



## **BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG**

**WOHNPAK AM SCHLOSS | SELBSTBESTIMMT WOHNEN IM ALTER**

## IMMENDINGEN | SENIOREN- UND PFLEGEWOHNEN

Wohnpark Am Schloss | 78194 Immendingen

### 1. Planung und Bauleitung

Folgende Planungsleistungen sind im Festpreis enthalten:

- Die Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit den zugehörigen Berechnungen für Statik, Schallschutz, Brandschutz und Wärmeschutz nach KfW-55-Standard nach der Energie-Einspar-Verordnung 2016, GEG sowie für alle haustech-nischen Anlagen, Rohrnetze und Bauteile
- Planung der Erschließung und Leitungsführung auf dem Baugrundstück
- Ausführungs-/ Detailplanung und Mängelbeseitigung
- Die Bauleitung und Baubetreuung während der Bauzeit

### 2. Objektbeschreibung

Das Objekt, bestehend aus einer Tagespflegeeinrichtung und 30 Seniorenwohnungen sowie einer Verwaltungseinheit, wird unter Beachtung der behördlichen Bestimmungen und Auflagen in Massivbauweise errichtet und ist mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit Stellplätzen, Nebenräumen, Fahrradabstellplätzen, Kellerräumen sowie Technikräume unterkellert. Das Gebäude erhält Technikräume, in denen sich die Anschlüsse der öffentlichen Versorgungsträger be-finden. Der Technikraum befindet sich im Untergeschoss.

### 3. Baustelleneinrichtung

Alle erforderlichen Maßnahmen für den Baubetrieb (z.B. Absperrung der Baustelle) sowie die Kosten für Bauwasser und Baustrom sind im Festpreis enthalten.

### 4. Versorgungsleitungen & Erschließung

Die Verlegung und Anschlüsse der Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Elektro, Telefon, Telekommunikationsmedien TV und Internet vom öffentlichen Versorgungsnetz werden in die Energiezentrale (Technikraum) geführt und sind im Kaufpreis enthalten.

Die Versorgungsleitungen für Kaltwasser, Heizung, Elektro, Telekommunikationsmedien TV und Internet (sehen Sie dazu die Hinweise unter „Elektroinstallation“) werden von den Anschlüssen in der Technikzentrale in die einzelnen Wohnungen geführt.

### 5. Erdarbeiten

Im Bereich des Gebäudes und den befestigten Flächen der Außenanlage wird der Oberboden (sofern vorhanden) abgeschoben und seitlich zum möglichen Wiedereinbau gelagert, sofern es das Baufeld platztechnisch zulässt. Bo-denverbesserungsmaßnahmen werden, falls erforderlich, durchgeführt und richten sich nach den Empfehlungen des geologischen Gutachtens.

Die Erdarbeiten in den verschiedenen Bodenklassen DIN 18 300 inkl. Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials sind im Preis enthalten. Die Hinterfüllung erfolgt bis auf die Unterkante der ursprünglichen Oberbodenschicht. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück wird eingemessen. Der Leistungsumfang beinhaltet etwaige Baugruben-sicherung (z.B. Spundwände, Rückverankerungen etc.)

und Wasserhaltung wie z.B. die Absenkung des Wasserspiegels während der Bauphase. Notwendige Geländeauffül-lungen werden mit Material der Zuordnungsklasse bis Z 1.1 durchgeführt.

## 6. Entwässerung

Die Schmutz- und Regenwasserleitungen auf dem Grundstück werden in PVC (z.B. KG-Rohr) ausgeführt und an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Das Regenwasser wird, entsprechend der behördlichen Auflage oder den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung, versickert oder in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet. Falls eine Versickerungsanlage, Entwässerungsschächte, Schmutz/Regenwasser-Hebeanlage und/oder Regenwasser-Retentionsanlage ausgeführt wird, können sich im Bereich der Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen unter- und/oder oberirdisch technisch notwendige Anlagen befinden, wie z.B. Kontroll-/Inspektionsschächte, Freiluftschränke, Entlüftungstutzen. Die Entwässerungsanschlüsse der Grundleitungen befinden sich im Bereich der UG-Wandflächen und unter der Bodenplatte.

Die Tiefgarage erhält Entwässerungspunkte mit Verdunstungsschächten für Wasser- und Schneeeintrag sowie einen notwendigen Pumpenschacht/Hebeanlage für Entwässerungen unterhalb der Rückstauenebene.

## 7. Bodenplatte

Die Bodenplatte wird aus Stahlbeton unter Beachtung der DIN-Normen und der Statik ausgeführt. Die Gründung erfolgt nach Empfehlung des geologischen Gutachtens als gebettete Bodenplatte mit partieller Fundamentierung und Punktfundamenten oder als aufgelagerte Bodenplatte mit Streifenfundamenten.

Die Ausführung erfolgt in WU-Beton. Für die Bodenplatte wird der Entwurfsgrundsatz-a festgelegt, d.h.. einzelne Abschnitte getrennt durch Fugenprofile. Hinweis: Biegekräfte sind zulässig – Die Betonoberfläche kann leichte Risse aufweisen.

## 8. Abdichtung

Im Warmbereich der Treppenhäuser wird die Bodenplatte für den Einbau eines Estrichs mit Wärmedämmung abgesenkt. Zum Schutz gegen aufsteigende Feuchte wird eine Bitumenabdichtungsbahn oder gleichwertig verlegt.

Für die UG-Außenwände wurde der Entwurfsgrundsatz-c festgelegt– Außenabdichtung nach DIN 18533 gemäß Wassereinwirkungsklasse 2.1.E gegen aufstauendes Sickerwasser mit mäßiger Einwirkung. Zusätzlich wird zwischen Bodenplatte, Wände KG, Decke KG und Wände EG ein Fugen-/ Dichtprofil eingelegt.

Oder alternativ eine Ausführung als Weiße Wanne System Drytech oder Wolf. Die Art der Ausführung der Abdichtung obliegt bei Werner Wohnbau. Als Schutzabdeckung gegen mechanische Einwirkungen wird vor die Abdichtung eine Noppenbahn mit Gleitfließ angebracht.

## 9. Außenwände

Untergeschoss:

Die massiven Außenwände werden in Stahlbeton (Sichtbetonqualität 1) als Halbfertigteile / Hohlwände oder Ortbeton unter Beachtung der DIN-Normen und der Statik ausgeführt. Rohbauhöhen gemäß Planung.

Es wird außenseitig eine Perimeterdämmung angebracht als Kälteüberbrückung in Bereichen der darüber liegenden Wohngebäude. Bautiefe ca. 0,60m bis ca. 1,00m unter fertiges Geländeniveau. Warmräume erhalten eine Dämmung bis Unterkannte Bodenplatte bzw. Ausführung nach Vorgabe des energetischen Gutachtens.

Bei Räumen im Untergeschoss, in denen Fenster vorgesehen sind, werden zur Entlüftung isolierverglaste Kellerfenster ( $U_w=1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) eingebaut. Größe und Anzahl gemäß Planung. Bei Bedarf werden an die Fenster Lichtschächte montiert. Diese Lichtschächte sind mit einer feuerverzinkten Gitterrostabdeckung versehen. Die Lichtschächte werden in Abhängigkeit des höchsten Grundwasserstandes in das Abdichtungskonzept einbezogen. Sofern die Kellerfenster 1,00 m vom höchsten Grundwasserstand entfernt sind, folgt keine Einbeziehung in das Abdichtungskonzept.

Durch den Einsatz eines Lichtschachtaufsatz in Verbindung mit dem Wärmedämmverbundsystem reduziert sich die Öffnung des Lichtschachtes zum Lichteinfall um ca. 40%. Zur Be- und Entlüftung sowie der Querlüftung der TG werden Lüftungsöffnungen mit freier Lüftung und entsprechenden Lüftungsschachtsystemen hergestellt. Die Lüftungsöffnungen erhalten keine Fenster. Die Lüftungsschächte mit Abdeckgitter werden als Betonschächte an den TG-Außenwänden montiert sowie als Lüftungshauben mit Wetterschutzgitter auf der TG-Decke angeordnet.

Aufgrund der Hauseinführung der Hausanschlussleitungen im Bereich der Wandfläche, wo es unvermeidbar ist, kann der Einbau eines Installationsschachtes für die Verkleidung der Anschlussleitungen notwendig werden. Für die Erschließung und Trassenführung von Versorgungs- und Installationsleitungen einschl. eventueller Verkofferungen muss damit gerechnet werden, dass diese im UG-Flur oder/und UG-Räumen, Kellerräumen etc. an der Wandfläche oder Decke verlegt werden. Damit verbunden ist ggf. die Verkleinerung des Abstellraumes bzw. der Nebenräume. Grundsätzlich werden die Leitungen an Wand und Decke in Aufputz verlegt ohne gesonderte Verkleidung.

Stoßfugen an Wänden werden als offene Fugen belassen und nicht verspachtelt oder ausgefugt.

Geschosse:

Die Außenwände sowie die Trennwände der Wohnungen werden nach statischen Erfordernissen in Kalksandsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton (Sichtbetonqualität 1) unter Beachtung der DIN-Normen und Planung erstellt. Die Bautiefe richtet sich nach der Statik.

Kellerräume / Technikräume / Nebenräume

Alle Keller-, Neben- und Technikräume erhalten an Wänden und Decken einen Anstrich mit einer Dispersionsfarbe in weiß oder betongrau bis zu einer Sockelhöhe von 15 cm. Stoßfugen an Wänden werden als offene Fugen belassen und nicht verspachtelt oder ausgefugt.

## 10. Innenwände

Untergeschoss:

Tragende Innenwände werden in Stahlbeton als Halbfertigteile/Hohlwände oder Ortbeton (Sichtbetonqualität 1) unter Beachtung der DIN-Normen und der Statik ausgeführt.

Nichttragende Innenwände werden in Stahlbeton als Halbfertigteile/Hohlwände, Ortbeton oder in Kalksandsteinmauerwerk zzgl. Putzauftrag geglättet ausgeführt.

Die Betonwände im Bereich der Treppenhäuser bis zur Schleusentür werden verspachtelt und erhalten einen Streichputz 0,5 mm oder einen Strukturputz 1,0 mm im Farbton weiß.

Innenwände, die an Warmräume grenzen, erhalten eine Wärmedämmung aus nicht brennbarem Material und eine Armierungsspachtelung. Oberfläche als gescheibter Putzauftrag.

Kellerräume / Technikräume / Nebenräume

Die Kellerräume für die Wohnungen erhalten eine raumhohe Kellerabtrennungen aus einer Metall- oder Holzkonstruktion. Die Türen der Kellerabteile, analog den Abtrennungen, erhalten ein Schloss mit Profilzylinder und eine Nummerierung. Die Kellerabteile sind nicht blickdicht.

Geschosse:

Die tragenden Innenwände werden, nach statischen Erfordernissen, in Kalksandsteinmauerwerk und/oder Stahlbeton (Sichtbetonqualität 1) unter Beachtung der DIN-Normen sowie der Planung erstellt.

Die nichttragenden Innenwände werden als Trockenbau-Metallständerwände mit beidseitig doppelter Beplankung und Mineralfaserdämmstoff ausgeführt. In den Wohnräumen, außer den Bädern und den Gäste-WCs, wird die Oberfläche der Wände tapezierfertig für Raufaser in Qualitätsstufe Q2 hergestellt. Die Wände der Bäder und Gäste-WCs, die nicht gefliest werden, erhalten einer Oberfläche in Q3 mit einem Feinputz und Silikatanstrich.

## 11. Decken, Stützen, Unter-/ Oberzüge, Brüstungen

Die Geschossdecken werden als Filigrandecken mit Aufbeton oder als Ortbetondecken, nach statischen Erfordernissen, in Sichtbetonqualität 1 ausgeführt. Stützen, Unter-/ Oberzüge sowie Brüstungen werden in Ortbeton in Sichtbetonqualität 1 unter Beachtung der DIN-Normen und der Statik ausgeführt. In den Wohnräumen, außer den Bädern und Gäste-WCs wird die Oberfläche der Decken tapezierfertig hergestellt. Die Decken im Bereich der Treppenhäuser bis zur Schleusentür werden verspachtelt.

## 12. Dachkonstruktion

Das Flachdach wird als Filigrandeckenplatte mit Aufbeton ausgeführt. Die Fugen auf der Unterseite werden geschlossen und sind für Malerarbeiten vorbereitet.

Alle Dächer über Wohnen haben 2% Gefälle, sofern dies auf Grund der Regenrückhaltung und Retention möglich ist. Sollte auf Grund der Regenrückhaltung ein 0° Dach erforderlich sein, wird die Ausführung nach deren Anforderungen angepasst. Die Entwässerung erfolgt nach außen. Die Entwässerung nach außen erfolgt über Regenfallrohre aus Titanzink, sowie einem Notüberlauf als Speier

Die Dacheindichtung ist, unter Einhaltung aller eingeführten technischen Richtlinien etc. auszuführen.

Im Treppenhaus DG wird eine wärme gedämmte Dachluke mit Scherentreppe als Oberlicht eingebaut zur Nutzung für den Dachausstieg und Wartungszwecken.

## 13. Dacheindeckung

Die komplette Dachfläche über den Wohnungen erhält eine PUR Dämmung nach den Vorgaben des energetischen Gutachtens und unter Einhaltung der EnEV 2016 und des Brandschutzkonzepts. Die Abdichtung erfolgt als Foliendach und einer extensiven Begrünung. Auf den Dächern über Wohnen werden Sekuranten mit Seilführung montiert für Wartungszwecke

## 14. Balkone, Loggien und Dachterrassen

Balkone / Loggien:

Herstellung der Balkone als thermisch getrennte Konstruktion. Der Balkon wird aus einer Stahlbetonkonstruktion erstellt. Die Balkone erhalten eine Dampfsperre, Wärmedämmung EPS - sofern sie thermisch nicht entkoppelt werden können- gemäß Wärmeschutznachweis und Abdichtung gemäß Flachdachrichtlinien. Die Regenentwässerung erfolgt an das vorhandene Entwässerungssystem mittels Fallrohre.

Dachterrassen:

Herstellung der Dachterrassen als Warmdachkonstruktion mit Dampfsperre, PUR-Wärmedämmung und Abdichtung als Foliendach, gemäß Flachdachrichtlinien und Wärmeschutznachweis. Die Regenentwässerung erfolgt an das vorhandene Entwässerungssystem mittels Fallrohre.

## 15. Blechnerarbeiten

Sämtliche Blechnerarbeiten wie Dachrinnen und Fallrohre werden in Titanzinkblech oder Alublech ausgeführt. Sofern eine Oberflächenversickerung des anfallenden Dachflächenwassers vorgeschrieben ist, können die Dachrinnen und Fallrohre in Kunststoff ausgeführt werden. Die Ausführung, sowie Lage der Fallrohre, erfolgt nach Planung WERNER WOHNBAU in Abstimmung mit dem Bauamt.

Die Blechnerarbeiten der Dachkonstruktion, Aufkantung, Attikas, Brüstungen etc. erfolgen in Aluminium oder Titanzink nach Planung WERNER WOHNBAU.

## 16. Geschosstreppen

Die Treppenanlagen, die als Verbindung innerhalb des Gebäude geplant sind, werden als Stahlbetonfertigteile, akustisch von Decken und Wänden getrennt ausgeführt. Die Untersicht ist vorbereitet für einen Anstrich oder Streichputz. Notwendige Treppenanlagen die als Verbindung von innen (UG / Tiefgarage) nach außerhalb des Gebäude geplant sind, werden als tausalzbeständige Stahlbetonfertigteile, akustisch von Decken und Wänden getrennt ausgeführt. Die Tritt- und Setzstufen sind Endfertig in Betonoptik und erhalten an der Stirnkante eine Antirutschkante aus Edelstahl.

Die Treppenanlagen erhalten ein Metallgeländer als Absturzsicherung mit senkrechten Flachstahlstäben, Ober – und Untergurt und abgesetzten Edelstahlhandlauf. Wenn Treppenumfassungswände vorhanden sind, wird nur ein Edel-

stahl-Rundhandlauf, aufgeschraubt an einer Seite der Wände, ausgeführt.

Falls Treppenanlagen oberhalb der Tiefgaragendecke, die als Flucht und Rettungsweg außerhalb des Gebäudes notwendig sind, werden diese in feuerverzinkter Stahlkonstruktion ausgeführt, einschl. Geländer und Handlauf, sowie Trittstufen als feuerverzinkte Gitterroste.

## 17. Aufzug

Personenaufzug nach Planung. Die Tragfähigkeit ist für min. 4 Personen und einer Traglast von min. 630 kg ausgelegt. Die Innenbereiche sind hell ausgeleuchtet. Der Boden wird mit dem Belag des Treppenhauses ausgestattet. Die Ausführung erfolgt barrierefrei. Türen, Zargen etc. sollen aus Edelstahl mit Kornschliff. Für das Notrufsystem ein GSM-Anschluss vorgesehen. Die Schachttüren sollen eine Breite von 900 mm und eine Höhe von ca. 2100 mm haben und sind als Teleskop-Schiebetür auszuführen. Die Aufzugskabine erhält ein Spiegel integriert. Im Fahrkorbeingangsportale ist ein beleuchteter Fahrtrichtungspfeil vorgesehen. Es wird ein Schlüsselrohr mit Halbzylinder nach Vorgabe vom AG montiert. Die Abnahmeprüfung erfolgt durch den TÜV.

## 18. Estrich

In den Wohngeschossen und Tagespflege, Ausführung eines schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich auf einer Dämmlage (Trittschall / Wärmedämmschicht).

## 19. Innenputz

In den Wohngeschossen und Tagespflege werden alle Mauerwerksflächen mit einem Gipsputz versehen. Die Oberflächen werden tapezierfertig vorbereitet. Nasszellen und Bäder erhalten einen Kalk-Zementputz. Die Oberflächen sind malerfertig hergestellt.

## 20. WDVS

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten / Mineralfaserdämmstoffe nach Vorgabe des energetischen Gutachtens und den Anforderungen der EnEV 2016 sowie den Anforderungen des Brandschutzgutachtens. Das WDVS wird mit einem Oberputz (Körnung ca. 2,00-4,00mm) und einer Armierungsschicht mit Gewebeeinlage angebracht. Thermisch getrennte Außenbauteile, die kein WDVS erhalten, werden unter Berücksichtigung der Farbgestaltung ungedämmt gestrichen. Die Fassadengestaltung, der Haussockel sowie die Farbgebung erhalten durch WERNER WOHNBAU ein Farbkonzept. In den Geschossen EG – 2. OG werden als Akzentuierung farblich abgesetzte Fassadenflächen ausgeführt. Das Dachgeschoss sowie der Eingangsbereich erhält eine hinterlüftete Fassadenverkleidung, farblich abgesetzt, als Dekorplatte „Trespa-Fassadenplatten“ oder gleichwertig und einer gedämmten Unterkonstruktion.

## 21. Heizung- und Warmwasserversorgung

Die Wohnanlage mit Tagespflege wird über eine regenerative Pelletheizung beheizt. Die Technikzentrale befindet sich im Untergeschoss neben den Kellerräumen. An der Außenfassade werden nach Planung WERNER WOHNBAU bis zu zwei Edelstahlkamine zu Abgasführung angebracht.

Die Wohnanlage wird mit einer zentralen Pelletheizung - Einzelkessel oder Kaskade je mit Pufferspeichern - nach Planung WERNER WOHNBAU in der Technikzentrale ausgestattet, die jede Wohneinheit und die Tagespflege mit Wärme versorgt. Das Pelletlager befindet sich im Gebäude neben dem Technikraum. Alternativ kann ein Erdtank für das Pelletlager installiert werden, sollte aus technischen Gründen oder Platzgründen im Gebäude eine Lagerung nicht möglich sein. Von der Technikzentrale führen gedämmte Leitungen in die Wohnungen und die Tagespflege. Zur Vermeidung der Überwärmung des Heizraumes muss eine funktionelle, natürliche Lüftungsmöglichkeit mit Außen- u. Fortluftöff-

nung direkt in den Außenbereich gegeben sein. Ist dieser Aspekt nicht realisierbar ist eine raumtemperaturgesteuerte, motorische Abluftanlage mit Umgebungsluftnachströmung (LW 1,5-fach) vorzusehen. Die Kriterien der DIN 4109 sind hierbei zu berücksichtigen!  
Die Wärmeverteilung in den Wohnungen erfolgt über eine raumweise regelbare Fußbodenheizung für Schlafen, Bad, Kochen/Essen sowie Wohnen mittels Raumthermostat.

Die Wärmeverteilung im Bereich Tagespflege erfolgt über eine raumweise regelbare Fußbodenheizung für Dienstzimmer 1, Dienstzimmer 2, Multifunktionsraum, Ruheraum 1, Ruheraum 2, Bad/WC Beh. 1+2/WC Besuch, Kochen/ Essen, Wohnen, Büro 1, Büro 2, Eingang Garderobe/Flur/Putzraum/WC, Umkleide Herren und Umkleide Damen mittels Raumthermostat.

#### Wohnungsübergabestation

Jede Wohneinheit sowie die Tagespflege erhält eine Wohnungsübergabestation mit dezentraler Trinkwassererwärmung (Position nach Planungsgrundlage und Festlegung Werner Wohnbau) in der mittels einem Wärmetauscher (Größe nach Planung, mit einer mind. Warmwassertemperatur von 45°C) das Trinkwasser aufbereitet wird. Die Wasser- und der Wärmemengenzähler für jede Wohnung und die Tagespflege werden durch den Käufer vom Messdienst gemietet. Die Versorgungsleitungen werden unter der Decke über dem UG in C-Stahl und Edelstahlrohre verlegt. Der Treppenhausbereich im UG erhält einen Heizkörper für das Treppenhaus der ohne Messgerät an das Versorgungsnetz angeschlossen wird.

### 22. Sanitärinstallation

Die Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen (sofern vorhanden) werden in Edelstahl und/oder Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Die Abwasserleitungen der Anschluss- und Sammelleitungen der Einrichtungsgegenstände werden in Kunststoff ausgeführt. Die Abwasserfallleitungen werden im Kunststoff System „Silent PP“ oder SML-Rohren aus Grauguss oder gleichwertig ausgeführt. Anschlussleitungen werden in HT-Rohr ausgeführt. Warmwasseranschlüsse sind vorgesehen in Küche, WC und Bad. Die Tagespflege im Erdgeschoss und die Wohnungen im Dachgeschoss erhalten einen Außenwasseranschluss mit frostsicherem Abstellventil.

Die Versorgungsleitungen werden auf/oder unter der Decke über dem UG in Edelstahl und/oder Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Im Sichtbereich werden diese mit einer aluminiumkaschierten Dämmung, mit Kunststoffmantel umwickelt, ausgeführt.

### 23. Lüftung

#### Wohnräume und Tagespflege

Die Wohnräume sowie die Tagespflege erhalten eine Wohnraumlüftungsanlage als Abluftanlage nach DIN 1946-6 bzw. DIN 18017-3. Auch bei längerer Abwesenheit und geschlossenen Fenstern wird dadurch Ihre Wohnung gelüftet, denn die vorhandene Raumluft wird durch frische sauerstoffreiche Luft ersetzt. Im innenliegenden Bad und/oder WC wird ein Einzelraum-Ventilator eingebaut. In der Grundstufe (Lüftung zum Feuchteschutz) findet ein dauerhafter Luftwechsel in den Räumen statt. Je nach Wohnungsgröße werden die dazugehörigen Ventilatoren ausgewählt (35m³/h, 40m³/h oder 45m³/h). Die Einzelraum-Ventilatoren sind zusätzlich mit einer Feuchteautomatik ausgestattet, welche die Ventilatoren bei zu hoher Luftfeuchtigkeit im Raum auf den nächsthöheren Volumenstrom (60m³/h) aktivieren. Die Zuluft strömt durch Zuluftelemente an einigen Fenstern, nach Planung WERNER WOHNBAU, nach. Die Zuluftelemente sind für einströmende Frischluft nicht regulierbar. Die Anlage gemäß DIN 18017-3 erfüllt neben den baurechtlichen Anforderungen die dauerhafte und nutzerunabhängige Lüftung zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6.

Sofern zwei innenliegende Räume wie Bad und WC in Ihrer Wohnung vorhanden sind, kann der zweite zu installierende Lüfter als Einzelraum-Ventilatoren (feuchtegeführt) für innenliegende Bäder und WC nach EN DIN 18017, nach Planung WERNER WOHNBAU, ausgeführt werden.

Kellerräume, Nebenräume und Technikräume, welche keine natürliche Belüftungsmöglichkeit über Fenster haben, werden mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage für einen Luftwechsel ausgestattet. Für Kellerräume, welche im Erdreich liegen (UG), muss mit einer erhöhten Luftfeuchtigkeit von bis zu 75% gerechnet werden. Gelagerte Gegenstände können die vorhandenen Luftfeuchtigkeit aufnehmen und dadurch eventuell beeinträchtigt/beschädigt werden.

### 24. Sanitärausstattung

Sämtliche Sanitärobjekte werden, sofern in der Eingabeplanung der Grundrisse vorhanden, in der Sanitärfarbe „Alpinweiß“ eingebaut.

#### Sanitärausstattung Wohnungen:

##### Kochen:

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler sowie Abwasser erfolgt in Aufputzinstallation

##### Bad/Dusche bei Wohnungen

Größe des Duschbereich mit 120x120cm

Der geflieste Duschbereich wird bodengleich hergestellt. Sollte dies aus technischen Gründen aufgrund der Entwässerungsführung und dem damit verbundenen erforderlichen Gefälle nicht möglich sein, kann eine Einstiegsschwelle bis max. 2 cm notwendig werden.

Der Duschbereich erhält eine Duschtrennung durch eine einseitige Glasabtrennung mit einer Höhe von ca. 200cm ohne Tür.

##### Einhebel-Aufputzmischbatterie für die Dusche:

Hansgrohe Focus, Brausearmatur verchromt sowie ein Brauseset Hansgrohe Crometta 100 Vario. Handbrause mit Brausestange und Brauseschlauch

##### Tiefspül-WC,

wandhängend, Geberit - Renova, Unterputz Spülkasten mit 2-Mengen Spültaster, WC-Sitz Geberit-Renova.

##### Waschtisch (ca. 60cm x 48cm)

Geberit-Renova Plan, Hansgrohe Focus 100 Waschtischarmatur für Warm- und Kaltwasser verchromt.



Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Bad mit Kaltwasser- und Abwasseranschluss. Position des Anschlusses gemäß Planungsgrundriss der jeweiligen Wohnung. Wenn aus technischen Gründen notwendig, kann der Waschmaschinen- und Trockneranschluss auch im Abstellraum (wenn in der Planung vorhanden) angeordnet werden.

#### Sanitärausstattung Tagespflege:

##### Kochen:

Anschlussmöglichkeit für Kalt- und Warmwasser, Geschirrspüler sowie Abwasser erfolgt in Aufputzinstallation

##### Bad - Behindertengerecht

Größe des Duschbereich mit 120x120cm

Der geflieste Duschbereich wird bodengleich hergestellt. Sollte dies aus technischen Gründen aufgrund der Entwässerungsführung und dem damit verbundenen erforderlichen Gefälle, nicht möglich sein, kann eine Einstiegsschwelle bis max. 2 cm notwendig werden.

Der Duschbereich erhält eine Duschtrennung durch eine einseitige Glasabtrennung mit einer Höhe von ca. 200cm ohne Tür.

Waschtisch für barrierefrei Bäder behindertengerecht  
Geberit,  
Hansgrohe Focus 100 Waschtischarmatur  
für Warm- und Kaltwasser verchromt.  
Waschtischablage Kristallporzellan  
Kristallspiegel - klappbar



Für die Versorgung sämtlicher Verbraucher verschiedener Anlagenteilen wie Beleuchtung und Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Heizung, RWA-Anlagen, Sanitär, Sonnenschutz, etc. sind je nach Anforderung geeignete Kabel und Leitungen in entsprechender Verlegeart vorzusehen.



Endstromkreise, welche vom Bereichsverteiler über die Filigrandecke führen, werden als Erdkabel ausgeführt. Zugfähig werden nur Kommunikationsleitungen vom Medienverteiler bis zu den einzelnen Anschlussdosen innerhalb der Wohnung ausgeführt.

Kabel- und Leitungsverlege-Systeme:

Auf sämtlichen Wandbereichen im Untergeschoss wird „Aufputz“ installiert. In Deckenbereichen im Untergeschoss erfolgt die Installation überwiegend „Unterputz“. In den Treppenträumen wird generell „Unterputz“ installiert. Die Erschließung der Wohnungsverteiler erfolgt über einen Steigschacht im Bereich des Treppenhauses. Dieser Steigschacht wird vom Hausanschlussraum über eine Kabeltrasse erreicht. Als Kabelweg auf der jeweiligen Etage vom Steigschacht bis zum Wohnungsverteiler dient die Filigrandecke. Zuleitungen werden in diesem Bereich im zugfähigen Schutzrohr geführt. Analog hierzu sind die Kommunikationszuleitungen in die Wohnungen zu verlegen. Für die Außen- bzw. Wohnungstrennwände wird ein vertikal gelochter Kalksandstein eingesetzt. Die Lochung dient hierbei als Kabelweg. Endstromkreise, abgehend von den jeweiligen Wohnungs- bzw. Bereichsverteilern, werden über die Filigrandecke direkt in Beton verlegt. Die Endstromkreise für die Wand-Installationsgeräte werden direkt innerhalb des gelochten Kalksandsteins bzw. Trockenbauwand geführt. Das Endleitungsnetz für Kommunikation wird innerhalb der jeweiligen Wohnungen vom Medienverteiler bis zu den Anschlussdosen in zugfähigen Schutzrohr geführt.

Brandmeldeanlage mit Teilschutzüberwachung für besonders gefährdeter Bereiche

Brandmeldeanlage für nachfolgend beschriebene Bereiche:

Nutzungseinheiten Tagespflege und Pflege-WG im Erdgeschoss, Flucht- und Rettungswege im Gesamtgebäude.

Die Brandmeldeanlage wird gemäß DIN VDE 14675 Kategorie 2 erstellt ohne Aufschaltung auf einer ständig besetzten Stelle. Die Gebäudeüberwachung wird über Rauchmelder hergestellt.

Rauchwarnmeldeanlage innerhalb der Wohneinheiten

Zur Gewährleistung einer frühzeitigen Branddetektion und Alarmierung werden in Schlafzimmern, in den Kinderzimmern, in Wohnungsfluren sowie in vorgelagerten Wohn- und Eingangsbereichen

Rauchwarnmelder erforderlich.

Sicherheitsbeleuchtung

Sicherheitsbeleuchtungsanlage für nachfolgend beschriebene Bereiche:

Nutzungseinheiten Tagespflege und Pflege-WG im Erdgeschoss.

Die Notausgänge werden durch hinterleuchtete Piktogramme gekennzeichnet.

Elektroinstallationsgeräte:

Die Versorgung im gesamten Gebäude wird konventionell hergestellt.

Für die Wandinstallation im Untergeschoss und in der Tiefgarage wird die Installationsart „Aufputz“ gewählt, hiervon ausgenommen sind die Treppenträume. Alle weiteren Wand- und Deckenbereiche werden „Unterputz“ installiert.

Potentialausgleichsanlage:

Sämtliche leitfähigen Verbindungen unterschiedlicher Potentiale werden über die Hauptpotentialausgleichschiene miteinander verbunden. Hierzu gehören folgende Anlagenteile: Kabeltrassen, Lüftungskanäle, Trinkwasser, Fernmelde, Antennen, Heizung, Gas, Fundamenterder, Metallkonstruktionen, etc.

Brandschottungen:

Brandschottungen erfolgen gemäß Vorgaben der Baugenehmigung und des Brandschutzgutachtens. Des Weiteren sind die Vorgaben der MLAR zu berücksichtigen. Mit der allgemeinen bauaufsichtlichen Produktzulassung wird die Verwend- und Anwendbarkeit im Sinne der Landesbauordnung nachweislich ausgeführt.

E-Mobilität Ladestationen:

Für evtl. künftige Ladeeinrichtungen wird vom Hausanschlussraum bis in die Tiefgarage der Leitungsweg vorgerichtet einschl. des notwendigen Wanddurchbruchs. Der Wanddurchbruch wird brandgeschottet ausgeführt, für eine spätere Durchdringung der Installation. Notwendige Wand- und Installationsflächen im Hausanschlussraum für Zählerplätze,

Lastmanagement, Verteileranlagen etc. sind vorgehalten.

Beleuchtung:

Die komplette Beleuchtungsanlage wird mit energiesparender Lichttechnik und geringen CO<sup>2</sup> Emissionswerten ausgeführt. Die wichtigsten Kriterien moderner Lichterquellen, wie Lichtqualität und Effizienz sowie einen geringen Energieverbrauch und eine lange Lebensdauer, werden ebenso berücksichtigt wie die Anforderungen aus dem Baurecht und Verordnungen. Die Beleuchtungsanlage wird in lichtemittierender Dioden-Technik (LED) ausgeführt. Die Lichtsteuerung wird schaltbar, anwesenheits- und tageslichtabhängig ausgeführt.

Die unterschiedlichen Räumlichkeiten werden gemäß den entsprechenden Anforderungen ausgeleuchtet.

Bereich Wohnen – Leuchtmittel nur für Bad-Decke, Balkon / Terrasse Wand

Licht innerhalb der Wohnbereiche Bad:

Für die Ausleuchtung im Bad sind Deckeneinbauleuchten / Deckenspots und ein Wandauslass vorgesehen.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Licht auf den Balkon/Terrassen:

Für die Ausleuchtung von Balkon/Terrassenbereiche wird eine Wand- bzw. Deckenanbauleuchte verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar von innen.

Licht für alle weiteren Wohnbereiche:

Für die Versorgung der weiteren Wohnbereiche werden Deckenauslässe vorgesehen.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Licht für Kellerräume (Nutzer/Mieter) :

Für die Ausleuchtung dieser Bereiche werden Deckenanbauleuchten verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Bereich Tagespflege inkl. Leuchtmittel / Leuchten

Licht innerhalb der Tagespflege Bad / WC:

Für die Ausleuchtung im Bad und im WC wird je ein Decken- und Wandauslass vorgesehen.

Die Lichtsteuerung erfolgt automatisch über Anwesenheitserkennung.

Licht auf der Terrasse:

Für die Ausleuchtung des Terrassenbereichs werden Wand- bzw. Pollerleuchten verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar von innen.

Licht für alle weiteren Räume der Tagespflege:

Für die Versorgung der weiteren Wohn- und Nutzbereiche werden Deckenauslässe vorgesehen.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Licht für Kellerräume (Nutzer / Mieter) :

Für die Ausleuchtung dieser Bereiche werden Deckenanbauleuchten verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Bereich Allgemein

Licht für Treppenträume und Hauseingänge:

Für die Ausleuchtung der Treppenträume und Hauseingänge werden Wand- bzw.

Deckenanbauleuchten verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt automatisch über Anwesenheitserkennung.

Licht für Tiefgarage:

Für die Ausleuchtung der Tiefgarage werden Langfeldleuchten verwendet.

Die Lichtsteuerung erfolgt automatisch über Anwesenheitserkennung.

Licht für allgemeine Keller-Flure:

Für die Ausleuchtung dieser Bereiche werden Langfeldleuchten verwendet.  
Die Lichtsteuerung erfolgt automatisch über Anwesenheitserkennung.

Licht für allgemeine Keller-Nebenräume:  
Für die Ausleuchtung dieser Bereiche werden Langfeldleuchten verwendet.  
Die Lichtsteuerung erfolgt automatisch über Anwesenheitserkennung.

Licht für allgemeine Hausanschlussräume:  
Für die Ausleuchtung dieser Bereiche werden Langfeldleuchten verwendet.  
Die Lichtsteuerung erfolgt schaltbar.

Licht für Weg und Hofbereiche:  
Die Weg- und Hofbeleuchtung wird mittels Pollerleuchten und Mastleuchten ausgeführt  
Die Lichtsteuerung erfolgt zeit- und tageslichtabhängig.

Rauch- und Wärmeabzugsanlagen:  
Wo erforderlich müssen RWA (Rauch- und Wärmeabzugskuppeln) im Bereich der Treppenhäuser an oberster Stelle gemäß Brandschutzkonzept und den tragenden Richtlinien mit elektrischer Auslösung hergestellt werden, einschl. RWA-Zentrale, Anschlüssen und Bedienelementen (alternativ über Fenster im Treppenhaus an unterster und oberster Stelle, Analogie zum Vorgeannten).

Tür-Kommunikationsanlagen:  
Die Tür-Kommunikation mit Bildübertragung und Briefkastenanlage ist mit einem Ruf-, Sprech- und Türöffner-Betrieb ausgestattet. Die Farbkamera wird nicht schwenkbar im Bereich der Türstation montiert. Die integrierte Briefkastenanlage entspricht der Größe für DIN A4 Briefe. Jede Wohneinheit erhält ein Briefkastenfach. Die Briefkastenanlage wird gemäß baulichen Vorgaben freistehend oder an der Fassadenwand als Aufputz-System angebracht.

Wohnungsstation:  
Die Sprechstelle mit Farbmonitor wird in jeder Wohneinheit im Bereich der Diele vorgesehen und mit Mithörsperre ausgestattet.

Rundfunk/Information und Kommunikation:  
Der Anschluss für TV, Internet, Telefon erfolgt an das vorhandene Breitbandkabel- und ggf. Glasfasernetz.  
Der Kabelanbieter schließt einen Mehrnutzervertrag mit WERNER WOHNBAU ab, welcher zum Abnahmezeitpunkt an die WEG übergeht.

Zusätzlicher Hausanschluss, optional:  
Um einen späteren Anbieterwechsel (nach Ablauf der Vertragslaufzeit, siehe oben) für Telefonie oder Internet zu ermöglichen, haben wir einen zusätzlichen Hausanschluss eines örtlichen Anbieters für Kommunikation neben dem bereits oben beschriebenen Breitband- oder Glasfaseranschluss in den Hausanschlussraum in der Technikzentrale verlegt.  
Dies erfolgt nur, wenn ein weiterer örtlicher Versorger mit seinem Anschlusspunkt nicht weiter als 100m von der Hauseinführung des Hausanschlussraums entfernt liegt. Vom Hausanschlussraum wird in jede Wohnung ein zusätzliches CAT-7 Kabel, Glasfaserkabel oder Micro-Leerrohr für Glasfaser bis zum Medienverteiler mit verlegt. Dies in Abhängigkeit der vorgegebenen Infrastruktur der Kommunikationsanbieter.

Der Anschlusspunkt Linientechnik APL befindet sich im Hausanschlussraum.  
Das Endleitungsnetz vom APL bis zur Netzabschlusseinrichtung im 4-reihigen Medienwohnungsverteiler wird mittels zugänglichem Leerrohr ausgeführt. Die Versorgung der Anschlussdosen vom Medienwohnungsverteiler erfolgt durch Sternverteilung mittels Datenkabel.

Kellerräume (Nutzer/Mieter):

- Wand/Deckenanbauleuchte, rund, LED, IP44, 4000K, schaltbar, Einzelleuchte
- Schalter/Steckdosenkombination 10/16A 250V, AP Ausführung, IP44

Kellernebenräume:  

- Deckenanbauleuchten, linear, LED, IP65, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte
- Steckdose 10/16A 250V, AP Ausführung, IP44

Hausanschlussräume:  

- Deckenanbauleuchten, linear, LED, IP65, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte
- Steckdose 10/16A 250V, AP Ausführung, IP44

Kellerflure:  

- Deckenanbauleuchten, linear, LED, IP65, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte

Treppenraum und Schleuse:  

- Wand/Deckenanbauleuchte, rund, LED, IP54, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte

Hauseingang:  

- Wand/Deckenanbauleuchte, rund, LED, IP54, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte

Tiefgarage:  

- Deckenanbauleuchten, linear, LED, IP65, 4000K, mit Sensor, Einzelleuchte

Sicherheitsbeleuchtung:  
In Großgaragen muss eine allgemeine elektrische Beleuchtung vorhanden sein, die in den Rettungswegen und den Fahrgassen eine Beleuchtungsstärke von mindestens 20 Lux sicherstellt.  
In geschlossenen Großgaragen muss eine Sicherheitsbeleuchtung, die eine vom Versorgungsnetz unabhängige, bei Ausfall des Netzstroms sich selbsttätig einschaltende Ersatzstromquelle hat, die für einen mindestens einstündigen Betrieb und eine Beleuchtungsstärke von mindestens 1 Lux ausgelegt ist.

Schalterprogramm:  
Schalter und Steckdosen werden von der Firma Busch Jäger oder gleichwertig verwendet.



Die Anzahl der elektrischen Einheiten wie z.B. für Steckdosen, Schalter, Lichtauslässe, Klingelanlage, TV/LAN-Dosen etc. werden ausschließlich durch die nachfolgende Auflistung vereinbart. Planungsvorgaben der DIN 18015 werden nicht Leistungsbestandteil. Gültig für den vereinbarten Lieferumfang ist ausschließlich die unten aufgeführte exakte Auflistung.

Die einzelnen Räume sind, sofern im Wohnungsgrundriss der Eingabeplanung vorhanden, wie folgt ausgestattet:

| AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN |             |               |         |            |        |        |           |           |           |
|---------------------------|-------------|---------------|---------|------------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|
| Bereich                   | Anzahl      |               |         |            |        |        |           |           |           |
|                           | Beleuchtung | Schaltstellen |         | Steckdosen |        |        |           | LAN+TV    | Herd      |
|                           | Auslass W/D | Aus           | Wechsel | 1-fach     | 2-fach | 3-fach | schaltbar | Anschluss | Anschluss |
| Diele/Flur                | 2           | -             | 2-3     | 1          | -      | -      | -         | -         | -         |
| WC                        | 1           | 1             | -       | 1          | -      | -      | -         | -         | -         |
| Kochen                    | 1           | 1             | -       | 5          | 1      | -      | -         | -         | 1         |
| Essen                     | 1           | -             | 2       | 2          | -      | -      | -         | -         | -         |
| Wohnen                    | 1-2         | -             | 2       | 3          | 1      | -      | -         | 2         | -         |
| Balkon/Terrasse           | 1           | 1             | -       | 1          | -      | -      | ja        | -         | -         |
| Schlafen                  | 1           | -             | 3       | 3          | 1      | -      | -         | 1         | -         |
| Zimmer 1                  | 1           | 1             | -       | 3          | -      | -      | -         | 1         | -         |
| Zimmer 2                  | 1           | 1             | -       | 3          | -      | -      | -         | 1         | -         |
| Bad                       | 7           | 1             | -       | -          | 1      | -      | -         | -         | -         |
| Abstellraum               | 1           | 1             | -       | 1          | -      | -      | -         | -         | -         |
| Wäschetrockner            | -           | -             | -       | 1          | -      | -      | -         | -         | -         |
| Waschmaschine             | -           | -             | -       | 1          | -      | -      | -         | -         | -         |

Hinweis:

Vor Baubeginn erhalten Sie die Elektroplanung für die Wohnungen. Etwaige Änderungen sind Werner Wohnbau innerhalb von 4 Wochen schriftlich mitzuteilen.

26. Erdungsanlage und Vorbereitung Blitzschutz

Für jedes neue Gebäude ist ein Fundamenterder nach DIN 18014 zu errichten.  
Für den Blitzschutz werden lediglich die vorbereitenden Arbeiten bis Oberkante Gelände als Leistungsumfang vereinbart . Wenn seitens der Gebäudeversicherung die Auflage zur Errichtung einer Blitzschutzanlage gefordert wird, so erstellt Werner Wohnbau ein Angebot an die WEG für die Errichtung solch einer Anlage. Die Ausführung erfolgt dann nach eingehender unterzeichneter Auftragsbestätigung durch die WEG.

27. Fenster und Fenstertüren

Qualitäts-Fenster aus PVC-Kunststoff-Profilen außen grau-anthrazit (ähnlich RAL 7016) innen weiß. Die Verglasung (Klarglas) erfolgt mit Dreischeiben-Isolierglas mit einem resultierenden Wärmeschutzwert Uw=0,80 W/m²K nach DIN EN ISO 10077, Teil 1. Je Fenstereinheit ein Flügel mit Dreh-/Kippbeschlag, übrige Flügel mit Drehbeschlag oder Festverglasung. Sofern in den Planunterlagen eine Schiebetür dargestellt ist, kommt diese als PSK-Tür (Parallel-Schiebe-Kipp-Türe) mit Bodenschwelle zur Ausführung. Sofern das Rohbauöffnungsmaß größer als 3,40m ist, kommt eine Hebe-Schiebetür zur Ausführung. In barrierefreie Wohnungen werden Schiebetüren, sofern in der Planung vorhanden, generell nur als Hebe-Schiebetür ausgeführt.

28. Rollläden / Raffstore

Wohnungen:  
Die Fenster der Aufenthaltsräume in den Wohnungen (außer Fensterelemente an Terrassen, Balkon, Loggias und Dachterrassen) erhalten Kunststoff-Vorbaurollläden. Die Lamellen bestehen aus PVC-Schiebeprofilen mit Lüftungsschlitzen, Farbton hellgrau. Die Rollladenkästen werden außen auf die Fenster montiert. Die Betätigung erfolgt elektrisch über E-Motor und Taster. Die Taster befinden sich in der Nähe der Raamtür.  
Die Fenster- und Terrassenelemente an Terrassen, Balkone, Loggias, Dachterrassen der Wohnungen erhalten Raffstore

mit E-Motor, als Vorbaurollläden unter Putz. Die Taster befinden sich in der Nähe der Raamtür.  
Hinweis: Die Raffstores dienen zur Regulierung des Lichteinfalls und nicht zur kompletten Verdunklung des Raumes.

Tagespflege:  
Nachfolgende Fenster der Aufenthaltsräume im Bereich Tagespflege erhalten Kunststoff-Vorbaurollläden. Die Lamellen bestehen aus PVC-Schiebeprofilen mit Lüftungsschlitzen, Farbton hellgrau. Die Rollladenkästen werden außen auf die Fenster montiert. Die Betätigung der Rollläden erfolgt mit E-Motor und Taster.  
- Aufenthaltsraum  
Die Taster befinden sich in der Nähe der Raamtür.

Nachfolgende Fenster- und Terrassenelemente im Bereich Tagespflege erhalten Raffstore mit E-Motor, als Vorbaurollläden unter Putz.  
- Büro 1  
- Büro 2  
- Essen  
- Kochen  
- Wohnraum  
- Ruheraum 1  
- Ruheraum 2

Die Taster befinden sich in der Nähe der Raamtür.  
Hinweis: Die Raffstores dienen zur Regulierung des Lichteinfalls und nicht zur kompletten Verdunklung des Raumes.

29. Fensterbänke

Die äußeren Fensterbänke werden in Aluminium (Alu-Natur) ausgeführt. Die Innenfensterbänke werden in Granit Naturstein ausgeführt.  
Die Bauhöhe beträgt 20 mm. In der Küche (wenn mit Fenster geplant) wird keine Fensterbank installiert. Räume mit Wandfliesen erhalten, soweit technisch möglich, geflieste Fensterbänke.

30. Hauseingangstüren

Nebeneingangstür Tagespflege  
Die Nebeneingangstür besteht aus einem Aluminiumrahmenprofil (außen grau-anthrazit, ähnlich RAL 7016, innen weiß) mit Glasfüllung. Das Türblatt hat einen von innen verschraubten Sicherheitsbeschlag, einen optisch dazu passenden Stoßgriff und Profil-Schließzylinder.

Hauptzugang und Windfang für Tagespflege und Wohnen  
Der Gebäudezugang / Hauptzugang wird barrierefrei (DIN 18040-2) mit automatischen Drehtüranlagen oder automatischer Schiebetüranlage, mit Lichtschranken oder Bewegungsmeldern und elektromechanischer Verriegelung mit Handentriegelung, barrierefreier Schwelle, pulverbeschichtet und Panikfunktion ausgeführt.  
Thermisch getrennte Leichtmetall-Rahmen-Konstruktion mit Isolierglas bzw. inneres Element mit Einscheibensicherheitsglas. Lichtes Durchgangsmaß mindestens 1,20 m. Deutsches Markenfabrikat, Fa. Dorma oder gleichwertig.

31. Innentüren

UG:  
Die Türen im Kellergeschoss werden als Stahltüren erstellt. Türen im Bereich von Flucht- und Rettungswegen erhalten einen Obertürschließer. Der Einbau von Brand- und Rauchschutztüren erfolgt nach dem Brandschutzkonzept.

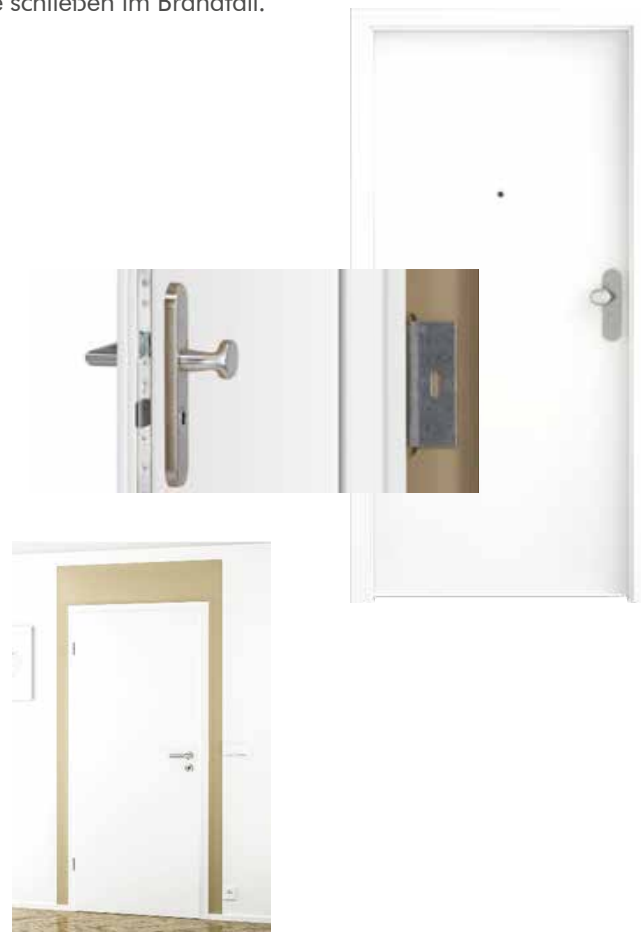
## Türen in Flure und Treppenhaus

Die Türen in notwendigen Fluren und Treppenhäuser werden als Stahltüren mit Glasfüllung und Obertürschließer erstellt. Der Einbau erfolgt nach den Bestimmungen des Brandschutzkonzepts. Die Tür im Flur EG zur Tagespflege erhält eine Türfeststelanlage mit Rauchmelder für das automatische schließen im Brandfall.

## Wohnungen:

### Wohnungseingangstüren:

Die Türen (Vollspantür) zu den Wohnungen werden mit Laminat (CPL) beschichtet, Weißlack. Tür mit Rundkante am Türblatt und Zarge. Anforderungen an die Widerstandsklasse RC 2, Schallschutzklasse II mit 42 dB Laborwert, sowie im eingebauten Zustand 37 dB. Anforderungen an die klimatischen Bedingungen nach Prüfklasse RAL II bzw. Prüfklasse nach DIN b werden erfüllt. Türblatt außen mit Knopf, innen Drückergarnitur in Leichtmetall, innen Drückergarnitur in Leichtmetall. Die Türen sind mit umlaufender Gummilippendichtung und Bändern. Schalltechnische Anforderung an DIN 4109.



### Wohnungsinnentüren:

Die Türen in den Wohnungen werden mit Laminat CPL beschichtet, Türblatt und Umfassungszargen mit abgerundeten

Kanten ausgeführt, Farbdekor Weiß.

Die Türen sind komplett mit umlaufender Gummilippendichtung, Bändern, Buntbarteinsteckschloss, 1 Schlüssel mit formschönem Beschlag in Edelstahl.

Die Türen im Bad haben ein Lüftungsgitter im unteren Türbereich. Einbau mit ca. 20mm Luft zum Estrich als Abstand für die Funktion der Lüftungsanlage.

Innentüren von Abstell- und/oder Nebenräumen, welche nicht zu Wohnzwecken dienen und in denen keine natürliche Belüftung oder ein Raumlüfter vorhanden sind, erhalten einen Unterschnitt für die Zuluft an der Tür.

### Innentüren Tagespflege:

Röhrenspantürblätter mit Stahlumfassungszargen (Farbkonzept Betreiber). Türoberflächen beschichtet mit farblich passenden Kantenumleimer. Vorrichtung für Profilzylinder. WC-Türen mit WC-Garnituren. Sofern erforderlich in T-30 Ausführung.

### Schließanlage

Die Hauseingangstür, Wohnungseingangstüren, Kellertüren und Tiefgaragentüren werden mit einer gleichschließenden Schließanlage, abgestimmt auf die jeweilige Wohnung, ausgestattet, so dass die o.g. Türen mit ein und demselben Schlüssel bedient werden können. Je Wohneinheit sind 4 Schlüssel vorgesehen.

## 32. Wand- und Bodenfliesen

### Wohnungen

#### Allgemein

Die Fliesenbeläge werden generell im Dünnbettverfahren verlegt. Die Verlegung erfolgt klassisch gerade (Verband oder Kreuzfuge) im Dünnbett. Andere Verlegearten (z.B. diagonal) bedingen einen höheren Aufwand, welcher mit Mehrkosten verbunden ist. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Bemusterung in der Größe 30x60cm. Wände im Bereich der Stellflächen von Sanitärgegenständen und Bodenfliesen mit glasierten, keramischen Fliesen DIN EN 159. Der Fliesenpreis beträgt inkl. MwSt. 35,00 €/m².

### Beispiel:

Wandfliesen, Steingut,

Größe 30 x 60 cm

NDS ICE 91 MIA 11weiß matt.

Kalibriert aber nicht rektifiziert



MIA 11  
weiß matt strukturiert

54

Bodenfliesen: Steingut, Feinsteinzeug

Größe 30 x 60 cm

NDS Nordkap grau Art-Nr. YNOR 831



Falls oben beschriebenen Fliesenartikel nicht mehr am Markt erhältlich sind, können alternative Produkte in gleichwertiger Art und Beschaffenheit zur Ausführung kommen.

### Bad

Das Bad erhält Bodenfliesen, Fläche gemäß Planung. Fliesenhöhe ab dem Duschbereich (vom Fertigfußboden): raumhoch bzw. mind. 20cm über dem höchsten „Wasserauslauf“. Die Wand wird im Duschbereich jeweils auf einer Breite von ca. 120 cm gefliest. Hinter allen weiteren Sanitärgegenständen werden Wandfliesen in einer Höhe von ca. 1,20 cm angebracht.

### Kochbereich

Im Kochbereich/Arbeitsplattenbereich ist ein Fliesenband mit einer Höhe von bis zu 60 cm vorhanden. Die Fliesenfläche richtet sich nach der Küchenplanung.

### Abstellraum

Der Abstellraum erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

### Tagespflege

#### Allgemein

Die Fliesenbeläge werden generell im Dünnbettverfahren verlegt. Die Verlegung erfolgt klassisch gerade (Verband oder Kreuzfuge) im Dünnbett. Andere Verlegearten (z.B. diagonal) bedingen einen höheren Aufwand, welcher mit Mehrkosten verbunden ist. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Bemusterung in der Größe 30x60cm. Wände im Bereich der Stellflächen von Sanitärgegenständen und Bodenfliesen mit glasierten, keramischen Fliesen DIN EN 159. Der Fliesenpreis beträgt inkl. MwSt. 35,00 €/m².

### Beispiel:

Wandfliesen, Steingut,

Größe 30 x 60 cm

NDS ICE 91 MIA 11weiß matt.

Kalibriert aber nicht rektifiziert



MIA 11  
weiß matt strukturiert

54

Bodenfliesen: Steingut, Feinsteinzeug

Größe 30 x 60 cm

NDS Nordkap grau Art-Nr. YNOR 831



Falls oben beschriebenen Fliesenartikel nicht mehr am Markt erhältlich sind, können alternative Produkte in gleichwertiger Art und Beschaffenheit zur Ausführung kommen.

### Bad behindertengerecht

Das Bad erhält Bodenfliesen, Fläche gemäß Planung. Fliesenhöhe ab dem Duschbereich (vom Fertigfußboden): raumhoch bzw. mind. 20cm über dem höchsten „Wasserauslauf“. Die Wand wird im Duschbereich jeweils auf einer Breite von ca. 120 cm gefliest. Hinter allen weiteren Sanitärgegenständen werden Wandfliesen in einer Höhe von ca. 1,20 cm angebracht.

WC behindertengerecht

Die behindertengerechten WC erhalten Bodenfliesen, Fläche gemäß Planung. Wandfliesen hinter den Sanitärobjekten mit einer Fliesenhöhe von ca. 1,20m.

WC

Die WC-Räume erhalten Bodenfliesen, Fläche gemäß Planung. Wandfliesen hinter den Sanitärobjekten mit einer Fliesenhöhe von ca. 1,20m.

Kochen

Der Bereich Kochen erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel.

Im Kochbereich/ Arbeitsplattenbereich ist ein Fliesenband mit einer Höhe von bis zu 60 cm vorhanden. Die Fliesenfläche richtet sich nach der Küchenplanung.

Lager Küche

Der Abstellraum erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Abstellraum

Der Abstellraum erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Umkleide Damen und Herren

Der Abstellraum erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Wohnraum / Essen

Der Wohnraum erhält Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Dienstzimmer

Die Dienstzimmer erhalten Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Flure / Eingangsbereich - Nebeneingang

Die Flure und Eingangsbereich/Nebeneingang erhalten Keramikbodenfliesen mit Fliesensockel. Fliesenfläche gemäß Planung.

Treppenhaus:

Die Treppenanlagen mit Tritt- und Stellstufen, Podeste und angrenzenden Flure bis zur Schleusentür erhalten einen Natursteinbelag aus Granit einschl. Sockelanschluss

Sauberlaufmatte

In den Hauseingängen wird eine Sauberlaufmatte in den Fliesenbelag integriert, bestehend aus einem Einbaurahmen aus Alu, mit einer Fußmatte aus Rauhaar-Rippstreifen, abwechselnd mit schalldämmenden Aluminiumkratzleisten, die mit kunststoffummantelten Stahlseilen untereinander verbunden sind. Unterseitig versehen mit schalldämmenden Gummiprofilen, flächenbündig zum angrenzenden Belag.

An allen Außenkanten, an denen Fliesen auf Fliesen treffen, werden Kantenschutzschienen ausgeführt. Als Übergang zu anderen Bodenbelägen werden unter den Türblättern Anschluss-/ Übergangsschienen (Aluminiumfarben) eingebaut.

### 33. Schlosserarbeiten

Absturzsicherung Fenster

Die Absturzsicherungen an den Fenstern und Balkonen, sofern bautechnisch notwendig, werden aus Metall (Farbe Grau-Anthrazit, ähnlich RAL 7016) mit Glasfüllung ausgeführt - gem. Planung WERNER WOHNBAU oder den Vorgaben der Baubehörde.

Balkongeländer

Die Geländerkonstruktion wird aus Metall (pulverbeschichtet) mit einer satinierten Glasfüllung und abgesetzten Edelstahlhandlauf ausgeführt.

Treppenanlagen

Die Treppenanlagen erhalten ein gestrichenes Metallgeländer als Absturzsicherung mit senkrechten Flachstahlstäben, Ober- und Untergurt und abgesetzten Edelstahlhandlauf. Wenn Treppenumfassungswände vorhanden sind, wird nur ein Edelstahl-Rundhandlauf aufgeschraubt und an einer Seite der Wände ausgeführt

### 34. Bodenbeläge

Bodenbelag Vinyl gemäß Farbkonzept des Betreibers:

Wineo Kollektion 800, Gerflor Kollektion Creation 55 (oder gleichwertig) jeweils mit einer Stärke von 2,5 mm und einer Nutzschicht von 0,55 mm oder gleichwertig inklusive der dazu passenden Sockelleiste als Streifen h=6 cm erhalten:

Tagespflege:

Folgende Räume der Tagespflege erhalten einen Vinylboden

- Ruheraum 1 + 2
- Multifunktionsraum
- Büro 1 + 2

Wohnungen:

Folgende Räume in den Wohnungen erhalten einen Vinylboden

- Wohnen / Essen / Kochen
- Schlafen
- Garderobe / Eingang
- Flur

Die Auswahl der Vinylböden erfolgt nach Bemusterung. Der Materialpreis beträgt inkl. MwSt. 30,00 €/m².

Tiefgarage:

Die Bodenplatte erhält eine geglättete Oberfläche. Diese wird vor dem Aufbringen der Oberflächenbeschichtung kugelgestrahlt. Die Oberflächenbeschichtung, rissüberbrückend, erfolgt in der Ausführung OS 11b als Zweischichtsystem für begeh- und befahrbare Flächen und einer Sockelausbildung mit 50 cm zum Schutz vor Tauwassereinwirkung und Chloridkorrosion.

Kellerräume / Technikräume / Nebenräume

Der Boden erhält eine geglättete Oberfläche. Diese wird vor dem Aufbringen der Oberflächenbeschichtung kugelgestrahlt. Die Oberflächenbeschichtung auf Basis von Reaktionsharzen erfolgt in der Ausführung OS 8 als Einschichtsystem. Beschichtung mit für begeh- und befahrbare Flächen und einer Sockelausbildung von 15 cm, zum Schutz vor Tauwassereinwirkung und Chloridkorrosion

### 35. Tapezier- und Malerarbeiten

Wohnungen

Die Wände und Decken jeder Wohnung, die nicht gefliest werden, sind in Q2 gespachtelt und mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Decken der Bäder und Gäste-WCs erhalten einer Oberfläche in Q3 mit einem Feinputz und Silikatanstrich.

Tagespflege

Folgende Wände die nicht gefliest sind, werden in Q3 gespachtelt mit Gewebeeinlage und erhalten einen wischfesten Anstrich, nach Bemusterung

- Wohnraum
- Essen
- Kochen
- Flure / Eingangsbereich
- Bad und WCs
- Putzraum
- Lager Küche
- Abstellraum
- Umkleide Damen + Herren

Folgende Wände, die nicht gefliest sind, werden in Q3 gespachtelt, mit Malerflies tapeziert und weiß gestrichen.

- Ruheraum 1 + 2
- Dienstzimmer 1 + 2
- Büro 1 + 2
- Multifunktionsraum

Sonstige Wände und Decken

Sonstige Wände und Decken werden in Q3 gespachtelt mit Gewebeeinlage und erhalten einen wischfesten Anstrich, nach Farbkonzept Werner Wohnbau

- Flure EG – DG und Gemeinschaftsflächen
- Treppenhaus

Tiefgarage, UG Keller- / Technik und Nebenräume

Tiefgarage, UG Keller- / Technik und Nebenräume werden in weiß oder Betongrau gestrichen. Stoßfugen an Wände und Decken werden nicht verspachtelt und bleiben sichtbar.

### 36. Beläge Terrassen / Balkone / Dachterrassen

Terrassen im EG (sofern in der Planung vorhanden), werden mit Beton-Werksteinplatten 40 x 60 cm und entsprechendem Unterbau angelegt. Dem Käufer ist bekannt, dass die technischen Regelwerke bei Terrassen eine Stufe von 15cm empfehlen, um bei Starkregenereignissen eine Barriere vorzuhalten. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine solche Schwelle auf 5 cm ab wasserführender Ebene des Terrassenfensters reduziert ausgeführt werden soll, um einen geringe Austrittshöhe zu realisieren. Vor den Terrassenfenstern wird eine Entwässerungsrinne gesetzt.

In den barrierefreien Wohnungen im EG darf max. eine Schwelle von 2cm ausgebildet werden. Im Bereich der Terrassen wird dadurch die Mindesthöhe von 5cm zwischen Entwässerungsrinne und Türschwelle nicht eingehalten. Der Käufer erklärt sich mit der Unterschreitung der Mindesthöhe nach der Flachdachrichtlinie einverstanden.

Balkone und Dachterrassen

Balkone und Dachterrassen (gemäß Planung) werden mit Beton-Werksteinplatten 40 x 60 cm und entsprechendem Unterbau angelegt. Dem Käufer ist bekannt, dass die technischen Regelwerke bei Balkonen und Terrassen eine Stufe von 15cm empfehlen, um bei Starkregenereignissen eine Barriere vorzuhalten. Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass eine solche Schwelle ab wasserführender Ebene des Terrassenfensters auf 5 cm reduziert, ausgeführt werden soll, um einen geringe Austrittshöhe zu realisieren. Vor den Balkon- und Terrassenfenster wird eine Entwässerungsrinne gesetzt.

In den barrierefreien Wohnungen darf max. eine Schwelle von 2cm ausgebildet werden. Im Bereich der Balkone und Dachterrassen wird dadurch die Mindesthöhe von 5cm zwischen Entwässerungsrinne und Türschwelle nicht eingehalten. Der Käufer erklärt sich mit der Unterschreitung der Mindesthöhe nach der Flachdachrichtlinie einverstanden.

Werksteinplatten:

- Fein gestrahlte Naturstein-Oberfläche
- Modernes Design durch geraden Kantenverlauf
- Hoher Gehkomfort
- Hoher Rutschwiderstand
- Leichte Reinigung und Pflege
- Format 40x60cm
- Farbe anthrazit / grau (Werkseitige Farbunterschiede in den Plattenbelägen können auftreten und stellen keinen Mangel dar)
- Die Verlegung erfolgt im Splittbett oder auf Stelzlager



### 37. Außenanlagen der Wohnanlage

Alle befestigten Flächen der Wohnanlage, werden mit einem Oberbelag und einer Randbefestigung, nach Wahl WERNER WOHNBAU ausgeführt, unter Berücksichtigung der behördlichen Auflagen.. Etwaige Randeinfassungen von Wegen z.B. mit einem Betonkeil können im Bereich Ihres Sondernutzungsrechtes zur Ausführung kommen.

Das Einsanden der Pflasterfläche erfolgt einmalig durch WERNER WOHNBAU. Weiteres Nachsanden von Pflasterflächen obliegt der Wohneigentümergeinschaft (WEG) ab dem Zeitpunkt der Besitzübergabe an den ersten Kunden der WEG.

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach Planung Werner Wohnbau und den Anforderungen / Auflagen der Baurechtsbehörde. Stützwände und Randabfangungen werden, sofern notwendig, im Bereich der Grundstücksgrenze ausgeführt. Die Höhenlage der Freiflächen richtet sich nach der örtlichen Topographie. Höhenunterschiede werden grundsätzlich mit einer Böschung angeglichen.

Die Gartenfläche der Gemeinschaftsanlage erhält eine einmalige Rasensaat. Nach der Einsaat der Rasenfläche wird diese an die Wohnungseigentümergeinschaft übertragen, so dass die Pflege, die Bewässerung und der Anwuchs den Eigentümern obliegt ab dem

Zeitpunkt der Besitzübergabe an den ersten Kunden der WEG (Hauseigentümergeinschaft). Eine Nachsaat oder Unterhaltung der Rasenfläche nach dem Einsähen ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auftretende Unkräuter in den Außenanlagen nicht ausgeschlossen werden können. Diese zu entfernen ist Teil der Unterhaltungspflege und obliegt der WEG. Pflanzungen im Rahmen der Baugenehmigung sind im Leistungsumfang enthalten.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen z.B. Schächte, Trafostationen oder Leuchten werden bei Bedarf nach Angaben von WERNER WOHNBAU in Verbindung mit der behördlichen Genehmigung auf dem Grundstück eingeplant.

Die geplanten Müllbehälterstandorte werden in einer Sammelanlage des Grundstückes bzw. im UG / Tiefgarage erstellt. Gartenzugangswege (sofern vorhanden) sind Gemeinschaftsflächen und werden nicht befestigt ausgeführt.

Bestehende Einfriedungen wie Zäune, Toranlagen, Mauern o.ä., der eventuellen Grundstückseinfassung und Randbefestigung sind nicht Vertragsbestandteil, sofern sie nicht aus Gründen der Baugenehmigung erstellt werden müssen

### 38. Tiefgarage-Stellplätze

Die Stellplätze befinden sich in der Tiefgarage, mit Zugang zum Wohnbereich und in den Außenbereich. Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt nach der Garagen- und Stellplatzverordnung sowie den Vorgaben der Baurechtsbehörde. Dies bedingt unter Umständen, dass es beim Einfahren auf einen Stellplatz mit einem gehobenen Mittel- oder Oberklassewagen mehreren Rangiervorgängen bedarf.

Die Nutzbarkeit bzw. Gebrauchstauglichkeit ist dadurch nicht eingeschränkt und stellt auch keinen Mangel dar. Siehe Festlegung Bemessungsfahrzeug, gemäß Teilungserklärung/-pläne.

Die TG-Abfahrt erhält einen Gussasphaltbelag oder Beschichtung nach OS8 mit Fugenabdichtung an aufgehenden und angrenzenden Bauteilen. Aufgehende Betonwände erhalten eine Beschichtung gegen Tauwassereinwirkung und Chloridkorrosion, ca. 50 cm hoch.

Die Stellplätze erhalten eine farblich abgesetzte Markierung als Abgrenzung untereinander und zur Fahrbahn sowie eine nummerierte Zuordnung.

Flucht und Rettungswege sowie notwendige beleuchtete Hinweisschilder werden nach dem Brandschutzkonzept ausgeführt. Notwendige Rauchmelder werden auf Grundlage des Brandschutzkonzepts installiert.

Verkehrszeichenregelungen, Tempolimit, Beschilderungen etc. nach der StVO. sind nicht vorgesehen, sofern keine behördlichen Auflagen dies verlangen.

In der Ausführung wird auf ein Gefälle verzichtet. Zur Entwässerung werden Entwässerungspunkte eingebaut. Es kann trotz allem zu Pfützenbildung kommen, das anfallende Wasser kann jedoch über die Entwässerungsmöglichkeiten ausgewischt werden. Die Tiefgarage unterliegt einer systematischen Reinigung und Wartung, insbesondere in Bezug auf das Oberflächenschutzsystem, sowie Prüfzyklen der haus- und sicherheitstechnischen Ausstattung, diese werden zusammen mit der Hausverwaltung festgelegt.

### 39. Nutzungsklasse und Beanspruchungsklasse

Die Keller,- Lager- Technik, Fahrrad- und Nebenräume sowie die Tiefgarage unterliegen der Nutzungsklasse B: „Einfache Nutzung mit geringen Anforderungen“.

Die Keller,- Lager- Technik, Fahrrad- und Nebenräume sowie die Tiefgarage unterliegen der Beanspruchungsklasse 1. Durch die feuchte Umgebungsbedingungen kann es durch Dampfdiffusion zu einer Raumlufftfeuchte von bis zu 75% kommen. Siehe hierzu auch Punkt „Lüftung“.

### 40. Fahrradabstellplätze:

Die Fahrradabstellplätze mit der Mindestgröße 0,80 x 2,00 m erhalten eine Sicherungs- oder Verschlussmöglichkeiten für einzelne Fahrräder. Hierzu werden Vertikalparksystem mit hydraulischer Hebeeinrichtung vorgesehen. Die Wände und Decken im Fahrradabstellbereich bleiben unbehandelt in Betonoptik. Werner Wohnbau behält sich vor, ob die Wände und Decken einen Dispersionsanstrich in weiß oder betongrau erhalten.

### 41. Wertstoffsammelbehälter

Die geplanten Wertstoffsammelstandorte für die Wohnungen werden in einer Sammelanlage mit Einhausung hergestellt. Die Wertstoff -und Müllräume befinden sich im Außenbereich.

### 42. Tore und Türen

Der Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgarage erhält ein Sektionaltor mit Lochgitterfüllung als Teil des Lüftungskonzepts für die Tiefgarage, elektrisch betrieben mit Fernbedienung (einer Fernbedienung pro Stellplatz), Schlüsselschalter für Fußgängerzugang und Zugseil in der Tiefgarage. Die Ein-/ Ausfahrt wird nach Notwendigkeit über eine Ampelschaltung geregelt. Neben dem Tiefgaragentor wird eine Fluchttür mit Panikfunktion montiert. Die Ausführung erfolgt wie die Toranlage mit Lochgitter. Ausführung in Alu. Farbbeschichtung der Tor- und Türanlage in RAL 7016

Schleusentüren und Zugangstüren zu Treppenhäuser, Nebenräume, Technikräume und Kellerräume erhalten Stahltüren mit Umfassungszargen grundiert und endlackiert. Die Türen sind mit Garnituren in Aluminium gebürstet ausgestattet. Der Einbau von Türschließern sowie Rauchabschlüsse, Feuerwiderstand und dichtschießende Türanlagen richten sich nach den Anforderungen des Brandschutzgutachtens sowie an den Flucht- und Rettungsplan. Türen die der Fluchtweg Anforderung unterliegen, erhalten Schließungen mit Panikfunktion. Brandschutz Tore oder Rauchschutzvorhänge, falls erforderlich, werden innerhalb der Tiefgarage nach Angaben des Brandschutzkonzepts ausgeführt. Diese sind als Schiebetüren auszuführen. Die Schiebetür ist mit einer obenliegenden Laufschiene und verdeckt laufenden Rollapparaten einschl. Teleskopdämpfer und Geschwindigkeitsreglung zu führen. Die Schließung erfolgt über Gegengewichte. Für die dauerhafte Öffnung ist eine magnetische Feststelleinrichtung und bei brandschutztechnischen Anforderungen Rauchmelder vorzusehen.

### 43. Feuerwehraufstellflächen

Die Feuerwehr bzw. das Bauamt legt im Zuge der Planung die Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen (Rettungsweg) für z.B. das Anleitern an der Fassade fest. Überdachungen, auskragende Anbauten oder Überbauten oder Platzierung von Nebengebäuden/Anlagen wie z.B. Gartengerätehäuser etc. müssen von der Mieterin mit der Baubehörde abgestimmt werden. Der Rettungsweg kann sich an/auf jeder Gebäudeseite befinden.

### 44. Hochwasser

Der Hochwasser- bzw. Bemessungswasserstand wird durch das geologische Gutachten definiert. Durch Starkregenereignisse und Jahrhunderthochwasser kann es zum Anstieg des Bemessungswasserstands kommen. Eine Überschwemmungsgefahr kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Aus den Hochwassergefahrenkarten des jeweiligen Bundeslandes können die für das Gebiet erforderlichen Daten durch den Käufer, eingeholt/eingesehen werden. Durch eine Verhaltens- und Bauvorsorge durch den Käufer können die Schadensrisiken vermieden und die Hochwasservorsorge verbessert werden.

Konkrete Hinweise hierzu geben z.B. die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung: (<https://www.bundesregierung.de/brege/bundesregierung/bundeskabinett/bundesministerium-fuer-verkehr-bau-und-stadtentwicklung-bmvbs--422382> de).

### 45. Übergabe und Sonstiges

#### 1. Reinigungsarbeiten

Die fertiggestellten Einheiten erhalten eine Grundreinigung.

#### 2. Übergabe Ihrer Wohnung - Tagespflege:

Nach Fertigstellung der Einheiten erfolgt die Übergabe. Zusammen mit dem Bauleiter überprüfen Sie dabei, ob alle vertraglichen Leistungen vollständig erbracht sind anschließend werden Ihnen sämtliche Schlüssel übergeben. Die komplette Schlüsselübergabe erfolgt nach Eingang der Schlussrechnung.

#### 3. Gewährleistung und Kundendienst:

Die Gewährleistung Ihrer Einheit richtet sich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und gilt für Mängel deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet sind. Sie beträgt für das Bauwerk 5 Jahre. Für Arbeiten am Grundstück beträgt die Gewährleistung 2 Jahre. Die Rechte und Ansprüche des Käufers bestehen daher nicht für Bauteile, die einer Abnutzung unterliegen, Verschleiß- und Elektroteile sowie bewegliche und feuerberührte Teile. Es obliegt dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch eine laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu halten.

Dies gilt vor allem

Für Fenster, Fenstertüren, Rollläden, Raffstores (wenn in der Planung enthalten) und die Haustür.

Für bewegliche bzw. drehende Teile (z.B. Lüfter), für Thermostatventile, Kugelhähne, Wasseruhren, Wohnraumlüftungsgeräte, Abluftmotoren, Gullys und alle anderen Teile und Anlagen, die einer regelmäßigen Wartung bzw. Erneuerung bedürfen.

Dosier- und Enthärtungsanlagen (soweit vorhanden) im Technikraum.

Dauerelastische Fugen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen. Für elastische Verfugungen aufgrund von zulässigen Setzungen, wird keine Gewährleistungszeit vereinbart. Die Filter vor Wasserzählern, der Mess- und Übergabestation sowie der Wohnraumlüftungsanlage müssen regelmäßig durch den Käufer gereinigt und die Mess- und Wärmeübergabestation entkalkt werden. Die Wartungsleistungen der Wärmeübergabestation entnehmen Sie der Bedienungsanleitung.

Sofern der Käufer im Zuge der Bemusterung von Sonderwünschen, Leistungen an Handwerksbetriebe direkt beauftragt, besteht kein Gewährleistungsanspruch gegenüber WERNER WOHNBAU. Daher muss der Käufer das Thema „Gewährleistung“ mit dem Unternehmen direkt regeln, bei dem die Sonderleistungen beauftragt wurden.

#### 4. Risse:

Unvermeidliche Schwundrissbildungen bei Baustoffen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten (z.B. Holz, Gipskarton, Stein, dauerelastische Fugen bei Fliesenbelägen etc.), während der Austrocknung des gesamten Gebäudes (2-3 Jahre), unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso wie witterungsbedingte Abnutzungen.

Estricharbeiten, Fußbodenbeläge und Fliesenarbeiten betreffend wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch Materialbeschaffenheit, Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen von 3–4 mm Stärke am Boden-Wandanschluss ergeben können. Dieser Bewegungsprozess kommt nach einer gewissen Nutzungsdauer zum Stillstand. Der Käufer kann daraus keinen Mangel gegenüber WERNER WOHNBAU geltend machen.

#### 5. Energieausweis:

Den Energieausweis, berechnet gemäß den Anforderungen der EnEV 2016, erhält der Käufer zum Zeitpunkt der Abnahme.

#### 6. Wärmeschutz:

Der Jahres-Primärenergiebedarf wird gesondert gemäß Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) je nach Energieart für das Gebäude berechnet.

#### 7. Schallschutz:

Der Schallschutz gegenüber fremden Wohnbereichen hält die Richtwerte des Schallschutzes der SSt I nach VDI 4100:2007-08 ein. Alle Gebäudetrennwände erfüllen die DIN 4109:11-89 Tabelle 2 (Beispielsweise gilt für die Wohnungstrennwände der Wohnungen der Tabellenwert der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2, dies bedeutet, im Nebenraum sind Fremdgeräusche hörbar aber nicht verstehbar, ähnlich einem leisen Gemurmel). Die Vertragspartner vereinbaren, dass ein weitergehender Schallschutz auch dann nicht geschuldet ist, wenn dieser sich rein rechnerisch aus der Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen und den tatsächlich verwendeten Baustoffen ergeben könnte. Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz innerhalb der eigenen Wohneinheit sind nicht vereinbart. Wir weisen darauf hin, dass Schallschutzanforderungen an schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafräume) aufgrund der Armaturenpositionen im Bad und Duschbad (sofern beauftragt), vertraglich nicht geschuldet sind.

#### 8. Barrierefreie Wohnungen

Wohnungen gemäß Plandarstellung werden als barrierefreie Wohnungen nach §35, LBO BW erstellt. Die Anforderungen, an barrierefreie und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen, sind nicht erfüllt.

#### 9. Vorbereitende Maßnahmen:

Im Festpreis enthalten sind eventuell erforderliche Vorbereitungen des Grundstückes. Dazu gehören Rodungsarbeiten und das Freimachen des Grundstückes, sowie einer Bauleistungsversicherung während der Bauzeit.

#### 10. Rauchmelder:

Nach der Landesbauordnung sind Rauchmelder erforderlich. Diese sind nicht im Leistungsumfang von WERNER WOHNBAU enthalten. Der Käufer ist darüber informiert und erklärt dazu sein Einverständnis. Da Rauchmelder Wartungspflichtig sind inkl. Erstellung eines Prüfprotokolls, Da Rauchmelder wartungspflichtig sind, inkl. Erstellung eines Prüfprotokolls, bietet die Hausverwaltung den Abschluss eines Mietvertrages und die regelmäßige Überprüfung, über einen Anbieter z.B. Metrona an.

#### 11. Küchenabluftanlagen

Wir weisen darauf hin, dass Dunstabzugshauben in der Küche generell nur als Umlufthauben ausgestattet werden dürfen.

#### 12. Pflasterflächen, wenn in der Planung vorhanden:

Es können durch Frosteinwirkung Absenkungen und Hebungen im Pflasterbelag entstehen. Diese sind unvermeidbar und stellen keine Gewährleistungsmängel dar. Die Farbe ist Betongrau, sofern baurechtlich keine andere Anforderung besteht. Das Einsanden der Pflasterfläche erfolgt einmalig durch WERNER WOHNBAU. Weiteres Nachsanden von Pflasterflächen obliegt der WEG.

#### 13. Fertigstellungspflege

Sofern Bauteile- und Bauwerke (wie z.B. Dachflächen, Garagen, Carports, Lärmschutzwände, Fassaden, Sichtschutz- und/oder Trennwände etc.) laut Baubeschreibung bzw. laut Auflagen der Baugenehmigung (baurechtschaffende Verfahren: Kenntnissgabeverfahren, vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Freistellungsverfahren) mit einer Begrünung und/oder Bepflanzung ausgestattet werden, ist die Unterhalts- und Fertigstellungspflege dieser Begrünung und/oder Bepflanzung ab dem Zeitpunkt der Gründung der WEG (Hauseigentümergeinschaft) nicht mehr im Leistungsumfang von WERNER WOHNBAU enthalten. Für die weiterführende Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltspflege ist die Wohneigentümergeinschaft (WEG) zuständig. Die Unterhaltspflege der Rasen- und Grünflächen, sowie das Bewässern ist ebenfalls nicht im Leistungsumfang von WERNER WOHNBAU enthalten. Ab dem Zeitpunkt der Gründung der WEG (Hauseigentümergeinschaft) geht die Unterhaltspflege (mit sämtlichen Nebenarbeiten) an die WEG über.

#### 14. Verbrauchskosten:

Die Energie- und Wasserkosten werden ab der Übergabe des Sondereigentums von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. dem einzelnen Käufer getragen. Die Kostenverteilung wird über die Hausverwaltung zusammen mit der Abrechnung des jeweiligen ersten Abrechnungszeitraums durchgeführt. Die Umlage erfolgt dabei nach Heizkostenverordnung. Die Lieferverträge werden zu diesem Zeitpunkt von WERNER WOHNBAU beim Energieversorger gekündigt und von der Hausverwaltung neu abgeschlossen.

Dem Käufer ist es nicht gestattet, vor der Übergabe/Abnahme der Wohnung, elektrisch betriebene Heizgeräte, Trocknungsgeräte etc. aufzustellen und zu nutzen. Es besteht für diese Geräte seitens WERNER WOHNBAU kein Versicherungsschutz. Es besteht bezüglich der Bauwesensversicherung von WERNER WOHNBAU kein Versicherungsschutz. Das Haftungsrisiko liegt vollumfänglich beim Käufer!

#### 15. Planunterlagen und Wartungs- und Pflegehinweise

Für die Wohnung erhält der Käufer einen Energieausweis, die Grundrisspläne der Bauerrichtungserklärung, Pflege und Wartungshinweise. Darüberhinausgehende Unterlagen und Pläne, Messprotokolle, Gutachten die von WERNER WOHNBAU erstellt sind etc., sind nicht Bestandteil des Liefer- und Leistungsumfang. Notwendige, Wartungs- und Pflegehinweise für das Gemeinschaftseigentum, werden der Hausverwaltung übergeben.

#### 16. Sonderwünsche

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass technische Änderungen im Wohnungsgrundriss, auf Grund der Vorleistungen sowie ausführungsfähiger Fachplanung und Materialbestellungen ab der Fertigstellung der TG-Decke nicht mehr möglich sind.

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen nach erfolgtem Baubeginn bitten wir Folgendes zu beachten:

1. Für Sonderwünsche die keine Material- und Lohnmehrkosten verursachen, erhebt WERNER WOHNBAU eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 30,00 € pro Änderung.
2. Für Sonderwünsche die keine Material- und Lohnmehrkosten verursachen, jedoch die Erstellung einer Planskizze erfordern, erhebt WERNER WOHNBAU eine pauschale Bearbeitungsgebühr in Höhe von 65,00 € pro Änderung.
3. Für die Stornierung vom Käufer beauftragter Sonderwünsche fällt für jede Position eine Bearbeitungsgebühr von 125,00 € an.
4. Die Stornierung vom Käufer beauftragter Sonderwünsche, ist nur bis max. 4 Wochen vor Ausführungsbeginn möglich. In einem späteren Kündigungsfall gilt das BGB § 649 als vereinbart.
5. Die erstmalige Bemusterung bei Kauf nach Baubeginn ist kostenneutral.
6. Bei Änderung der Grundrisse nach Käuferwünschen ändert sich die Wohnflächenberechnung.

Für die Wohnflächen-Änderung erfolgt kein Ausgleich über den Preis.

Dies ist bei den Planungen, Bemusterungen und Bestellungen durch den Käufer zu berücksichtigen. Wir bitten um frühzeitige Abstimmung der Änderungen und Sonderwünsche um Fehler zu vermeiden und um die Änderungen der Handwerker zu ermöglichen. Sofern der Käufer nach der Bemusterung der Sonderwünsche, mit dem Handwerksbetrieb und Bestätigung des Auftrages eine Stornierung vornimmt, wird die Firma separate Stornierungskosten an den Käufer berechnen.

#### 17. Bemusterung der Standardausstattung:

Sofern der Käufer mit den beauftragten Handwerksbetrieben eine Bemusterung der Standardausstattung vornimmt, ist WERNER WOHNBAU hinsichtlich der gewählten Farben und Artikel von der Haftung freigestellt, da der Käufer dies direkt mit dem ausführenden Betrieb abstimmt. Der Käufer erklärt dazu sein Einverständnis.

#### 18. Eigenleistungen

Eigenleistungen sind möglich für die Gewerke Malerarbeiten, Bodenbeläge (Parkett, Laminat, Teppich, Vinyl) und Innentüren ausgeführt werden. Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren geplanten Eigenleistungen, dass diese nach Angabe der Bauleitung zum geplanten Termin fertig gestellt sein müssen, um die nachfolgenden Bauleistungen und Handwerker nicht zu behindern. Die nachfolgenden Bauleistungen werden daher nach Fertigstellung der Eigenleistung mehrerer Wohnungen zur Durchführung frei gegeben.

Geänderte Ausführungs- und Einrichtungsstandards die von dieser Bau- und Leistungsbeschreibung abweichen und vom Kunden direkt mit dem Handwerker oder im Einrichtungshaus bei der Bemusterung festgelegt und beauftragt werden, sind zwingend an Werner Wohnbau mitzuteilen.

#### 19. Besondere Hinweise

Die in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere ersetzt werden, soweit dies aufgrund Vorgaben der Fachplaner oder behördlicher Auflagen erforderlich ist. Technische Änderungen, die sich im Zuge einer Verbesserung und Weiterentwicklung ergeben und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten. Planänderungen durch Anordnungen von Außenbauteilen wie Garagen, Technikzentrale etc. werden vom Käufer geduldet und stellen keinen Mangel dar.

Sämtliche in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung und in den Planungsunterlagen enthaltenen Maße sind Sollmaße, mit den nach DIN zulässigen Toleranzen. Die in den Plänen angegebenen Flächenmaße sind Ca.-Angaben, mögliche Abzüge für Putz oder Flächen unter Dachschrägen werden nicht berücksichtigt. Es gilt als vereinbart, dass die Änderung der Wohnfläche auf Grund von Sonderwünschen keinen Mangel darstellt. Fest einzubauende oder mitzuliefernde Einrichtungen oder Gegenstände sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung angegeben. Sonstige in den Plänen eingezeichnete Einrichtungen oder Gegenstände geben nur Stellmöglichkeiten und Bewegungsflächen wieder. Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab.

In den Untergeschoss- und Kellerräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich unter den Decken und vor den Wänden unverkleidete Leitungen befinden.

Es ist möglich, dass im ersten Jahr nach der Grasaussaat auf den Rasenflächen Unkraut wächst. Diese natürliche Gegebenheit stellt keinen Sachmangel dar. Die laufende Wartung der technischen Anlagen, wie Garagentor, Aufzüge, Heizung oder Entlüftung der sanitären Installationen, ist Aufgabe der Wohnungseigentümer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft/Verwalter. Der Abschluss von Wartungsverträgen ist regelmäßig erforderlich.

Elastische Verfugungen innerhalb des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sind durch den Käufer zu warten und im bestimmungsgemäßen Zustand zu halten. Anstriche und Beschichtungen bedürfen der Pflege und rechtzeitigen Erneuerung, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen. Dies gilt auch für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Haustüren, Holzteile, Sichtbetonteile, Außenputze). Dies ist in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhalts, auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die Eigentümer bzw. Hauseigentümergeinschaft durchzuführen.

Um einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten, können Sonderwünsche und Ausstattungsfestlegungen nur bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung und des Baubeginns berücksichtigt werden. Bei eventuellen Abweichungen zwischen Planungsunterlagen und der Baubeschreibung gilt diese Baubeschreibung als vorrangig.

Sofern der Käufer mit WERNER WOHNBAU (z.B. dem Verkaufsberater) Änderungen und Sonderleistungen bespricht, müssen diese generell schriftlich bestätigt werden. Nicht schriftlich bestätigte Änderungen können nicht berücksichtigt werden. Zusatzleistungen und Änderungen können nur schriftlich vereinbart und beauftragt werden. Hierfür anfallende Mehrpreise beinhalten grundsätzlich Lohn-, Material-, Transport- und Montagekosten sowie die gesetzlich gültige

Mehrwertsteuer. Sonderwünsche dürfen den Bauzeitenplan nicht beeinflussen, daraus resultierende Verzögerungen gehen auch ohne vorherige schriftliche oder mündliche Anzeige zu Lasten des Käufers. Bauleistungen, die sich aus der Bau- und Leistungsbeschreibung ergeben, können aus Gewährleistungsgründen und Gründen des Bauablaufs nicht entfallen.

Bei Eigenleistungen für technische Gewerke dürfen diese nur durch zugelassene Handwerksbetriebe oder entsprechend autorisierte Personen durchgeführt werden. Eine Abnahme der Leistungen durch die Firma Werner Wohnbau GmbH & Co.KG erfolgt nicht. Für alle Arbeiten oder Eigenleistungen, die nicht im Auftrag enthalten sind, sowie Leistungen, die darauf aufbauen, wird WERNER WOHNBAU vom Käufer aus der Gewährleistungs- und Bauaufsichtspflicht unwiderruflich befreit.

Der Käufer verpflichtet sich, Eigenleistungen so durchzuführen, dass für den reibungslosen Bauablauf keinerlei Behinderungen entstehen. Durch Behinderungen im Bauablauf entstehende Kosten werden nicht von der Firma WERNER WOHNBAU übernommen. Die Anmeldung der Eigenleistungen bei der zuständigen Bauberufsgenossenschaft erfolgt durch den Käufer.

Bis zur Abnahme des Sondereigentums geschieht das Betreten der Baustelle auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen können weder gegen WERNER WOHNBAU noch gegen die am Bau Beteiligten Haftansprüche geltend gemacht werden.

Der Käufer verpflichtet sich, die Bau- und Leistungsbeschreibung nicht im Internet oder anderen Medien zu veröffentlichen. Die Ihnen überlassenen Bauzeichnungen sind Architektenentwürfe und unterliegen dem Urheberrecht. Sie dürfen daher ohne unser schriftliches Einverständnis, selbst Auszugweise, weder nachgedruckt noch als Vorlage zur Realisierung eines anderen Bauvorhabens verwendet werden. Bei einem Verstoß werden wir Schadenersatz geltend machen. Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Fall die vorhandene Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht übereinstimmt. Alle Absprachen, auch nach Vertragsabschluss, sind schriftlich festzuhalten und vom Käufer zu unterschreiben. Mündliche Zusicherungen und Absprachen haben keine Gültigkeit.



## UNSERE STANDORTE

**Büro Niedereschach**  
**Büro Essen**

**Büro Nürnberg**  
**Büro Leipzig**

**Büro Frankfurt**  
**Büro Hamburg**