkstoffkern weiß.

## Elektroinstallation

Die elektrische Installation erfolgt nach den VDE- (Verband Deutscher Elektrotechniker) Richtlinien und den EVU- (Elektrizitäts-Versorgungsunternehmen) Vorschriften für Licht- und Kraftstrom. Die Stromeinführung und die Stromzähler für die einzelnen Wohnungen werden im Kellergeschoss (Technikraum) installiert. Verlegung der Installation im Untergeschoss und Nebengebäuden Aufputz in Schutzrohren, in den Wohngeschossen und im Treppenhaus Unterputz. Telefonanschluss vom zentralen Übergabepunkt im Untergeschoss für jede Wohnung im Medienverteiler. Der Anschluss erfolgt über den Telefonanbieter. Anschlusskosten und Gebühren sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Ausstattung der Wohnräume nach DIN 18015-2. Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung inkl. Medienverteiler, mit separatem Stromkreis für den E-Herd, die Spül- und Waschmaschine sowie Beleuchtung bzw. Steckdosen. Alle Brennstellen innerhalb der Wohnungen ohne Leuchten, ohne Leuchtmittel und ohne Montage. Der Verbrauch wird über den zugewehrten Wohnungszähler abgelesen. Die Anzahl der Stromkreise, Steckdosen und Auslässe wird nach RAL-RG 678, Ausstattungswert 1 ausgeführt.

## Elektroinstallationen der Wohnungen

Ausführung nach den zum Baubeginn geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften, DIN VDE-Normen, DIN-Normen, VDI 6026 und Technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Netzbetreiber. Verlegung aller Elektroleitungen verdeckt unter Putz. Jede Wohnung erhält eine Elektroverteilung mit entsprechendem FI-Schutzschalter und Sicherungsautomaten. Elektroanschlüsse für bauseitige Aufbauleuchten - keine Wand - und Decken-

einbauleuchten. Schalter und Steckdosen nach Bemusterung in Verkehrsweiß oder gleichwertig.

Rollo-Betätigungsschalter können je nach Einbauraum und Fassadenöffnungen variieren. Gleiches gilt für Raumtemperaturregler je nach Einbauraum und Heizkreisen. Betätigungsschalter für Rollo und Raumtemperaturregler bei Raumzugangstüre platziert.

Die Anzahl und Lage der E-Installationen werden je Wohnungstyp individuell nach der nachfolgenden Installationsliste vom Bauherrn vorgeplant. Die Vorplanung kann vom Käufer in Abstimmung mit dem Bauherrn geändert werden, solange dies planungs- und bauablauftechnisch noch realisierbar ist. Sollte dies nicht mehr möglich sein, wird die Vorplanung realisiert und die Anzahl als Obergrenze festgelegt. Diese kann von der Installationsliste abweichen. Mehrinstallationen sind zusätzlich zu vergüten.

## Haus A und Haus B Wohnungen

### Wohnen/Essen/Kochen:

- 6 Deckenlichtauslässe mit Schaltungen/Taster (2 Schaltgruppe)
- 3 Einfachsteckdosen
- 6 Doppelsteckdosen, davon 1 schaltbar
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennendose (Kabel-Anschluss)
- 1 Doppelschalter für Außenlicht und Außensteckdose
- 2 Netzwerkdoppeldosen (Internet/DSL-Multimedia) nur Leerdose + Leerrohr von Wohnungsverteilung
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch
- 1 kombinierter Regler für alle Einzelraumlüfter, Zuleitung aller Einzelraumlüfter
- 1 Steckdose für E-Herd (400 V)
- 1 Steckdose Kühlschrank mit Tiefkühlleinheit
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Steckdose Umluft-Abzugshaube
- Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster
- Steckdosen/Anschlüsse für 1 Waschmaschine und 1 Trockner je nach Einbauraum

### Schlafen:

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen

- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennendose (Kabel-Anschluss)
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch  
Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster
- 1 Netzwerkdoppeldosen (Internet/DSL-Multimedia)  
nur Leerdose + Leerrohr von Wohnungsverteilung  
Zuleitung Einzelraumlüfter

**Diele/Vorraum:**

In Wohnungen ohne Diele oder Vorraum entfallen die nachfolgenden E-Installationen.

- 1 Deckenlichtauslässe mit Schaltung/Taster
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Telefonanschlussdose (TAE)
- 1 Elektro- und Schwachstromverteiler (Multimedia)
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch
- 1 Klingel- / Türsprechanlage als Video-Gegensprechanlage (Gegenstellen an Hauseingängen)  
Schaltung für Bad wird außen angebracht

**Bad:**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Wandauslass mit Schaltung am Waschtisch
- 1 Einzelsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen  
Zuleitung Abluftanlage
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch  
Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster  
Steckdosen/Anschlüsse für 1 Waschmaschine  
und 1 Trockner je nach Einbauraum

**WC:**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Wandauslass mit Schaltung am Waschtisch  
Zuleitung Abluftanlage
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch  
Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster

**Abstellraum:**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Netzwerkdoppeldosen (Internet/DSL-Multimedia)  
nur Leerdose + Leerrohr von Wohnungsverteilung

- Zuleitung Abluft (bei ohne Fenster)
- 1 Zuleitung Lüftungsanlage
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch  
Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster

**Kind:**

- 1 Deckenlichtauslass mit Schaltung
- 3 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennendose (Kabel-Anschluss)
- 2 Netzwerkdoppeldosen (Internet/DSL-Multimedia)  
nur Leerdose + Leerrohr von Wohnungsverteilung
- 1 Raumtemperaturregler mechanisch  
Rollo Schalter auf/zu Anzahl wie Fenster

**Terrassen/Balkone:**

- 1 Wandlichtauslass mit Leuchte - von innen schaltbar
- 2 Steckdosen mit Abdeckung - von innen schaltbar  
(gilt nur für Terrassen im EG)  
Keine Deckenlichtauslässe

Bei zwei Ausgängen (je einer an verschiedenen Fassadenflächen) werden je Wandlichtauslass mit Schalter einschließlich Leuchte je 2 Einzelsteckdosen mit Abdeckung installiert; Schalter innen entsprechend

**Haus A Penthouse Wohnung und Haus B Wohnung 3. Obergeschoss**

Elektroausstattungen wie vor, jedoch hier

**Wohnen/Essen/Kochen:**

- 9 Deckenlichtauslässe mit Schaltungen/Taster  
(3 Schaltgruppe)
- 5 Einfachsteckdosen
- 8 Doppelsteckdosen, davon 2 schaltbar
- 2 Dreifachsteckdosen

**Schlafen:**

- 2 Deckenlichtauslässe mit Schaltung

**Diele/Vorraum:**

Ausstattung je Ebene innerhalb Wohnung einschließlich Klingel- / Türsprechanlage als Gegensprechanlage mit Video.

**Bad:**

- 2 Deckenlichtauslass mit Schaltung

**Kind:**

- 2 Deckenlichtauslass mit Schaltung

**Treppenraum (je Wohnebene):**

- 2 Wandlichtauslässe mit Schaltungen/Taster
- 1 Doppelsteckdosen

**Dachterrasse:**

Mediendosen/Anschlusskasten Stand-/Wandmontage für Außennutzung IP 44, mit insgesamt

- 1 Antennendose (Kabel-Anschluss)
- 2 Netzwerkdoppeldosen (Internet/DSL-Multimedia)
- 4 Einzelsteckdosen

Je Kellerabteil in Aufputz-Montage 1 Deckenleuchte mit LED-Leuchtmittel und 1 Steckdose mit Schalter. Die Versorgung und Absicherung der Komponenten erfolgt von der zugehörigen Unterverteilung der jeweiligen Wohnung.

Bei Elektroinstallationen sind Änderungen/Verschiebungen möglich, je nach Raumzuordnungen, -abfolge und -übergänge – wie offen/geschlossen oder in Penthouse-Wohnungen. Die Anordnung erfolgt nach Elektroplan.

In allen Wohn- und Schlafräumen werden batteriebetriebene Decken-Rauchmelder als Erstanschaffung installiert. Auf die gesetzliche Rauchmelderpflicht wird ausdrücklich hingewiesen. Die installierten Rauchwarnmelder müssen dauerhaft in den Wohn- und Schlafräumen angebracht sein. Die Wartung und der Betrieb erfolgen durch den Käufer.

Anschluss und Übergabepunkt für Telefon/Internet im Anschlussraum im Untergeschoss, von dort erfolgt die Verteilung zum Schwachstromverteiler (Multimediaver-teiler) in der Wohnung; von dort die Verteilung zu den Telefondosen und Netzwerkdosen in der Wohnung. Der Abschluss eines Providervertrages zur weitergehenden Nutzung für Telefon-, Internet und Kabelfernsehen mit einem Dienstleister/Anbieter nach Wahl ist Sache des Käufers.

Alle Räume im Untergeschoss, die Hauseingangsflure im EG, sowie alle Treppenhäuser werden mit Leuchten einschl. LED – Leuchtmitteln ausgestattet.

**Sanitäre Installation und Ausstattung**

Ver- und Entsorgungsanschlüsse der Wohnungen basieren auf den in den Wohnungsgrundrissen dargestellten Ausstattungen.

Die Zählung des Kalt- und Warmwasserverbrauches sowie des Heizbedarfes erfolgt für jede Wohnung bzw. für den Allgemein-Verbraucher (wie Ausgussanlagen in Technikzentrale sowie die Außenzapfstellen) mit angemieteten Messeinrichtungen. Die Montage erfolgt durch den Bauherrn; die Mietkosten trägt der Erwerber. Eine Wasserenthärtungsanlage ist im Leistungsumfang enthalten.

**Kochen**

Spülen-Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler mit Kaltwasseranschluss; einschließlich zugehörige Abwasseranschlüsse. Waschmaschinenanschluss je nach Einbauraum

**Bad nach Bemusterung**

Waschbecken aus Sanitärkeramik mit Einhebel-Waschtischarmatur. Tiefspül-WC aus Sanitärkeramik, wandhängend, spülrandlos, mit Sitz und Deckel, einschließlich Unterputz-Spülkasten mit Betätigungstasten für zwei Spülmengen.

**Dusche bodengleich mit leichtem Gefälle zur Duschrinne mit Edelstahlabdeckung. Aufputz-Thermostat-Brausebatterie, Handbrausegarnitur mit Wandstange, Brauseschlauch und Handbrause.**

Duschabtrennung Höhe ca. 2,00 m, einseitig aus Einscheiben-Sicherheitsglas mit Wand- und Bodenbefestigungsschienen und Aussteifungshalter oben. Wandnische gefliest für Abstellmöglichkeiten.

Waschmaschinenanschluss je nach Einbauraum. Handtuchhaken und WC-Papierhalter nach Bemusterungsaufstellung. Badspiegel, Handtuchhalter und WC-Bürste werden vom Käufer individuell bemustert, angeschafft und sind nicht im Kaufpreis enthalten.



### **Gartenwasser**

Wohnungen mit Gartenanteil erhalten 1 frostsicheren Garten-Kaltwasseranschluss an der Außenwand im Bereich der Terrassen.

## **Haus A Penthouse Wohnung und Haus B Wohnung 3. Obergeschoss**

### **Bad nach Bemusterung**

Aufsatz-Waschbecken aus Sanitärkeramik mit schichtstoffbeschichteter Unterbauplatte und Einhebel-Wandarmatur. Unterputz Thermostat-Brausebatterie mit Handbrause und Brauseschlauch und Regendusche.

### **Gartenwasser**

Pro Wohnung 1 frostsicherer Garten-Kaltwasseranschluss auf der Dachterrasse.

### **Heizung**

Heizungsanlage siehe Gemeinschaftseinrichtungen. Wärmen und Kühlen in allen Wohnungen flächig über die wassergeführte Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Thermostat, Fußbodenheizungsverteiler Unterputz. Bäder zusätzlich mit Handtuchheizkörper mit thermostatischen Heizkörperventilen.

Verbrauchsmesseinrichtung als Kompakt-Wärmemengenzähler separat für jede Wohnung im Verteilerschrank der Fußbodenheizung auf Mietbasis. Die Feststellung der Zählerstände erfolgt über Fernablesung.

Kellerräume generell unbeheizt und Treppenhäuser beheizt (Heizkörper im Kellergeschoss) nach Vorgabe GEG. Rohrleitungen werden nach Bedarf unter der Kellerdecke oder in den Wohnebenen auf dem Rohfußboden verlegt.

### **Lüftung**

Alle Wohnungen erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung als maschinelle dezentrale Lüftung mittels Ventilatoren zur definierten Be- und Entlüftung; abgestimmt mit Abluftventilatoren in innenliegenden Räumen. Zusätzlich ist natürliches Belüften durch manuelles Öffnen der Fenster (Stoßlüften) möglich.

Luftaustausch innerhalb der Wohnung durch Unterschnitt der Türblätter bei Bedarf. (Abweichung von Vorgaben der Schreinerichtlinien.)

## **Teil 2: Gemeinschaftseinrichtungen und Außenanlagen**

### **Haupttreppen innen**

Haupttreppen aus Stahlbeton (Fertigteile oder Ortbeton) mit Natursteinbelag. Je Hauseingang bündig eingelassene Schmutzfangmatte mit Rauhaar-Bürsteneinlagen im Metallrahmen.

Hauseingangstüren zu den Treppenhäusern aus Metall mit Wärmeschutz-Sicherheitsverglasung; Oberfläche pulverbeschichtet. Beschläge und Drückergarnitur innen und flügelhohe Griffstange außen aus Edelstahl matt geschliffen.

Rauchabzug über öffnbare Fenster oder Dachöffnungen gemäß behördlicher Forderung.

### **Außentreppe**

Außentreppe aus Sicht-Stahlbeton (Fertigteil oder Ortbeton) mit Metall Trittkanteneinlage feuerverzinkt mit seitlichem Randeinstand. Handlauf aus Edelstahl matt geschliffen einseitig mit Halterungen.

Treppenwände und Boden als Sichtbetonfläche ohne zusätzliche Nachbearbeitung, Bauteilübergänge als Wartungsfugen. Gully frostfrei mit Geruchsverschluss.

### **Haustechnik, Heizung**

Zentrale Luft-Wärmepumpe zum Wärmen und Kühlen mit Split-Aufstellung Innen / Außen. Außengerät auf Podest mit Halterungen im Bereich Notausgang Tiefgarage.

Wärmeversorgung zu den dezentralen Wohnungsstationen mit konstanter Vorlauftemperatur. Raumtemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung für die Fußbodenheizung. Warmwasserversorgung über dezentrale Frischwasserstationen.

### **Personenaufzüge**

Es werden insgesamt 2 rollstuhlgerechte Personenaufzugsanlagen eingebaut. Die Aufzüge führen je vom Untergeschoss/Keller bis 1x Ebene E+4 (Haus B) und 1x Ebene E+3 (Haus A). Haus 1 Penthouse-Wohnung wird solitär mit dem Aufzug erschlossen. Die Kabinen sind mit Spiegel, Licht und Notrufanlage mit Gegensprechfunktion ausgestattet. Der Kabinenboden wird mit Naturstein wie in Treppenhäusern belegt.

### **Autoaufzug**

Autoaufzug personenbefahrbar im Haus B nach Aufzugsrichtlinien für die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt. Aufgrund der zulässigen Personennutzung kann der Aufzug für den Fahrrad-, Last- und Mülltransport nach Belastungszulässigkeit verwendet werden. Durchfahrtsaufzug mit 2 Teleskoptoren mit Schlüsselschalter bei der Einfahrt oben und Zugschalter unten in der Tiefgarage. Weiterhin wird je Wohnung eine Funkfernbedienung zur Bedienung des Autoaufzugs übergeben. Weitere Fernbedienungen sind gegen Aufpreis nachbestellbar.

Der Aufzug wird inklusive Inbetriebnahme, den Betriebs- und Steuerungen übergeben.

### **Briefkasten, Hausklingelanlagen**

Beide Haupteingänge werden mit einer Türöffner- und Videogegensprechanlage ausgerüstet. Es werden je Haus Klingeltableaus mit Klingeltastern mit einer Videokamera angeordnet mit Empfang für jede Wohnung. In der Wohnung wird eine Innenstation für Videogegensprech- und Türöffnung installiert. Die Hauptzugänge im Erdgeschoss werden mit elektrischen Türöffnern ausgestattet.

### **Schließanlage**

Zentrale Hausschließanlage mit mechanischen Schließsystemen nach Schließplan. Zusätzlich ein Hausmeisterschlüssel für alle gemeinschaftlichen Haus- und Hofzugänge sowie Keller- und Technikräume.

### **Allgemeinbeleuchtung**

Alle Allgemeinräume, Keller, Flure, Treppenhäuser sowie Außenbeleuchtung an den Hauseingängen und den Wegebereichen werden mit Wand- und Standleuchten einschl. LED – Leuchtmitteln ausgestattet, vorwiegend mit Wechselschalter oder Zeitschalttaster und außen für die Wegeführung als Dauerlicht mit Dämmerungsschalter oder Zeitschaltung jahreszeitbezogen.

### **Lagerung Abfallbehälter**

Müllbehälter-Abstellung innen in belüfteten Räumen im Untergeschoss. Die Müllbehälter für Mülltrennung sind nach dem gültigen Entsorgungsbestimmungen der Stadt Regensburg von der Eigentümergemeinschaft anzuschaffen. Transport zur Entsorgungsebene mittels Autoaufzug.

### **Fahrräder Abstellflächen**

Fahrradstellflächen mit Fahrradständer im Innenbereich und Außenbereich; keine E-Bike-Ladestationen. Zusätzlich Transport mittels Autoaufzug möglich.

### **Überdachung Außentreppe**

Stahlprofil- und Stahlrohrkonstruktion feuerverzinkt mit Oberflächenbeschichtung einschließlich Fundamentierung.

### **Photovoltaikanlagen (PV)**

Flachdach (Haus A) und Satteldach (Haus B) mit PV-Module auf Systemtragrost aus Aluprofilen. Die Wechselrichter werden in Kellerräume oder/und Tiefgarage montiert.

### **Sonstige Ausstattungen**

Garten-Kaltwasseranschlüsse frostsicher an den Gebäudeaußenwänden oder im Außenbereich für das Gemeinschaftseigentum.

### **Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden vollumfänglich inklusiv aller Pflasterbeläge, Geh- und Zuwegungen, Randeinfassungen, der Grundstückseinfriedungen, der Rasensaat und kompletten Bepflanzung gemäß Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Die Terrassenflächen vor den Wohnungen im EG werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Der Unterhalt der Bepflanzungen auf Privatflächen erfolgt durch den Eigentümer.

Aufgrund der Planoptimierung können Änderungen an der Freiflächengestaltung erforderlich werden.

### **Kanalisation**

Alle Entwässerungsleitungen für Schmutz- und Regenwasser der befestigten Oberflächen mit Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und Versickerung des Niederschlagswasser.

### **Kinderspielplatz**

Ausstattung Kinderspielplatz mit Sitzgelegenheiten und Spielgeräten mit Sicherheitszonen gemäß Satzung der Stadt Regensburg. Aufgrund von Planoptimierungen können Änderungen an der Freiflächengestaltung erforderlich werden.

## Teil 3: Tiefgarage

Die Tiefgarage wird bei der Gemeinschaftskostenverteilung als Gemeinschaftsfläche betrachtet, auch wenn ein Wohnungseigentümer keinen Tiefgaragenstellplatz besitzt. Alle Wartungs-, Reparatur- und Unterhaltskosten werden auf alle Wohnungsbesitzer nach dem Verteilerschlüssel aufgeteilt.

### Kanalisation

Alle Entwässerungsleitungen und -rinnen für anfallendes Schmelz- und Schmutzwasser innerhalb der Tiefgarage werden soweit notwendig als Verdunstungsrinnen. Tiefgaragen Dachentwässerung zum freien Gelände.

### Gründung, Wände und Decken

Streifenfundamente, Einzelfundamente und Bauteile wie Wände, Decken, Unterzüge und Stützen werden aus Beton glatt geschalt oder als Fertig- bzw. Halbfertigteile hergestellt; keine Oberflächenbehandlung, ausgenommen Anstrich.

Sämtliche Betonteile der aufgehenden Bauteile im Spritzwasserbereich werden mit einer Versiegelung zum Schutz des Betons gegen Korrosion und chemischer Angriffe, wie z.B. Salzwasser bis ca. 50 cm oberhalb des Fußbodens beschichtet. Der Oberflächenschutz wird jährlich überprüft und bei Bedarf ausgebessert als Gemeinschaftskosten.

Der Boden der Tiefgarage wird mit kleinformatigem dunkelgrauem Betonstein Verbundpflaster. Die Garagenstellplätze können durch Leitungsführungen beeinträchtigt sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.

Die natürliche Lüftung der Tiefgarage erfolgt über Zuluft Öffnungsschächte mit verzinkten Wetterschutzlamellen gegen Abheben gesichert; ohne Fenster. Spengler-Arbeiten bei Bedarf in Alublechen. Autoaufzug siehe 2. Gemeinschaftseinrichtungen.

### Elektroinstallation

Elektroanschluss an das Stromnetz der Gemeinschaftsanlage einschließlich LED-Aufbauleuchten mit Schalt- und Bewegungsmeldereinrichtungen. Beschilderungen und Notausgangsbezeichnungen nach Brandschutzanforderungen.

Je Stellplatz eine Doppelsteckdose mit Abdeckungen, absperrbar mit Verbrauchsabrechnung beim zugehörigen Wohnungsbesitzer. Wallboxen nicht enthalten; zugehöriges Anschluss-, Verbrauchslasten- und Abrechnungsmanagement nach Vereinbarung und Abstimmung der Käufergemeinschaft.

### Malerarbeiten

Alle Wände und Decken werden weiß gespritzt. Dämmplatten, nicht brennbar, an Deckenteilflächen und einigen Wänden der Tiefgarage mit Oberfläche nach Dämmsystemhersteller wie z.B. Heraklith Tektalan. Die Dämmplatten sind akustisch wirksam und haben schallabsorbierende, wärmedämmende Eigenschaften.

Die Fahrbahn und Stellplatzteilung am Boden mit Spezial-Anstrichmarkierung oder mit farbig abgesetzten Pflastersteinen. Stellplätze werden am Boden farblich abgegrenzt. Wände mit den jeweiligen Stellplatznummern beschriftet.

### Ausgänge innen, außen

Stahlblechtüren innen als Dickfalztüren mit Metallumfassungszarge oder Eckzarge gestrichen, Ausführung nach Brandschutzanforderungen.

Metalltüre pulverbeschichtet als Fluchttüre mit Drücker innen und Türkopf außen, Öffnung und Schließsystem nach Brandschutzanforderungen

### Brandschutz

Sicherheitstechnische Einrichtungen nach behördlicher Auflage und nach Brandschutzanforderungen. In der Tiefgarage wird es Brandschutz-Abkofferungen, Rohrverkleidungen und Leitungen unter der Decke und an Wänden geben.

### Be- und Entlüftung

Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Lüftungsschächte in der Tiefgaragendecke.

## Teil 4: Allgemeine Bestimmungen

### Allgemeine Bestimmungen

Sind in der Baubeschreibung verschiedene Ausführungsformen vorgesehen, so legt das Projektmanagement diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. In der Leistungsbeschreibung genannte Materialien können durch gleichwertige ersetzt werden, wenn dies den aus Baufortschritt und Konstruktionsgründen erforderlich ist bzw. das beschriebene Produkt nicht mehr erhältlich ist.

Hinsichtlich des Schallschutzes liegen der Bauausführung grundsätzlich die gesetzlichen Anforderungen der DIN 4109 zu Grunde.

In den Untergeschossräumen ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und an den Wänden zu rechnen. Ferner können in den Wohnungen und in der Tiefgarage in Teilbereichen Rohrverkleidungen oder Deckenabhängungen notwendig werden.

In den Plänen dargestellte Möbel sind Einrichtungsgegenstände und im Kaufpreis nicht enthalten. Illustrationen im Exposé aus Sicht des Erstellers enthalten möglicherweise aufpreispflichtige Sonderausstattungen. In beiden Fällen gilt die Baubeschreibung vor den Bauplänen.

Für alle Bauleistungen gelten die Allgemein Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen VOB Teil C in der gültigen Fassung.

Änderungen, die durch Auflagen der Genehmigungsbehörde im Genehmigungsverfahren zu Planänderungen führen, bleiben vorbehalten.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme nur an vereinbarten Terminen mit dem Bauherrn.

### Bemusterung

Der Bauherr führt eine Bemusterung durch. Die Auswahl erfolgt beim Bauherrn oder bei den genannten Firmen des Bauherrn. Änderungs- und Sonderwünsche sind abhängig vom Projektierungs- oder Baustand nur nach vorheriger, rechtzeitiger Abstimmung mit dem Bauherrn gegen Bearbeitungsgebühr möglich.

Vereinbarungen über Änderungswünsche zwischen Käufer und Bauherr sowie die damit verbundenen Mehrkosten bedürfen zu ihrer Berücksichtigung bei der Abwicklung der Schriftform.

### Hinweise zur Möblierung

In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Es ist daher unzumutbar Tapezierarbeiten vor Ablauf dieser Frist durchzuführen oder Möbel direkt an Außenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren kann eine Möblierung an Außenwänden problematisch sein, insbesondere, wenn „vollflächige“ Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollen daher so platziert werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, ist nicht auszuschließen, dass es an und in Möbelstücken bei Außenwänden zu Feuchtigkeit mit Schimmelpilzbildung kommt.

Küchenmöbel und Küchenarbeitsplatten müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden. Der Käufer haftet für eventuelle Schallübertragungen.

### Ende der STERNHOF Baubeschreibung





