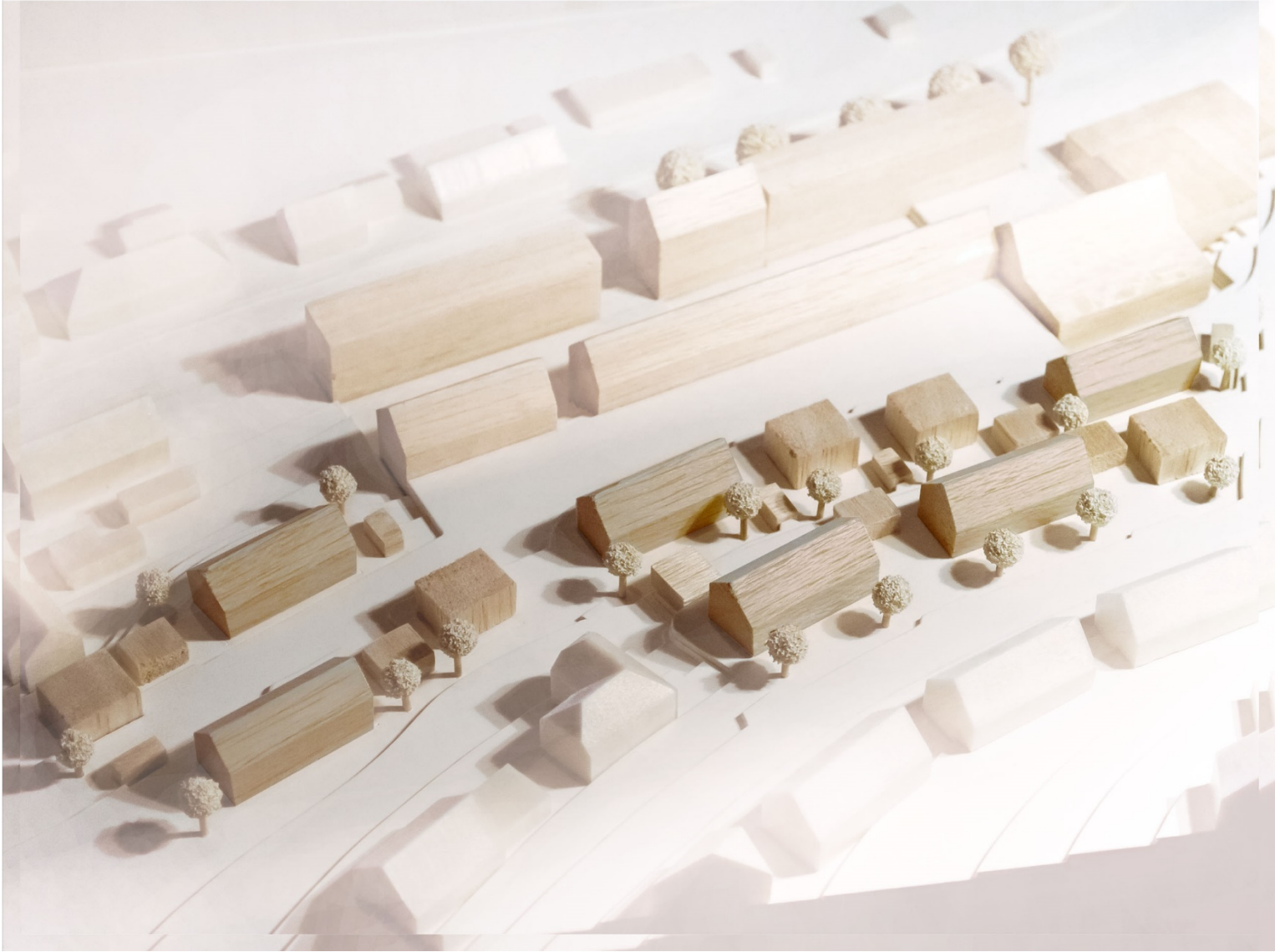


BRAUHAUS WOHNHÄUSER NEUSTADT



Bau- und Leistungsbeschreibung

Stand: 28.11.2017

Inhalt

1.	Einleitung Gesamtkonzept	Seite 3
1.1.	Architektonisches Grundkonzept	Seite 3
1.2.	Bauliche Struktur der Gebäude	Seite 3
1.3.	Schlüsselfertige Lösung	Seite 3
2.	Energetische Standards	Seite 3
2.1.	Energieeinsparverordnung	Seite 3
2.2.	Anforderungen Gebäudehülle	Seite 4
2.3.	Sommerlicher Wärmeschutz	Seite 4
3.	Außenanlagen	Seite 4
3.1.	Grundstückseinfahrt und Stellplätze	Seite 4
3.2.	Terrasse	Seite 4
3.3.	Bepflanzung	Seite 4
4.	Erdarbeiten	Seite 5
5.	Entwässerung Regenwasser	Seite 5
6.	Hausanschluss und Erschließung	Seite 5
7.	Gründung	Seite 5
7.1.	Abdichtung	Seite 5
8.	Erdgeschoss und Obergeschoss	Seite 6
8.1.	Außenwände	Seite 6
8.2.	Geschossdecken	Seite 6
9.	Dachgeschoss der Doppelhaushälften	Seite 6
9.1.	Unausgebaut („Basis“) - Variante 01	Seite 6
9.2.	Ausgebaut (gegen Aufpreis) – Variante 02	Seite 7
10.	Dachkonstruktion	Seite 7
10.1.	Doppelhaus - Satteldach	Seite 7
10.2.	Einfamilienhaus - Flachdach	Seite 7
11.	Fassade	Seite 8
11.1.	Hauseingangstüren	Seite 8
11.2.	Fenster	Seite 8
11.3.	Fensterbänke	Seite 8
12.	Innenausbau	Seite 8
12.1.	Innenputz und Malerarbeiten	Seite 8
12.2.	Innentüren	Seite 9
12.3.	Estricharbeiten	Seite 9
12.4.	Fliesenarbeiten	Seite 9
12.5.	Laminatarbeiten	Seite 9
13.	Technische Gebäudeausrüstung	Seite 9
13.1.	Heizungs-/Lüftungstechnik	Seite 9
13.2.	Sanitärinstallation	Seite 10
13.3.	Elektro- und Netzwerkinstallationen	Seite 12
14.	Optionen	Seite 15
15.	Anmerkungen	Seite 17
16.	Hausübergabe	Seite 17
17.	Urheberrecht	Seite 19
18.	Kontakt	Seite 20

Die dargestellten Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Diese stellen keine Beschaffenheitsangaben oder ein verbindliches Angebot dar.

1. Einleitung Gesamtkonzept – Moderne Architektur trifft auf Funktionalität

1.1. Architektonisches Grundkonzept

Neben der Revitalisierung des ehemaligen Brauhauses wird auf dem Gelände der einstigen Brauerei Neustadt Aisch, eine architektonisch einzigartige als auch moderne Wohnadresse nahe dem Zentrum Neustadt an der Aisch gegründet. Auf einem vollständig neu erschlossenen Baufeld mitten in der Stadt entstehen hier fünf Flachdach-Einfamilienhäuser und zwölf Doppelhaushälften mit Satteldach in einem geschichtsträchtigen Umfeld. Jedes dieser Häuser verfügt über einen funktionalen Grundriss mit einer großzügigen Erschließung, sowie einen weiträumigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten im Süden.



1.2 Bauliche Struktur der Gebäude

Die 5 Einfamilienhäuser erhalten 2 Vollgeschosse.

Die 12 Doppelhaushälften werden je mit 2 Vollgeschossen und Dachgeschoss erstellt.

1.3 Schlüsselfertige Lösung

Die Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften werden schlüsselfertig gemäß näherer Festlegungen dieser Baubeschreibung errichtet und zusammen mit dem jeweils ausgewiesenen Grundstück verkauft. Dies beinhaltet auch die gesamte Bauprojektorganisation und -Abwicklung aus einer Hand einschließlich der Architekten- und Fachplanungen, des Baugenehmigungsantrages, des Bodengutachtens, der Statik, der EnEV- und der KfW55-Dokumentation.

2. Energetische Standards

2.1. Energieeinsparverordnung

Die Ausführung der Immobilien erfolgt als KfW-Effizienzhaus 55. Im Vergleich zu einem Neubau nach aktueller Energieeinsparverordnung (EnEV) kommt das KfW55-Haus gleich mit drei Vorteilen. Zum einen weist Ihr neues Zuhause einen höheren Werterhalt und Wohnkomfort auf, des Weiteren sparen Sie Energie. Ein KfW-Effizienzhaus 55 hat einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 55 % eines vergleichbaren Referenzgebäudes nach EnEV gemäß den Kriterien der KfW. Darüber hinaus können Sie auch noch von der attraktiven Förderung in Form eines Tilgungszuschusses der KfW profitieren.

2.2. Anforderungen Gebäudehülle

Neben Maßnahmen des baulichen Wärmeschutzes besteht nach der Bauausführung nach KfW55-Standard das Gebot, die Gebäudehülle luftdicht auszubilden. Das erforderliche Lüftungskonzept wird vor Baubeginn und grundsätzlich mit dem Auslegungsluftwechsel als Vorgabewert erstellt. Zur Qualitätssicherung und zum Nachweis, dass die Anforderungen an die Luftdichtheit von Gebäuden erfüllt sind, wird nach Fertigstellung der Häuser eine Luftdichtheitsprüfung durchgeführt. Dieser sogenannte Blower-Door-Test wird gemäß DIN EN 13829 B sowie den Anmerkungen des FLiB-Beiblattes zur DIN EN 13829 erstellt und ist im Preis enthalten. Das Messergebnis wird für Sie mit einem Zertifikat dokumentiert.

2.3. Sommerlicher Wärmeschutz

Zu errichtende Wohngebäude sind nach § 3 Absatz 4 der Energieeinsparverordnung so auszuführen, dass die in der Verordnung festgelegten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz eingehalten werden. Das macht den Einbau von fest installierten Verschattungseinrichtungen in Form von Rolläden erforderlich. Die Rollläden sind wärmedämmte Fertigteile, die in die Fassade integriert werden.

3. Außenanlagen

3.1. Grundstückseinfahrt und Stellplätze

Die Zufahrt auf das Grundstück wird als befestigte Oberfläche erstellt. Die beiden Stellplätze und der Eingangsbereich werden gemäß Bebauungsplan errichtet und gepflastert (Betonpflasterstein nach Bemusterung, enthaltener Materialpreis bis 15,00 € brutto/m² gemäß Listenpreis Lieferant). Ein Stellplatz erhält optional eine Unterstellmöglichkeit in Form eines Carports oder einer Garage. Bei einigen Grundstücken ermöglicht die Länge der Einfahrt das Abstellen eines 3. Fahrzeugs. Optional ist die Errichtung eines 3. Stellplatzes (bei entsprechend großem Grundstück) gegen Aufpreis möglich. Aufgrund der Hanglage der Grundstücke ist der Stellplatz bzw. der Hauseingang über eine geneigte Einfahrt bzw. einzelne Stufen zu erreichen.

3.2. Terrasse

Die großzügigen Terrassen mit Süd- bzw. Westausrichtung werden mit langlebigen Betonwerksteinplatten im Format 30 x 30 bzw. 30 x 60 cm ausgeführt (Betonpflasterstein nach Bemusterung, enthaltener Materialpreis bis 15,00 € brutto/m² gemäß Listenpreis Lieferant). Die Terrasse erreichen Sie direkt vom Wohnbereich aus.

3.3 Bepflanzungen

Gepflanzt wird je Grundstück ein Obstbaum nach Bebauungsplan. Das Ausführen einer Rasenansaat und sonstiger Bepflanzung obliegt dem Käufer.

4. Erdarbeiten

Es werden die erforderlichen Erdarbeiten, d.h. für die Erstellung des Gebäudes, der Kanalisation, der Außenanlagen, der Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Restflächen, sowie das Modellieren des Geländes für die Außenanlagen innerhalb der Grundstücksfläche bis zum Aufbringen des Oberbodens ausgeführt.

Die genaue Bodenbeschaffenheit einschließlich der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse mit Angabe des Bemessungswasserstandes und eine qualifizierte Gründungsempfehlung werden durch einen von uns beauftragten Bodengutachter vorab festgestellt. So ist das Wichtigste gesichert: Ein gutes Fundament für Ihr neues Haus.

5. Entwässerung Regenwasser

Regenwasser wird im neuen Wohngebiet über ein Trennsystem (d. h. separat zum Abwasser) durch eine zentrale Regenrückhaltung aufgefangen und geregelt in den bestehenden Kanal der Bamberger Straße abgeführt. Die erforderlichen Entwässerungsleitungen werden mit PVC-Rohren und gemäß der Entwässerungsplanung ausgeführt.

6. Hausanschluss und Erschließung

Die erforderlichen Erschließungen wie Kanalanschluss und Frischwasserversorgung, Strom- und Tel./Datenanschluss werden mit erstellt. Die Anschlussgebühren des öffentlichen Ver-/Entsorgers bzw. des Strom- und Tel./Datenanbieters sind nicht im Kaufpreis enthalten. Diese Kosten sind zusätzlich zu entrichten.

7. Gründung

Die Häuser erhalten eine Stahlbeton-Bodenplatte nach statischem Erfordernis und werden frostsicher gegründet. Die Bodenplatte wird in der Betonfestigkeitsklasse entsprechend der Tragwerksplanung hergestellt. Die Gründungstiefe richtet sich nach dem Ergebnis des Bodengutachtens. Zur energetischen Verbesserung bekommt Ihr Zuhause eine Untersohlendämmung nach bauphysikalischen Vorgaben entsprechend des KfW 55 Standards. Der Einbau des Fundamenterders erfolgt nach VDE-Vorschrift.

7.1. Abdichtung

Die Bodenplatte wird in Stahlbeton ausgeführt. Zum Schutze der aufgehenden Bauteile sowie des späteren Bodenaufbaus erhält die Oberfläche der Betonbodenplatte eine Abdichtungsebene aus einer bituminösen Schweißbahn. Der Sockelbereich wird mit einer bituminösen Dickbeschichtung abgedichtet.

8. Erdgeschoss und Obergeschoss

8.1. Außenwände

Die Basis der Massivhäuser sind Kalksand- bzw. Ziegelsteine. Dieses feste Baumaterial wird zu stabilen und besonders langlebigen Wänden verarbeitet, die sich besonders im Wohnbau durch eine Menge entscheidender Vorteile auszeichnet: Kalksand- bzw. Ziegelstein speichert Wärme, wirkt stark feuchteregulierend, bietet hohen Schall- sowie Hitzeschutz.

Das Außenmauerwerk besteht aus 24 cm starken Kalksand- bzw. Ziegelsteinen. Dieses wird mit einem Vollwärmeschutz, gemäß KfW 55 Berechnung versehen. Die Wände zwischen den Doppelhaushälften bestehen jeweils aus zwei getrennten 17,5 cm Mauerwerken. Alle erdberührten Bauteile erhalten umlaufend eine Perimeterdämmung. Aufgrund statischer Erfordernisse kann es vorkommen, dass Außenwandteilbereiche in Stahlbeton oder mit Stahlträgern (z. B. Fensterstürze) ausgeführt werden. Die tragenden Innenwände werden ebenfalls aus Kalksand- bzw. Ziegelsteinen, gemäß der Tragwerksberechnung, erstellt. Die Vorsatzschalen zur Aufnahme der Versorgungsleitungen (Kalt- und Warmwasser, sowie Abfluss) sowie die nicht-tragenden Innenwände werden in Trockenbauweise erstellt.

Die Fassade erhält eine ansprechende und hochwertige Silikonharz-Putzoberfläche. Das Farbkonzept, welches die Planung vorgibt, bewegt sich in harmonischen Erdtönen, die Fensteröffnungen werden in besonderer Form betont. Die lichte Raumhöhe beträgt in Erd- und Obergeschoss ca. 2,50 m.

8.2. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden in Massivbauweise als Filigrandecke mit Aufbeton oder gleichwertig, gemäß Statik und unterseitig schalungsglatt, erstellt. Die Treppe von Erd- zu Obergeschoss wird in leichter Konstruktion als Stahltreppe mit Holztrittstufen und Stahlgeländer ausgeführt.

9. Dachgeschoss der Doppelhaushälften

Die Dachschrägen erhalten eine Zwischensparrendämmung aus Mineralfaser. Die Dämmstärke wird entsprechend der bauphysikalischen Berechnungen gewählt. Für das Dachgeschoss werden insgesamt 2 Ausbauvarianten angeboten, welche nachfolgend genauer beschrieben sind.

9.1 Unausgebaut („Basis“) – Variante 01

Das Dachgeschoss wird soweit vorbereitet, dass es als Abstellfläche, genutzt werden kann. Zu erreichen ist der Dachboden durch eine Einschubtreppe aus Holz, welche nach Bedarf ein- und ausfahrbar ist. Eine Geschosstreppe (analog zum Erdgeschoss) kann später nachgerüstet werden. Eine entsprechend große Öffnung in der Stahlbetondecke ist vorgesehen. Für die Variante 01 ist die Aussparung mit einer Holzbalkendecke verschlossen. Die Bodenoberfläche ist als vollflächig begehbare Ebene ausgebildet, Sparren, Kehlbalken und Mauerwerk bleiben unverkleidet. Die Zwischensparrendämmung ist durch die Dampfsperre geschützt. In der Giebelfläche ist bereits ein nach Architektenplanung vorgesehenes Fenster enthalten, jedoch ohne innere Fensterbank. Eine natürliche Belichtung und Belüftung ist somit gegeben. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Obergeschoss in das Dachgeschoss bis Oberkante Fußboden weitergeführt, sodass ein späterer Ausbau möglich ist. Im Einzelnen sind dies: Warm-

und Kaltwasser, Abwasser, Heizung sowie ein Leerrohr für die nachzuziehende Elektroleitung. Die Leistung der Heizungsanlage wird bereits im Vorfeld entsprechend größer ausgelegt.

9.2. Ausgebaut (gegen Aufpreis) – Variante 02

Die Variante 02 sieht den Ausbau des Dachraums zu einem weiteren Wohnraum mit Duschbad vor. Die Stahlbetondecke erhält einen Aufbau mit Fußbodenheizung. Als Bodenbelag ist Laminat, im Duschbad ist Fliese vorgesehen. Die Sparren und die Kehldecke werden mit Gipskarton verkleidet, die Mauerwerkswände verputzt. In das Dachgeschoss werden ein Sanitärbereich und eine Geschosstreppe (analog zum Erdgeschoss) integriert. Über eine Holzeinschubtreppe gelangt man in den Spitzboden, der als Abstellmöglichkeit genutzt werden kann. Der ausgebauter Dachraum kann entweder als offenes Studio genutzt oder gegen Aufpreis in zwei Räume unterteilt sowie der Treppenraum separiert werden. Durch Dachflächenfenster wird eine großzügige Belichtung der Räumlichkeiten geschaffen. Die Dachflächenfenster werden in die Sparrenzwischenräume integriert und als Schwingfenster mit manueller Oberbedienung in Kunststoffoberfläche mit Wärmedämmblock, eingebaut. Deren Größe kann den Planunterlagen entnommen werden.

10. Dachkonstruktion

Die Beschreibung der Dachkonstruktion wird unterteilt in Satteldach der Doppelhaushälften und Flachdach der Einfamilienhäuser.

Beide Haustypen erhalten ein filigranes Vordach in Stahl-Glaskonstruktion über dem Eingangsbereich.

10.1. Doppelhaus – Satteldach

Das Dach wird nach statischen und konstruktiven Erfordernissen zimmermannmäßig als Sparrendach mit Binderkonstruktion und 45° Dachneigung ausgeführt. Das verwendete Bauholz der erforderlichen Güteklasse ist mit amtlich anerkannten Mitteln imprägniert. Auf den Dachsparren wird eine diffusionsoffene Unterspannbahn als wasserführende Schicht verlegt. Darauf folgen Konter- und Traglattung für die Dachdeckung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit hochwertigen Betondachsteinen im Farbton Hellgrau bis Mittelgrau nach Farbkonzept des Architekten und gemäß Bebauungsplan. Das Dach erhält einen Dachüberstand von ca. 50 cm traufseitig und 20-30 cm am Ortgang. Die Dachrinnen werden im Traufbereich integriert und mit allen erforderlichen Formstücken, den Fallrohren mit Anschluss an die Hausentwässerung in Titan-Zink ausgeführt.

10.2. Einfamilienhaus – Flachdach

Das Dach wird als Warmdach nach statischen und konstruktiven Erfordernissen in Stahlbeton in Form von aufbetonierten Filigrandecken mit einer umlaufend massiven Attika mit Titanzinklechabdeckung, ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt mit bituminösen Dachbahnen entsprechend den Flachdachrichtlinien des Deutschen Dachdeckerhandwerks. Das erforderliche Gefälle wird durch eine Gefälledämmung hergestellt. Das Dach erhält zum zusätzlichen Schutz eine Kiesschüttung. Die Entwässerung erfolgt mittels Bodeneinläufen durch die Attika und über Fallrohre an der Fassade.

11. Fassade

Alle Fenster, Fenstertürelemente und die Hauseingangstür werden entsprechend dem Stand der Technik montiert und abgedichtet. Zur Vermeidung von Wärmeenergieverlusten werden dabei ausschließlich moderne, witterungsbeständige Profil-Rahmen aus Kunststoff mit pflegeleichten, glatten Oberflächen verwendet.

Die Außenfassade erhält folgenden Putzaufbau: EPS Dämmlage gemäß Anforderung KfW 55 mit mineralischem Leichtputz sowie Oberputz. Der Sockel wird farblich passend zum Außenputz gestaltet.

11.1. Hauseingangstüren

Der Rahmen und Flügel der modernen Hauseingangstür sind aus Kunststoff (Farbwahl nach Bemusterung beim Lieferanten, Listenpreis inkl. Montage 2.000,00 €/brutto für EFH // 2500,00 €/brutto für DHH). Die Vorteile dieser Mehrkammerprofiltechnik bestechen vor allem im Wärme- und Schallschutz. Die thermisch getrennte Trittkante erhält eine Auflaufdichtung und einen Wetterschenkel. Die Füllung der Hauseingangstür erhält einen hochdämmenden Kern. Die Farbe richtet sich nach dem architektonischen Gesamtkonzept. Zum verbesserten Einbruchschutz ist die Eingangstüre mit einer 3-fach Verriegelung und einem Sicherheitsbeschlag ausgestattet. Der Beschlag besteht innen aus einer Wechselgarnitur, außenseitig als Stoßgriff in Edelstahloptik.

11.2. Fenster

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen bestehen aus Kunststoff-Markenprofilen entsprechend bauphysikalischer Anforderungen. Zu öffnende Fensterflügel erhalten eine umlaufende, witterungsbeständige Lippendichtung. Ein Aushebelschutz und die umlaufende Pilzkopfverriegelung der Dreh-Kipp- Beschläge bieten zusätzliche Sicherheit.

11.3. Fensterbänke

Die Fensterbänke an der Außenseite bestehen aus pulverbeschichtetem Aluminium, entsprechend Fensterrahmenfarbe. Die Unterseiten der Fensterbänke erhalten einen Antidröhnstreifen zur schalltechnischen Entkopplung. Die Innenfensterbänke werden als HPL-beschichtete Holzwerkstoffplatte ausgebildet, Farbauswahl nach Mustervorlage. Die Dachflächenfenster im ausgebauten Dachgeschoss (optionale Mehrpreisleistung) erhalten eine Schräge aus Gipskarton.

12. Innenausbau

12.1. Innenputz und Malerarbeiten

Die Wohnräume, werden mit Kalk- bzw. Gipsputz gefilzt verputzt.

Die Fugen an der Unterseite der Betonfertigteildecken werden in allen Geschossen mit Strukturtapete verkleidet und deckend gestrichen. Die Wände erhalten ebenfalls eine weiße Deckung mit Dispersionsfarbe. Der Technik-/Hauswirtschaftsraum erhält eine widerstandsfähige Bodenbeschichtung.

12.2. Innentüren

Es werden endbehandelte Röhrenspanstegeinlage-Türen mit einer strapazierfähigen HPL-Beschichtung, Farbauswahl nach Mustervorlage, mit Gehrungszargen, eingelegter Gummidichtung, Buntbartschloss und einer Drückergarnitur mit Rosette, eingebaut. Die Türblatthöhe beträgt ca. 2,0 m.

12.3. Estricharbeiten

In den Geschossen wird ein Zement-Estrich auf Wärme-Trittschalldämmung schwimmend verlegt. Dies führt zu einem guten Schallschutz in Ihrem Wohnhaus. In den Wohnräumen und Bädern werden Fußbodenheizschleifen in den Bodenaufbau bzw. den Estrich integriert.

12.4. Fliesenarbeiten

Es werden Bodenfliesen in Bad, Gäste-WC, Abstellraum und Küche verlegt und nach Ihrer Farbwahl verfugt. Auf Wunsch kann gegen Aufpreis die Diele und Garderobe ebenfalls gefliest werden. Die Wände in den Sanitärräumen werden im Dünnbettverfahren im Bereich von Sanitärobjekten bis 1,20 m Höhe und im Bereich der Dusche deckenhoch gefliest sowie verfugt. Die Duschen selbst werden bodengleich mit Gefälle gefliest, erhalten also keine Duschwanne. Die Fensterbänke werden in den Nassräumen gefliest. Bei dem Duschbad im Dachgeschoss, wenn der Ausbau gewünscht ist, erhalten die Dachschrägen keine Wandfliesen. Die Ablagen der Vorsatzschalen werden mit verfliesen. Alle Fliesen können in einer umfangreichen, autorisierten Ausstellung, durch Sie bemustert werden. Es werden nur Markenfabrikate verarbeitet. Der Materialpreis beträgt bis zu 25,00 € brutto/m² (Materiallistenpreis Lieferant) für alle Fliesen bis zu einem Format von 30 x 30 cm an Wand und Boden. Bei Wahl von Mosaikfliesen, kalibriertem Material oder größeren Fliesenformaten erfolgt für den erhöhten Verlegeaufwand eine Mehrpreisberechnung. In Teilbereichen erfolgt die Verfugung aus einem dauerelastischen Material. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen.

12.5. Laminatarbeiten

Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie die Flure erhalten Laminatböden nach Wahl des Käufers bis zu einem Preis von 18,00 €/m² brutto (Materiallistenpreis Lieferant).

13. Technische Gebäudeausrüstung

13.1. Heizungs-/Lüftungstechnik

Es kommt eine Luft- / Wasser-Wärmepumpe sowie eine dezentrale Lüftungsanlage in den Aufenthalts- bzw. Schlafräumen mit Wärmerückgewinnung entsprechend Anforderung des KfW 55 Standards, zum Einbau. Hierdurch wird ein gesundes und behagliches Raumklima mit einem erhöhten Wohnkomfort geschaffen. Die Heizungsanlage besteht aus einer kompakten Inneneinheit inklusive Warmwasserspeicher sowie der Außeneinheit der Wärmepumpe. Die Anlage wird nach Erfordernis einen zusätzlichen Pufferspeicher ausgerüstet. Das Gerät verfügt über eine Komfortregelung mit Menüführung, Zeitprogramm sowie Temperaturanzeigen. Das Display gewährleistet eine einfache Bedienung.

Die Kapazität der Heizungsanlage wird nach der Wärmebedarfsberechnung bemessen. Bei den Doppelhaushälften ist ein Mehrbedarf für den möglichen Dachausbau bereits berücksichtigt. Die

kompakte Heizanlage ist mit einem integrierten Warmwasserspeicher ausgestattet. Die Wärmeabgabe in den Wohnräumen der Wohngeschosse erfolgt über ein Warmwasser-Fußbodenheizungssystem bestehend aus Heizschlaufen inklusive Trägerplatten und erforderlicher Dämmung. Im unausgebauten Dachraum der Doppelhaushälfte sowie Lager- oder Abstellräumen befindet sich kein Heizungssystem. Diese Räume werden jedoch als unbeheizte Nebenräume gedämmt und somit zur Gebäudehülle gerechnet.

Jedes ausgebaute Wohngeschoss erhält einen weiß lackierten Verteilerschrank, in dem die Heizkreisverteiler und die Stellantriebe montiert werden. Zur individuellen Regelung der Raumtemperatur erhält jeder Wohnraum zusätzlich ein Raumthermostat. Das moderne, energieeffiziente Haus kann alleine über eine Fensterlüftung nicht den vorgeschriebenen Mindestluftwechsel gewährleisten. Durch die paarweise Anordnung der Lüftungsgeräte ist ein Lüften mit Wärmerückgewinnung sichergestellt. Verbrauchte Luft wird nach außen transportiert. Ein Keramik-Wärmespeicher nimmt die Wärme der Luft auf und heizt so bei geänderter Drehrichtung die frische Zuluft wieder auf. Ein geringer Stromverbrauch und somit Heizkostensparnis sind das Ergebnis.

13.2. Sanitärinstallation

Alle Warm- und Kaltwasserrohre werden aus Verbundrohr verlegt und fachgerecht ummantelt. Warm- und Kaltwasseranschlüsse sind vorgesehen in Bad, Gäste-WC, Technik- bzw. Hauswirtschaftsraum und Küche. Das Trinkwassersystem ist gemäß der Trinkwasser Verordnung durchgeschleift um Stagnationswasser zu verhindern. Zur Schonung der Armaturen und der Rohrleitungen werden hinter der vom Versorgungsträger installierten Wasseruhr ein Feinfilter und ein Druckminderer eingebaut. Der Technikraum erhält in unmittelbarer Nähe des Abwasserfallrohres einen Waschmaschinenanschluss, bestehend aus einem Kaltwasserzapfhahn und einer direkten Ableitung zum Abflussrohr. Im Bereich der Terrasse wird eine frostsichere Außenzapfstelle mit automatischer Entleerung der frostgefährdeten Leitungsbereiche installiert. Die Abwasserrohre werden aus PP-Rohr installiert.

Zur Technik:

Die Entwässerungsleitungen sind aus PP schallgedämmten Rohrsystemen ausgeführt. Die verwendeten Rohr- und Formstücke sind gemäß DIN EN 1451-1 geprüft und zugelassen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen aus Verbundrohren werden nach Wärmeschutzverordnung gedämmt. Die Installation im Anschlussraum erfolgt vor der Wand. Sanitärobjekte: weiß, Anzahl und Art gemäß nachfolgender Aufstellung; Armaturen (Wasserhähne etc.) verchromt, glänzend, auf Putz. Die Ausstattung mit Badezimmeraccessoires sowie den Duschtrennungen obliegt dem Käufer.

Badewanne (OG-Badezimmer):

1 säurebeständige, emaillierte Stahl-Körperform-Einbauwanne, Größe ca. 180/80 cm, weiß,
Fabr.

Kaldewei oder

1 Acryl-Badewanne ca. 180/80 cm, Serie: D-Code, Fabrikat: Duravit bzw. gleichwertig

1 Ab- und Überlaufgarnitur, Multiplex Fabr. Viega chrom oder gleichwertig

1 AP-Wannen-Einhandmischer, Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard oder Serie: Focus, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

1 Handbrause, Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard oder Serie: Unica C, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

Waschtisch (OG-Badezimmer):

2 Keramik-Einzelwaschbecken, 600 x 480 mm Serie O.NOVO Fabr. Villeroy & Boch; oder Gr. 600 x 460 mm, Serie: D-Code, Fabrikat: Duravit bzw. gleichwertig

2 Waschtisch-Einhandmischer einschl. Ablaufgarnitur, Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard; oder Serie: Focus 70, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

WC-Becken (OG-Badezimmer):

1 UP WC Trageelement mit Spülkasten und Abdeckplatte Serie Sigma 20, weiß, Fabr. Geberit; oder gleichwertig

1 Wand-Tiefspülklosett mit WC Sitz und Deckel Serie O.NOVO Fabr. Villeroy & Boch; oder

1 Wand-Tiefspülklosett Serie: D-Code, Fabrikat: Duravit bzw. gleichwertig

Dusche (OG-Badezimmer):

1 bodengleiche Dusche, gefliest

1 Bodeneinlauf

1 AP Brausearmatur mit Handbrause, Schlauch und Wandstange 900 mm Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard; oder Armatur wie vor, jedoch Serie Focus, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

Küche (Vorinstallation):

1 Spülanschluss mit Kalt- und Warmwasser über Eckventile, sowie Anschlussmöglichkeit für eine Spülmaschine

Waschtisch (EG-WC):

1 Keramik-Einzelwaschbecken, Größe 500 x 400 mm Serie O.NOVO Fabr. Villeroy & Boch; oder Waschtisch Gr. 450 x 340 mm, Serie: D-Code, Fabrikat: Duravit bzw. gleichwertig

1 Waschtisch-Einhandmischer einschl. Ablaufgarnitur, Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard; oder Serie: Focus 70, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

WC-Becken (EG-WC):

1 UP WC Trageelement mit Spülkasten und Abdeckplatte Serie Sigma 20 Fabr. Geberit weiß, oder gleichwertig

1 Wand-Tiefspülklosett mit WC-Sitz mit Deckel, Serie O-NOVO Fabr. V & B; oder

Wand-Tiefspülklosett mit WC-Sitz mit Deckel Serie: D-Code, Fabrikat: Duravit bzw. gleichwertig

Dusche (EG-WC):

1 bodengleiche Dusche, gefliest

1 Bodeneinlauf

1 AP Brausearmatur mit Handbrause, Schlauch und Wandstange 900 mm Serie Ceraplan III Fabr. Ideal Standard; oder Armatur wie vor, jedoch Serie Focus, Fabrikat: Hansgrohe bzw. gleichwertig

Technik-/Hauswirtschaftsraum:

- 1 Kaltwasseranschluss für die Waschmaschine
- 1 Ausgussbecken, Stahl, emailliert

Terrasse:

- 1 Gartenwasseranschluss mit frostsicherer Entnahmemarmatur

13.3. Elektro- und Netzwerkinstallationen

Allgemein:

Für die Ausführung der Elektroanlagen werden die jeweils vorliegende gültige Fassung der einschlägigen Gesetze, Vorschriften, Normen und Richtlinien, soweit diese die Anforderungen an das zu errichtende Gebäude betreffen, beachtet.

Zählerschrank mit Niederspannungs- und Multimediaverteiler:

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz der Stadtwerke Neustadt Aisch. Für das Aufstellen und Anschließen wird die VDE 0100 und die technischen Anschlussbedingungen (TAB) der Stadtwerke berücksichtigt.

Zählerschrank im Hausanschlussraum als AP-Ausführung min. IP 44, schutzisoliert:

- 1 Zählerplatz für Allgemeinstrom
- 1 Zählerplatz für Heizstrom (Wärmepumpe)
- Unterverteiler intergriert

Niederspannungsverteiler (integriert im Zählerschrank):

Im Niederspannungsverteiler werden zwei Fehlerstromschutzschalter zur selektiven Abschaltung vorgesehen. Die einzelnen Stromkreise werden mit Sicherungsautomaten/Leitungsschutzschaltern, ausgewählt nach Belastungsangaben und Vorschriften ausgerüstet.

Antenne

Es wird eine Parabolantenne für Astra-Empfang mit einem Quattro LNB auf den Dach montiert. Vom Quattro-LNB werden vier Leitungen und eine Leitung für eine optionale FM-Antenne zum Antennenverteiler verlegt. Jeweils eine Leitung wird vom Antennenverteiler zu den jeweiligen Enddosen in den Schlafräumen (Einzeldose) verlegt, im Wohnzimmer stehen zwei Anschlüsse zur Verfügung (Twin Antennendose).

Allgemeine Installationen, Leitungsführung:

Die Leitungsverlegung erfolgt Unterputz bzw. verdeckt in Hohlwänden, oder über Betonverrohrung, im Technik-/Hauswirtschaftsraum erfolgt die Verlegung als Aufputzmontage. Leuchtenauslässe werden konventionell über Schalter ein und aus geschalten.

Schaltbare Steckdosen sind nicht vorgesehen.

Baubeschreibung „Wohnhäuser – Am Brauhaus“ Neustadt a. d. Aisch

Als Installationsleitungen werden ausschließlich NYM – Mantelleitungen, bzw. NYY-Leitungen (Außenanlagen) eingesetzt. Geräteanschlüsse werden mit flexiblen Gummischlauchleitungen ausgeführt.

Die Ausstattung der einzelnen Bereiche (Schaltmöglichkeiten, Geräteanschlüsse, Steckdosen etc.) erfolgt zusätzlich zu den vorliegenden Mindeststandards nach Normung.

Rauchmelder:

Rauchmelder werden nach Artikel 46 Absatz 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in den erforderlichen Räumen installiert.

Potentialausgleich:

Die Erstellung der Potentialausgleichseinrichtung erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen und Vorschriften.

Die Einstufung des Gebäudes erfolgt nach VDS 2010

Innerer Blitzschutz:

Für den inneren Blitzschutz wird ein Mehrpoliger Kombiableiter in den Zählerschrank eingebaut, der den Grob- und Feinschutz (Typ1 und Typ2) übernimmt.

Potentialausgleichseinrichtung

Der Potentialausgleich im Gebäude wird nach DIN 57100 Teil 701 sowie DIN VDE 0100 Teil 540 ausgeführt.

Türkommunikationssystem:

Sprechanlage als Zweidraht-Bus-System mit Außensprechstelle.

Eine Innensprechstelle befindet sich im Erdgeschoss.

Ausstattung der einzelnen Räume:

Für die Küche erfolgt eine Vorinstallation.

Hinweis: Es werden die Leuchtenauslässe erstellt. Die individuelle Ausstattung mit Lampen und Leuchtmittel obliegt dem Käufer.

Erdgeschoss:

Diele:

- 4 Steckdosen
- 3 Decken- und ein Wandauslass (Taster bzw. Wechselschalter)
- Türsprechanlage mit int. Klingel
- Raumthermostat

WC:

- 1 Steckdose
- 1 Decken- und 1 Wandauslass (Ausschalter mit Kontrolle)
- Raumthermostat

Abstellkammer:

Technikraum (Aufputzinstallation):

Baubeschreibung „Wohnhäuser – Am Brauhaus“ Neustadt a. d. Aisch

- 1 Steckdose
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter mit Kontrolle)
- 1 Schalter-Steckdosenkombination
- 3 Einfachsteckdosen

Wohnen:

- 7 Steckdosen
- 3 Deckenauslässe
(Serien- bzw. Wechselschalter)
- Raumthermostat
- Doppel-Netzwerkdose (Option)
- Doppel-Antennendose (SAT-ASTRA)
- 1 Telefonanschluss

Essen/Küche:

- 12 Steckdosen
- 2 Deckenauslässe
(Aus- bzw. Wechselschalter)
- Raumthermostat
- 1 Geräteanschlussdose (für Herdanschluss)

Terrasse:

- 1 Wandauslass
(Ausschalter innen mit Kontrolle)
- 1 Außensteckdose
(Ausschalter innen mit Kontrolle)

Obergeschoss:

Flur:

- 2 Steckdosen
- 2 Decken und 1 Wandauslass
(Taster bzw. Wechselschalter)
- Türsprechanlage (optional)
- Einzel-Netzwerkdose (optional)
- Raumthermostat

Bad:

- 2 Steckdosen
- 1 Decken- und 1 Wandauslass
(Ausschalter mit Kontrolle)
- Raumthermostat

Kind 1:

- 6 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter)
- Raumthermostat
- 1 Einzel-Netzwerkdose (optional)
- Antennendose (SAT-ASTRA)

Kind 2:

- 6 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter)
- Raumthermostat
- 1 Einzel-Netzwerkdose (optional)
- Antennendose (SAT-ASTRA)

Eltern:

- 7 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter)
- Raumthermostat

Ankleide:

- 2 Steckdosen
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter)
- Raumthermostat

- 1 Einzel-Netzwerkdose (optional)
- Antennendose (SAT-ASTRA)

Dachausbau bei Doppelhaushälfte:

Statt der Grundausstattung mit einem Deckenauslass und einem Kontrollschalter in OG wird hier folgende Ausstattung vorgesehen

Studio:

- 10 Steckdosen
- 3 Deckenauslässe
(Aus- bzw. Wechselschalter)
- Doppel-Netzwerkdose (Option)
- Doppel-Antennendose (SAT-ASTRA)
- 2 Raumthermostate

Bad:

- 1 Steckdose
- 1 Deckenauslass
(Ausschalter mit Kontrolle)
- Raumthermostat

Außenbereich:

(Optional) bei Kauf eines Carports / Garage

- 1 Schalter-Steckdosenkombination
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose

Außenanlage:

- 1 Außensteckdose
- Außen-Türsprechanlage

14.Optionen:

Optionale Leistungen gegen Aufpreis (gemäß separater Preisliste):

14.1 Ausgebautes Dachgeschoss der DHH

gemäß Baubeschreibung

14.2 Carport oder Fertigteilgarage

Ausführung nach individueller Festlegung

14.3 KFZ Ladestation:

Für den privaten Bereich kann eine Ladestation, mit einer Ladeleistung von 11 kW oder 22kW installiert werden. Mit dieser können Sie Ihr Elektrofahrzeug zügig laden.

Option inkl. zusätzlichem Zählerplatz

- Anschlussleistung 11KW
- Anschlussleistung 22KW

14.4 Photovoltaikanlage:

Optional kann eine Photovoltaikanlage, wahlweise mit oder ohne Speicher auf dem Dach installiert werden.

Option inkl. zusätzlichem Zählerplatz

- Leistung 6 KWP nur Einspeisung
- Leistung 6 KWP Einspeisung und Speicher

14.5 Rauchmelder mit Funkvernetzung:

Optional können die einzelnen Rauchmelder auch mit einem Funkmodul ausgestattet werden, sodass alle Rauchmelder einen Brand signalisieren, sobald ein Rauchmelder im Haus auslöst.

14.6 EDV Verkabelung:

Im Zählerschrank wird optional ein Multimediaverteiler als Montageort für eine zentrale Netzwerkverteilung installiert. (Maße des Gesamtverteilers dann: 950x1050x205mm)
Die Netzwerkverkabelung erfolgt kupferbasiert (CAT 7-Leitungen; Längen bis ca. 90 Meter möglich), dienstneutral. D.h. jede RJ-45-Enddose kann als Telefon/ISDN-Anschlussdose, EDV/Ethernet- Anschlussdose, bzw. sonstige Multimediaenddose genutzt werden (8-polig aufgelegt).

Bei dieser Option wird in jedem Wohn/Schlafrum eine Datendose vorgesehen.

Im Wohnzimmer wird statt einer Einzel- eine Doppel-Datendose vorgesehen.

Die Kupferleitungen werden inkl. Verteilerfeld im Multimediaverteiler und RJ45-Anschlussdosen gemäß DIN EN 50173 gemäß CAT6/E gemessen und protokolliert.

Im Multimediaverteiler können zusätzlich folgende externe Geräte (nicht im Leistungsumfang) untergebracht werden:

- Splitter
- Router
- Switch

14.7 Äußerer Blitzschutz:

Die Erstellung der Blitzschutzanlage erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen und Vorschriften.

Die Einstufung des Gebäudes erfolgt nach VDS 2010

14.7 Smart Home:

Optional kann das Gebäude mit einem programmierbares KNX-Bussystem (Hager KNX Easy System oder gleichwertig) ausgerüstet werden, das statt einer konventionellen Verdrahtung, ein Bus-System zur Schaltung von Leuchten, Steuerung der Heizung und zur Steuerung einer optionalen Jalousie verwendet.

Durch das integrierte Systempaket (von Hager: Domovea oder gleichwertig) ist in Verbindung mit einem Internetanschluss eine Fernsteuerung über Handy oder Webbrowser möglich.

15. Anmerkungen

Statik : Alle tragenden Teile sind nach den Forderungen der gültigen Vorschriften bemessen.

Brandschutz: Das Gebäude wird nach den Brandschutzbestimmungen der Bauordnung erstellt.

16. Hausübergabe

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Der auf dem Grundstück bzw. auf der Baustelle durch die ausgeführten Leistungen angefallene Bauschutt wird fachgerecht entsorgt.

16.1 Vertragsgrundlage

Was in vorstehender Beschreibung nicht als Standardleistung aufgeführt ist, ist als optionale Zusatzleistung gegen Aufpreis, gemäß separater Preisliste oder Individual-Vereinbarung erhältlich.

Darstellungen im Exposé oder Bildern sind unverbindlich dienen lediglich zur ersten Übersicht. Allein die als „Vertragszeichnungen“ ausgewiesenen Unterlagen gelten nachrangig zur Bau- und Leistungsbeschreibung und nach Maßgabe des Kaufvertrages als vereinbart.

Änderungen, Ergänzungen und Verbesserungen im Sinne des technischen Fortschrittes sind zulässig, wenn sie nicht das Wesentliche einschränken bzw. als gleichwertig zu betrachten sind.

Sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung verschiedene technische Ausführungsformen vorgesehen, so legt der Verkäufer diese nach den technischen Erfordernissen fest, sofern nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Gleiches gilt, falls eine Leistung nicht genau beschrieben ist.

Alle fixierten Raum- und Fenstergrößen sowie Außenmaße und Flächen der Außenanlagen wurden aus der Entwurfsplanung entnommen, technische Abweichungen im Laufe der Werkplanung bleiben vorbehalten. Es gelten zudem die zulässigen Toleranzen im Hochbau.

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung liegt dem zu schließenden Kaufvertrag zugrunde.

Änderungen aufgrund fortschreitender Technik, neuerer DIN-Normung, dem neuesten Stand der Bautechnik, neuer Gesetzgebung und die Verwendung qualitativ gleichwertiger Baustoffe

bleiben vorbehalten und dürfen von uns aus diesem Grund, aber auch aus konstruktionstechnischer Notwendigkeit vorgenommen werden.

Sollten Materialien aus dem Lieferprogramm der Hersteller genommen werden, werden diese durch gleichwertige ersetzt. Analog wird bei Lieferengpässen der Hersteller vorgegangen.

Auftretende kleinere Haarrisse aufgrund von Temperatureinflüssen oder minimalen Setzungen des Bauwerks stellen keinen Mangel dar, sofern die Risse die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten.

Für Verschleiß- und Verbrauchsteile (z. B. elastische Fugen und Dichtungen, Sperrfixe, Rückstauautomaten, Gullys, Fenster- und Türbeschläge, Antriebs- und Rollen-Lager, Pumpenteile, Scharniere, Schalter, Glühbirnen, Sicherungen) übernimmt der Verkäufer die Gewähr für Funktionsfähigkeit bei Übergabe, ordnungsgemäßigem Einbau und produktübliche Lebensdauer; der Verkäufer haftet jedoch nicht für gebrauchsunübliche oder durch unsachgemäßen Gebrauch hervorgerufene Verschleißschäden.

Wartungs- und Pflegemaßnahmen

Alle wartungsbedürftigen Bauteile (siehe Beschreibung zuvor) sowie sämtliche Anstriche und Lasuren von außenliegenden Holzteilen usw. sind wartungsbedürftig und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese hat der Käufer nach Abnahme und Übergabe selbst und auf seine Kosten zu warten und zu pflegen.

Der Käufer wird bei Abnahme und Übergabe übergebenen die Wartungs- und Pflegehinweise der Hersteller beachten. Dies gilt auch für das richtige Heizen und Lüften.

Farbabweichungen

Bei Sanitär-Einrichtungen können aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten. Der Verkäufer weist darauf hin, dass bei Holz als natürlicher Baustoff eine unterschiedliche Fugenbildung, Farbabweichungen und spätere Einflüsse durch Sonneneinstrahlung, Raumklima etc. möglich sind.

Eigenleistungen

Sollte der Bauherr die Ausführung von Eigenleistungen wünschen, sind Art und Umfang sowie die zeitliche Ausführung rechtzeitig bekannt zu geben und im Kaufvertrag oder in ein Nachtragsangebot zum Kaufvertrag schriftlich zu vereinbaren. Die Haftung und Gewährleistung dieser Leistungen obliegt dann dem Käufer. Gleichzeitig haftet er für eventuelle Schäden an den Vertragsleistungen, welche aus diesen Eigenleistungen heraus entstehen können.

Schriftform

Nebenabreden, Änderungen in der Planung, des Leistungsumfanges oder der Ausstattung bedürfen der Schriftform.

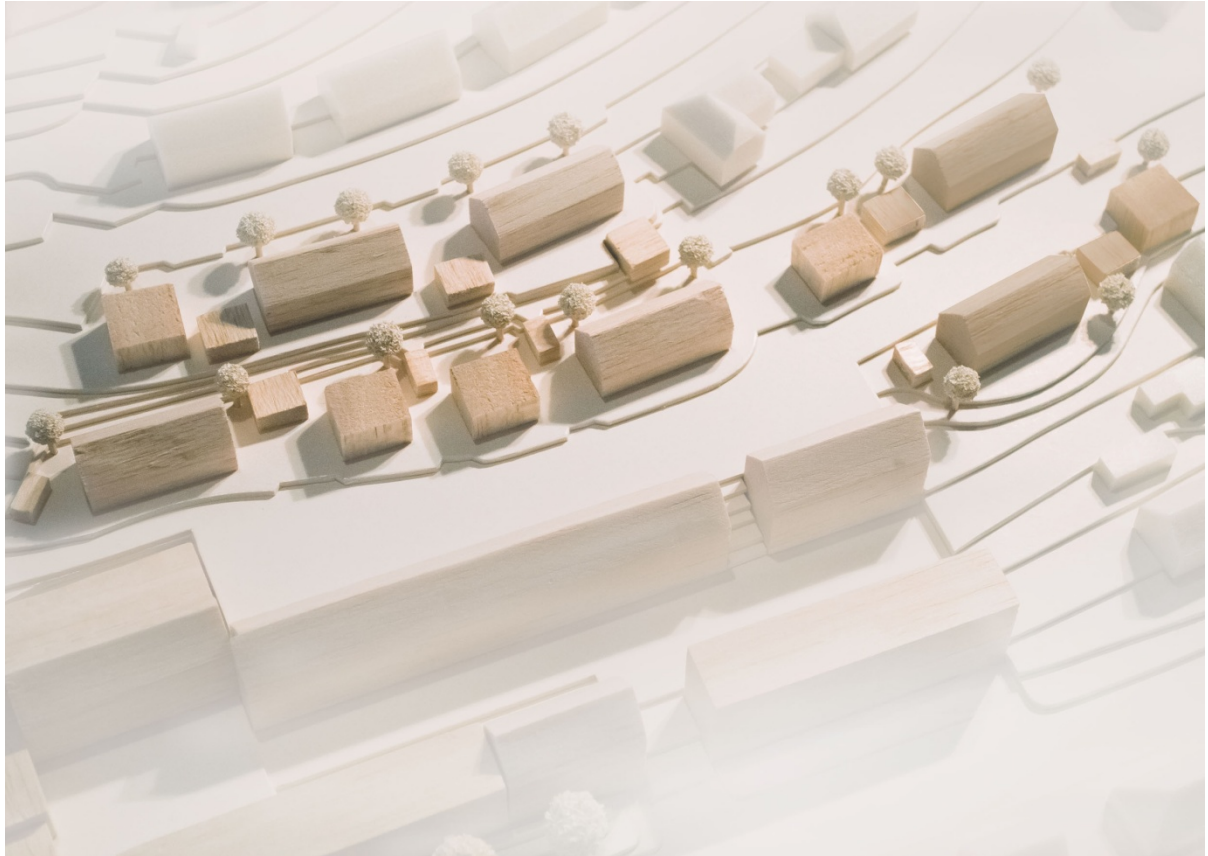
16.2 Bemusterung

Die Bemusterung von Materialien, Farben und Fabrikaten erfolgt bei den vom Verkäufer autorisierten Lieferanten.

17. Urheberrecht

Sämtliche ausgehändigten Plan- und Verkaufsunterlagen (dazu gehören auch die ausgehändigten rein informativen Exposés) sind das geistige Eigentum des Entwurfsverfassers und unterliegen dem Urheberrecht. Diese Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil des zu schließenden Kaufvertrages.

18. Kontakt



Brauhaus-Areal Neustadt Aisch GmbH

Postanschrift:

In der Hofstatt 15, 91468 Gutenstetten

Verkaufsbüro:

Bamberger Straße 48, 91413 Neustadt/Aisch

(Nach Terminvereinbarung)

Kontakt:

Tel.: 09161 / 88233-0

Tel.: 09161/ 88233-11 (DW)

Fax: 09161 / 88233-29

Mail: brauhaus@mi-konzept.de

Web.: www.mi-konzept.de