maiberg
wohnbau gmbh

Hublandterrassen

Neubauprojekt in Holzmassivbauweise

Hubland Würzburg - Landsteinerstraße 7-7f - 97074 Würzburg

Hublandterrassen – Neubauprojekt in Holzmassivbauweise

Aktuell realisieren wir in der Landsteinerstraße auf dem Hubland-Areal in Würzburg den Neubau eines vierstöckigen Mehrfamilienhauses in Holzbauweise mit Tiefgarage und einem gedämmten Flachdach. Diese innovative architektonische Bauart vereint Nachhaltigkeit mit modernen Wohneigenschaften und bewegt sich mit dem ökologischen Zeitgeist. Wir gehen diesen Weg, weil wir wissen, dass das die Zukunft ist, die Orientierung in Richtung Zukunft ein unerlässliches Pflichtgebot darstellt und angesichts des Klimawandels ein entsprechendes Umdenken in Architektur, Haus- und Wohnungsbau erforderlich und notwendig ist.

Zurückblickend in der Menschheitsgeschichte ist der nachhaltige Rohstoff Holz eines der ältesten und traditionsreichsten Baumaterialien, er erlebt heute eine Renaissance und ist im Trend. Neben der langen Lebensdauer und Beständigkeit verfügt Holz zusätzlich über ausgezeichnete bautechnische Eigenschaften.

Im Gegensatz zu anderen anorganischen Rohstoffen gehört Holz zum Naturkreislauf. Bäume wachsen nach, ein ökologisch bewirtschafteter Wald gewährt Lebensraum, Erholung und Schutz für Menschen, Tiere und Pflanzen.

Aber nicht nur am Beginn dieses natürlichen Kreislaufes von Holz, sondern auch währenddessen und am Ende bietet der Einsatz von Holz beim Bauen Gewinne:

Wälder nehmen für ihren Wachstums- und Stoffwechselprozess beträchtliche Mengen an Kohlendioxid (CO_2) aus der Atmosphäre auf, speichern den Kohlenstoff (C) in ihren Stämmen, Ästen und Zweigen und geben den wertvollen Sauerstoff (O_2) wieder an die Umgebung ab. Ein ähnliches Prinzip greift und vollzieht sich bei der stofflichen Verwendung, Verarbeitung und Nutzung von Holz in dauerhaften Produkten, wie Holzhäusern. Der Kohlenstoff wird über einen langfristigen Zeitraum hinweg im Holzgebäude gebunden, sodass dieser Prozess einen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasen leistet, zeitgleich zum Klimaschutz beiträgt sowie auch zu einer überzeugenden Ökobilanz führt.

Zudem können Holzhäuser zurückgebaut, einzelne Bauteile recycelt oder umweltschonend entsorgt werden. Mehrmalige Kaskadennutzung mit abschließender thermischer Verwertung. Auch dieser Faktor fördert die biobasierte Kreislaufwirtschaft. Das bieten nicht viele Materialien, der Rohstoff Holz kann das sein Eigen nennen.

Abgesehen von dem nachhaltigen Nutzen und den damit einhergehenden umwelt- und klimafreundlichen Aspekten stiftet Holz auch aus anderen Perspektiven betrachtet eine Vielzahl weiterer Vorteile, die sich in gestalterischen Vorzügen und konstruktiven Merkmalen widerspiegeln. Vielseitig, natürlich, echt.

Holz schafft als Naturprodukt, das nahezu mit allen Sinnen wahrnehmbar ist, eine besonders wohltuende Wohnatmosphäre, die Wärme ausstrahlt, für einen hohen Wohnkomfort sorgt, ein erstklassiges Wohnraumklima mit regulierter Raumtemperatur erzeugt, welches das Wohlbefinden von Menschen positiv beeinflusst und zur Wohngesundheit beiträgt.

Charakteristische Holzoberflächen mit Maserungen und sichtbar verbautes Holz setzen optische Akzente und besitzen durch ihre Werkstoffqualität einen hohen ästhetischen Wert. Der planerischen Gestaltungsvielfalt und Kreationsmöglichkeiten sind keine Grenzen gesetzt.

Das Spektrum der Eigenschaften von Holz kommt auch bei der Energieeffizienz zum Tragen. Holzbauten liefern einen hohen Wärmeschutz. Im Baumaterial Holz sind aufgrund der mit Luft gefüllten Zellstruktur unzählige Wärmepuffer eingelagert. Dies führt zu einem niedrigen Wärmedurchgangswert, einer dementsprechend hohen Wärmedämmung, die den Vorteil einer ökonomischen Energieeinsparung verschafft und zusätzlich schlanke Konstruktionen ermöglicht.

Abschließend zu erwähnen ist auch die herausragende technische Leistungsfähigkeit des Baustoffs Holz in den Bereichen Statik, Schall- und Brandschutz. Holz ist zwar ein brennbares Material, brennt aber hingegen des Irrglaubens vieler nur sehr langsam ab. Durch die sich bildende Verkohlungsschicht, bleibt die Tragfähigkeit im Falle eines Brandes daher länger erhalten als im Vergleich zu Stahl, der bei einer großen Entwicklung von Hitze schmilzt. Die statischen Eigenschaften von Holz erlauben viele Strukturen, sind durch außergewöhnliche Formbarkeit und eine große Bandbreite an Gestaltungsoptionen gekennzeichnet und weisen eine erstaunlich hohe Belastbarkeit bezogen auf das Eigengewicht auf.

Alle diese Gründe haben uns dazu bewogen ein Holzhaus zu errichten. Wir machen das aus Überzeugung, weil wir das enorme Potenzial und die wachsende Bedeutung des Rohstoffes zu schätzen wissen, die Begeisterung zur Innovation am Bau mögen und ein Interesse an der Umsetzung von Neuem haben.

Bei unserem Projekt entstehen insgesamt 41 Wohneinheiten - auch sogenannte Stadthäuser- bestehend aus verschiedenen Wohnungstypen in unterschiedlichen Größen, die jedermanns Ansprüchen gerecht werden und von schlichter Exklusivität geprägt sind. Sollten Sie Interesse an einer Wohnung bei unserem Projekt Hublandterrassen haben, nehmen Sie gerne Kontakt zu uns auf. Wir freuen uns auf Sie und lassen Sie an unserem Projekt teilhaben!

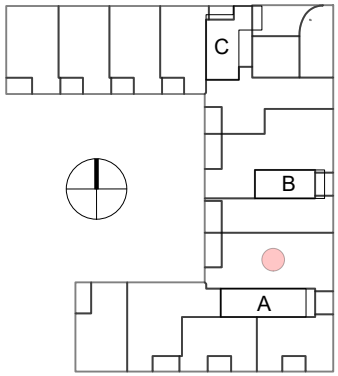
Lehnleite
Kürnacher Berg
Quartier I Am Rottendorfer Tor
Quartier II Am Terrassenpark
Nahversorgungszentrum
Terrassengärten
Quartier III Am Park
Quartier IV Kürnacher Berg
Quartier V Am Gerbrunner Tor
Quartier VI Hublandterrassen
Quartier VII Skyline Hill
Hubland Park
Frauenland
Gerbrunn
Universität Hubland Campus Nord
Universität Hubland Campus Süd
Vereins- und Schulsport
V 6.7
V 6.6
K 1
K 2
K 3
K 4
K 5
Bahnlinie Würzburg-Nürnberg
Belt Walk
Alte Landebahn
Gerda-Eliluter-Str.
Emil-Fischer-Straße
Rottendorfer Straße
Gerbrunner Tor
Stefan-Krämer-Straße
Bertha-von-Suttner-Straße
Elisa-Brandström-Straße
Sylvia-Sidney-Straße
Leighton-Straße
Skyline Hill Center und Parking
Forschung - Wissenschaft - Gewerbe
Studierendenwohnheim
Mensa
Mensatteria
Bibliothek
Philosophisches Institut
Geographie
Physikalisches Institut
Mathematisches Institut
Informatik
Sprachenzentrum
Kinder- und Familienzentrum
Bibliotheks- und Seminarzentrum
Uni Campus Grünes Band
Uni Campus Zentrale Einrichtungen
ZAE Zentrum für angewandte Energieforschung
Hotel und Tagungsstätte
Kreiselter- und Pflegeheim
Telekom
Am Greenkeeper
Am breiten Sand
Sieb-Schwarzstraße
Würzburger Straße
Heidecker
Kitzinger Straße
Ausfahrt Kitzinger Straße
Theodor-Boveri-Weg
Ausfahrt Frauenland
Zeppelinstraße
Hubland
Richard-Wagner-Straße
Richard-Strauß-Straße
Mönchbergschule
Gerhard-von-Ile-Fort-Straße
Zeppelinstraße
Rottendorfer Straße
Sanderring
Alte Kürnacher Straße
Alte Landebahn
Belt Walk
Luftschiff
Tribüne
Wiesenpark
Wiesenspiel
Kapelle
Alter Park
Spielplatz
Sportgarten
Gelände
Gemeinbedarf
HUB 27+ Zentrum für Soziales, Kultur, Bildung und Sport inkl. Kita
Ärztehaus
ZDI Cube
Bushaltestelle
Büro
Studierendenwohnheim
Inklusionsprojekt
Elisabeth-Scheuring-Straße
Alfred-Siepert-Straße
Michael-Schwarzenberg-Straße
Wolfgang-Schulz-Straße
Am Fernsehturm
Fuß und Radweg
Am Alten Flugfeld
Belvedere Inklusionscafé
Park&Ride
Forschung, Wissenschaft, Gewerbe
Forschung - Wissenschaft - Gewerbe
Forschung - Wissenschaft - Gewerbe
Studierendenwohnheim
TGZ
Gewerbe Dienstleistung
Hubland Straße
Uni Campus Zentrale Einrichtungen
Kaiser-Oppermann-Weg
Josef-Martin-Weg
Oswald-Kolle-Weg
Sylvia-Sidney-Straße
Sieb-Schwarzstraße
Kitzinger Straße
Ausfahrt Kitzinger Straße
Ausfahrt Frauenland
Zeppelinstraße

Rasenwaben
Pflasterweg
FW-Aufstellfläche
3.50
Pflasterweg
Lüftung Sitzbank
Zufahrt Asphalt
AC
AC
Bestandsbäume
STU < 60cm
TG
Rampe
Garten
Privat
Garten
Privat
Lüftung begrünt
Bewohnergarten
Stauden/Gräser/Kleinsträucher
Buchenhecke geschnitten
Großstrauch
Bestandsbäume
STU < 60cm
Versorgungsstrasse
Bestandsbäume
STU < 60cm
CB
Kletterbaum
mehrstämmig
Lage Zysterne
Gartenbewässerung
Sitzmauer mit Holzauflage H: 45cm
CB
Kletterbaum
mehrstämmig
OK Gelände 259,35
OK Drainage= 258,84
OK Rohdecke TG = 258,73
Spielwiese
Bestandsbäume
STU < 60cm
PA
Fahrradhaus
Dachbegrünung: 10cm
Vegetationstragschicht
Rutsche
Großstrauch
Klettern/Reck
PA
Sitzmauer
Lüftungsöffnung TG in Mauer
Pflasterweg
3.50
FW-Aufstellfläche
PA
Sandkasten
Sitzbank
Wiesen-Schaukel
AC
Rasenwaben
AC
nachrichtliche Darstellung Planung Nachbar

A0.4 WOHNUNG - 4 Zi. - 107,61 m2

barrierefrei: ja

Kaufpreis Wohnung: 645.660,00 EUR
Kaufpreis 2x TG-Stp.: 60.000,00 EUR



EXPOSEE

Hublandterrassen

WOHNUNG - A0.4

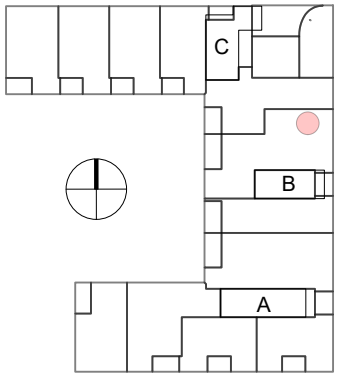
DANIEL XAVER VOTTELER ARCHITEKTUR
OBERE SCHMIEDGASSE 54 90403 NÜRNBERG
TELEFON +49 (911) 216 503 81 MOBIL +49(151) 240 530 80
DXV@DXV-ARCHITEKTUR.COM WWW.DXV-ARCHITEKTUR.COM

DATUM 2021-12-21 - DXV o. A. MASSSTAB
PlanNr 2010-HUB-450 - WOHNUNGEN - A. DIN A4 FORMAT
BAUHERR Maiberg Wohnbau GmbH
ORT Landsteiner Straße 7 , 97074 Würzburg

B0.1 WOHNUNG - 3 Zi. - 117,41 m2

barrierefrei: ja

Kaufpreis Wohnung: 704.460,00 EUR
Kaufpreis TG-Stellplatz: 30.000,00 EUR



EXPOSEE

Hublandterrassen

WOHNUNG - B0.1

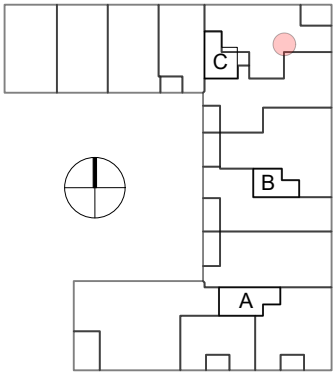
DANIEL XAVER VOTTELER ARCHITEKTUR
OBERE SCHMIEDGASSE 54 90403 NÜRNBERG
TELEFON +49 (911) 216 503 81 MOBIL +49(151) 240 530 80
DXV@DXV-ARCHITEKTUR.COM WWW.DXV-ARCHITEKTUR.COM

DATUM 2021-12-21 - DXV o. A. MASSSTAB
PlanNr 2010-HUB-450 - WOHNUNGEN - B. DIN A4 FORMAT
BAUHERR Maiberg Wohnbau GmbH
ORT Landsteiner Straße 7 , 97074 Würzburg

C2.3 WOHNUNG - 3 Zi. - 95,65 m2

barrierefrei: ja

Kaufpreis Wohnung: 559.552,50 EUR
Kaufpreis TG-Stellplatz: 30.000,00 EUR



EXPOSEE

Hublandterrassen

WOHNUNG - C2.3

DANIEL XAVER VOTTELER ARCHITEKTUR
OBERE SCHMIEDGASSE 54 90403 NÜRNBERG
TELEFON +49 (911) 216 503 81 MOBIL +49(151) 240 530 80
DXV@DXV-ARCHITEKTUR.COM WWW.DXV-ARCHITEKTUR.COM

DATUM 2021-12-21 - DXV o. A. MASSSTAB
PlanNr 2010-HUB-450 - WOHNUNGEN - C. DIN A4 FORMAT
BAUHERR Maiberg Wohnbau GmbH
ORT Landsteiner Straße 7 , 97074 Würzburg

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 1
1. Allgemeine Objektbeschreibung und Grundstück 3
2. Planungsleistungen / Erschließung / Versorgungsanschlüsse 3
2.1 Planungsleistungen 3
2.2 Erschließung 3
2.3. Versorgungsanschlüsse 4
3. Erdarbeiten, Rohbau und Ausbau Tiefgarage 4
3.1 Erdarbeiten 4
3.2 Rohbauarbeiten Tiefgarage und Kellergeschosse 4
3.3 Ausbauarbeiten Tiefgarage und Kellergeschosse 5
3.4 Lademöglichkeit für Elektromobilität 5
4. Holzbauarbeiten Decken / Außenwände / Fassade / Dachkonstruktion / Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten / Treppenhäuser 6
4.1 Decken 6
4.2 Außenwände / Fassade 6
4.3 Dachkonstruktion, Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten 6
4.4 Treppenhäuser 6
5. Fenster / Beschattung 6
5.1 Fenster 6
5.2 Beschattung 7
5.3 Loggien / Dachterrassen 7
6. Innenausbau 7
6.1 Innenwände / Wohnungstrennwände 7
6.2 Innentüren 7
6.3 Wohnungseingangstüren 7
6.3.1 Treppenhaus 7
6.3.2 Laubengang / Stadthäuser 8
6.4 Hauseingangstüren 8
6.5 Innentreppen 8
6.6 Malerarbeiten 8
6.7 Fliesenarbeiten 8
6.8 Fußbodenaufbau 9
6.9 Estrich 9

6.10 Parkett ... 9
6.11 Bauendreinigung ... 9
7. Gebäudetechnik ... 9
7.1 Heizungsanlage / Warmwasserbereitung ... 9
7.2 Zentrale Abluftanlage ... 9
7.3 Sanitäre Installation Allgemein ... 10
7.4 Sanitäre Einrichtungen ... 10
7.5 Wasseraufbereitung ... 12
7.6 Elektroinstallation Allgemein ... 12
7.7 Elektroinstallation Wohnungen ... 12
7.8 Aufzugsanlagen ... 14
8. Außenanlagen ... 14
8.1 Außenanlage Gärten/ Dachgärten mit Sondernutzungsrecht ... 14
8.2 Außenanlage Gemeinschaftseigentum ... 14
8.3 Müllentsorgung ... 15
8.4 Briefkasten-, Klingel- und Videogegensprechanlage/ Gegensprechanlage ... 15
9. Hinweise ... 15
9.1 Allgemeine Hinweise ... 15
9.2 Barrierefreiheit ... 16
9.3 Schallschutz ... 17
9.4 Statik ... 17
9.5 Wärmeschutz ... 18
9.6 Brandschutz ... 18
9.7 Übergabe Unterlagen an Kunden ... 18
9.8 Rechte und Pflichten des Käufers bei Mängeln ... 18
9.9 Sonderwünsche ... 19
9.10 Änderungen / Prospektvorbehalt ... 19

Die nachfolgende Baubeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind.

1. Allgemeine Objektbeschreibung und Grundstück

Auf dem ca. 3.165 qm großen Grundstück in der „Landsteinerstraße“, Hausnummer 7-7f, in 97074 Würzburg, Stadtteil Hubland, Flurnummer 3066/163 der Gemarkung Würzburg wird zur Wohnnutzung ein Mehrfamilienhaus mit 41 Wohneinheiten und einer Tiefgararge mit ca. 58 Stellplätzen neu gebaut. Das Vertragsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hubland Nord – Wohn- und Gewerbegebiet an den Hublandterrassen“ – Frauenland 65, welches mit der Veröffentlichung vom 18.10.2019 zur Rechtskraft geführt wurde.

Die Tiefgarage und das in Teilbereichen darunterliegende zweite Untergeschoss des U-förmigen Baukörpers werden als massiver Stahlbetonbau mit Ortbeton und Fertigbauteilen ausgeführt. Darüber kommen vier Vollgeschosse in Holzrahmen- bzw. Holzmassivbauweise mit einem gedämmten Flachdach zur Ausführung. Der individuelle Wohnungsmix besteht aus verschiedenen Wohnungstypen mit unterschiedlichsten Wohnflächengrößen. Die überwiegende Anzahl der Wohnungen befindet sich auf einer Ebene, die jeweils über eines der insgesamt drei zentralen Treppenhäuser mit Aufzugsanlage bis zur Tiefgaragenebene angebunden sind. Die Treppenhäuser B und C führen mit der Aufzugsanlage bis zum zweiten Untergeschoss. Dort befinden sich auch teilweise die Kellerräume von Haus A. Vier sogenannte Stadthäuser erstrecken sich über zwei Geschossebenen, die mit einer innenliegenden Treppenkonstruktion verbunden sind. Die Stadthäuser verfügen über einen separaten Hauseingang. Drei weitere zweigeschossige Wohnungen befinden sich im zweiten und dritten Obergeschoss. Der Wohnungszugang erfolgt hier über einen über das Treppenhaus C angebundenen Laubengang im dritten Obergeschoss. Diese drei und vier weitere Wohnungen im dritten Obergeschoss verfügen über eine eigene Dachterrasse, welche von der Wohnung über eine Treppe erreichbar ist. Die Dachausstiege sind als überdachte Aufbauten gestaltet und verfügen über eine lichte Raumhöhe von ca. 2,19 m. Fahrradabstellplätze befinden sich überwiegend im Kellergeschoss des ersten Untergeschosses. Für die Unterbringung von Lastenfahrrädern und Anhängern besteht im Außenbereich eine überdachte Abstellmöglichkeit (Fahrradhaus). Des Weiteren gibt es im Außenbereich zusätzlich sechs nicht überdachte Fahrradabstellplätze für Besucher.

Auf dem Grundstück wird ein gemeinschaftlich nutzbarer Kinderspielplatz errichtet.

2. Planungsleistungen / Erschließung / Versorgungsanschlüsse

2.1 Planungsleistungen

Alle Architekten- und Fachingenieurleistungen, die zur schlüsselfertigen Errichtung der Baumaßnahme erforderlich sind, sind durch den Kaufpreis abgegolten.

2.2 Erschließung

Die vollständige innere und äußere Erschließung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Fernwärme-, Wasser-, Abwasser- und Stromnetz der Stadtwerke Würzburg AG bzw. der Mainfranken Netze GmbH. Internet & Telekommunikation wird durch die Anbindung an das Netz der M-net Telekommunikations GmbH realisiert.

2.3. Versorgungsanschlüsse

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt durch einen Fernwärmeversorgungsvertrag mit der Stadtwerke Würzburg AG bzw. der Mainfranken Netze GmbH.

Die in enger fachlicher Abstimmung mit den Versorgungsunternehmen herzustellenden Hausanschlüsse bzw. Übergabepunkte für Heizung, Wasser, Strom und Telekommunikation befinden sich in einem zentralen Hausanschluss- bzw. Technikraum im Kellergeschoss. Über eine Glasfaserinhouseverkabelung (FTTH) wird der Zugang zu verschiedenen Telekommunikationsprodukten wie bspw. Highspeed-Internet, Telefon und Kabelfernsehen in HD-Qualität ermöglicht. Die Telekommunikationsverträge sind vom Käufer bzw. Wohnungsnutzer eigenständig und auf eigene Kosten zu beantragen und abzuschließen. Die Beschaffung der zum Betrieb notwendigen Geräte wie z.B. Telefone, Router usw. und deren Installation und Inbetriebnahme ist ebenfalls Sache des Käufers bzw. Wohnungsnutzers.

Die Abwasserleitungen vom Gebäude werden mittels Kunststoffrohren mit dem öffentlichen Kanalnetz verbunden. Die Wasserversorgung wird ab dem Hauptzähler der Stadtwerke Würzburg AG durch ein Rohrleitungssystem, aus Edelstahl gepresst, mit Wärmedämmung sichergestellt.

Die für die Verbrauchserfassung notwendigen Trinkwasser- und Funkwärmemengenzähler in den Wohnungen werden auf Mietbasis bei einem Dienstleister angemietet und durch diesen installiert. Die hierfür anfallenden Kosten werden auf die jeweiligen Nutzer über die jährliche Nebenkostenabrechnung, die von der Hausverwaltung erstellt wird, umgelegt.

3. Erdarbeiten, Rohbau und Ausbau Tiefgarage

3.1 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, Baugrubenaushub mit Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben sowie die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschließlich Wiederanfüllen und Verdichten der Arbeitsräume mit Aushubmaterial.

3.2 Rohbauarbeiten Tiefgarage und Kellergeschosse

Die Umfassungswände der Tiefgarage, der Keller- und Technikräume im ersten und zweiten Untergeschoss sowie die tragenden Innenwände und Innenstützen werden gemäß den statischen und konstruktiven Erfordernissen und den Architektenzeichnungen aus Ortbeton oder vorgefertigten Bauteilen errichtet.

Die Ausführung der Aufzugsschächte der Treppenhäuser B und C erfolgt im zweiten Untergeschoss in Stahlbeton. Ab dem ersten Untergeschoss werden die Schachtwände des Aufzuges analog wie im Treppenhaus A bis zum dritten Obergeschoss in Holzbauweise weitergeführt (siehe auch Punkt 4.4).

Die Tiefgaragendecke wird mit einer Stärke von bis zu 50 cm in Ortbeton erstellt. Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage wird betoniert, die Fahrspuren sowie die TG-Stellplätze werden mit Betonsteinpflaster ausgeführt. Eine Beschichtung ist nicht vorgesehen. Die Führungsschienen der Parkpaletten werden auf sichtbaren Streifenfundamenten befestigt.

Die Nutzung der Zufahrtsrampe ist explizit nur für den PKW-Verkehr zugelassen. Der Fahrradverkehr wird ausschließlich über die separate Außentreppe mit Fahrradrampe geführt.

Die Tiefgarage wird mittels einer natürlichen Belüftung über Schächte und Öffnungen be- und entlüftet. Die notwendigen Belüftungs- und Entlüftungs-/ Entrauchungsöffnungen werden in die Freiflächen integriert. Durch diese Anordnung kann es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen zu Schneeverwehungen oder auch dem Eindringen von Schlagregen kommen. Dies stellt keinen Mangel dar.

Der Baukörper wird im Erdreich durch eine Schwarzabdichtung oder WU-Beton gegen Feuchtigkeit geschützt.

Die Ausführung der Decken- und Wandstärken, Bewehrungen sowie die Verwendung der Baustoffe erfolgt entsprechend den statischen Berechnungen und den aktuell gültigen Bestimmungen über Brandschutz (siehe Punkt 9.6), Schallschutz (siehe Punkt 9.3), Feuchteschutz und Wärmeschutzberechnungen.

3.3 Ausbauarbeiten Tiefgarage und Kellergeschosse

Notausgänge, Beleuchtung und Beschilderungen werden nach behördlichen Vorgaben bzw. dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Die Tiefgaragenstellplätze werden gemäß Planung überwiegend mit sogenannten Palettenparkplätzen hergestellt. Die Bedienung der Palettenparkplätze erfolgt über Bedienfelder im Zufahrtsbereich (keine Fernbedienung möglich). Ein Rolltor sichert die gleichzeitig als Zu- und Abfahrt geplante Zuwegung der Tiefgarage vor unbefugtem Zugang. Das Rolltor kann mit einer Fernbedienung bedient werden. Pro Stellplatz erhalten die Käufer einen Funksender für das Rolltor. Der Verkäufer wird für diese technischen Anlagen (Rolltor, Palettenparkplätze) einen Wartungsvertrag abschließen. Zeitgleich mit Übergabe an die Käufer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft treten/tritt diese in die bestehenden Wartungsverträge ein.

Die sich auf gleicher bzw. der darunterliegenden Ebene befindenden Kellerräume bzw. Kellerersatzräume sind ausschließlich als Abstellräume nutzbar. Die Kellerabstellräume erhalten Türen, wenn erforderlich auch Trennwände ca. 2 m hoch aus einer Metallkonstruktion, mit Schließzylinder passend zur Gebäudeschließanlage.

Die Tiefgarage ist mit einer lichten Raumhöhe von 2,20 m geplant. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt wird diese Höhe jedoch um 0,10 m unterschritten und weist somit eine lichte Höhe von 2,10 m auf. Die maximale Fahrzeughöhe ist dadurch auf 2,00 m limitiert. Teilweise können in Bereichen außerhalb der Fahrspur an Wänden als auch unter der Decke der Tiefgarage sowie in den Kellerräumen Leitungsverlegungen zur Ausführung kommen. In diesen Bereichen kann ggf. die lichte Raumhöhe abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung auch weniger als 2 m betragen. Dies stellt keinen Mangel dar.
Als lichte Raumhöhe wird der Abstand zwischen der Oberkante des Fertigfußbodens und der Unterkante der darüberliegenden Decke bezeichnet.

3.4 Lademöglichkeit für Elektromobilität

Für jeden Stellplatz wird gemäß dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) die Infrastruktur für die Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge vorbereitet, soweit dies technisch umsetzbar ist. Mittels einer Einmalzahlung und einer monatlichen Pauschale werden die Ladepunkte bei Bedarf durch einen Anbieter (beispielsweise die Fa. HEIMLADEN GmbH oder die Würzburger Versorgungs- und Verkehrs- GmbH) zur Verfügung gestellt. Die Ladeleistung ist variabel und abhängig vom aktuellen Verbrauch des Gebäudes sowie bereits ladenden Fahrzeugen.

4. Holzbauarbeiten Decken / Außenwände / Fassade / Dachkonstruktion / Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten / Treppenhäuser

4.1 Decken

Die Geschossdecken werden gemäß Statik mit einer Brettsperrholzdecke (Massivholz), unterseitig in einer unbehandelten natürlichen und lebhaften Sichtqualität, erstellt. Soweit technisch bedingt, wird die Geschossdecke -überwiegend in Bädern, WCs, Abstellräumen, Fluren- jedoch in Trockenbauweise abgehängt. Die abgehängten Deckenuntersichten werden weiß gestrichen.

4.2 Außenwände / Fassade

Die Außenwände des Wohngebäudes sind ab dem Erdgeschoss als wärmegedämmte Holzrahmenkonstruktion mit Mineralwolle entsprechend den Anforderungen der Wärmeschutzberechnungen errichtet. Die vorgehängte und hinterlüftete Holzschalung aus Douglasie in sägerauer Optik wird mit einem Vorvergrauungsanstrich (KEIM Lignosil) versehen. Teilflächen (beispielsweise Loggien, Eingangsbereiche, Laubengang) werden mit nichtbrennbaren Fassadentafeln ausgeführt. In Teilbereichen der Fassade werden aus gestalterischen Gründen Metallelemente nach Konzept des Architekten integriert. Diese können auch in Bereiche der Fenster und Loggien hineinragen.

4.3 Dachkonstruktion, Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten

Das Gebäude erhält ein Flachdach als Brettsperrholzdecke in Massivholz mit Folienabdichtung und einer Sedum-Dachbegrünung. Auf einem Teilbereich der Dachfläche entstehen Dachterrassen. Diese werden mit einem witterungsbeständigen Holzbelag (Bangkirai oder gleichwertig) belegt. Die Wärmedämmung der Dachfläche wird als Warmdachkonstruktion als Null-Grad-Retentionsdach-System gemäß Anforderung Wärmeschutz nach Maßgabe der baurechtlichen Erfordernisse hergestellt.

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über außenliegende Rinnen und Fallrohre. In Ausnahmefällen können innenliegende Regenfallrohre zur Ausführung kommen. Verblechungen und Verwahrungen werden gemäß Materialkonzept des Architekten ausgeführt.

4.4 Treppenhäuser

Die Wände im Treppenhaus (Erdgeschoss bis zum dritten Obergeschoss) sowie die Wände des Aufzugsschachtes (erstes Untergeschoss bis zum dritten Obergeschoss) werden als vorelementierte Massivholzwände errichtet. Die Treppenläufe und Podestplatten werden aus Stahlbeton gemäß den Vorgaben des Statikers hergestellt und mit einem Betonwerk-, Fein- oder Natursteinbelag belegt. Die Ausführung der Geländer und Absturzsicherungen erfolgt als lackiertes Metallgeländer mit Handlauf.

5. Fenster / Beschattung

5.1 Fenster

Die Fenster/Fenstertüren, größtenteils in bodentiefer Ausführung, bestehen aus Holz (Farbe nach dem Farbkonzept des Architekten) und erhalten einen Dreh- oder Drehkippbeschlag. Die im Laubengang situierten Fenster sind aufgrund ihrer Einbauhöhe nur mittels einer Bedienstange oder elektrisch kippbar. Die Fenster und Türen (nach außen öffnend) der Dachaufbauten werden in Alu ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden aus Holz gefertigt.

Die Außenfensterbänke werden pulverbeschichtet ausgeführt. In Teilbereichen werden Festverglasungen (siehe Grundrisse) eingebaut. Die Verglasung erfüllt die erforderliche Schallschutzklasse gegen Außenlärm gemäß Schallschutznachweis. Die vorgenannten Fassadenfenster/ Fenstertüren erfüllen hinsichtlich der Wärmedämmung den U-Wert entsprechend der Wärmeschutzberechnung.

Die erforderlichen Absturzsicherungen bei bodentiefen Fenstern/Fenstertüren ohne Festverglasung erfolgt entweder mittels eines beschichteten Metallgeländers, Streckmetallelementen oder Glas.

Die den Wohnungen gemäß Planung zugeordneten Lichtkuppeln können nicht geöffnet werden.

5.2 Beschattung

Alle Fenster in den Wohnungen werden, soweit technisch möglich, mit elektrisch betriebenen Senkrechtmarkisen, Fabrikat Warema mit Schienenführung oder gleichwertig, nach Farbkonzept des Architekten versehen.

5.3 Loggien / Dachterrassen

Die Absturzsicherung der Loggien erfolgt mittels eines beschichteten Metallgeländers oder Streckmetall. Die Absturzsicherungen der Dachterrassen werden mit einem Geländer oder Edelstahlnetz ausgeführt. Die Loggien sowie die Dachterrassen werden mit einem witterungsbeständigen Holzbelag (Bangkirai oder gleichwertig) ausgestattet.
Die Dachterrassen sind über eine Innentreppe von der jeweiligen Wohneinheit zugänglich. Im Übergangsbereich zur Terrassenebene befindet sich eine Schwelle.

6. Innenausbau

6.1 Innenwände / Wohnungstrennwände

Es wird grundsätzlich zwischen tragenden Innenwänden (Holzbauweise) und **nicht** tragenden Innenwänden (Trockenbauweise) unterschieden. Die tragenden Wohnungstrennwände werden ebenfalls in Holzmassivbauweise errichtet. Die Wände erhalten gemäß Anforderung Brandschutz eine Beplankung in Trockenbauweise. Die tragenden Innenwände werden nach statischen und konstruktiven Erfordernissen als Holzkonstruktion errichtet.

Die nichttragenden Innenwände werden ebenfalls in Trockenbauweise als Ständerwände (doppelt beplankt) hergestellt und weiß gestrichen.

6.2 Innentüren

Die Innentüren mit einer Höhe von 2,13 m werden als Weißlacktüren mit Buntbartschloss und Drückergarnituren in Edelstahl in weiß ausgeführt. Die Innentüren erhalten einen Unterschnitt und/oder eine Überströmdichtung gemäß den Anforderungen aus dem Lüftungskonzept. Innentüren erfüllen keine Anforderungen an den Schallschutz.

6.3 Wohnungseingangstüren

6.3.1 Treppenhaus

Die Wohnungseingangstüren im Treppenhaus werden in Weiß, glatt, oberflächenfertig, mit 3-fach-Verriegelung, Türspion, Bodendichtung und Sicherheitsgarnitur mit Langschild sowie einem zur zentralen Schließanlage passenden Sicherheitsschließzylinder mit drei Schlüsseln, selbstschließend (Obertürschließer) eingebaut.

Die Türe ist einbruchhemmend (Widerstandsklasse RC 2). Schallschutztechnisch erfolgt die Ausführung nach den unter Punkt 9.3 definierten Werten.

6.3.2 Laubengang / Stadthäuser

Die Ausführung der Wohnungseingangstüren der Stadthäuser und im Laubengang erfolgt als Metall- bzw. Holztürelement mit Sicherheitsbeschlag und einem zur zentralen Schließanlage passenden Sicherheitsschließzylinder mit drei Schlüsseln.

6.4 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren bestehen aus einem Metall- bzw. Holz-Glastürelement mit Isolierverglasung, Sicherheitsbeschlag und einem zur zentralen Schließanlage passenden Sicherheitsschließzylinder. Bei den drei Haustüren in den Treppenhäusern ist innen ein in einem Edelstahlrahmen liegender Fußabstreifer vorgesehen.

6.5 Innentreppen

Die Trittstufen der innenliegenden Wohnungstreppen werden mit massiven Leimholzplatten aus Eiche (Qualität A/BC, keilgezinkte Lamellen) ausgeführt.

Bei Treppen über darunterliegenden Abstellräumen, bei gefangenen Räumen sowie in den Wohnraum hineinragenden Bereichen erfolgt die Ausführung mit Tritt- und Setzstufen. Das heißt gegebenenfalls erfolgt die Belegung in Teilbereichen der Treppe mit Trittstufen, während ein anderer Abschnitt der Treppe mit Tritt- und Setzstufen ausgestattet wird.

Der notwendige Handlauf und das Geländer werden aus Holz oder Edelstahl gefertigt.

6.6 Malerarbeiten

Nicht geflieste Wände innerhalb der Wohnungen, Treppenhäuser, Betondecken bzw. Trockenbaudecken als auch die Tiefgarage sowie die Kellerräume werden mit weißer Bio-Silikat-Farbe gestrichen. Die Trockenbauflächen werden in Qualität Q3 gespachtelt. Die Fußböden der Kellerräume für die ein Sondernutzungsrecht besteht, als auch die Kellerflure, Fahrradkeller sowie die Haustechnikräume erhalten eine Beschichtung/ einen Anstrich der Estrichflächen. Die Farbgestaltung der Treppenhäuser erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten.

6.7 Fliesenarbeiten

Die Wände und halbhohen Vorwände/ Ablagen in den Bädern und WC-Räumen werden mit Feinsteinzeug (40x80 cm) bis zu einer Höhe von 1,20 m gefliest. Im Bereich der Dusche wird auf die Höhe von ca. 2,00 m gefliest. Teilbereiche werden aus gestalterischen Gründen nicht mit Fliesen versehen.

Die Bäder erhalten eine Abdichtung W2-I (gem. DIN 18534).

Der Boden der Bäder und WC-Räume wird ebenfalls mit einem Belag aus Feinsteinzeug ausgestattet. Der Käufer kann im Rahmen einer Bemusterung zwischen drei verschiedenen Farbtönen wählen.

Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss werden im Bodenbereich ebenfalls mit Feinsteinzeug inkl. Sockel bzw. Randleiste belegt.

6.8 Fußbodenaufbau

1. Gebundene Splittschüttung (z.B. Köhnke K101), mindestens 100 mm und einer Rohdichte von 1.500 kg/m³.

2. 40 mm mineralische Trittschalldämmplatte z.B. Isover Akustic EP1 mit einer WLG032 im Verband verlegt mit einer dynamischen Steifigkeit von 7 MN/m³.

3. Systemplatte für Fußbodenheizung z.B. Praski Biofaser Lochplatte.

6.9 Estrich

Alle Räume der Wohneinheiten werden mit einem mindestens 65 mm starken Estrich auf Folie, mineralischem Dämmstreifen und Bewegungsfugen als Zement- bzw. Anhydrit- Estrich versehen.

Im Bereich der unbeheizten Nutzflächen im Kellergeschoss (Kellerräume, Technikraum, etc.) wird Zementestrich eingebaut.

6.10 Parkett

Alle Räume der Wohnungen (ausgenommen Bäder, WC, Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss) werden im Bodenbereich mit einem Massivholzparkett (Eiche rustikal, leiterartig, 8 mm stark, geölt) mit dazu passender Randleiste ausgestattet.

6.11 Bauendreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten vorab der Übergabe der Wohneinheiten wird eine Bauendreinigung durchgeführt. Die Übergabe der Wohnungen erfolgt besenrein.

7. Gebäudetechnik

7.1 Heizungsanlage / Warmwasserbereitung

Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke Würzburg AG. Im Heizungsraum befindet sich eine Fernwärmeübergabestation.
Die Wohnungen (ausgenommen die Abstellräume) werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Dimensionierung erfolgt auf Grundlage der Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 der Fachplanung, bei der die notwendige Heizlast ermittelt wird. Die gewünschte Raumtemperatur lässt sich in Aufenthaltsräumen und Bädern mit Raumthermostaten vom Nutzer regeln. Die Heizungsrohre werden generell im Fußboden verlegt. Flure und Dielen werden in der Regel ohne eigenes Raumthermostat über diese Zuleitungen erwärmt. Der Verteiler (bei zweigeschossigen Wohnungen zwei Stück) für die Fußbodenheizung befindet sich in Kombination mit einem Wärmetauscher für die dezentrale Warmwasserbereitung in einer Übergabestation, die an geeigneter Stelle z.B. im Flur, WC oder Abstellraum entweder -wenn möglich- in einem Unterputzkasten in der Wand oder -sofern technisch erforderlich- in einem Aufputzkasten integriert ist. Bei Wartungsarbeiten sind sowohl Unter- als auch Aufputzkasten über eine Verblendungstür zugänglich. Die Treppenhäuser werden im Keller- oder Erdgeschoss über Flachheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

7.2 Zentrale Abluftanlage

Zur Optimierung der reinen Fensterlüftung erhalten alle Wohnungen zur Grundlüftung ein bedarfs- und feuchtegeführtes Abluftsystem mit Abluftelementen in den Sanitär- und Hauswirtschaftsräumen. In Küchenbereichen kommt dieses System nicht zum Einsatz.

Die Fenster-Zuluftelemente (eingebaute Aufsatzelemente im Fensterrahmen) befinden sich in den Wohn- und Schlafräumen.

Der Luftwechsel innerhalb der Wohnung wird durch unterschnittene Innentürblätter gewährleistet.

Die Wohnungslüftung ist in Anlehnung an die DIN 1946-6 ausgelegt.

Die zentralen Lüftungsgeräte befinden sich auf dem Flachdach mit integrierter Schalldämmungskulisse und einem schallgedämmten Gehäuse. In Ausnahmefällen werden Räume direkt nach außen entlüftet. Im Küchenbereich sind von den Erwerbern lediglich Umluft-Dunstabzugshauben möglich. Separate Wand- und Dachdurchführungen sind nicht zulässig.

7.3 Sanitäre Installation Allgemein

Verteil- und Steigleitungen für Trinkwasser kalt werden in Edelstahl ausgeführt. Anbindeleitungen sind entweder aus Edelstahl oder Metall/ Kunststoff-Verbundwerkstoff. Wasserleitungen werden wärme- und schwitzwassergedämmt. Die Rohrverlegung wird in der Vorwand, unter Estrich oder im Installationsschacht vorgenommen. Nach dem Hauptwasserzähler des Versorgungsunternehmens wird ein Rückspülfilter installiert.

Abwasserinstallationen erfolgen in Kunststoffohren. Soweit Entlüftungsleitungen nicht über die Dachfläche entlüftet werden können, kommen Rohrbelüfter zum Einsatz.

Das im Untergeschoss anfallende Abwasser wird mittels einer Hebeanlage über die Rückstauebene angehoben.

7.4 Sanitäre Einrichtungen

Badewanne: Ideal Standard Körperform-Badewanne CONNECT Air – weiß
Format: 1800 x 800 mm

Ideal Standard Duschsystem Idealrain KB 200 mm,
Handbrause 3F 100 mm, Schlauch 1750 mm

Ideal Standard Badearmatur Unterputz CONCA, Bausatz 2, DVGW, Chrom

<u>oder</u>

Ideal Standard Duo-Badewanne CONNECT AIR – weiß
Format: 1800 x 800 mm

Ideal Standard Handbrause Idealrain EVO JET 110 mm, Chrom
3-strahlig, Diamond

Ideal Standard Wandhalter eckige Rosette für Handbrause und
Brauseschlauch G1/2, Chrom

Ideal Standard Badearmatur Unterputz CONCA, Bausatz 2, DVGW, Chrom

Dusche: gefliester Bodenbereich, soweit techn. möglich, bei allen Duschen
(Maße gem. Planung z. B. 90 x 90 cm)

Ideal Standard Duschsystem Idealrain EVO KB 200 mm,
HB Diamond 3F und CeraTherm 100

Eine Duschabtrennung wird nicht geliefert.

Die Hand- und Kopfbrausen der Badewanne und Dusche weisen eine maximale Durchflussmenge von weniger als 9 l/min auf (EcoSmart).

Toiletten: Ideal Standard Wandtiefspül-WC CONNECT AIR – weiß, spülrandlos, unsichtbare Befestigung

Ideal Standard WC-Sitz CONNECT AIR Sandwich soft-close – weiß

Ideal Standard Papierrollenhalter CHROME CONNECT

Geberit WC- Betätigungsplatte – weiß, 2-Mengenspülung

Waschtisch im Bad: Ideal Standard Handwaschbecken CONCA 1 Hl. oder Ül. – weiß
500 x 450 x 145 mm oder
600 x 450 x 145 mm oder
800 x 450 x 145 mm

Ideal Standard Wischtischarmatur CONCA, mit Ablaufgarnitur, Auslauf 132 mm, Chrom

Ideal Standard Doppelte Handtuchstange CHROM CONNECT, 85 x 445 x 38 mm

An der Wandfläche oberhalb des Waschtischbeckens wird ein Kristallfeuchtraumspiegel eingebaut.

Waschtisch im WC: In den WC-Räumen werden, sofern planerisch nicht anders vorgesehen, kleinere Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, verchromt eingebaut.

Ideal Standard Handwaschbecken CONCA 1 Hl. oder Ül. – weiß
400 x 350 x 145 mm

Ideal Standard Wischtischarmatur CONCA, mit Ablaufgarnitur, Auslauf 132 mm, Chrom

An der Wandfläche oberhalb des Handwaschbeckens wird ein Kristallfeuchtraumspiegel montiert.

Wasch- - maschinen- anschluss: Trinkwasserversorgung mit Waschmaschinenanschlussventil und Ablaufleitung mit Geruchsverschluss im WC/Abstellraum bzw. im Bad (je nach Planvorgabe).

Küchen: Anschlussmöglichkeiten für Küchenspüle mit Warm- u. Kaltwasserversorgung einschl. Eckventil für Spül- und Waschmaschinenanschluss sowie Abwasserleitungen, sofern planerisch vorgesehen. Die Anschlussleitungen werden aus technischen Gründen im Sockelbereich vor der Wand installiert. Der Anschluss einer Abluft- Dunstabzugshaube ist nicht möglich. Aufgrund der vorgesehenen Lüftungsanlage können nur Umluft-Dunstabzugshauben betrieben werden.

Die Anordnung der mitzuliefernden und fest einzubauenden Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß der Planung und Einbaumöglichkeiten. Alle innenliegenden Bäder und Toiletten werden über die Abluftanlage (siehe Punkt 7.2) entlüftet.

Sofern die o.g. Einrichtungsgegenstände nicht mehr lieferbar sein sollten, sind alternative Ausstattungen mindestens gleichwertig.

Jede Gartenwohnung sowie die Dachterrassen erhalten einen frostsicheren Kaltwasserhahn an geeigneter Stelle im Außenbereich. Dieser ist gem. der DIN 1988 und der VDI / DVGW 6023 ebenfalls, wie alle anderen Entnahmestellen in der Wohnung, regelmäßig zu benutzen, damit auf Dauer kein stehendes Wasser entsteht.

7.5 Wasseraufbereitung

Zur Enthärtung des Trinkwassers wird im Keller eine Anlage zur Stabilisation des Kalkes installiert, z. B. Biocat von WATERCryst.

7.6 Elektroinstallation Allgemein

Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE-Richtlinien und EVU-Vorschriften bzw. den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Im Hausanschlussraum befindet sich ein Zählerschrank mit Hauptsicherungen für jede Wohnung. Der Stromverbrauch im Gemeinschaftseigentum wird durch separate Stromzähler erfasst. In jeder Wohnung wird ein Unterputzverteilerkasten oder -soweit technisch notwendig- ein Aufputzverteilerkasten mit Sicherungsautomaten im Abstellraum oder im Flur montiert.

Alle Steckdosen und Schalter werden im Farbton studioweiß-matt der Schalterserie future linear des Herstellers Busch-Jaeger installiert. Batteriebetriebene Rauchmelder werden in den Wohnräumen in erforderlicher Anzahl auf Miet- bzw. Leasingbasis installiert. Die Umlegung der hierfür anfallenden Kosten auf die jeweiligen Nutzer erfolgt über die jährliche Nebenkostenabrechnung der Hausverwaltung.

Eine äußere Blitzschutzanlage ist nicht vorgesehen.

Die Beleuchtung im Außenbereich wird mit einer Astro-Zeitschaltuhr gesteuert. Die Beleuchtung der Treppenhäuser und Kellerflure erfolgt über Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern.

7.7 Elektroinstallation Wohnungen

Küche:

1 E-Herdanschluss
1 Einfachsteckdose
1 Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierkombination
1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät

1 Lampenauslass mit Ausschaltung
1 Kabelauslass für Dunstabzugshaube (Umluft)

2 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen (*)

(*) <u>Ausnahme bei Wohnungstrennwand, die Wohneinheiten A 3.3, B 0.1, B 0.2, B 1.1, B 2.1, B 2.2, B 3.1, B 3.2 betreffend:</u>

in diesem Fall wird im Küchenbereich der Wohnung ein vorgehängter Spritzschutz aus HPL (wasserfeste Kunstharzplatte), Maße ca. 3,00 m x 1,25 m, hygienisch ohne Stoßfugen gemäß Standardfarbpalette des Herstellers eingebaut.
Die Steckdosen werden in diese Abdeckung integriert.
Sofern keine HPL-Platte gewünscht wird, weil sich eine alternative Lösungsoption durch den Küchenplaner ergibt, werden die daraus resultierenden Minderkosten vergütet.

Vorgenannte Anschlussmöglichkeiten sind in einem Sockelkanal im Eckbereich der Küche vormontiert und können vom Käufer nach individueller Küchenplanung zu den Endgeräten verzogen werden.

Eingangsbereich:
1 Lampenauslass mit Wechselschaltung
1 Einfachsteckdose

bei allen Wohneinheiten, <u>außer</u> den Stadthäusern:
1 Videogegensprechanlage mit Farbbildmonitor

bei Stadthäusern:
1 Gegensprechanlage

Bei Wohnungen über zwei Etagen wird zusätzlich eine akustische Klingel auf beiden Ebenen vorgesehen.

Flur/ Vorraum/ HWR:
1 Unterputzverteiler für Elektroinstallationen
1 Unterputzverteiler, 4-reihig für Multimedia inkl. Zweifachsteckdose

Schlafzimmer:
1 Lampenauslass mit Wechselschaltung
2 Zweifachsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
1 Anschluss für TV
1 Unterputzdose mit CAT7- Kabel vom Mediaverteiler

Arbeitszimmer / Kinderzimmer:
je 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
2 Zweifachsteckdosen
2 Einfachsteckdosen
1 Anschluss für TV
1 Unterputzdose mit CAT7- Kabel vom Mediaverteiler

Wohnen / Essen:
je 1 Lampenauslass mit Ausschaltung
1 Zweifachsteckdose
1 Dreifachsteckdose
4 Einfachsteckdosen
1 Anschluss für TV
1 Unterputzdose (als Doppeldose) mit CAT7- Kabel vom Mediaverteiler
1 Telefondose

Bad:
1 Lampenauslass mit Ausschaltung
1 Wandauslass für Beleuchtung oberhalb Spiegel über Handwaschbecken mit Ausschaltung
2 Einfachsteckdosen beim Waschbecken oder alternativ Zweifachsteckdose

HWR:
1 Lampenauslass mit Ausschaltung
1 Einfachsteckdose

WC:
1 Lampenauslass mit Ausschaltung
1 Einfachsteckdose
1 Einfachsteckdose am Waschbecken

Abstellraum:	1 Lampenauslass mit Ausschaltung 1 Einfachsteckdose
Waschmaschine/ Kondenstrockner: (je Wohneinheit)	1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Kondenstrockner
Kellerräume:	1 Beleuchtung mit Ausschaltung 1 Einfachsteckdose Elektro- und sonstige Installationen werden Aufputz verlegt. Die Verbrauchserfassung erfolgt durch den jeweiligen Wohnungszähler.
Loggien/ Dachterrassen:	1 Außenleuchte mit Ausschaltung innen 1 Einfachsteckdose (im Erdgeschoss von innen schaltbar)

7.8 Aufzugsanlagen

In den drei Treppenhäusern befindet sich ein Personenaufzug als Seilaufzug mit Haltestellen. Die Aufzugskabine verfügt über eine Notrufanlage, einen seitlichen Edelstahlhandlauf, eine LED-Beleuchtung und einen Spiegel. Die TÜV-Abnahme erfolgt vor Inbetriebnahme. Der Verkäufer wird für die Aufzüge einen Wartungsvertrag abschließen. Mit Übergabe an die Käufer bzw. die Wohnungseigentümergemeinschaft treten/tritt diese in die bestehenden Wartungsverträge ein.

8. Außenanlagen

8.1 Außenanlage Gärten/ Dachgärten mit Sondernutzungsrecht

Die den Wohnungen zugeordneten Gärten/ Dachgärten werden gemäß Planung angelegt.
Bei den Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen als auch bei den Flächen der Dachgärten wird ein spezielles Substrat (keine Gartenerde) für die Bepflanzung aufgebracht. Soweit dieses Substrat zu erneuern ist, trägt die Kosten der Erneuerung dieses Substrats der jeweilige Sondernutzungsberechtigte.
Die Gartenflächen im Erdgeschoss erhalten eine Erstansaat mit Rasen inklusive eines einmaligen Rasenschnitts sowie Hecken- und Strauchbepflanzungen.

Die Pflege des Rasens (Bewässerung, Düngung und Mähen) als auch die Pflege der Hecken und Sträucher obliegt ab der Übergabe dem Erwerber. Die Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartennutzung werden zudem mit einer frostsicheren Außenzapfstelle oder einer Absperrung mit Entleerung ausgestattet.

8.2 Außenanlage Gemeinschaftseigentum

Die Gestaltung der Außenanlage sowie die Pflanzungen von Bäumen erfolgt gemäß dem noch zu genehmigenden Freiflächengestaltungsplan. Zuwege, Zufahrten und Freiflächen werden ebenfalls entsprechend dieser Planung gestaltet. Die verbleibenden Flächen werden angelegt, bepflanzt und begrünt.

Zum Zwecke der Bewässerung der Gemeinschaftsflächen werden Außenwasserhähne in ausreichender Anzahl mit separater Verbrauchserfassung auf Mietbasis installiert.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt über städtische Müllbehälter. Im Erdgeschoss von Haus C neben der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage befindet sich an der nordöstlichen Gebäudeecke ein straßenseitig zugänglich innenliegender Müllraum. Die Stadthäuser D, E und F haben separate Entsorgungsbehälter, die im Hauseingangsbereich stehen. Die Abfallbehälter des Stadthauses G sind in dem Teilbereich des Fahrradhauses, der für die private Nutzung des Stadthauses G vorgesehen ist (Sondernutzungsrecht), untergebracht. Der Transport der Entsorgungsbehälter zum Abholpunkt der städtischen Müllabfuhr ist durch die Eigentümergemeinschaft bzw. durch die Eigentümer der Stadthäuser eigenständig zu organisieren.

8.4 Briefkasten-, Klingel- und Videogegensprechanlage/ Gegensprechanlage

Das Gebäude wird pro Treppenhaus mit einer zentralen Briefkastenanlage neben der Hauseingangstür ausgestattet. Die Stadthäuser erhalten Einzelbriefkästen neben den Hauseingangstüren.

Alle Wohnungen (außer die Stadthäuser) verfügen über eine Videogegensprechanlage mit Farbdisplay und Videoüberwachung zum Eingang, die Stadthäuser erhalten eine Gegensprechanlage. Bei Wohnungen über zwei Etagen (Stadthäuser/ Maisonette) wird zusätzlich eine akustische Klingel auf beiden Ebenen vorgesehen (siehe Punkt 7.7).

Im Eingangsbereich werden entweder an der Häuserfassade oder im Bereich des Zugangs Hausnummern angebracht.

9. Hinweise

9.1 Allgemeine Hinweise

Maßgebend für die Ausführung ist die Baugenehmigung sowie die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen, die anerkannten Regeln der Technik, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, diese Baubeschreibung und die dem notariellen Kaufvertrag beigefügten Grundrisspläne sowie die Werk- und Detailplanung soweit nichts anderes vereinbart wurde.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und dieser Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden alternative Angaben wie zum Beispiel „oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ durch den Bauträger entschieden. Soweit die Baubeschreibung Wahlrechte oder Ermessen eröffnet, obliegt die Ausübung dem Verkäufer nach billigem Ermessen.

Im Kaufobjekt können Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter, Brandschutzelemente, Rohrverkleidungskästen, Deckenabhängungen, Abkofferungen usw. ferner in den Untergeschossen (Kellerräume, Flur, etc.) auch Lüftungskanäle, Leitungen, Kabeltrassen und dergleichen eingebaut sein bzw. vom Bauträger eingebaut werden.

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass er dies zu dulden hat, insbesondere soweit die Einbauten Gemeinschaftseigentum sind und er diese auch zugänglich zu halten hat. Durch vorstehende Einbauten können sich Höhen- und Nutzungseinschränkungen ergeben.

9.2 Barrierefreiheit

Mindestens ein Drittel der Wohnungen (geplant bei 22 von 41 Wohneinheiten) sind teilweise entsprechend der Bayerischen Bauordnung und DIN 18040-2 - Wohnungen barrierefrei. Das bedeutet unter anderem, dass sie rollstuhlgerecht erreichbar und im Inneren barrierefrei/ seniorengerecht sind.

Die Zuwegungen zu den Hauseingängen der zentralen Treppenhäuser A - C sind bis zu den Aufzügen stufenlos ausgeführt. Der Weg von den PKW-Stellplätzen in der Tiefgarage zu den Aufzugsanlagen ist ebenfalls stufenlos. Die Müllsammelplätze (siehe Punkt 8.3) sind ebenerdig erreichbar.

Die Maisonettewohnungen und Stadthäuser sind aufgrund ihrer verschiedenen Ebenen nicht barrierefrei. Auch die Dachterrassen der Wohnungen im dritten Obergeschoss sind nur über eine Treppe erreichbar.

Der Austritt auf die Loggien ist „schwellenlos“ und überrollbar ausgeführt, weist jedoch einen leichten Versatz von maximal 2 cm (Sonderkonstruktion hinsichtlich der Vorgaben zum Witterungsschutz) auf. Die Austritte auf die Dachterrassen verfügen bauartbedingt über eine Stufe von rund 15 cm.

Bei Wohnungen, die im Aufteilungsplan als barrierefrei gemäß BayBO Art. 48 gekennzeichnet sind, wird Folgendes berücksichtigt:

- schwellenlose Eingangsbereiche zwischen Treppenhaus und Wohnung
- Wohnungsinnentüren ohne Schwellen und untere Türanschläge
- Türdrücker in marktüblicher Standardhöhe
- Bewegungsflächen im Flurbereich liegen bei ca. 120 cm (Engstellen bis 90 cm sind zulässig).
- Rangierflächen im Wohnzimmer, in den Schlafräumen und Küchen bemessen sich auf ca. 120x120 cm.
- Bewegungsflächen vor der Küchenzeile belaufen sich auf ca. 120 cm.
- die Bewegungsfläche am Betteinstieg beträgt auf einer Seite ca. 120 cm, auf der anderen Seite ca. 70-90 cm; beim Nachweis der Barrierefreiheit wird in einigen Fällen von einer Bettbreite von 1,80 m ausgegangen.

Abweichende Maße sind möglich, soweit der beabsichtigte Zweck trotzdem erreicht wird.

- für Sanitärräume in denen die Barrierefreiheit gemäß BayBO Art. 48 nachgewiesen wird (= Darstellung der Bewegungsfläche durch eine gestrichelte Linie) gilt:

  - eine Unterkonstruktion für die Nachrüstbarkeit von Stütz- und Haltegriffen im Toiletten- und Duschbereich wird vorgesehen.

  - die Bewegungsflächen vor WC, Waschtisch und Dusche betragen 120x120 cm; eine Überschneidung der Bewegungsflächen ist zulässig.

  - wurde anstelle einer Dusche teilweise eine Badewanne geplant, ist ein späterer Umbau im dargestellten Bereich auf Kosten des Käufers möglich, die notwendige Bewegungsfläche wurde eingeplant. Auf besonderen Wunsch kann gegen Aufpreis eine verdeckte Vorbereitung für eine bodengleiche Dusche eingebaut werden.

- Die Anschlagrichtung aller Innentüren erfolgt gemäß Grundrissplan, der dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt wurde.

9.3 Schallschutz

Die nachfolgend definierten Schallschutzwerte für dieses Bauvorhaben orientieren sich an der DIN 4109-5:2020 (erhöhte Anforderung Schallschutz) sowie an der DIN 4109 Bbl. 2 1989. Nachfolgend **fett** gedruckte Werte erfüllen die in der DIN 4109-5:2020 definierten Werte nicht, halten aber die vorgegebenen Werte der DIN 4109-1:2016 (Mindestanforderung Schallschutz) ein. Nachfolgende Werte werden für dieses Bauvorhaben zugesichert und vereinbart:

1) Wohnungstrennwand	$R'_w \geq 56$ dB
2) Treppenhauswand / Wände neben Hausfluren zu schutzbedürftigen Räumen	$R'_w \geq 56$ dB
3) Wohnungstür in einem abgeschlossenen Flur	$R'_w \geq 35$ dB
4) Wohnungstür direkt in den Aufenthaltsraum führend	**$R'_w \geq 37$dB**
5) Wohnungstrenndecke / auch unter Bädern und Toilettenräumen	$R'_w \geq 57$ dB
6) Wohnungstrenndecke Trittschallpegel	**$L'_{n,w} \leq 48$dB &** **$L_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500} \leq 50$dB**
7) Geräusche aus haustechnischen Anlagen und der Wasserversorgung	**$L_{AF,max,n} \leq 30$dB**
8) Decke über Tiefgarage	$R'_w \geq 58$ dB
9) Dachterrassen / Loggien bei darüberliegendem Wohnraum	**$L'_{n,w} \leq 50$dB**
10) Decken- und Laubengänge	**$L'_{n,w} \leq 50$dB**
11) Treppenlauf und Treppenpodest	$L'_{n,w} \leq 47$dB
12) Schachtwände von Aufzugsanlagen	$R'_w \geq 57$dB [1]

Schallschutzanforderungen innerhalb des eigenen Wohnbereiches werden nicht berücksichtigt. Die vorgenannten bauakustischen Kennwerte lassen sich verbal mit folgendem Wortlaut wiedergeben:

Normale Sprachlautstärke ist in der Regel nicht zu verstehen, aber noch zu hören; laute Sprachweise teilweise verstehbar. Bei Wohnungstüren, die in einen Aufenthaltsraum führen, sind Gespräche direkt vor der Türe hör- und verstehbar.

Gehgeräusche oder spielende Kinder als auch Geräusche aus Wasserinstallationen und sonstiger haustechnischer Anlagen sind akustisch vernehmbar. Außerdem werden tieffrequente Gehgeräusche (z.B. Fersenläufer) durch einen ergänzenden Kennwert ($L_{n,w} + C_{I,50\text{-}2500} \leq 50$dB) berücksichtigt. Dies führt zu einer reduzierten Wahrnehmung des sonst häufig hörbaren Trittschalls.

Handhabungsgeräusche aus der üblichen Verwendung sind ebenfalls wahrnehmbar.

Für alle nicht aufgeführten Bauteile werden die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2016 zugrunde gelegt. Beim Schutz gegen Außenlärm wird die Anforderung aus dem maßgebenden Außenlärmpegel nach den Vorgaben der DIN 4109-2:2018 und DIN 4109-1:2018 ermittelt. Fahrgeräusche von vorbeifahrenden Fahrzeugen sind hörbar.

9.4 Statik

Alle tragenden Bauteile sind nach den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen bemessen. Die erstellte statische Berechnung und die dazugehörigen Konstruktionspläne werden durch einen unabhängigen Prüfsachverständigen geprüft.

[1] oder 2-schalige Bauweise

9.5 Wärmeschutz

Die Ausführung des baulichen und haustechnischen Wärmeschutzes entspricht der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016). Das Gebäude erfüllt bei Einreichung des Bauantrages die Vorgaben eines KfW-Effizienzhauses 55. Nähere Angaben sowie mögliche Fördermöglichkeiten sind unter www.KFW.de zu finden. **Hinweis:** Die Werte des Jahres-Primärenergiebedarfs und des im Energieausweis genannten Energiebedarfs sind vornehmlich für die überschlägig vergleichende Beurteilung von Gebäuden und Gebäudeentwürfen vorgesehen. Sie wurden auf der Grundlage von Planungsunterlagen ermittelt. Sie erlauben nur bedingt Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch, weil der Berechnung dieser Werte auch normierte Randbedingungen etwa hinsichtlich des Klimas, der Heizdauer, der Innentemperatur, des Luftwechsels, der solaren und internen Wärmegewinne und des Warmwasserbedarfs zugrunde liegen.

9.6 Brandschutz

Die Vorgaben an den Brandschutz werden auf Basis des erstellten Brandschutzkonzeptes realisiert.

9.7 Übergabe Unterlagen an Kunden

Übergeben werden nach vollständiger Fertigstellung als Baudokumentation in einfacher Papierform bzw. in elektronischer Form (PDF-Datei) folgende Unterlagen an

Einzelkäufer:
- Planung des Wohnungsgrundrisses
- Lüftungsanleitung
- Wartungsanleitung Wärmetauscher
- Pflegeanleitung Parkettboden
- Energieausweis - Energieeinsparnachweis nach EnEV 2014 mit Verschärfung 2016 für ein KfW-Effizienzhaus 55

Wohnungseigentümergemeinschaft, vertreten durch die bestellte Hausverwaltung:

- Baugenehmigung
- statische Berechnung Tiefgarage + Holzbau
- Übersichtspläne der Wohnanlage
- Wartungsverträge der zu wartenden Bauteile
- Wärmeschutznachweis
- Handwerkerliste
- technische Datenblätter wichtiger Einbauteile

9.8 Rechte & Pflichten des Käufers bei Mängeln

Rechte des Käufers bei Mängeln richten sich nach den Bestimmungen des notariellen Kaufvertrages. Der Verkäufer haftet nicht für unsachgemäße Benutzung oder Bedienung und für Schäden, die aus unterlassener oder nicht fachgerechter Wartung herrühren. Bestimmte Bauteile benötigen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege. Das gilt insbesondere für Anstriche auf allen Metallteilen, Außenfassade und dem Holzbelag auf Balkonen und Terrassen. Generell gilt dies gleichermaßen für alle mechanisch beweglichen Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, aber auch für elastische Fugen. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer.

Dazu zählt auch die Wartung bzw. Pflege von Heizung (insbesondere die Übergabestation/ Wärmetauscher zur Warmwasserbereitung in den Wohnungen), Fenstern und Wohnungstür. Für die eingebauten Geräte, Schaltelemente und Sicherungsorgane sowie die Verschleißteile gelten die jeweiligen Gewährleistungs- und Garantiebedingungen der Hersteller.

9.9 Sonderwünsche

Sonderwünsche sind nach schriftlicher Vereinbarung zwischen den Vertragsparteien grundsätzlich möglich, jedoch dürfen hierdurch keine Beeinträchtigungen der Nachbarwohnungen oder der Außengestaltung auftreten, zudem müssen die angedachten Änderungen baugenehmigungsfrei sein. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrades im Holzbau können Sonderwünsche (z.B. Änderung der Fliesenausstattung, Bodenbeläge, sanitäre Einrichtungen, Elektroinstallationen, Innentüren, etc.) nur bis zu einem vom Verkäufer definierten Zeitpunkt berücksichtigt werden. Sonderwünsche, die Einfluss auf das statische Tragsystem, Schallschutz, Brand- und Wärmeschutz, der Fassadengestaltung oder die Bereiche des Gemeinschaftseigentums nehmen, können nicht berücksichtigt werden.

9.10 Änderungen / Prospektvorbehalt

Alle Angaben, Pläne und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten.

Änderungen bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sowie technische Änderungen bzw. Abweichungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten, insbesondere wenn diese erst in der Ausbauphase als erforderlich erkannt werden und durch diese keine Wertminderung entsteht. Änderungen dürfen die Wohnqualität nicht erheblich beeinflussen, es sei denn, sie sind aus statischen oder baurechtlichen Gründen notwendig.

Sollte es zu Abweichungen aufgrund von Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller kommen, muss der Käufer dies akzeptieren, solange diese wertgleich sind. Eine Kaufpreismehrung oder -minderung infolge dieser Punkte ist nicht vorgesehen bzw. durchsetzbar.

Die in den Plänen dargestellte Möblierung als auch Ausstattung, sonstige Zusatzbauteile oder Pflanzendarstellung auf Balkonen, Terrassen, usw., die nicht in der Baubeschreibung erwähnt werden, sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes und damit nicht im Kaufpreis enthalten. Die abgebildeten sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WCs sind jedoch Bestandteil des Kaufgegenstandes. Die Elektroinstallation erfolgt, soweit keine anderweitige Ausführung vereinbart wird, nach der in den Plänen dargestellten Mustermöblierung.

Alle Illustrationen in den Prospekten, Modellen, Bauschildern und sonstigen Visualisierungen sind unverbindlich und dienen einer allgemeinen Information für den Interessenten. Diese Veranschaulichungen geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Für die Gestaltung der Außenanlage ist der genehmigte Freiflächengestaltungsplan maßgebend.