

Vorbemerkung

Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Technik. Soweit es hiernach auf DIN-Normen ankommt, werden die DIN-Normen eingehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung als Weißdruck gültig sind.

1. Bauweise

1.1. Tragende Rohbaukonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Die tragende Bodenplatte sowie die Kellerwände werden in Stahlbeton erstellt.

In den Geschossen werden die Außenwände mit GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombination aus Polystyrol-Wärmedämmung und Blähton-Mauerwerk) nach statischer Berechnung ausgeführt. Sofern statisch oder technisch notwendig Stützen / Pfeiler und Innenwände in Stahlbeton. Im Gartengeschoss Außenwände in Stahlbeton mit entsprechender Wärmedämmung.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Schalungssteinen mit Betonkern gemäß statisch und schalltechnischen Erfordernissen. Tragende Innenwände mit Gisotonsteinen. In geringem Umfang Stahlbetonwände, sofern statisch erforderlich.

Alle Geschosdecken in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Teile des Bestandsgebäudes im Kellerbereich bleiben als Böschungsschutz bzw. Gründungsbestandteile erhalten. Dies betrifft im Wesentlichen die straßenseitige und seitliche Kelleraußenwand sowie die senkrecht dazu liegenden Kellerinnenwände und die Bodenplatte. Sämtliche bestehenbleibende Bauteile befinden sich weitestgehend außerhalb / unterhalb des zu erstellenden Gebäudes.

1.2. Nicht-tragende Innenwände

Nichttragende Wände als doppelt beplankte Trockenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt. Bei Nassbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

2. Dach und Abdichtung

2.1. Dachstuhl

Sparren und Pfetten des Dachstuhls werden in Nadelholz ausgeführt.

2.2. Dachaufbau

Dachdeckung der Schrägdächer mit flachen Betonpfannen grau. Darunter Lattung, Konterlattung sowie eine diffusionsoffene Unterspannbahn. Zwischen den Sparren Wärmedämmung gemäß EnEV-Berechnung. Darunter Dampfsperre. Abgrenzung nach unten mit Trockenbauplatten. Oberfläche malerfertig gespachtelt.

2.3. Abdichtung im Flachdachbereich

Dachterrassen mit zweifach verschweißten Bitumenbahnen mit Wurzelschutz, Wärmedämmung und Dampfsperre. Darüber Terrassenplatten (siehe auch Punkt 4.2 Terrassen und Balkone) bzw. außerhalb der Terrassen im Flachdachbereich Kies.

2.4. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Regenrinnen, Traufbleche, Terrassenverkleidungen und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten in beschichtetem Aluminium.

3. Fenster

3.1. Fenster und Fenstertüren

3.1.1. In Wohnräumen

In Wohnungen und Hobbyraum im Gartengeschoss: Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; Fensterglas mit U-Wert von $0,6 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Gesamtfenster mit U-Wert von $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$. Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas. Dachflächenfenster mit einem U-Wert von $1,1 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ (Gesamtfenster).

Fensterfarbe außen (nicht Dachflächenfenster) und innen weiß. Dachflächenfenster Rahmen aus hochwertigem Polyurethan mit Holzkern innen weiß.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippsbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen.

3.1.2. In Gemeinschaftsbereichen und Untergeschoss

Kellerfenster und Fenster Hobbyraum in Kellergeschoss als Kunststoff-Einbaufenster weiß.

Hauseingangstüren: Stabile Hauseingangstürenelemente aus Aluminium weiß mit Glasfüllung.

Treppenhausfenster Kunststoff weiß mit Isolierverglasung bzw. Dachflächenfenster Rahmen aus hochwertigem Polyurethan mit Holzkern innen weiß.

3.2. Verschattung

Vorbau-Rolladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen. Alle Rolläden elektrisch bedienbar. Dachflächenfenster elektrisch bedienbaren Rolläden (mit Fernbedienung).

Treppenhaus-, Hobbyraum- und Kellerfenster sowie trapezförmiges Fenster im DG ohne Verschattung.

3.3. Fensterbänke

Fensterbänke *außen* aus Aluminium (eloxiert).

Sofern innen Fensterbrüstungen oder Austrittsstufen (z.B. Austritt auf Dachterrasse) vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. *Keine* Fensterbänke in Bädern sofern Brüstung im gefliesten Bereich, in Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet und die Brüstungshöhe auf Arbeitsplattenhöhe ist (Arbeitsplatte durch Kunden, normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91 - 92 cm) und bei Fenstern ohne Brüstung bzw. ohne Austrittsstufe.

4. Fassade, Terrassen und Balkone

4.1. Fassade

Oberirdische Außenwände erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe entsprechend dem Farbkonzept des Architekten.

4.2. Terrassen und Balkone

4.2.1. Terrassen

Terrassen (EG und Dachterrassen) mit auf einem Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten. Terrassengeländer (sofern keine Brüstung) pulverbeschichtet mit gemusterten, pulverbeschichteten Platten. Gestaltung nach Vorgabe des Architekten.

4.2.2. Balkone

Balkonplatten thermisch vom Gebäude entkoppelt. Geländer pulverbeschichtet mit gemusterten, pulverbeschichteten Platten. Gestaltung nach Vorgabe des Architekten. Boden Oberfläche aus Sichtbeton geeignet für bauseitige Fliesen oder Farbanstrich.

5. Treppen

5.1. Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton. Treppenläufe schalltrennend gelagert. Geschosstreppen und angrenzende Gemeinschaftsflure zu den Wohnräumen mit pflegeleichtem Granit-Boden belegt. Treppengeländer als Stabgeländer in Edelstahl.

5.2. Wohnungsinnentreppen

Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Holzoptik. Geländer Stäbe pulverbeschichtet weiß.

6. Haustechnik

6.1. Heizung

6.1.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage mit außentemperaturgesteuerter Heizungsregelung. Umweltfreundliche Grundwasser-Wärmepumpe. Der Saugbrunnen befindet sich im Gemeinschaftlichen Vorgarten. Der Schluckbrunnen wird im Sondernutzungsrecht der Wohnung 1 oder im Gemeinschaftseigentum erstellt (Deckel an Oberfläche sichtbar) und muss für Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich sein. Jeweils Warmwasserspeicher für Heizung und zentrale Trinkwasserverteilung.

6.1.2. Heizung in den Wohnungen und Treppenhaus

Alle Räume der Wohnungen (mit Ausnahme Abstellräume und WC's ohne Duschen) mit angenehmer Fußbodenheizung, einzeln über Thermostate regelbar. WC's ohne Duschen erhalten eine Fußbodenheizungsschleife aus dem Flur, nicht separat steuerbar. In den Fluren werden nur dort Einzelregelungsthermostate angebracht, wo es erforderlich ist.

Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Wärmemengenzählern ausgestattet (Funkablesung).

Treppenhaus im UG und sofern erforderlich Kellerflur mit Heizkörper.

Die Heizung wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt (siehe Punkt 6.6).

6.2. Sanitär

6.2.1. Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Mehrschichtverbundrohren. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Mehrschichtverbundrohren. Abwasserleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC.

Jede Wohnung mit separaten Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet (Funkablesung).

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

Im bzw. unter dem Heizraum wird eine Doppelhebeanlage eingebaut.

6.2.2. Sanitärausstattung

Sanitäreinrichtungsgegenstände von namhaften deutschen Markenherstellern. Armaturen verchromt. Es werden – wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

- Badewanne (wo im Exposé gezeichnet):
Emaillierte Stahleinbaubadewanne weiß 170/75 cm mit kombinierter Wannenfüllbatterie (Aufputz) und Brause für Kalt- und Warmwasser.

- Dusche (wo im Exposé gezeichnet):
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstellstange. Duscharmatur Aufputz. Die notwendigen Duschtrennwände sind nicht im Kaufpreis erhalten.
- Waschtisch:
Weißer Keramikwaschtisch, Größe ca. 60 / 50 cm (in WC's teilweise kleineres Waschbecken), mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur. Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromter Handtuchhalter bzw. in WC's teilweise Handtuchring oder -knopf.
- WC:
Weißes Wand-Tiefspül-WC, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromtem Papierrollenhalter.

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss gemäß Plan (die gezeichnete Waschmaschine ist nicht im Leistungsumfang enthalten, zeigt nur deren Lage).

Zusätzlich zu oben beschriebener Sanitärausstattung erhält die Erdgeschosswohnung einen frostsicheren Gartenwasseranschluss in der dazugehörigen Sondernutzungsfläche. Zudem ein frostsicherer Gartenwasseranschluss für den Hausmeister.

6.3. Elektro

6.3.1. Elektrorohinstallation

Zählerschränke in den Elektroräumen sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Potentialausgleichschiene mit vorschriftsmäßiger Erdung der technischen Einbauten.

6.3.2. Kommunikations-, Fernseh- und Rundfunkanlage

Es erfolgt sowohl ein Anschluss durch ein Kabel der deutschen Telekom als auch von Vodafone Deutschland. Die Anmeldung von Fernsehen, Telefon und Internet erfolgt bei den anbietenden Unternehmen durch den Käufer.

Sowohl das Telekom- als auch das Antennenzugangsnetz (Vodafone) endet im Elektro- bzw. Hausanschlussraum. Die Telekommunikations- bzw. Antennenanlageninstallation beginnt im Elektroraum und endet im Multimediaverteiler der Wohnung. Von dort aus werden die Antennen- und Datenleitungen (für Telekommunikation) gemäß dem Ausstattungsstandard sternförmig zu den entsprechenden Dosen verlegt.

6.3.3. Elektroausstattung

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und Sicherungen

Jede Wohnung erhält elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage für Hauseingangstüre.

Lichtschalter, Schalter für elektrische Rollläden sowie Raumthermostate gem. Erfordernis.

Baubeschreibung

(Stand: 07/2023)



Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Rauchmeldern in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Flur gem. Vorschrift ausgestattet (Funkablesung).

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Kombidose)
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Kombidose Antenne / LAN

Schlafzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennendose)
- 2 Doppelsteckdosen bei Bett
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass
- 1 Leerdose mit Leerrohr zum Medienschränk für eine mögliche Nachrüstung eines LAN-Anschlusses, einer Antennendose oder einer Kombidose

Kinderzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennendose)
- 1 Doppelsteckdose bei Bett
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Leerdose mit Leerrohr zum Medienschränk für eine mögliche Nachrüstung eines LAN-Anschlusses, einer Antennendose oder einer Kombidose

Arbeitszimmer:

- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Kombidose Antenne / LAN

Hobbyraum Gartengeschoß (Wohnung 1):

- 3 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Leerdose mit Leerrohr zum Medienschränk für eine mögliche Nachrüstung eines LAN-Anschlusses, einer Antennendose oder einer Kombidose

Baubeschreibung

(Stand: 07/2023)



Hobbyraum Kellergeschoss:

- 3 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Leerdose mit Leerrohr in den Elektroraum

Küche:

- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Dose für Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Bad und WCs mit Dusche:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner

WC (falls vorhanden):

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Flur:

- 1 Einzelsteckdose bei Fluren kleiner 7m², sonst 2 Einzelsteckdosen
- 1-2 Lichtauslässe je nach Erfordernis
- nur Wohnung 1 und 6 (im 1.OG): 1 LAN-Dose für eine spätere Installation eines Repeaters

Abstellkammer:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Balkone / Terrassen:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtwandauslass

Keller:

- 1 Einzelsteckdose, Aufputz
- 1 Lichtauslass mit Beleuchtung, Lichtschalter hierfür Aufputz

Im Hauseingangs- und Treppenhausbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen. Wandleuchte mit Bewegungsmelder vor Hauseingang.

6.4. Lüftung/ Entfeuchtung

6.4.1. Lüftung in den Wohnbereichen

Das Lüftungskonzept sieht eine freie Fensterlüftung vor. In die Fenster werden Fensterfalzlüfter in der erforderlichen Anzahl eingebaut. Jede Wohnung erhält in einem Bad oder WC eine mechanische Entlüftung, die auf 30 m³/h eingestellt ist. Sofern ein weiteres innenliegendes Bad oder WC vorhanden ist, erhält dies ebenfalls eine mechanische Entlüftung.

6.4.2. Lüftung in Gemeinschaftsbereichen

In den Kellerräumen freie Lüftung über Fenster.

6.5. HLSE-Leitungen und Entwässerung in Kellern und Gemeinschaftseigentum

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroleitungen erfolgt in den Gemeinschafts- und Kellerräumen im Untergeschoss großteils Aufputz. Dies kann die Raumhöhe beeinflussen. Die Raumhöhe beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,0 m.

6.6. Photovoltaikanlage

Auf dem Dach wird auf der Südseite eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese unterstützt die Heizung sowie die Warmwasserbereitung.

6.7. Elektromobilität

Für die Elektromobilität wird eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen durch Leerrohre bzw. Leitungstrassen vom Elektroraum bis zum Stellplatz eingebaut. Im Elektroraum wird Platz für einen Zähler und für das Lastmanagement vorgesehen.

7. Ausbau

7.1. Estrich

Schwimmender Heizestrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen inkl. Hobbyräumen. In Kellerräumen Estrich auf Trennlage.

7.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in den Wohnungen und Hobbyräumen mit Kalkgips- bzw. Kalkzementputz (in Bädern) verputzt.

Decken in den Wohnungen und Treppenhäusern entweder in gleicher Weise wie Wände (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

Betonwände und -decken in Keller-, Technikräume und Untergeschossflure entgratet, weiß gestrichen.

7.3. Türen

Hauseingangstür → siehe Fenster 3.1

Wohnungseingangstüren (auch in UG) Türblatt mit Vollspaneinlage in Weißlack. Türen mit Stahlzarge. Türbeschläge aus Edelstahl.

Türen im Wohnbereich: Türblatt als Röhrenspanplatte in Weißlack. Holzzarge in Weißlack. Türbeschläge aus Edelstahl. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klar- glas.

Türen im Untergeschoss zu den Keller-, Technikräumen und Untergeschossfluren und Schleusen sowie zum externen Hobbyraum im Kellergeschoss als Stahltüren mit Stahlzargen.

7.4. Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen inkl. Hobbyräume mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Farb- und Oberflächengestaltung im Treppenhaus nach Vorgabe des Architekten.

Kellertüren und Zargen im Untergeschoss bereits oberflächenfertig eingebaut oder bei Bedarf lackiert.

Der Boden im Keller und den Gemeinschaftsbereichen in den Untergeschossen wird mit einer abriebfesten Farbe gestrichen.

7.5. Bodenbeläge in Wohnungen

Grundsätzlich werden die Böden in allen Bädern und WC's der Wohnungen gefliest. Alle anderen Räume in den Wohnungen (inkl. Küchen und Hobbyräume) werden mit Parkett ausgestattet.

7.5.1. Parkett

Fertigparkett Eiche verklebt. Umlaufend weiße, geradlinige Sockelleisten.

7.5.2. Fliesen

Alle Bodenfliesen in der Größe 30/60cm. Die Bodenfliesen werden im wilden Verband verlegt.

Alle Wandfliesen in der Größe 30/60cm. Wandfliesen an Installationswänden bis ca. 1,20 m Höhe gefliest. In den Nassbereichen (Badewannen und Duschen) raumhoch gefliest. Ansonsten Sockelfliese, darüber Oberfläche geglättet und weiß gestrichen. Die Wandfliesen werden orthogonal verlegt.

Einzelhandelspreis für Wand- und Bodenfliesen 40 €/m².

7.6. **Sonstiges**

Kellerabtrennungen der einzelnen Kellerabteile mit stabilen Stahllamellen. Kellerabteile jeweils mit Wohnungsschlüssel absperbar.

8. **Garage/ Stellplätze**

Beidseitig vom Gebäude wird jeweils ein eingehauster Stapelparker für je zwei Autos. Rolltor mit Fernbedienung.

Die hofseitigen Stellplätze sowie der Besucherstellplatz werden gepflastert.

Bei allen Stellplätzen wird eine Vorrüstung für Elektromobilität vorgesehen (siehe Punkt 6.7.).

9. **Außenanlagen**

Bäume, Sträucher, Wege, Fahrradabstellflächen sowie Kinderspielplatz ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Im Detail können sich die genauen Positionierungen im Zuge der Bauausführung noch geringfügig verschieben.

Zu den Nachbargärten bleiben die bestehenden Zäune bestehen. Sofern Ausbesserungen erforderlich sind, werden diese vorgenommen. Die Abgrenzung der EG- Sondernutzungsflächen zur Gemeinschaftsfläche erfolgt durch einen grünen Maschendrahtzaun mit Gartentürchen. Das Gartentürchen ist zu Rettungszwecken der Feuerwehr nicht absperbar.

Wege und Zufahrt mit Betonsteinen gepflastert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer der Sondernutzungsflächen bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum der WEG.

In den Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen sind Schächte zur Versickerung vorhanden, die für mögliche Wartungsarbeiten zugänglich gemacht werden müssen.

10. Schallschutz

Maßgeblich für den Schallschutz im Hochbau ist die DIN 4109-1:2018 in der die einzuhalten- den Kennwerte definiert werden. Diese Kennwerte werden eingehalten bzw. übertroffen.

Anhaltspunkte zum erhöhten Schallschutz finden sich in Beiblatt 2 zur DIN 4109. Diese Kenn- werte werden eingehalten bzw. übertroffen. Darüber hinaus findet sich eine Schallschutzstu- fen-Klassifizierung in der VDI (Verband Deutscher Ingenieure) Richtlinie 4100 (Fassung 2007). Diese Kennwerte der Schallschutzstufe II werden eingehalten bzw. übertroffen (mit Ausnahme Wohnungseingangstür, siehe unten).

Diese nachfolgend dargelegte Beschaffenheit hinsichtlich der bewerteten Schallmaße in dB stellt eine Mindestgröße für die zu erreichenden Kennwerte dar, die vom Verkäufer auch über- troffen werden können. Geschuldet werden aber nur die vereinbarten Schallmaße in dB, auch wenn rechnerisch die tatsächlich eingebauten und verwendeten Bauteile und Baukonstrukti- onen einen besseren Schalldämmwert erreichen. Nachfolgend dargelegte bewertete Schall- maße in dB gelten als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

Luftschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß R'_{w})

R'_{w} zwischen fremden Aufenthaltsräumen horizontal:	56 dB
R'_{w} zwischen fremden Aufenthaltsräumen vertikal:	57 dB
R'_{w} zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren horizontal:	56 dB
R'_{w} zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren vertikal:	57 dB

Trittschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$)

$L'_{n,w}$ zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen:	46 dB
$L'_{n,w}$ zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern:	46 dB

Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen

(gemessen mit dem maximalen A-bewerteten Schalldruckpegel $L_{AF, max, n}$)

$L_{AF, max, n}$:	30 dB
--------------------	-------

Elektrische Rollläden zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den haustechnischen Anla- gen. Hier sind noch keine Schallschutzbewertungen durch die Hersteller vorhanden. Die ver- bauten elektrischen Rollladenantriebe sind im Geräuschpegel auf jeden Fall leiser als die ma- nuelle Gurtbedienung bei fehlender Rücksichtnahme durch den Nutzer.

Wohnungsabschlusstüren

Bei der Luftschalldämmung von Wohnungsabschlusstüren im eingebauten Zustand, gemes- sen mit dem bewerteten Schalldämm-Maß R'_{w} , werden die in der DIN 4109-1:2016 mindestens geforderten 27 dB eingehalten. Dieser Kennwert ist vertragsgerecht, da sich hinter allen Woh- nungsabschlusstüren ein Flur geplant ist und Flure im Hinblick auf die Schallschutzbestim- mungen keine besonders schutzwürdigen Räume darstellen.

In Beiblatt 2 zur DIN 4109 finden sich Planungsvorschläge zum Schallschutz. Hiernach soll beispielsweise vermieden werden, dass Küchen und Toiletten einer Wohnung direkt an schutzbedürftige Aufenthaltsräume einer anderen Wohnung anliegen, wenn nicht eine besonders gute Schalldämmung verwendet wird. Diesbezügliche Planungshinweise werden ausdrücklich ausgeschlossen. Maßgeblich sind allein die Aufteilungspläne für die Wohnanlage, die vertraglichen Grundrisspläne und die vorstehend dargelegten Schalldämmwerte.

11. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben des GEG 2020.

12. Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnbau GmbH Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der RÜBA Wohnbau GmbH.

13. Allgemeine Hinweise

Zur Klarstellung: die Hobbyräume stellen keine Aufenthaltsräume nach BayBO dar.

Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.

Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße, d.h. Putz und Fliesen sind abgezogen. Die Berechnung der Wohnflächen basiert im Wesentlichen auf der Wohnflächenverordnung mit der Maßgabe, dass Terrassen größer 10 Quadratmeter zu einem Drittel und sonstige Balkone und Terrassen je zur Hälfte ihrer Grundfläche berechnet wurden. Die Hobbyräume wurden mit der Hälfte der Grundfläche berechnet.

Außer den vorstehend genannten Sanitäreinrichtungsgegenständen sind dargestellte Möbel, Duschtrennwände, Küchenmöbel und -geräte sowie Waschmaschinen nicht im Verkauf enthalten.

In den Kellern kann durch die hohe Baufeuchtigkeit eine Entfeuchtung der Luft durch die WEG in den ersten Jahren erforderlich sein.

Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von den Bauherren erläutert und erklärt.