

The background of the entire image is a repeating pattern of interlocking cubes, creating a three-dimensional geometric effect. The cubes are rendered in a light teal color against a darker teal background.

QUARTIER MAMA

NACHHALTIGE UND MODERNE EIGENTUMSWOHNUNGEN IN PIRNA

INHALT

Einleitung	04
Lage	08
Quartier	14
Grundrisse	22
Umgebung	48
Kondor Wessels	56
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	62
Kontakt	98

EIN GRÜNER WOHN PARK IN PIRNA

Eingebettet in beeindruckende Naturlandschaften, ein florierendes Kleinstadtleben und aufstrebende Industriestandorte in der nahen Umgebung, entsteht in Pirna ein Wohnquartier mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität für Menschen jeden Alters. Im Vordergrund steht der Quartiersgedanke, der Bewohnende zusammenbringt und ein neues, kleines Stadtviertel entstehen lassen soll. Die durchgrünte Anlage gibt mit einer

Kombination aus hochwertiger, ästhetischer Architektur und einem gepflegten natürlichen Außenbereich ein idyllisches Gesamtbild ab, das Pirnas beliebten Kleinstadtcharakter harmonisch unterstreicht. Hier prägen hübsche Altstadtgassen, die auf einen malerischen Marktplatz oder zu den Elbwiesen führen, die romantische Stadtkulisse – und kreieren aus Alltagssituationen ein sanftes Gefühl von Urlaubsflair.

- **6 Mehrfamilienhäuser mit 76 Wohnungen**

- **Erdgeschosswohnungen mit großzügigem Garten**

- **Energieeffizienzhausstandard 40 mit QNG-Zertifikat**

- **2- bis 5-Zimmer-Eigentumswohnungen**

- **Alle Einheiten mit Balkon oder Terrasse**

- **Fertigstellung 2026**









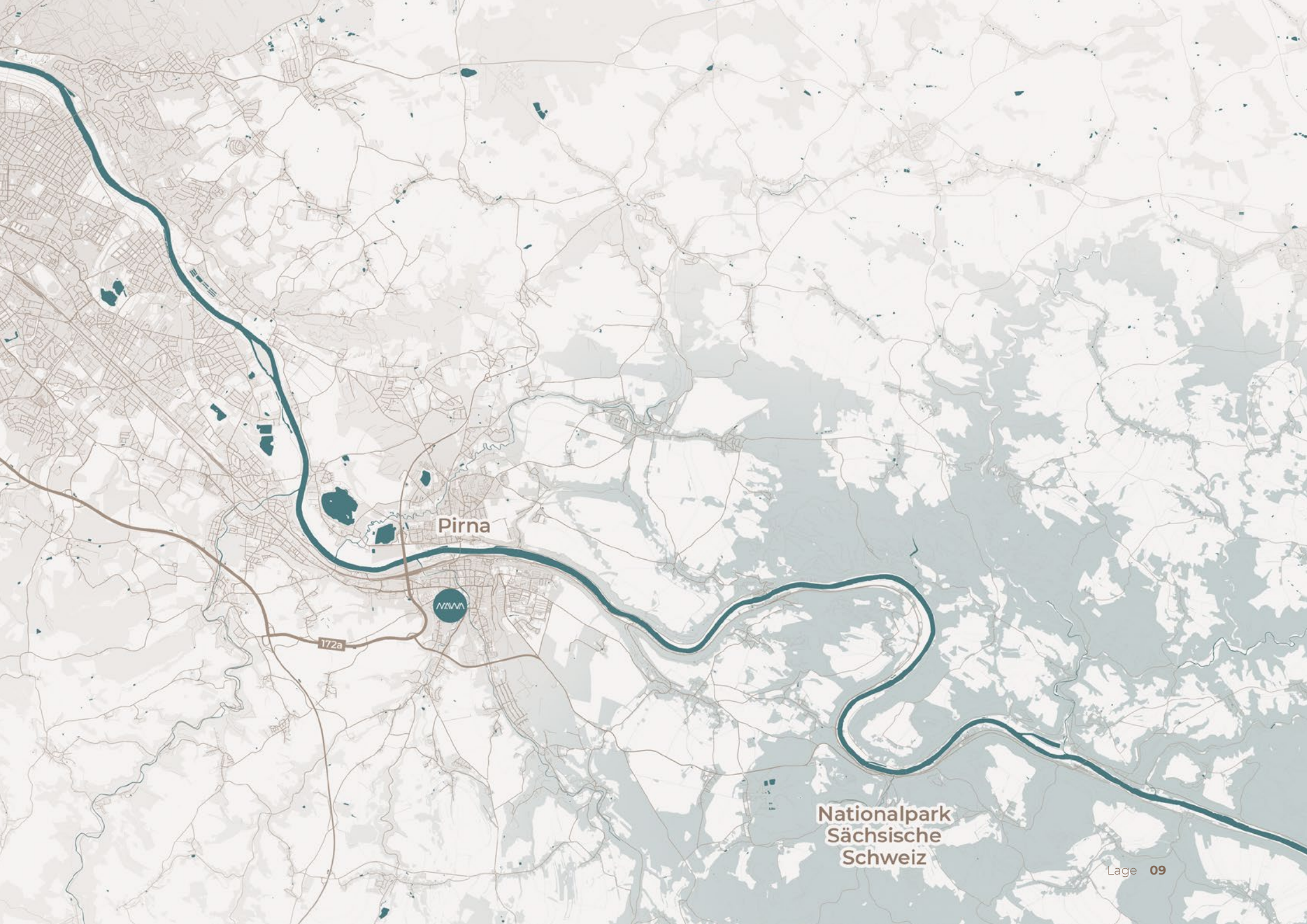
UMGEBEN VON KUNST, GESCHICHTE UND NATUROASEN

Die historische Kleinstadt Pirna liegt am Lauf der Elbe, nur wenige Minuten von der Boomtown Dresden und der einzigartigen Naturlandschaft der Sächsischen Schweiz entfernt. Eine hervorragende und vielfältige Infrastruktur wie die genussvollen Fahrten entlang der Elbe mit der weltweit ältesten und größten Raddampferflotte sowie ein gut ausgebautes Autobahn-, Straßen- und Schienennetz sorgen für schnelle und abwechslungsreiche Verbindungen in Nachbarstädte und um-

liegende Regionen. Während die Kunst- und Kulturstadt Dresden ganzjährig mit einem breiten Angebot an Attraktionen zum Erleben und Genießen einlädt, ist das Elbsandsteingebirge ein einzigartiger Ruhepol der Region. Sandige Wanderwege, Klettersteige mit traumhaften Aussichten und bizarre Felsgruppierungen, die aus jahrtausendealten Wäldern emporstreben, formen ein märchenhaftes Ausflugsziel für Naturliebende.



Dresden



Pirna

172a

Nationalpark
Sächsische
Schweiz

GENUSSVOLL LEBEN IN PIRNA

Mit der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahre 1233 hat Pirna eine lange, bedeutende Stadtgeschichte, die auf den berühmten Gemälden Bernardo Bellottos in der Dresdner Gemäldegalerie zu bestaunen und an der jahrhundertealten Altstadt zu sehen ist. Rote Ziegeldächer mit Fledermausgauben, bemalte Holzdecken und denkmalgeschützte Fassaden zieren die Häuser und Gassen des mittelalterlichen Stadtkerns und verleihen Pirna einen einzigartigen, romantischen Charme. Um den wöchentlich stattfindenden Markt auf dem Rathausplatz reihen sich unzählige Cafés und Restaurants, die die über Pirnas Stadtgrenzen

hinaus berühmte, hervorragende Gastronomieszene prägen. Auch das Sport- und Erholungsangebot der Stadt ist vielfältig und begeistert vom Segelfluggelände über Reitplätze und Yogaräume bis zu Ruderbootstrecken und Sportstadien besonders naturverliebte und aktive Menschen. So ist im Laufe der letzten Jahre die Aufenthalts- und Wohnqualität der durchgrünten Elbstadt aufgrund von stetigem Zuzug, umfangreichen Stadtverschönerungen und aufwendigen Altstadtsanierungen enorm gestiegen – und macht somit selbst der Landeshauptstadt Dresden bemerkenswerte Konkurrenz.





*Kleine Geschäfte, gemütliche Cafés und
familiengeführte Restaurants füllen die
Altstadtgassen und sorgen für ein quirliges
Kleinstadt-Feeling an der Elbe.*



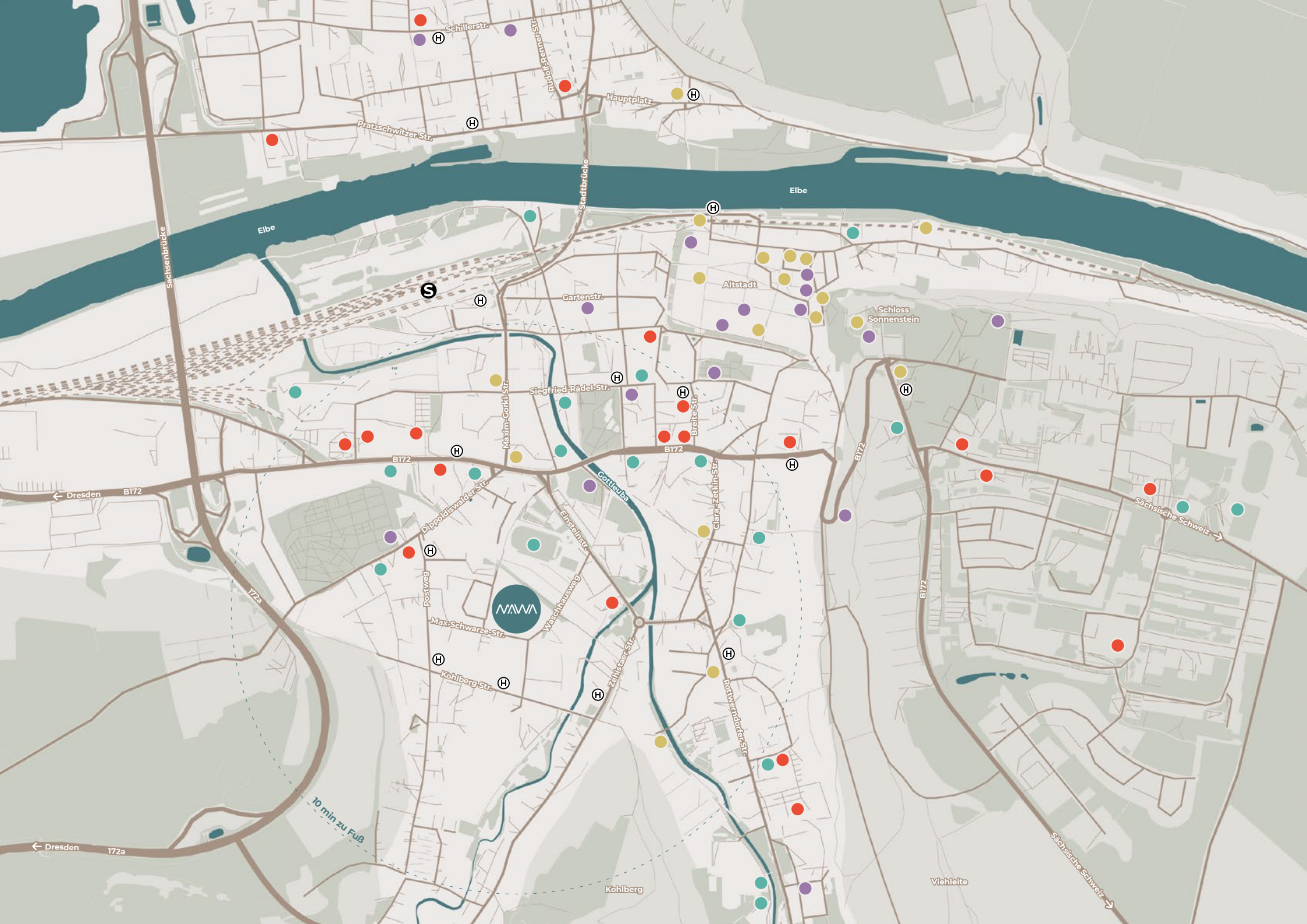
KURZE WEGE FÜR EINEN ERHOLSAMEN ALLTAG

Unmittelbar umgeben von idyllischen Grünflächen, wie dem Kohlberg oder der Viehleite, ist mit dem Standort der Wohnanlage gleichermaßen das Teilhaben am geschäftigen Pirnaer Kleinstadtleben sowie erholsame Stunden in der bewachsenen Umgebung erlebbar. Nah am Stadtkern gelegen können alle Besorgungen und Alltagserledigungen schnell getätigt werden, sodass viel Raum für Freizeit bleibt.

Innerhalb weniger Minuten sind jegliche Einkaufsmöglichkeiten, Sport- und Kulturstätten, Apotheken und Arztpraxen, wichtige Dienstleister sowie Restaurants und Cafés zu Fuß erreichbar. Auch das städtische Betreuungs- und Bildungsangebot genießt mit einer Auswahl vom Kindergarten bis zum Berufsschulzentrum oder der Volkshochschule einen hohen Stellenwert und bietet Menschen jeden Alters hervorragende Bildungschancen.

- **Einkaufen**
- **Kunst | Kultur**
- **Sport | Erholung**
- **Gastronomie**









EIN WOHNQUARTIER IM GRÜNEN

Sechzehn Wohnhäuser gruppieren sich um den bewachsenen, naturdurchzogenen Kern der Neubauwohnanlage und rahmen die Quartiersmitte. Großzügige, aufwendig begrünte Außenanlagen zur gemeinschaftlichen Nutzung sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität und fördern den Quartiersgedanken. Weite Spielflächen und vielfältige Erholungsmöglichkeiten sorgen für Urlaubs-

atmosphäre im Herzen des Neubauquartiers. Eine angrenzende Kleingartensparte sowie verkehrsberuhigte Erschließungsstraßen schaffen den idyllischen Eindruck, am Stadtrand zu leben. Die Anlage ist für Menschen jeden Alters konzipiert und ermöglicht ein harmonisches Zusammenleben zwischen Jung und Alt in einer der schönsten Städte der Region.

- **Verkaufsstart der ersten 6 Wohnhäuser mit 76 Eigentumswohnungen**

- **2- bis 5-Zimmerwohnungen mit Wohnflächen von 56 m² bis 153 m²**



ZEITLOSE ARCHITEKTUR

Errichtet in einer klaren, zeitlosen Bauweise unter der Verwendung innovativer, hochwertiger Materialien, erstrahlen die kubischen Häuser der Wohnparkanlage in einem stilvollen Ambiente. Faschen und filigrane Balkonbegrenzungen sorgen für einen Detailgrad, der heimelig und dennoch edel und modern wirkt. Auch Vordächer, Fensterrahmen, Attikableche und Briefkastenanlagen setzen in einem edlen Bronzeton warme Akzente, die ein anregendes Wechselspiel mit den Fassadenflächen eingehen.



MODERN WOHNEN INMITTEN DER NATUR

Die Innenräume sind nach zeitgemäßen, offenen Grundrissen konzipiert, deren optimale Raumaufteilungen für helles, atmosphärisches Wohnambiente sorgen. Die 56 m² bis 153 m² großen Eigentumswohnungen sind in verschiedenen

Preis- und Größensegmenten vorhanden und teilweise barrierefrei. Sehr hohe Ausstattungsstandards gewährleisten zukünftigen Bewohnenden einen modernen Wohnkomfort. Mit einem in jeder Wohnung vorhandenen, privaten Zugang

zum Außenbereich werden Nähe in die durchgrünte Umgebung und erholsame Blickkontakte in die Natur geschaffen, die Ruhe und Entspannung bringen.

- **Moderne Architektur**

- **Barrierefreie Wohnungen verfügbar**

- **Zeitgemäße, offene Grundrisse**

- **Großzügige Balkone und Terrassen**

- **Hochwertige Ausstattung**

- **Personenaufzug in alle Geschosse**

- **Parkett mit Fußbodenheizung**

- **Moderne Sanitäreinrichtungen**

- **Bodengleiche Duschen**

- **Elektrische Rollläden in allen Geschossen**

- **Tiefgarage mit 75 Stellplätzen**

- **Kellerräume, Fahrradstellplätze**









HAUS 1 / 6

ERDGESCHOSS

Wohnung 1

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	12,45 m ²
Zimmer:	10,20 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,21 m ²
Flur:	11,53 m ²
Terrasse 50 %:	3,89 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	78,21 m²

Wohnung 2

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Terrasse 50 %:	2,90 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,17 m²

Wohnung 3

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Terrasse 50 %:	3,89 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,01 m²

Wohnung 4

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Terrasse 50 %:	3,89 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,01 m²

Wohnung 5

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Terrasse 50 %:	2,90 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,17 m²

Wohnung 6

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	12,45 m ²
Zimmer:	10,20 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,21 m ²
Flur:	11,53 m ²
Terrasse 50 %:	3,89 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	78,21 m²



1. OBERGESCHOSS

Wohnung 7

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Zimmer:	14,52 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,33 m ²
Flur:	14,45 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	88,90 m²

Wohnung 10

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,53 m²

Wohnung 8

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Balkon 50 %:	2,85 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,12 m²

Wohnung 11

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Balkon 50 %:	2,85 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,12 m²

Wohnung 9

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,53 m²

Wohnung 12

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Zimmer:	14,52 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,33 m ²
Flur:	14,45 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	88,90 m²



2. OBERGESCHOSS

Wohnung 13

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Zimmer:	14,52 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,33 m ²
Flur:	14,45 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	88,90 m²

Wohnung 16

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,53 m²

Wohnung 14

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Balkon 50 %:	2,85 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,12 m²

Wohnung 17

Wohnen Küche:	22,56 m ²
Schlafen:	14,15 m ²
Bad:	6,99 m ²
Flur:	6,67 m ²
Balkon 50 %:	2,85 m ²
Abstellraum:	2,90 m ²
Wohnfläche:	56,12 m²

Wohnung 15

Wohnen Küche:	28,05 m ²
Schlafen:	13,97 m ²
Zimmer:	12,08 m ²
Bad:	6,89 m ²
WC:	3,54 m ²
Flur:	9,81 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	1,78 m ²
Wohnfläche:	80,53 m²

Wohnung 18

Wohnen Küche:	28,43 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Zimmer:	14,52 m ²
Bad:	7,69 m ²
WC:	2,33 m ²
Flur:	14,45 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Abstellraum:	1,81 m ²
Wohnfläche:	88,90 m²



3. OBERGESCHOSS

Wohnung 19

Wohnen Küche:	32,98 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Ankleide:	5,43 m ²
Zimmer 1:	14,52 m ²
Zimmer 2:	15,10 m ²
Bad:	7,74 m ²
WC Dusche:	6,06 m ²
Flur:	9,49 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Abstellraum:	5,45 m ²
Wohnfläche:	116,44 m²

Wohnung 20

Wohnen Küche:	32,54 m ²
Schlafen:	13,57 m ²
Ankleide:	5,11 m ²
Zimmer 1:	13,41 m ²
Zimmer 2:	15,85 m ²
Bad:	5,32 m ²
WC Dusche:	6,09 m ²
Flur:	5,07 m ²
Sonstiges:	3,12 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	1,85 m ²
Wohnfläche:	106,34 m²

Wohnung 21

Wohnen Küche:	32,54 m ²
Schlafen:	15,85 m ²
Zimmer 1:	13,41 m ²
Zimmer 2:	13,57 m ²
Bad:	7,37 m ²
WC Dusche:	6,06 m ²
Flur:	10,18 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	3,12 m ²
Wohnfläche:	106,51 m²

Wohnung 22

Wohnen Küche:	32,98 m ²	Flur:	14,88 m ²
Schlafen:	15,10 m ²	Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Zimmer 1:	14,68 m ²	Balkon 2 50 %:	1,15 m ²
Zimmer 2:	14,52 m ²	Abstellraum:	5,34 m ²
Bad:	7,75 m ²	Wohnfläche:	116,42 m²
WC Dusche:	6,18 m ²		



HAUS 1 / 6

DACHGESCHOSS

Wohnung 23

Wohnen Küche:	32,44 m ²
Schlafen:	15,69 m ²
Zimmer 1:	13,25 m ²
Zimmer 2:	13,25 m ²
Bad:	7,37 m ²
WC Dusche:	6,09 m ²
Flur:	10,18 m ²
Dachterrasse 50 %:	11,38 m ²
Abstellraum:	3,12 m ²
Wohnfläche:	112,77 m²

Wohnung 24

Wohnen Küche:	32,65 m ²
Schlafen:	14,68 m ²
Zimmer 1:	14,36 m ²
Zimmer 2:	14,36 m ²
Bad:	7,74 m ²
WC Dusche:	6,17 m ²
Flur:	14,88 m ²
Balkon 50 %:	3,86 m ²
Abstellraum:	5,34 m ²
Wohnfläche:	114,04 m²





STILVOLL WOHNEN UMGEBEN VON GEPFLEGTEN GRÜNANLAGEN

HAUS 2-5

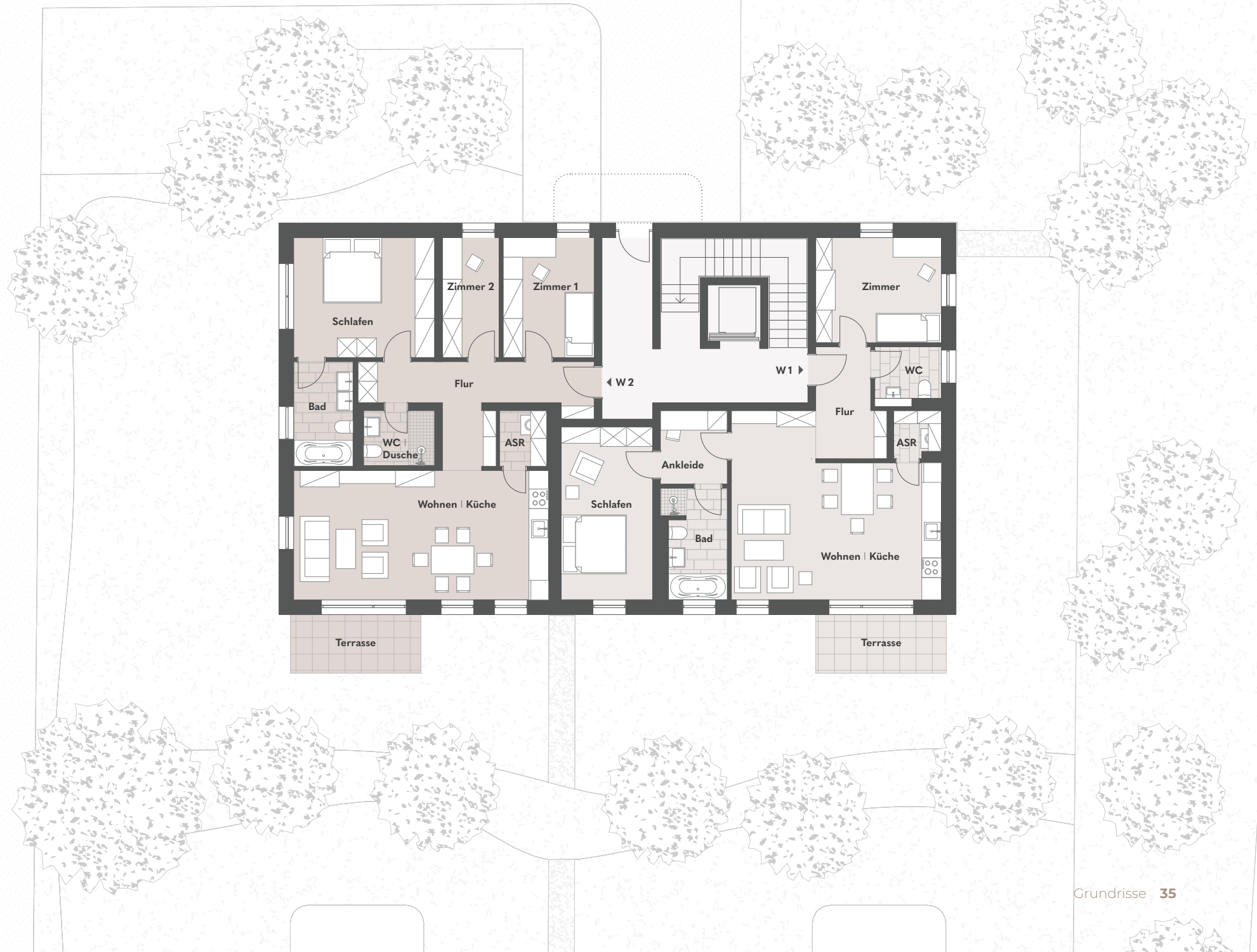
ERDGESCHOSS

Wohnung 1

Wohnen Küche:	31,74 m ²
Schlafen:	15,00 m ²
Ankleide:	4,62 m ²
Zimmer:	12,72 m ²
Bad:	6,29 m ²
WC:	3,51 m ²
Flur:	6,52 m ²
Terrasse 50 %:	3,88 m ²
Abstellraum:	2,02 m ²
Wohnfläche:	86,30 m²

Wohnung 2

Wohnen Küche:	31,68 m ²
Schlafen:	16,20 m ²
Zimmer 1:	10,41 m ²
Zimmer 2:	6,54 m ²
Bad:	5,84 m ²
WC Dusche:	3,67 m ²
Flur:	12,89 m ²
Terrasse 50 %:	3,88 m ²
Abstellraum:	2,48 m ²
Wohnfläche:	93,59 m²



HAUS 2-5

1. OBERGESCHOSS

Wohnung 3

Wohnen Küche:	31,74 m ²
Schlafen:	15,00 m ²
Ankleide:	4,62 m ²
Zimmer:	12,72 m ²
Bad:	6,29 m ²
WC:	3,51 m ²
Flur:	6,52 m ²
Balkon 50 %:	3,84 m ²
Abstellraum:	2,02 m ²
Wohnfläche:	86,26 m²

Wohnung 4

Wohnen Küche:	30,02 m ²
Schlafen:	16,20 m ²
Zimmer 1:	11,77 m ²
Zimmer 2:	11,76 m ²
Bad:	6,52 m ²
WC Dusche:	4,47 m ²
Flur:	16,04 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	2,44 m ²
Wohnfläche:	103,63 m²

HAUS 2-5

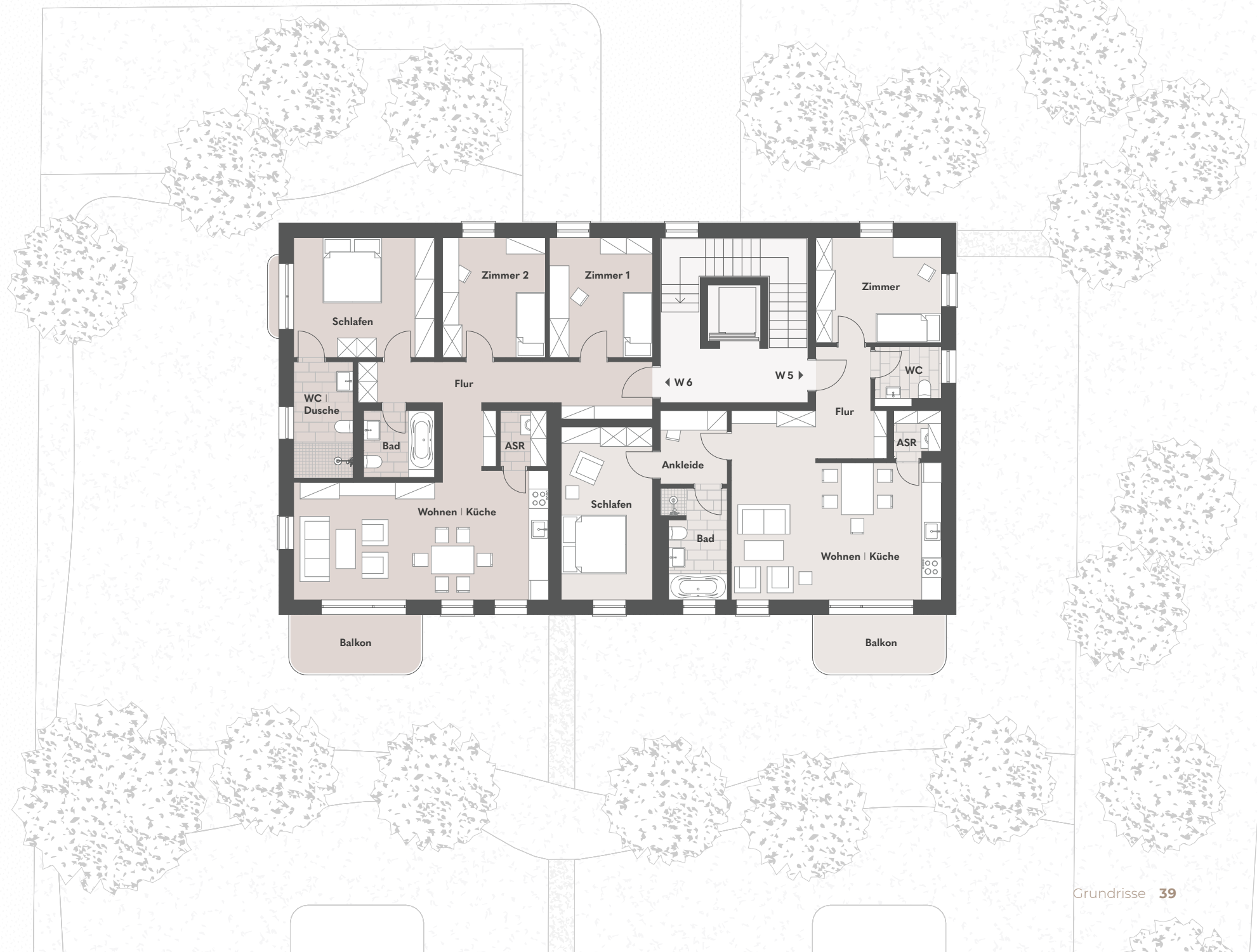
2. OBERGESCHOSS

Wohnung 5

Wohnen Küche:	31,74 m ²
Schlafen:	15,00 m ²
Ankleide:	4,62 m ²
Zimmer:	12,72 m ²
Bad:	6,29 m ²
WC:	3,51 m ²
Flur:	6,52 m ²
Balkon 50 %:	3,84 m ²
Abstellraum:	2,02 m ²
Wohnfläche:	86,26 m²

Wohnung 6

Wohnen Küche:	30,05 m ²
Schlafen:	16,20 m ²
Zimmer 1:	11,77 m ²
Zimmer 2:	11,76 m ²
Bad:	6,50 m ²
WC Dusche:	4,46 m ²
Flur:	16,04 m ²
Balkon 1 50 %:	3,84 m ²
Balkon 2 50 %:	0,57 m ²
Abstellraum:	2,44 m ²
Wohnfläche:	103,63 m²



HAUS 2 / 4

DACHGESCHOSS

Wohnung 7

Wohnen:	15,53 m ²	WC Dusche:	4,72 m ²
Küche:	24,95 m ²	Flur 1:	12,31 m ²
Schlafen:	17,47 m ²	Flur 2:	7,42 m ²
Zimmer 1:	16,24 m ²	Dachterrasse 50 %:	14,24 m ²
Zimmer 2:	15,73 m ²	Abstellraum:	1,85 m ²
Zimmer 3:	15,15 m ²	Wohnfläche:	152,73 m²
Bad:	7,12 m ²		

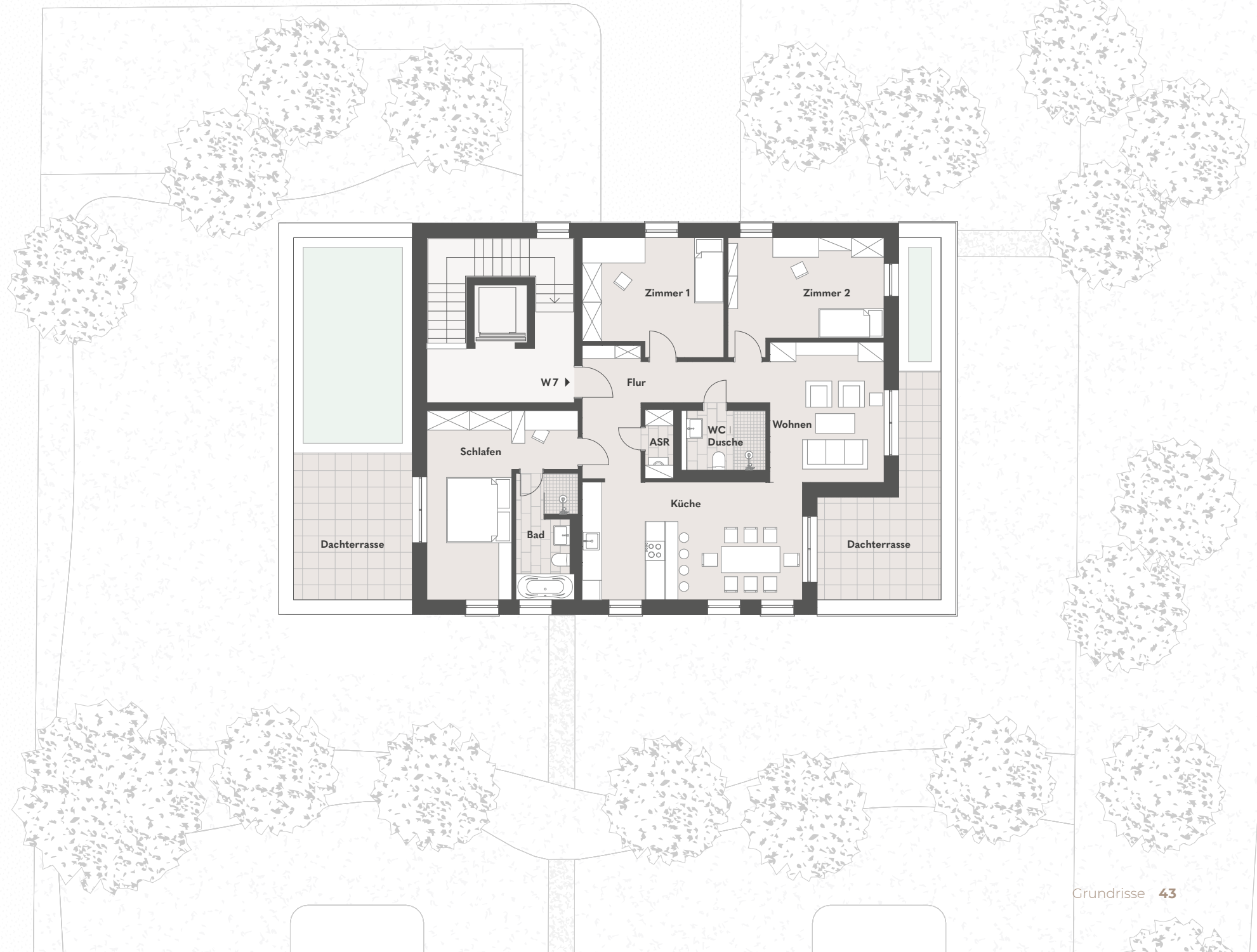


HAUS 3 / 5

DACHGESCHOSS

Wohnung 7

Wohnen:	15,37 m ²	WC Dusche:	4,72 m ²
Küche:	24,95 m ²	Flur:	12,31 m ²
Schlafen:	19,23 m ²	Dachterrasse 50 %:	17,35 m ²
Zimmer 1:	15,15 m ²	Abstellraum:	1,85 m ²
Zimmer 2:	15,73 m ²	Wohnfläche:	133,40 m²
Bad:	6,74 m ²		

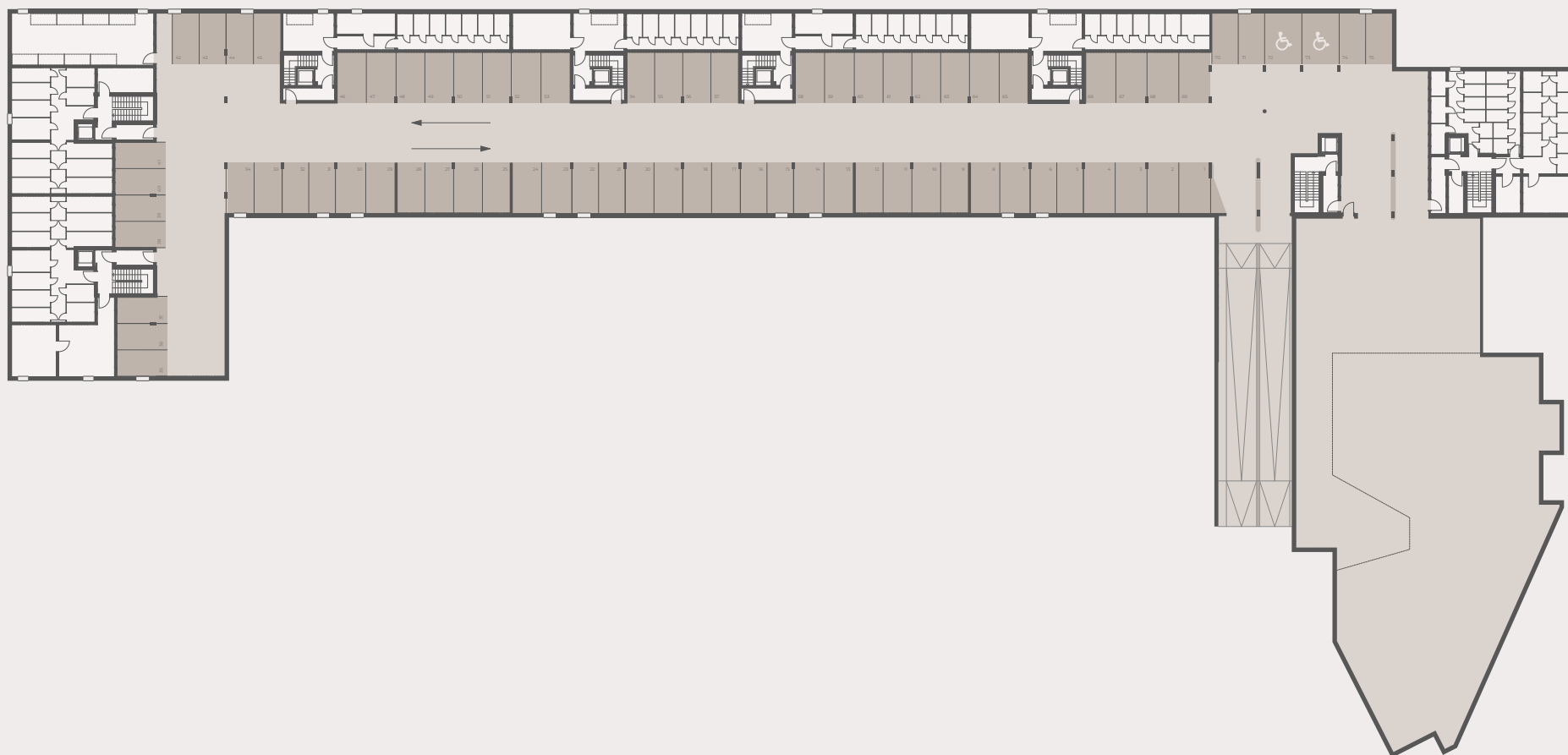


HAUS 1–6

TIEFGARAGE

Die Tiefgarage, die eine Fläche von 3 500 Quadratmetern misst, erstreckt sich unter den Stadthäusern entlang und fasst mit 75 Stellplätzen den Großteil aller Autos der Anwohnenden. So ist die gesamte Parkanlage nahezu Autofrei und hat durch Fußgängerwege, Pfade und verkehrsberuhigte Straßen einen Flaniercharakter, der Ruhe schafft und die Wirkung

der Grünflächen zur freien Entfaltung bringt. Aufzüge, die von der Tiefgarage bis in jedes Stockwerk fahren, sorgen für einen modernen, komfortablen Wohncharakter. Zudem ist zu jeder Wohnung ein trockener, geräumiger Abstellraum in der Tiefgarage vorhanden, der Platz für die wichtigen Dinge innerhalb der eigenen vier Wände schafft.



SONNIGE AUSSICHTEN
AUF DEN KOHLBERG,
INS PIRNAER GRÜN
ODER BIS IN DIE
SÄCHSISCHE SCHWEIZ









IN NACHBARSCHAFT MIT ELBFLORENZ

Die sächsische Landeshauptstadt Dresden liegt nur wenige Kilometer flussabwärts von Pirna und ist schnell mit Bus, Bahn, Fahrrad, Dampfer oder dem Auto erreichbar. Ein neuer Autobahnzubringer beschleunigt die Fahrtzeit um ein Vielfaches, sodass es von Pirna aus nur noch wenige Minuten bis in die Dresdner Innenstadt sind. Als wichtiger Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort der Region sind hier die Mobilfunk-Branche, Greentech-Innovatoren, Industrie-Robotik, IT und KI sowie der medizinische

Bereich mit namenhaften Firmen und Projekten vertreten und bringen der Stadt einen stetigen Zuwachs und Aufschwung.

Die beeindruckende, von barocken Gebäuden geprägte Stadtkulisse mitsamt einem großartigen Kunst- und Kulturangebot lockt auch Menschen aus der nahen Umgebung regelmäßig in eine der grünen Städte Deutschlands und sorgt für abwechslungsreiche, erholsame Stunden im malerischen, sonnenverwöhnten Elbtal.

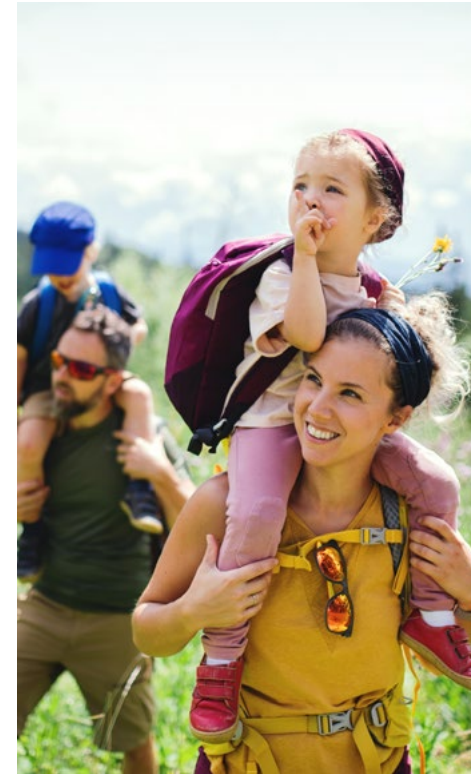




Die von barocken Kuppeln und Bauwerken geprägte Stadtsilhouette, die sich an der weltberühmten Brühlschen Terrasse in der Elbe spiegelt, brachte Dresden einst den Spitznamen Elbflorenz ein.









ERHOLUNG IM ELBSANDSTEINGEBIRGE

Die einzigartige Naturlandschaft Sächsische Schweiz, durchzogen von kleinen Kurorten und Dörfern, ist der weitläufigste und älteste Nationalpark der Region. Urige, märchenhafte Waldwege führen an beeindruckenden Sandsteinformationen, türkisfarbenen Seen und tiefgrünen Mischwäldern vorbei. Versteckte Aussichtspunkte geben die Blicke auf eine unberührte, wilde Landschaft

frei, die auf Paddeltouren, Wander- oder Klettertouren sowie Rad- oder Dampferfahrten vor traumhafter Szenerie einlädt. Auch kulturelle Veranstaltungsorte wie die Felsenbühne Rathen, eine Freilichtbühne umgeben von der bizarren Sandsteinkulisse, locken die unterschiedlichsten Menschen mit einzigartigen Aufführungen in die spektakuläre Atmosphäre unter freiem Himmel.

KONDOR WESSELS

PROJEKTENTWICKLER

Seit mehr als 30 Jahren am deutschen Immobilienmarkt tätig, beschäftigen wir als mittelständiges Unternehmen mittlerweile rund 400 Mitarbeitende an den

Standorten Berlin, Dresden, Ratingen und Frankfurt am Main. Als einer der wenigen Marktakteure in Deutschland verfügen wir nicht nur über umfangreiche Expertise

in der Projektentwicklung, insbesondere von Wohnimmobilien, sondern auch über eigene Baukapazitäten zur Realisierung unserer Vorhaben.

4

Standorte

1986

Gegründet

391

Teamstärke

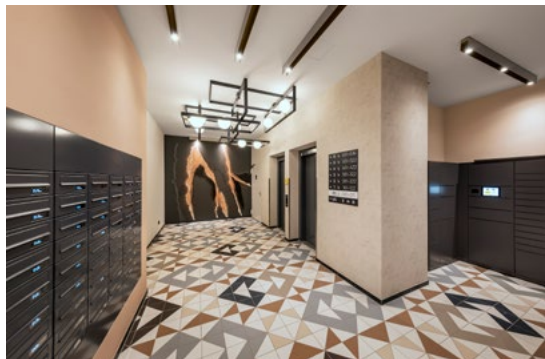
150+

Projekte



Grandaire

Standort:	Berlin-Mitte	Wohnfläche:	20 000 m ²
Fertigstellung:	2020	Nutzungseinheiten:	269
Investitionssumme:	ca. 64 Mio. €		



Kreutziger Straße

Standort: Berlin-Friedrichshain

Fertigstellung: 2022

Wohnfläche: 3 367 m²

Wohneinheiten: 135



LEO

Standort: Berlin Friedrichsfelde
 Fertigstellung: 2020
 Investitionssumme: ca. 37 Mio. €

Wohnfläche: 9 480 m²
 Wohneinheiten: 166

FRAGEN AN DEN PROJEKTENTWICKLER



Dipl. Ing. Bert Wilde

Geschäftsführer der Kondor
Wessels Mitteldeutschland GmbH

Sie wohnen selbst hier – und mögen die Region und Pirna. Woran liegt das, was schätzen Sie an diesem Ort?

Die Region hier ist wirklich einzigartig, es gibt viele Burgen, Schlösser, Seen, Wiesen und Flüsse – wunderschöne Naturlandschaften und herzliche, interessierte Menschen. Auch die Nähe zu Dresden ist sehr angenehm. Pirna hat eine infrastrukturell gut ausgebaute und funktionierende Innenstadt mit hervorragenden Anschlüssen an die Kunst- und Kulturstadt. Die kurzen Wege und grenzenlosen Möglichkeiten sind eine wunderbare Kombination, die Freude bereitet. So macht es Spaß, hier zu leben.

Die Dresdner Gesellschaft von Kondor Wessels ist recht neu, es ist das erste

große Projekt hier in der Region – und gleich ein sehr beeindruckendes. Wieso wird es in Pirna umgesetzt?

Nach der Wende hat in Pirna ein sehr veralteter Neubau stattgefunden. Viele Wohnungen wurden sehr hochwertig restauriert und rekonstruiert, was zahlreiche, wunderschöne Altbauwohnungen hervorgebracht hat. Ein wirklicher Neubau war dabei jedoch selten – das wollen wir nun nachholen. Ein weiterer Punkt, der für Pirna spricht, sind die Menschen vor Ort, die sich im Baugewerbe Expertise aufgebaut haben und aufgrund von langjähriger Erfahrung und Zusammenarbeit eigenständig miteinander agieren. Es ist beeindruckend, dass ein Bebauungsplan über alle Parteien hinweg innerhalb von anderthalb Jahren zustande gekommen

ist. Somit wird nicht nur für die zukünftigen Bewohnenden der Stadt etwas getan, sondern es werden auch ortsansässige Firmen unterstützt.

Inwieweit hat Pirna auch als Industriestandort Potenzial?

Die Chance, als Industriestandort zu wachsen, hat Pirna definitiv – das passiert auch schon seit Jahren und wird stetig erweitert und ausgebaut. Auch die touristischen Potenziale Pirnas sind bei Weitem noch nicht ausgeschöpft. Dennoch fand in den letzten Jahren eine enorme städtebauliche Aufwertung statt, während weitere, spannende Zukunftsprojekte geplant sind. Dabei wird gleichermaßen Wert auf Erhaltung und Fortschritt gelegt, was den modernen und trotzdem klein-

städtischen Charakter Pirnas prägt und es hier so lebenswert macht.

Wie würden Sie Ihre Herangehensweise bei der Konzeption Ihres aktuellen Projekts auf der Max-Schwarze-Straße beschreiben? Mit welchem Leitgedanken erschaffen Sie die Gebäude?

Hier war der Gedanke, einen kleinen, eigenen Stadtteil zu konzipieren, auf einer Fläche, die jahrelang unbebaut und unbenutzt war. Die Gebäudestruktur hat sich am Kleinstadtcharakter orientiert, was aufgrund des drei- und viergeschossigen Baus mit höheren Kosten verbunden ist, uns aber wichtig war. Mit einer grünen Mitte sind auch zentrale Begegnungsräume vorgesehen, die mit eingebauten Wasserelementen eine hohe Aufenthalts-

qualität schaffen. Der gesamte Fahrverkehr befindet sich außerhalb des Wohngebiets, Parkplätze sind unterirdisch in der Tiefgarage vorhanden. Es gibt Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungshintergründen, von Eigentumswohnungen über Mietwohnungen bis zum seniorengerechten Wohnen, sodass eine Mischung der Eigentümerstruktur möglich ist. Beim Bau und der Ausstattung der Häuser gibt es keine qualitativen Unterschiede zu Neubauwohnungen in Dresden oder Leipzig: Es sind Fußbodenheizung, Gäste-WC, sowohl Dusche als auch Badewanne vorhanden – all die Ansprüche, die junge Leute heute haben. Das bietet auch für den Pirnaer Wohnungsmarkt die Chance, Leute gar nicht erst nach Dresden abwandern zu lassen, sondern gleich in der schönsten Stadt der Region zu bleiben.

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand **28.03.2023**

1	Vorbemerkung / Grundstück	62		
1.1	Allgemein	62		
1.2	Vorschriften und Auflagen	62		
2	Herrichten / Erschließen	63		
2.1	Herrichten / Beräumen / Baustelleneinrichtung	63		
2.2	Öffentliche Erschließung	63		
3	Bauwerk / Baukonstruktion	64		
3.1	Baugrube / Erdarbeiten	64		
3.2	Gründung	64		
3.3	Bauwerksabdichtung	64		
3.4	Tragende Innenwände und Stützen	65		
3.5	Deckenkonstruktionen	65		
3.5.1	Sohlen	65		
3.5.2	Geschossdecken	65		
3.5.3	Balkone	66		
3.5.4	Durchbrüche	66		
3.5.5	Treppen / Treppenpodeste	66		
3.6	Dächer	67		
3.6.1	Dachkonstruktion	67		
3.6.2	Regenentwässerung	67		
3.7	Fassaden	67		
3.7.1	Wärmedämmverbundsystem (WDVS) / Putzflächen	67		
3.7.2	Fenster / Fenstertüren	68		
3.7.3	Fensterbankabdeckungen	68		
3.7.4	Außenliegender Sonnenschutz	68		
3.7.5	Hauseingangstüren	69		
3.7.6	Rollgittertor	69		
3.7.7	PKW- und Fahrradabstellplätze	69		
3.7.8	Schlosser / Metallbau	69		
4	Ausbau	69		
4.1	Fußbodenbeläge	69		
4.1.1	Estrich	69		
4.1.2	Abdichtungen Böden in Nassbereichen	70		
4.1.3	Fußbodenbelag in den Bädern, Gäste-WC, Abstellräumen und separaten Küchen	70		
4.1.4	Fußbodenbelag in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer	70		
4.1.5	Balkone, Loggien und Terrassen	70		
4.1.6	Treppenstufen, Schleusen und Podeste im Treppenhaus	70		
4.1.7	Fußbodenbeschichtung in Kellerräumen, Schleusen, Fahrradräumen und Hausanschlussräumen	71		
4.1.8	Fußbodenbeschichtung in der Tiefgarage	71		
4.2	Innenwände	71		
4.2.1	Nichttragende Innenwände	71		
4.2.2	Abhangdecken und Verkofferungen	71		
4.2.3	Beschichtung der Wandoberflächen in den Bädern	72		
4.2.4	Beschichtung der Wandoberflächen der Wohn-, Schlaf-, Abstell- und Küchenräume	72		
4.2.5	Beschichtung der Wandoberflächen in den Treppenhäusern und Untergeschoss	72		
4.2.6	Beschichtung der Wandoberflächen in der Tiefgarage und Nebenräumen / Keller	72		

4.3	Deckenbeschichtungen	72
4.3.1	Beschichtung der Deckenoberflächen in den Wohnungen	72
4.3.2	Beschichtung der Deckenoberflächen in den Treppenhäusern	73
4.3.3	Beschichtung der Deckenoberflächen im Untergeschoss	73
4.4	Innentüren	73
4.4.1	Wohnungseingangstüren	73
4.4.2	Zimmertüren	73
4.4.3	Keller- / Technik- / Fahrradraumtüren	73
4.5	Schlosser- / Metallbauarbeiten / Innengeländer	74
4.6	Schließanlage	74
4.7	Briefkastenanlage	74
4.8	Klingel- / Video-Gegensprechanlage	74
4.9	Tiefgarage	74
5	Allgemeine technische Ausstattung	74
5.1	Sanitärinstallation	74
5.1.1	Allgemein	74
5.1.2	Sanitäranlagen	75
5.1.3	Ausführungsdetails / Richtqualitäten Sanitär	76
5.1.4	Heizungsinstallation	77
5.2	Lüftungsinstallation	78
5.3	Elektroinstallation	78
5.3.1	Allgemein	78
5.3.2	Elektroinstallation der Allgemeinflächen	79
5.3.3	Elektroinstallation der Wohnungen	79

5.4	Aufzugsanlage	81
5.5	Küchen	81
6	Freianlagen	81
7	Hochwasser	84
8	Sonstiges	84
9	Hinweise	85
9.1	Barrierefreie Wohnungen	85
9.2	Gewerke	86
	Zu Gewerk 3.5 – Deckenkonstruktion	86
	Zu Gewerk 3.6 – Dächer	87
	Zu Gewerk 3.7 – Fassaden	87
	Zu Gewerk 4.1 – Fußbodenbeläge	88
	Zu Gewerk 4.2 – Innenwände	88
	Zu Gewerk 4.3 – Deckenbeschichtungen	89
	Zu Gewerk 4.4 – Innentüren	89
	Zu Gewerk 5.1 – Sanitärinstallation	89
	Zu Gewerk 5.2 – Lüftungsinstallation	90
	Zu Gewerk 5.3 – Elektroinstallation	91
	Zu Gewerk 6 – Außenanlagen	92
9.3	Gewährleistung, Wartung und Pflege	92

1 Vorbemerkung / Grundstück

Pirna ist eine Große Kreisstadt und der Verwaltungssitz des Landkreises Sächsische Schweiz-Ost-erzgebirge und der Verwaltungsgemeinschaft Pirna im Freistaat Sachsen. Östlich von Pirna durchquert die Elbe das Elbsandsteingebirge in einem Durchbruchstal, das bis in das Stadtgebiet hineinreicht. Die Stadt wird daher auch das „Tor zur Sächsischen Schweiz“ genannt. Die 1992 eingeweihte Sächsische Weinstraße führt von hier elbabwärts über Pillnitz, Dresden und Meißen bis Diesbar-Seußlitz.

Das Projektgrundstück befindet sich in einer guten Lage und wird von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie einer Kleingartenanlage umgeben. Die umliegenden Straßen sind verkehrsberuhigt und überwiegend Anwohnerstraßen. Die Bundesstraße B172 ist ca. 500 m entfernt. Die S-Bahn, über die man innerhalb von 22 Minuten ins Stadtzentrum der Landeshauptstadt kommt, ist ca. 1.200 m entfernt. Der Omnibusbahnhof, Bushaltestellen, Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken und Arztpraxen sind in wenigen Gehminuten gut erreichbar.

Das Projekt ist eine Teilfläche des in der Offenlage befindlichen Bebauungsplans Nr. 89 „Wohngebiet Max-Schwarze-Straße“. Auf einer Grundstücksfläche von rund 22.000 m² sollen angeordnet um eine quartiersbildende Grüne Mitte 17 Wohn-

gebäude mit 3,5 - 5 Geschossen entstehen. Das Grundstück teilt sich hierfür in 3 allgemeine Wohngebiete auf. Im südlich gelegenen WA 1 an der Max-Schwarze-Straße entstehen 6 Mehrfamilienhäuser mit 72 Wohnungen mit einer gemeinsamen Tiefgarage mit 77 Stellplätzen. Das westliche WA 2 besteht aus 3 Mehrfamilienhäusern mit 42 Wohnungen und 27 Tiefgaragenstellplätzen sowie einem Gebäuderiegel mit 52 Wohnungen, welcher auf barrierefreies Wohnen ausgelegt ist. Das nördlich angeordnete WA 3.1 besteht aus 6 Mehrfamilienhäusern mit 76 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 75 Stellplätzen. Das östliche WA 3.2 wird ein noch zu beplanendes Gebäude beherbergen. Die Planung umfasst im Wesentlichen 1- bis 5-Raum-Wohnungen. Alle Wohnungen werden mit einem Balkon, einer Loggia oder einer Terrasse ausgestattet. In den Kellergeschossen entstehen neben den PKW-Stellplätzen entsprechende Fahrradabstell-, Hausanschlussräume und je Wohneinheit ein separates Mieterkellerabteil.

Die Fassaden erhalten Putzflächen in hellen Beigetönen und variieren je nach Gebäudetyp leicht, sodass ein ganzheitliches Quartier entsteht.

1.1 Allgemein

In der vorliegenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind die Standards definiert. Diese umfasst alle Leistungen zur Erstellung einer schlüssel-

fertigen Wohnanlage mit Tiefgaragen-Stellplätzen. Die lichten Raumhöhen in den Wohnräumen der Wohngeschosse betragen ca. 2,60 m. In Bereichen in denen Leitungsverzüge erforderlich sind, können die lichten Raumhöhen teilweise unterschritten werden, hierbei wird aber eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m eingehalten.

Die Außenbereiche werden gärtnerisch, gemäß Außenanlagenplanung und ggf. den behördlichen Vorgaben, angelegt.

Das Gebäude soll als klimafreundliches Wohngebäude mit QNG-PLUS gemäß KfW Förderung von März 2023 errichtet werden. Anforderungen an die Effizienzhausstufe 40 sowie die Erfüllung der Anforderungen des „Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude Plus“ (QNG-PLUS) werden bei der Planung und Errichtung berücksichtigt.

1.2 Vorschriften und Auflagen

Die Einhaltung sämtlicher notwendiger, einschlägiger Normen und DIN-Vorschriften, die Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Baukunst und Technik in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden Fassung sowie die Einhaltung sämtlicher öffentlich-rechtlicher Bestimmungen gelten als Grundlage für die Planung und Ausführung.

Folgende Vorschriften, Auflagen, Richtlinien und Festlegungen sind insbesondere einzuhalten und mindestens zu erfüllen:

- B-Plan Satzung zum B-Plan 89 „Wohngebiet Max-Schwarze-Straße“
- Baugenehmigung
- Nachbarschaftsvereinbarungen (sofern vorhanden)
- Gestattungsverträge (sofern vorhanden)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsische Garagenverordnung (SächsGarVO)
- Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)
- Immissionsschutz / Schallschutz im Hochbau DIN 4109-5:2020
- Feuchteschutz: Nachweis des Mindestluftwechsels nach DIN 1946-6
- Bodenschutz- / Abfall- und Arbeitsschutzgesetz
- Baumschutzsatzung der Stadt Pirna (BSS)
- Abfallrecht / Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV)
- Statische Berechnungen nach DIN 1045 / EC 2,

die Bemessung der Stahlbaukonstruktion erfolgt dabei nach DIN EN 1992 bzw. DIN EN 1996 für Mauerwerkskonstruktion

- Alle bautechnischen Gutachten und Nachweise der Fachplaner (z. B. Berechnung der Statik, Schallschutz-, Boden-, Hydrologische Gutachten etc.)
- DIN-, VDI- und VDE-Richtlinien und Vorschriften
- Be-, Verarbeitungs- und Anwendungsvorschriften der Hersteller der verwendeten Materialien

Abweichungen hiervon sind in dieser Baubeschreibung beschrieben oder benannt.

2. Herrichten / Erschließen

2.1 Herrichten / Beräumen / Baustelleneinrichtung

Der Neubau wird auf einer unbebauten begrünten Grundstücksfläche errichtet.

Sämtliche Abbruch-, Ausbau- und Entsorgungsmaßnahmen von nicht mehr benötigten Bauteilen, Einbauten, ggf. Ver- und Entsorgungsleitungen auf dem Baufeld und im Bereich der Außenanlagen werden vorgenommen.

Alle Sicherungsmaßnahmen gleich welcher Art, die

als Voraussetzung zur Erstellung der Gebäude inkl. der Tiefgarage und der Außenanlagen während der gesamten Bauzeit notwendig sind, gehören zur Gesamtleistung, inkl. der Energie- und Medienverbrauchs-kosten.

Die Baustelleneinrichtung umfasst den An- und Abtransport, den Auf- und Abbau mit Vorhaltung aller für die angebotenen Arbeiten erforderlichen Geräte und Einrichtungen inklusive aller notwendigen Absperrungen, Verkehrsführungen einschließlich der notwendigen Genehmigungen und Gebühren. Alle zum Zwecke der Erschließung, Sicherung und Betreibung der Baustelle erforderlichen Maßnahmen werden ausgeführt. Die Baustelle wird durch geeignete Umzäunung gegen unerlaubtes Betreten abgesichert. Türen und Tore werden verschließbar hergestellt.

2.2 Öffentliche Erschließung

In dieser Leistung sind sämtliche zur Betreibung der Wohngebäude notwendigen Anschlüsse vom Hausanschlussraum und/oder der Übergabestellen im Gebäude bis zu den Anschlusspunkten an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen enthalten. Ebenso gehört die verkehrstechnische Erschließung zum Leistungsumfang.

Das Grundstück erhält folgende Hauptanschlüsse:

- Fernwärme
- Strom
- Kaltwasser
- Abwasser
- Telekommunikation/Datenkommunikation

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Versorgungstrassen der Medienträger aus den anliegenden öffentlichen Bereichen. Die Versorgung mit Wärme für Heizung- und Warmwasser erfolgt über einen neu zu verlegenden Fernwärmeanchluss im Baugebiet. Die Konzeption erfolgt über die Erschließungsplanung.

Für die Stromversorgung werden zwei Hauptanschlüsse vorgesehen und als ELT-Unterverteilungsraum im Haus 11 und Haus 16 ausgeführt.

Das Schmutzwasser wird über einen Anbindungs- und Entwässerungspunkt im Waschhausweg in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet. Das Niederschlagswasser versickert teilweise auf dem Grundstück und wird gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Es sind 2 Hauptübergabestationen je für Wasser, Abwasser, Heizung und Telekommunikation vorgesehen, wobei sich die tatsächliche Anzahl der Stationen und die Lage der Räume nach der Ausführungsplanung und vor allem nach der anliegenden

Mediensituation im öffentlichen Straßenbereich richtet. Dadurch können die Lage und die Anzahl der Räume noch variieren. Die Anzahl der notwendigen Unterverteilungen richtet sich nach geeigneten und notwendigen Strangschemen und den daraus resultierenden planerisch zur Ausführung freigegebenen Planständen der Wohnungsgrundrisse.

Alle Wohnungen erhalten für die Grundversorgung mit Daten- und Internet, Fernseh- und Radioprogrammen Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene öffentliche Netz. Die genauen Ausstattungsparameter richten sich nach den Versorgungsangeboten der marktüblichen und regional ansässigen Anbieter (z. B. Vodafone oder Telekom).

Zur Erfüllung der Anforderungen an ein klimafreundliches Wohngebäude wird den Stadtwerken das Recht eingeräumt, die Dachflächen zur Aufstellung von Photovoltaik-Anlagen kostenfrei zu nutzen und ein Mieterstrommodell anzubieten.

3 Bauwerk / Baukonstruktion

3.1 Baugrube / Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub und die Verfüllung der Baugrube einschließlich der Abtragung der vorhandenen gewachsenen bzw. hergerichteten Bodenschichten.

Die Verfüllung von öffentlichen und nichtöffentlichen Flächen erfolgt nach den Vorgaben des Straßen- und Tiefbauamtes.

3.2 Gründung

Die Gründung des Gebäudes erfolgt weitestgehend als Flachgründung mit elastisch gebetteter, bewehrter Bodenplatte nach den Vorgaben des Statikers oder mittels Streifen- und Einzelfundamenten im Bereich der Tiefgarage. Auffüllungen bzw. andere für den Lastabtrag ungeeignete Bodenschichten im Bereich der Gründungssohle werden gegen tragfähigen Boden ausgetauscht.

Die Bodenplattenstärke kann hinsichtlich der unterschiedlichen Lastabtragungen (Einzelstützungen, Wandecken, etc.) gemäß statischem Konzept variieren.

3.3 Bauwerksabdichtung

Im erdberührten Bereich werden die vorgesehenen Bodenplatten sowie aufgehende Wände wasserundurchlässig ausgebildet.

Neben den allgemeinen Regelwerken für den Betonbau wird die DAfStb-Richtlinie „wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton“ – auch als WU-Richtlinie allgemein bekannt – für die erdberührenden Bauteile angewendet.

Daraus resultierende detaillierte Anforderungen an die Planung und Ausführung werden beachtet und im WU-Konzept des Statikers festgelegt und umgesetzt. Weitere bauphysikalische Anforderungen aus der Nutzung werden vom Planer und dem Auszuführenden gesondert berücksichtigt und sind nicht Gegenstand der WU-Richtlinie.

Die Oberfläche der Tiefgarage wird mit einem flächigen Oberflächenschutzsystem OS 08 mit Hohlkehlen und einem mindestens 30 cm hohen Sockelanstrich versehen oder erfolgt als Pflasterung. Die Tiefgaragenrampe wird mit einer systemzugelassenen Endbeschichtung, gepflastert oder mit Gussasphalt erstellt. Für die Abstell- und Hausanschlussräume gilt die Nutzungsklasse B.

Die Zufahrt zum Untergeschoss wird mit einer Rinne am Ende der Rampe und notwendigen Pumpensümpfen – gemäß Haustechnikplanung – ausgestattet.

3.4 Tragende Innenwände und Stützen

In den Gebäuden werden die tragenden Wände entsprechend den statischen, brandschutz-, schallschutz- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen erstellt.

Die Aussteifung des Tragwerks erfolgt in horizontaler Richtung über die einzelnen Deckenscheiben

und in vertikaler Richtung über durchgehende Stahlbetonwandscheiben und -kerne, die in der Bodenplatte eingespannt sind.

Alle tragenden Wände werden in Stahlbeton und/oder KS-Mauerwerk ausgeführt. Die Wände der Aufzugschächte haben schallschutzbedingt durchgehend eine Dicke von mindestens 25 cm. Notwendige Stützen innerhalb der Tiefgarage sind in Stahlbeton konzipiert und gemäß Objektplanung als Rechteckstützen geplant. Im Sinne einer wirtschaftlich optimierten Tragwerkslösung sind die Stützen – sofern möglich – zentrisch übereinander angeordnet.

Die Sturzausbildung erfolgt grundsätzlich gemäß den Vorgaben des Statikers. Die Verankerung nicht tragender Innenwände und leichter Trennwände mit den tragenden und aussteifenden Bauteilen erfolgt nach den aktuellen, anerkannten Fachrichtlinien und hier vereinbarten Baurichtlinien.

3.5 Deckenkonstruktionen

3.5.1 Sohlen

Die Sohlen der Untergeschosse werden als gefällelose Stahlbetonplatten in Verbindung mit den Wänden nach Angaben des Statikers, über der Sauberkeitsschicht, mit geglätteter Oberfläche erstellt. Die Tiefgaragensohle erfolgt als gefällelose

Stahlbetonplatte oder alternativ mittels Streifen- und Punktfundamenten mit Betonpflaster.

Im Bereich der Treppenhäuser wird unter der Sohle – soweit im Rahmen der GEG-Berechnung nach EH 40 notwendig – eine verrottungsbeständige und für Erdberührung geeignete Dämmung gemäß bauphysikalischer Fachplanung eingebaut. Im Untergeschoss werden erforderliche Pumpensümpfe – gemäß Haustechnikplanung – vorgesehen und notwendige Aufputz-Steckdosen für mobile Pumpen im Bereich der Pumpensümpfe angeordnet.

Die Planung und Ausführung der Fundamente der erfolgt nach den aktuellen VDE-Richtlinien.

3.5.2 Geschossdecken

Die Geschossdecken werden entsprechend der Nutzungsanforderungen und Vorschriften als massive Tragkonstruktion in Stahlbeton gemäß den Angaben des Statikers ausgeführt. Die Spannweiten der Decken lassen eine wirtschaftliche Ausführung von Flachdecken zu.

In der Ebene Decke über dem UG der Tiefgarage wird das Tragsystem in großen Bereichen in ein punktgestütztes System aufgelöst. Diese Anforderung ergibt sich aus der Nutzung als Tiefgarage. Es

können stellenweise Unterzüge zum Einsatz kommen. Über die Stützen im Untergeschoss werden die Lasten aus den Hochbauten bis zur Gründung abgetragen.

Die Decke über dem UG wird in den nicht überbauten Bereichen aufgrund der vorwiegenden Punktstützungen und hoher Auflasten durch die Freiflächengestaltung nach Erfordernis mit einer größeren Stärke geplant.

In den oberirdischen Geschossen werden die Decken hauptsächlich als liniengestützte Flachdecken geplant, um die Bauteildimensionen wirtschaftlich zu optimieren. Die Linienlagerung erfolgt dabei durch tragende Wände bzw. wandartige Träger. Das Grundraster der Stützungen wird durch die Aufteilung der Wohnungen sowie die Aufzugs- und Treppenhäuserkerne bestimmt.

Sämtliche Geschossdecken über EG bis über 4. bzw. 5. OG sowie die Stahlbetondächer werden mit einer Regel-Bauteildicke von ca. 22 cm bzw. 25 cm gemäß Angabe Statik ausgeführt. Die Geschossdecken werden im Regelfall als Halbfertigteildecken in Verbindung mit den Unter-/Überzügen und Fensterstürzen gemäß Statik, oberseitig eben, zur Aufnahme des schwimmenden Estrichs, unterseitig mit fertiger Oberfläche, ausge-

führt. Die Unterseiten werden teilweise gespachtelt. Wo erforderlich, werden – in der Lage und Abmessung nach Angabe des Statikers – Gleitlager/Tronsolen/ ISOKORB-Wärmedämmelemente eingebaut.

3.5.3 Balkone

Die Betonplatten der Balkone und Loggien werden als Betonfertigteil oder Betonhalbfertigteil (unterseitig als Sichtbeton-Balkone: Sichtbetonklasse: SB 2) hergestellt.

Die Geländer der Balkone werden, wie in der Planung architektonisch dargestellt, als Stabstahlgeländer ausgeführt, lastenmäßig statisch berücksichtigt und gleichzeitig als Absturzsicherung dienend.

Die Kragplatten sind über ISOKORB-Wärmedämmelemente mit den Geschossdecken verbunden. Ausformung und Ausführung erfolgt gemäß Angaben der Architekten/Statik. Die Balkon- bzw. Loggienplatten werden oberseitig mit Gefälle und Rinne ausgeführt und erhalten einen Belag aus Werkstein. Ein Balkonbelag aus Holz (z.B. Douglasie oder Lärche) oder Kunstholz WPC-Dielen ist als Sonderwunsch möglich.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt nach den Vorgaben der Fachingenieure z.B. über Bodenabläufe oder -rinnen mit Einleitung in Fallrohre.

3.5.4 Durchbrüche

Die Öffnungen in Geschossdecken zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen werden gemäß Planung und statischen Vorgaben hergestellt und nach Einbringen der Leitungen wieder ordnungsgemäß verschlossen. Insbesondere die Anforderungen des Brand- und Schallschutzes werden dabei berücksichtigt.

3.5.5 Treppen / Treppenpodeste

Die Treppenhäuser sind als monolithische Treppenhäuser konzipiert, deren Wände als aussteifende Kerne bis zur Gründung durchlaufen. Die Ausführung der Treppenläufe ist bautechnisch als Fertigteil möglich. Der Anschluss der Zwischenpodeste an die umlaufenden tragenden Stahlbetonwände erfolgt in Abhängigkeit des geplanten Fußbodenaufbaus (Verbundestrich/schwimmender Estrich). Er kann monolithisch mittels Bewehrungs-Rückbiegeanschlüssen oder alternativ mittels Bewehrungsverwahrkästen über in der Wandschalung ausgesparte Auflagertaschen erfolgen.

Die Laufplatten werden von den angrenzenden Wänden getrennt und auf den Podesten schalldämmend gelagert. Die Fugenverläufe der einzelnen Treppenläufe sind aufeinander abzustimmen. Der Schallschutz gem. DIN 4109-5:2020 erhöhter Schallschutz im Hochbau sowie Anforderungen

des Brandschutzes werden bei der Ausführung eingehalten.

Die Unterseiten der Laufplatten und freien Wangen zum Treppenauge (Sichtbeton) werden gespachtelt und gestrichen.

3.6 Dächer

3.6.1 Dachkonstruktion

Die Dachflächen werden als einschalige, nicht belüftete Flachdächer, mit geeigneter Gefälledämmung und 2-lagiger Bitumen- oder Folienabdichtung geplant und ausgeführt. Die Dämmstärken richten sich nach den Vorgaben aus dem Wärmeschutznachweis. Die Ausführung erfolgt nach Flachdachrichtlinie bzw. nach aktueller DIN.

Als Dachdeckung – auf den Gebäuden – ist eine extensive Dachbegrünung mit erforderlichen Sekuranten als Absturzsicherung, Bekiesung und in den Dachaufbau eingebettete Gehwegplatten als Wartungswege vorgesehen. Eine ausreichende Trittfestigkeit der Dämmung und des Oberflächenbelags für die Begehung zu Wartungszwecken wird berücksichtigt.

Eine intensive Dachbegrünung kommt in den Bereichen der Tiefgaragen, wo keine darüber liegenden Wohngebäude errichtet werden, zur Anwendung.

Als Material für Regenrinnen, Regenfallrohre und sämtliche Anschlussbleche kommt Titan-Zinkblech, Alu oder Gleichwertiges zur Ausführung. Sämtliche Dachan-, auf- und -einbauten sowie sämtliche Anschlüsse, welche mit Titanzinkblech mittelbar oder unmittelbar in Berührung kommen, werden ebenfalls in Titan-Zinkblech, Alu oder in geeigneter, verträglicher Materialwahl ausgeführt. Der Einbau erfolgt laut Planung und den jeweiligen Hersteller-richtlinien. Horizontale Verblechungen erhalten eine Antidröhnbeschichtung bzw. -unterlagen.

Die Anschlüsse an aufgehende Bauteile werden gemäß aktuellen Richtlinien ausgeführt.

Vor Türen und bodentiefen Fenstern werden Entwässerungsrinnen vorgesehen. Bei barrierefreien Wohnungen kann der Austritt auf Balkon oder Terrasse ggf. nicht schwellenlos ermöglicht werden.

Die Dachterrassen werden in Stahlbeton aus Ort beton, Fertigteilen oder Halfertigteilen nach geprüfter Tragwerksplanung hergestellt. Der Sichtschutz zwischen den direkt nebeneinander liegenden Dachterrassen der Wohnungen wird als feuerverzinkte und beschichtete Stahlkonstruktion mit Füllung aus Trespa-/Eternitplatten oder gleichwertigen Materialien mit einer Sichtschutzhöhe von ca. 2,00 m ausgeführt (planerische und ge-

stalterische Alternativen nach Wahl der Verkäuferin sind möglich).

Eine Blitzschutzanlage wird nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik und den VDE-Richtlinien nach Erfordernis eingebaut.

3.6.2 Regenentwässerung

Anfallendes Regenwasser der Flachdächer, Dachterrassen und Balkone wird mittels Gefälle entwässert. Die Entwässerung erfolgt nach Vorgaben der Fachingenieure über z.B. Bodeneinläufe oder Rinnen etc. mit Einleitung in außenliegende Fallrohre.

3.7 Fassaden

3.7.1 Wärmedämmverbundsystem (WDVS) / Putzflächen

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt und entsprechend des GEG-Nachweises nach EH 40 mit einem WDVS gedämmt. Die Fassadenflächen sind durch Fensteröffnungen, Loggien und Balkone gegliedert.

Die mehrfarbige Fassadengestaltung wird gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Es kommt ein Systemputz gemäß Herstellerzulassungen zum Einsatz.

In den Sockelbereichen im Erdgeschoss, den Dachterrassen, der Balkone und Loggien werden

verrottungsbeständige Dämmplatten und geeignete Putze bzw. Fassadenmaterialien verwendet.

Sämtliche Gesimse, Bekrönungen, Fensterbänke, Brüstungen und sonstige Vorsprünge werden fachgerecht verblecht, Material Titan-Zinkblech, Alu oder gleichwertig, je mit Antidöhnbeschichtung bzw. -unterlagen.

3.7.2 Fenster / Fenstertüren

Die Fenster werden als hochwärmegeädämmtes Kunststofffenstersystem eines Markenherstellers mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, den Schallschutzanforderungen und den Vorgaben des einzuhaltenden Gebäudeenergiegesetzes nach EH 40 ausgeführt.

Notwendige Mindestanforderungen der DIN an den Schutz gegen Außenlärm und an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen werden berücksichtigt. Die Schallschutzklassen werden entsprechend eingehalten.

Ein regelgerechter Fensteranschluss an das Fassadensystem sowie Fassadenelemente wird gewährleistet. Der fachgerechte luftdichte und schlagregensichere Anschluss an das Bauwerk wird eingehalten.

Die Farbwahl der Fenster erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten. Bei einer farbigen Ausführung der Fenster (RAL-Farbpalette eines Systemherstellers), findet diese auch auf der Innenseite Anwendung. Eine zweifarbige Ausführung der Fenster (raumseitiges Fensterprofil Weiß) ist als Sonderwunsch möglich.

Jedes Fensterelement wird mit mindestens einem Dreh-Kippflügel ausgestattet. Gekoppelte Fensterelemente gelten dabei als ein Element. Die Dreh-Kipp-Beschläge werden als Einhandbeschläge mit Zentralverriegelung ausgeführt. Einteilige Fenster werden als Drehkipp-Fenster ausgeführt, bei 2- und mehrflügeligen Fenstern ist jeweils ein Flügel als Drehkipp, die restlichen als Drehflügel auszuführen. Zweiflügelige Fenster werden als Stulpfenster erstellt. Eine Fehlbediensperre ist zu berücksichtigen. Die Ausführung der Fenstergriffe eines Systemherstellers erfolgt in den Wohnräumen analog den Türbeschlägen. Türen zu Terrassen und Balkonen sind als Drehkipp-Tür vorzusehen, die nebenstehenden Fensterelemente können feststehend oder als Stulpfenster zur Ausführung kommen. Im Erdgeschoss werden die Fenster mit einer einbruchhemmenden Widerstandsklasse gemäß DIN in RC2N ausgeführt und auf Sonderwunsch mit abschließbaren Oliven ausgestattet.

Die erforderlichen Zuluft-Elemente werden unter Punkt 5.2 beschrieben.

3.7.3 Fensterbankabdeckungen

Außen:

Aus Aluminium oder Titan-Zinkblech mit Antidöhnbeschichtung bzw. -unterlagen. Farbwahl nach Gestaltungskonzept des Architekten, optisch passend zur Fassadengestaltung.

Innen:

Aus Werkstein oder Holzwerkstoff mit HPL-Beschichtung gemäß Gestaltungskonzept Konzept des Architekten mit einem Überstand von 30 mm vor der fertigen Wand. 2-seitig zu den Laibungen elastisch verfugt.

In Bädern werden die Fensterbankabdeckungen – abhängig von dem geplanten Fliesenspiegel – gefliest.

3.7.4 Außenliegender Sonnenschutz

Alle Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohnungen werden mit elektrisch betriebenen Kunststoff-Rollläden – mit Aufschubschutz im Erdgeschoss und nach Farbkonzept des Architekten – im Fenstersturz in das WDVS-System integriert wärmegeädämmt ausgestattet. Rettungsfenster werden mit einer zusätzlicher Handkurbel ausgestattet.

3.7.5 Hauseingangstüren

Die Gestaltung und Materialität der Hauseingangstüren erfolgt entsprechend den Vorschlägen des Architekten.

Die Haustüranlagen bestehen aus thermisch getrennten Metallglaskonstruktionen oder Kunststoffprofilen mit einer Isolierverglasung. Der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Haustüranlagen wird gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Die Türanlagen werden mit einem Gleitschientürschließer, selbstverriegelnden Panikbeschlag, Türfeststeller sowie einem Metalleinsteckschloss inkl. Schließzylinder und Fallen-Mehrfachverriegelung ausgestattet. Das Öffnen von außen erfolgt mit Schlüssel, durch Drücken mittels Stängengriff oder mit elektrischer Öffnung. Es kommen Edelstahlbeschläge, z.B. Hoppe oder gleichwertig, zum Einsatz. Ebenso wird eine Sicherheitsgarnitur mit Zylinderabdeckung eingebaut. Alle Schließzylinder werden in die gesamte Schließanlage integriert.

Das Sprechmodul mit Farb-Videoauge der Gegensprechanlage wird im Eingangsbereich außen eingearbeitet.

Ins Gesamtkonzept gestalterisch ästhetisch passend, wird im Bereich der Eingangstüren eine Be-

schilderung, Hausnummerierung bzw. Beschriftung ausgeführt.

3.7.6 Rollgittertor

Der Verschluss und die Regelung der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist mittels Rollgittertor gegeben.

Das Tor wird mit serienmäßig ausgestattetem elektrischem Antrieb, Rutschkupplung und Handkurbel sowie Reparaturschalter ausgestattet.

Das Öffnen des Tores in der Zufahrt wird über eine Funkfernbedienung und über Schlüsselschalter ermöglicht. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage wird zusätzlich zur Funkfernbedienung mit einem Zugschalter gewährleistet. Schlüsselschalter und Funkschalter müssen parallel funktionieren. Je PKW-Stellplatz wird eine Funkfernbedienung geliefert. Der Schlüsselschalter ist in das gesamte Schließanlagenkonzept integriert.

Eine natürliche Belüftung wird in der Ausstattung des Tores berücksichtigt.

Die farbliche Gestaltung der Außen- sowie Innenansicht erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten.

3.7.7 PKW- und Fahrradabstellplätze

Es befinden sich 75 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage. Die Mindestanforderungen nach dem Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) an die Vorbereitung der Leitungsinfrastruktur werden eingehalten. Notwendige Fahrradabstellplätze sowie deren Ausstattung mit Fahrradständern werden in Fahrradräumen im Keller sowie in den Freianlagen angeordnet.

3.7.8 Schlosser / Metallbau

Alle im Außenbereich und am Gebäude ausgeführten Metallbauteile einschließlich der Geländerkonstruktionen, Ziergitter oder Absturzsicherungen sind feuerverzinkt und endbeschichtet. Die Materialstärken richten sich nach den Auflagen der Baubehörde und den gesetzlichen Mindestanforderungen. Die Farbwahl erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten.

4 Ausbau

4.1 Fußbodenbeläge

4.1.1 Estrich

In allen Räumen der Wohneinheiten wird ein schwimmender Estrich eingebaut. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Heizestrich-System auf Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten gemäß Vorgaben aus dem Brandschutz-, Schallschutzkonzept bzw. dem Wärmeschutznachweis.

Zwischen Dämmplatten und Estrich wird eine Trennschicht vorgesehen.

Es wird ein schwimmender Zementestrich auf Fußbodenheizung mit Trittschalldämmung in den Bädern der Wohnungen eingebracht. In den Wohn-, Schlaf- und Nebenräumen wird Zement- oder Anhydritestrich eingebracht. Im Erdgeschoss mit kombinierter Trittschall- und Wärmedämmung. Treppenpodeste und ggf. notwendige Flure erhalten einen schwimmenden Zementestrich mit Trittschalldämmung.

Notwendige Dehnungsfugen im Estrich werden, soweit technisch möglich, passend zur Grundrissgeometrie bzw. zu den Nutzungsbereichen angeordnet.

Der Übergang zwischen verschiedenen Bodenbelägen wird mittels Trennfugen hergestellt.

4.1.2 Abdichtungen Böden in Nassbereichen

In den Bädern wird eine Verbundabdichtung/Flüssigabdichtung unter Verwendung von Randdichtbändern, gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln des Fliesenhandwerks, auf dem Estrich eingebaut.

Hinweise und Merkblätter ZDB-Merkblatt von flüsig zu verarbeitenden Verbundabdichtungen mit

Bekleidung und Belägen aus Fliesen und Platten für den Innen- und Außenbereich werden in der aktuellen gültigen Fassung angewendet.

4.1.3 Fußbodenbelag in den Bädern, Gäste-WC, Abstellräumen und separaten Küchen

Als Fliesen werden keramische, kalibrierte Fliesen eines namhaften Herstellers eingebaut. Generell finden großformatige Elemente 30 x 60 cm Anwendung.

Die Bäder, Gäste-WCs und Abstellräume erhalten Feinsteinzeug-Fußbodenfliesen, verlegt im Dünnbettverfahren. Größe 600 x 300 mm, Farbe nach Bemusterung und Verlege-Art im Halbverband. Eine umlaufende Sockelfliese wird vorgesehen.

Mindestgefälle- und Anschlussarbeiten an z. B. Duschrinnen zur Ableitung von Wasser und keiner Pfützenbildung werden entsprechend der geforderten DIN EN-Normen unter Beachtung der Anstauhöhe ausgebildet.

Übergänge zwischen verschiedenen Bodenbelägen werden mittels Trennschienen hergestellt.

4.1.4 Fußbodenbelag in Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer

Flure, offene Küchen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten ein industriell vorgefertigtes

(fertig lackiertes) Zweischicht-Holzparkett in Eiche, geeignet für Fußbodenheizung im unregelmäßigen Verband.

Der Wandabschluss erfolgt mit weißen Holz-Sockelleisten, schlagfest, ohne sichtbare Schrauben, bündig mit der Wand montiert.

Übergänge bzw. Trennfugen im Estrich zwischen verschiedenen Räumen werden – im Belag optisch sinnvoll angeordnet – unter dem Türblatt hergestellt.

4.1.5 Balkone, Loggien und Terrassen

Die Balkone sind unterseitig in Sichtbetonoptik ausgeführt und erhalten einen Belag aus Werkstein. Es ist ein Ausstieg aus geriffeltem Edelstahl, Aluminium oder Werkstein vorgesehen. Dabei wird eine Entwässerungsrinne vorgesehen. In dem Bereich der darüber- oder darunterliegenden warmen Zonen z. B. Wohnungen, wird ein gedämmter Aufbau nach den Erfordernissen aus dem Wärmeschutznachweis der Fachplanung und der Flachdachrichtlinien umgesetzt.

4.1.6 Treppenstufen, Schleusen und Podeste im Treppenhaus

Alle Treppenstufen, Fußböden und Podeste in den Treppenhäusern (ausgenommen Kellergeschoss) erhalten eine Belegung mit Feinsteinzeug nach Gestaltungskonzept des Architekten. Umlaufend erhalten alle zu fliesenden Bereiche einen Sockel

passend zum Fußbodenbelag. Die Verfugung ist in Anlehnung an die Fliesenoptik vorgesehen. Elastische Wartungsfugungen sind an die Fliesen- und Verfugungsoptik optisch angepasst.

In den Hauseingangsbereichen ist eine in den Fußboden eingelassene Sauberlaufzone – bodengleich mit dem fertigen Fliesenbelagsniveau – in passender Breite und notwendiger Größe mit herausnehmbaren Eingangsmatten vorgesehen. Die Ausstattung der Schuhabstreifermatten ist mit Rauhaarripsstreifen vorgesehen. Die Bodenwanne erhält einen geeigneten staubbindenden Anstrich.

4.1.7 Fußbodenbeschichtung in Kellerräumen, Schleusen, Fahrradräumen und Hausanschlussräumen

Auf der abgezogenen und geglätteten Sohle wird ein diffusionsoffener, staubbindender, abriebfester Anstrich aufgetragen mittels 2 Komponenten Beschichtung nach optischer Gestaltung und dem Farbkonzept des Architekten.

4.1.8 Fußbodenbeschichtung in der Tiefgarage

Die Tiefgarage wird nach den aktuellen Anforderungen der DIN-Normen, weiterer einschlägiger zusätzlicher Technischer Vertragsbedingungen und den Richtlinien für Ingenieurbauten (ZTV-ING) ausgeführt. Bei der Nutzungsklasse wird von einer

mechanischen Einwirkung auf die Abdichtung mit Beanspruchung durch geringen Verkehr (N1-V) ausgegangen. Bodenflächen innerhalb der Tiefgarage erhalten als Oberflächenvergütung eine wartungspflichtige OS 8-Beschichtung. Bei der Definition der Rissklassen wird von einer RÜ0-V ausgegangen.

Alternativ wird die Tiefgarage gepflastert ausgeführt und auf eine wartungsintensive Beschichtung verzichtet.

Farbbahnmarkierungen, Orientierungshilfen und Stellplatzmarkierungen/Nummerierungen werden gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Tiefgaragenrampe erhält einen Gussasphalt, Pflasterung oder alternativ eine zugelassene Endbeschichtung sowie eine elektrische Rampenheizung.

4.2 Innenwände

4.2.1 Nichttragende Innenwände

In den aufgehenden Geschossen werden die nichttragenden Innenwände als Metallständerwandsystem beidseitig zweilagig beplankt mit Gipskarton hergestellt.

Notwendige Schall-, Wärme- und Brandschutzanforderungen der Hohlraumdämmung werden eingehalten. Verstärkungen in der Wand für z.B. Küchenoberflächen im Küchenbereich werden mittels Traversen sichergestellt. Zwischen den

Gipskartonplatten und angrenzenden Bauteilen werden sichtbare Schatten- bzw. Bewegungsfugen, teilweise als elastische und streichbare Fugen, hergestellt.

Notwendige Installationswände sind als Metallständerwandsystem beidseitig zweilagig beplankt mit Gipskarton bestehend aus einem auf Abstand ausgebildeten, verlaschten Doppelständerwerk hergestellt.

Vorwandinstallationswände, mit einer Höhe von ca. 1,20 m FFB, bestehen aus einer Metall-Unterkonstruktion und einer einseitig ein- oder mehrlagigen Beplankung freistehend oder direkt an der Grundwand befestigt.

Halbhohe Vorsatzschalen werden in den Bädern und Gäste-WCs, an sanitären Einbauten wie z.B. an Waschtischen und WC – soweit möglich gemäß Planung – vorgesehen.

4.2.2 Abhangdecken und Verkofferungen

Aufgrund von Leitungsführungen kann der Einbau von Gipskartondecken erforderlich werden, auch wenn dies nicht aus den Grundrisszeichnungen hervorgeht. Eine lichte Höhe von mind. 2,40 m wird dabei berücksichtigt. Alternativ werden nur Teilbereiche abgekoffert/verkleidet um die durchschnittliche attraktive Raumhöhe von 2,60 m zu gewährleisten.

4.2.3 Beschichtung der Wandoberflächen in den Bädern

In den Bädern wird eine Verbundabdichtung/Flüssigdichtung unter Verwendung von Randdichtbändern, gemäß den allgemeinen anerkannten Regeln des Fliesenhandwerks, an den aufgehenden Wänden und sämtlichen Durchdringungen, eingebaut.

Hinweise und Merkblätter ZDB-Merkblatt von flüssig zu verarbeitenden Verbundabdichtungen mit Bekleidung und Belägen aus Fliesen und Platten für den Innen- und Außenbereich werden in der aktuellen gültigen Fassung angewendet.

Es wird die jeweils erforderliche Beanspruchungsklasse gemäß ZDB-Merkblatt in den Nassbereichen der Bäder und Gäste-WCs berücksichtigt. Fliesenarbeiten werden grundsätzlich im Dünnbett-Verfahren verlegt.

Die Oberflächen im Duschbereich werden bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m FFB mit Feinsteinzeug gefliest. Vorsatzschalen und Wandflächen innerhalb des Spritzbereiches – auch an Badewannen – erhalten ebenfalls Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m FFB. Optisch richtet sich die Farbe, Größe und Art nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Generell finden großformatige Elemente 30 x 60 cm Anwendung.

Das Ausschlämmen der Wandfliesen erfolgt entsprechend der gewählten Fliesendekorfarbe. Es kommt hochfestes Fugenmaterial zum Einsatz.

Dauerelastische Verfugung wird in allen Wand- und Bodenixeln, – wo notwendig – an Türzargen, Fliesenspiegeln und Duschtrennwänden ausgeführt. Farbton nach Farb- und Gestaltungskonzept des Architekten und in homogener Abstimmung mit Wand- und Bodenfliesendekor.

Horizontal oder vertikal geflieste Außenecken an z.B. Vorsatzschalen werden mit einem Abschlussprofil aus Kunststoff ausgebildet. Fliesenauskanten zu aufgehenden gestrichenen Wänden werden mit harter Verfugung und weißem Anstrich ausgearbeitet.

Alle nicht gefliesten Wandflächen werden in einer gespachtelten oder geputzten Oberflächenqualität Q2, mit Malervlies und Dispersionsanstrich weiß beschichtet.

4.2.4 Beschichtung der Wandoberflächen der Wohn-, Schlaf-, Abstell- und Küchenräume

Alle Wandflächen werden in einer gespachtelten oder geputzten Oberflächenqualität Q2, mit Malervlies vollflächig verklebt und Dispersionsanstrich weiß vollständig deckend, beschichtet.

4.2.5 Beschichtung der Wandoberflächen in den Treppenhäusern und Untergeschoss

Alle Wandflächen werden in einer gespachtelten oder geputzten Oberflächenqualität Q2 und Dispersionsanstrich weiß bzw. nach Gestaltungskonzept des Architekten vollständig deckend, beschichtet.

4.2.6 Beschichtung der Wandoberflächen in der Tiefgarage und Nebenräumen / Keller

Alle Mauerwerkswände werden in einer Oberflächenqualität Q1, mit Dispersionsanstrich weiß vollständig deckend, beschichtet. Stahlbetonwände können betonsichtig ausgeführt werden oder erhalten einen weißen Anstrich analog den Mauerwerkswänden. Unbeheizte Kellerräume und Schleusen erhalten – soweit diese an beheizte Treppenhäuser oder andere beheizte Räume anschließen – ggf. eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzgutachten, welche keine gesonderte Oberflächenbeschichtung erhält.

4.3 Deckenbeschichtungen

4.3.1 Beschichtung der Deckenoberflächen in den Wohnungen

Alle in den Wohnungen befindlichen Deckenflächen erhalten eine Oberflächenqualität Q2 – bei Notwendigkeit durch sichtbare Fugenstöße geputzt bzw. gespachtelt – mit einem volldeckenden Dispersionsanstrich weiß.

4.3.2 Beschichtung der Deckenoberflächen in den Treppenhäusern

Alle in den Treppenhäusern befindlichen Deckenflächen erhalten eine Oberflächenqualität Q2 – bei Notwendigkeit durch sichtbare Fugenstöße geputzt bzw. gespachtelt – mit einem volldeckenden Dispersionsanstrich weiß. Fugen, welche durch Fertigteile entstehen, können sichtbar bleiben oder mit geeignetem Material geschlossen und/oder überstrichen werden, gemäß Vorschlag des Architekten.

4.3.3 Beschichtung der Deckenoberflächen im Untergeschoss

Alle Decken im Untergeschoss erhalten einen volldeckenden weißen Dispersionsanstrich. Unbeheizte Kellerräume und Schleusen erhalten – soweit diese an beheizte Treppenhäuser oder andere beheizte Räume anschließen – ggf. eine Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzgutachten, welche keine gesonderte Oberflächenbeschichtung erhält.

4.4 Innentüren

4.4.1 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in einer Rohbauhöhe von ca. 2,135 m und einer Rohbaubreite von ca. 1,01 m als Weißlacktür aus Vollspan mit 2 Türbändern in schwerer Ausführung mit Sicherungsstiften, Klimaklasse II bis III; Beanspruchungsklasse S, Stahlumfassungszarge und Sicherheits-

beschlag (Fabrikat Hoppe Amsterdam Aluminium oder gleichwertig) RC2 mit Zylinderschloss für Schließanlage, Wechselgarnitur mit Zieh- und Bohrschutz sowie Weitwinkel-Türspion auf ca. 1,40 m, Gleitschienenschließer, Bodendichtung und 3-fach Verriegelung ausgeführt.

Spezielle DIN-Normen und RAL-Bestimmungen regeln die Beanspruchungsgruppen und die Klimaklassen, welche einzuhalten sind.

Bei Wohnungseingangstüren zu Treppenhäusern und ggf. notwendigen Brandabschnitten werden die Türen gemäß Brandschutzkonzept nach Erfordernis dicht- und selbstschließend ausgeführt.

Alle notwendigen Sicherheitsschlösser sind in der Schließanlage integriert.

4.4.2 Zimmertüren

Die Wohnrauminnentüren haben in der Regel eine Rohbauöffnung von ca. 2,135 m und eine Rohbaubreite von ca. 0,885 m. Bei verringertem Platzbedarf werden die Türen von Bädern sowie die Türen der Abstellräume und WCs mit einer Rohbaubreite von ca. 0,76 m ausgestattet.

Grundsätzlich werden die Innentüren als einflügelige überfalzte Röhrenspantürblätter mit weißer Gummilippendichtung und passender CPL-Zarge eingebaut.

Die Türblätter und Umfassungszargen erhalten eine weiße Oberfläche in RAL 9016.

Generell erhalten alle Wohnrauminnentüren ein Buntbartschloss mit je einem Schlüssel. WC und Badtüren sind mit Riegelvierkant verschließbar. Die Beschläge an allen Innentüren werden einheitlich mit dem Fabrikat Hoppe Amsterdam in Aluminium oder gleichwertig ausgestattet.

4.4.3 Keller- / Technik- / Fahrradraumtüren

Alle notwendigen Türen im Untergeschoss werden als Stahlblechtüren inkl. Stahlzarge, grundiert, nach Gestaltungskonzept des Architekten, endbeschichtet lackiert, ausgeführt. Wo es nach Brandschutzkonzept notwendig ist, werden diese feuerhemmend, feuerbeständig, rauchdicht, selbstschließend, gemäß Planung als T30- und T90-Türen ausgeführt. Die Türen erhalten eine Drückergarnitur z.B. Hoppe Paris oder gleichwertig, zum Teil als Wechselgarnitur mit Knauf-Drücker oder Drücker-Drücker-Kombination, Einsteckschloss für Schließzylinder vorgerüstet und in die Schließanlage integriert, gemäß Schließkonzept. Türen welche in Fluchrichtung zu öffnen sind, werden nicht abschließbar mit Schließungsdämpfer oder Obentürschließer – wo nach Brandschutzkonzept notwendig – mit Feststellanlage ausgestattet.

4.5 Schlosser- / Metallbauarbeiten / Innengeländer

Die Abtrennung der Kellerabstellräume erfolgt inkl. Tür als Trennwandsystem (raumhoch und übersteigsicher), Oberfläche feuerverzinkt.

Die Treppengeländer werden – mit dem Architekten gestalterisch abgestimmt und in das Gesamtfarbkonzept integriert – farblich beschichtet. Der Handlauf wird in Edelstahl, Stahl beschichtet oder Holz rund – oder alternativ eckig – bzw. nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt. Verbindungs- bzw. Endstücke sind bei Notwendigkeit sichtbar geschweißt auszuführen.

Die Absturz- und Mindesthöhen – aber auch die Mindestanforderung der Treppenhausbreiten – werden eingehalten.

4.6 Schließanlage

Das Objekt wird mit einer zentralen Schließanlage nach festgelegtem Schließplan mit Profilzylindern für Hauseingangstüren, Rolll Tore Tiefgarage, Wohnungseingangstüren und der allgemeinen Räume im Untergeschoss ausgerüstet. Es erfolgt eine Gleichschließung je Wohnung von Wohnungs- und Kellertüren. Je Wohnungseinheit werden Schlüssel in der jeweiligen Anzahl der Zimmer plus 1 übergeben.

Die jeweiligen Türen der Abstellräume im Keller können durch die Nutzer mit Vorhangschlössern ausgerüstet werden.

Eine Bauschließung während der Bauphase wird vorgesehen. Die finale Schließanlage wird kurz vor Fertigstellung der Baumaßnahmen eingebaut.

4.7 Briefkastenanlage

Die Briefkästen erfolgen als optisch hochwertige Anlage mit Entnahmeschutz, wie Ju, Renz oder gleichwertig. Die Farbgebung orientiert sich am Farbkonzept des Architekten.

Je Eingang wird eine Anlage an der Wand hängend oder als freistehende Anlage vor dem Hauseingang – gemäß Planung des Architekten – angeordnet. Der Standort wird nach den örtlichen Gegebenheiten und Platzverhältnissen bestimmt.

4.8 Klingel- / Video-Gegensprechanlage

In jedem Hauszugang wird eine Klingel-/Video-Gegensprechanlage mit Türöffnungsfunktion errichtet (z.B. SKS, TCS TASTA oder gleichwertig). Eine Ruf tonunterscheidung zwischen Haustür und Wohnungseingangstür wird vorgesehen. Jeder Hauszugang erhält eine autark in sich funktionierende Anlage. Die Treppenhaus-Türstation enthält ein Video-Kameramodul, einen Türlautsprecher/ Mikrofon und die entsprechende Anzahl an Klingeltas-

tern der jeweiligen Mieteinheiten pro Treppenhaus. Angeordnet wird die Anlage integriert in das Fassadenelement neben der Hauseingangstür oder in die Briefkastenanlage. Die Gebäudeeingangstüren werden mit elektrischen Türöffnern ausgestattet.

4.9 Tiefgarage

Grundlage zur Ausführung und Ausstattung der Tiefgarage sind die Anforderungen entsprechend der im Bundesland Sachsen gültigen Garagen- und Stellplatzverordnungen. Bei schalldämmenden Ausführungen der Decken- und Wandflächen des Zufahrtsbereiches wird auf Stoßfestigkeit geachtet.

5 Allgemeine technische Ausstattung

5.1 Sanitärinstallation

5.1.1 Allgemein

Diese Leistung umfasst komplette, voll funktions- und betriebsfähige Anlagen nach dem neusten Stand der Technik. Nichtbeschriebene Anlagenkomponenten werden in Anlehnung an die Qualität der beschriebenen Leistungen zu erbracht. Alle zum Einsatz kommenden Materialien sind baumustergeprüft; mit gültigen Zertifikaten, Prüfzeugnissen bzw. Zulassungen; DIN und/oder DVGW-geprüft. In den Gewerken kommen innerhalb einer Bauteilgruppe einheitliche Fabrikate für gleiche Anlagenteile und Anlagengruppen zur Ausführung. Für alle haustechnischen Anlagen wird ein ausrei-

chender Potentialausgleich/Erdung vorgesehen.

5.1.2 Sanitäranlagen

Die Entwässerung innerhalb der Gebäude bzw. des Grundstückes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus den Wohnungen wird im Freispiegelgefälle aus dem Gebäude, bis zum Abwasserkanal auf dem Grundstück geführt. Unter der Rückstauenebene anfallende Schmutzwässer z.B. im Untergeschoss aus den allgemeinen Bereichen (wie Technikzentralen, Hausmeisterräumen) werden über Hebeanlagen mittels Druckleitung über die Rückstauenebene gehoben und an das unter der Decke verlaufende Freispiegelentwässerungsnetz eingebunden.

Über das Regenentwässerungssystem muss die Wassermenge gedrosselt in das öffentliche Netz eingeleitet werden. Ein Rückhalte- und Versickerungssystem auf den Dächern sowie Tiefgaragen wird entsprechend planerisch umgesetzt und baulich geschaffen.

Die Deckung des Warmwasserbedarfes der Wohneinheiten erfolgt je Haus über eine zentrale Warmwasserbereitung im Durchflussprinzip. Die Energiekosten werden hierdurch langfristig gering gehalten, da warmes Wasser nur dann erwärmt wird, wenn es benötigt wird und nicht dauerhaft

vorgehalten wird. Das Warmwasserleitungsnetz der Tiefgarage dient hierbei als Pufferspeicher. In Kombination kommen wassersparende Armaturen zur Ausführung, welche den Wasserdurchfluss um bis zu 50% reduzieren und damit ebenfalls den Energiebedarf für den Warmwassererzeugung verringern. Bei Sparduschköpfen wird dem Wasser Luft beigemischt, um den gewohnten Komfort beizubehalten.

Der komplette Einbau aller Sanitärinstallationen findet unter Berücksichtigung sämtlicher Brand-, Wärme-, Schallschutzrichtlinien sowie der GEG-Richtlinien und nach den anerkannten Regeln der Technik statt. Die Verlegung von Trinkwasserleitungen erfolgt entsprechend der gültigen Trinkwasserverordnung.

Der Mindestwasserdruck am entferntesten Verbraucher ist für mindestens 1 bar ausgelegt. Sämtliche Einbauten, Armaturen und Apparate müssen geprüft und zugelassen sein.

Im Rohrnetz sind Absperreinrichtungen an

- Verteilern
- Je Strang
- Je Wohneinheit vorzusehen

Im übrigen gilt das DVGW-Regelwerk und die ein-

schlägigen DIN Normen zur Auslegung, Planung und Ausführung des Trinkwassernetzes.

Die Größen der Waschtische, WCs, Duschrinnen, Duschtrennwände und Badewannen werden nach den örtlichen Gegebenheiten der Bäder, Gästetoiletten und WC-Anlagen, in Abstimmung mit den Fachplanern festgelegt. Alle WCs werden in Vorwandmontage ausgeführt. Der Einbau von bodengleichen Duschen mit gefliestem Gefälleboden und Linienentwässerung findet Anwendung. Sofern Wohnungen – aufgrund von Platzverhältnissen – ohne Badewannen ausgestattet werden, erhalten diese Duschen.

Jede Wohnung erhält entweder im Bad, WC oder im Abstellraum einen Waschmaschinenanschluss gemäß Planung.

Die Erfassung des Verbrauchs für Wasser erfolgt mittels zugelassener Zähleinrichtungen in der Wohneinheit. Wasserzähler und Absperrarmaturen werden unterhalb der Waschtische in den Bädern bzw. unterhalb der Spülen in Küchen angeordnet. Sollte aus Platzgründen bzw. auf Grund der Leitungsführung keine Anordnung unter den vorbenannten Stellen möglich sein, wird alternativ in schachtnahen Strangbereichen im Bad, in Abstellräumen oder in Küche die Zähl- und Absperrrein-

heit vorgesehen. Die Zählung erfolgt sichtbar mit Unterputzzähleinrichtungen.

Zu jeder Terrasse im EG sowie DG wird eine frostfreie Außenwasserentnahmestelle an der Fassade vorgesehen. Die Zählung erfolgt über den Wohnungszähler oder als Sonderwunsch über einen separaten Zähler.

Die notwendige Feuerlöschversorgung in der Tiefgarage wird gemäß Brandschutzkonzept als trockene Steigleitung im Haus 11 ausgeführt. Entnahmestellen und Einspeisepunkte werden mit den Fachplanern in die Fassade und Innerräume (z.B. Treppenhaus/Schleuse) integriert.

5.1.3 Ausführungsdetails / Richtqualitäten Sanitär

Als Rohrmaterial wird für alle Fallrohr- und Sammelleitungen ein Kunststoff-Schalldämmrohr vorgesehen. Grundleitungen im Bereich der Gebäudeanschlüsse werden in einem PP-Rohr verlegt. Bei Wand- und Bodendurchdringungen im Bereich des UG (Außenwand-WU-Beton) werden Dichtungen gegen drückendes Wasser verwendet.

Bei Leitungsführungen innerhalb des Park- bzw. Fahrbereiches der Fahrzeuge innerhalb der Tiefgarage werden diese zusätzlich in einer Höhe von unter 2 m mit einem Blechmantel oder alternativ

geeignetem Rammschutz – zur Vorbeugung von gravierenden Anfahrbeschädigungen – versehen. Zusätzlich werden diese Leitungen bei Notwendigkeit durch Temperaturschwankungen mit einer Begleitheizung ausgestattet.

Alle Leitungen werden gemäß des GEG EH 40, den derzeit anerkannten Regeln der Technik und der aktuellen Fassung der DIN gedämmt. Generell werden für die Montage der Leitungen neben den anerkannten Regeln der Technik und DIN-Normen sämtliche Regelungen des Schall- und des Brandschutzkonzeptes eingehalten.

Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad, WC, Dusche) ist aus den Plänen ersichtlich. Sämtliche Sanitärgegenstände werden in Weiß geliefert. Die Armaturen und Zubehörteile sind aus verchromtem Messing.

Die Duschen erhalten eine ca. 2,00 m hohe Eck-/Schwing-Duschtrennwand oder feststehende Glaswand, aus Einscheibensicherheitsglas.

In der Küche wird eine Abflussleitung sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen/Kombiventil installiert.

Die Versorgung der Wohnhäuser mit Trinkwasser wird über das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Pirna realisiert.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände kommen wie folgt zur Ausführung:

Waschtisch

Geberit Serie Renova Plan, weiß

Waschtischarmatur

Hansgrohe Serie Logis, chrom

WC

Geberit Serie Renova Plan, weiß

Betätigungsplatte

Grohe Serie Skate Cosmopolitan, weiß

Badewanne

Vigour Derby Körperformwanne Mittelablauf
1700 x 750 mm, weiß

Badewannenarmatur

Hansgrohe Serie Logis mit Brausegarnitur, chrom

Dusche

Bodengleiche Dusche mit Duschrinne und Edelstahlabdeckung

Duscharmatur

Hansgrohe Serie Logis mit Brauseset Crometta, chrom

5.1.4 Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt mit Fernwärme. Es ist der Verkäuferin freigestellt einen Contracting-Vertrag mit dem örtlichen Versorger (Stadtwerke Pirna) zur Errichtung der Fernwärmeübergabestationen und der Wärmelieferung abzuschließen.

Erforderliche Heizlasten werden nach der DIN ermittelt. Die nachfolgend aufgeführten Raumtemperaturen sind zu berücksichtigen, nicht aufgeführte Bereiche werden nach der gültigen DIN EN Norm ausgelegt.

Wohn- und Arbeitsräume:	20 °C
Küchen:	20 °C
Bäder:	24 °C
WCs:	20 °C
Treppenräume:	10 °C

Es ist geplant 6 Unterverteilstationen – zur Wärmeversorgung der Gebäude – im Untergeschoss jeweils in einem Technikraum anzuordnen.

Die Verteilleitung der Vor- und Rücklaufleitungen erfolgt über die Decke im Untergeschoss. Die

Rohrleitungen werden so befestigt und ausgeführt, dass die Ausdehnung der Rohrleitungen aufgenommen werden können (Festpunkte, Dehnungsbogen).

Im Rohrnetz sind Absperreinrichtungen an

- Verteilern
- Je Strang
- Je Wohneinheit vorgesehen

Die Absperreinrichtungen erfüllen die Funktionen Absperren, Einstellen – mit lesbaren Einstellwerten – und Entleeren.

Strangreguliertventile werden im Untergeschoss so angeordnet, dass keine Manipulation vorgenommen werden kann, aber freier Zugang für z. B. Anlagenmechaniker oder Techniker gegeben ist. Sämtliche Rohrleitungen werden mit entsprechenden Kennzeichnungen einschließlich geführten Mediums und Fließrichtung versehen.

Automatische Außentemperaturregelungen und sinnvolle, benutzerfreundliche Bedienbarkeit der Anlagen werden erfüllt.

Die Wärmeversorgung der Wohnungen erfolgt über Heizkreisverteiler und eine im Estrich verlegte

Fußbodenheizung. Alle Zimmer der Wohnungen (ausgenommen Abstellräume und ggf. Flure) sind regelbar mittels Raumthermostate, welche Unterputz einheitlich unmittelbar an der Zimmertür angeordnet sind.

Heizkreise werden sinnvoll und nach Heizlastberechnung angeordnet und verlegt. Abstellräume erhalten nach Möglichkeit – sofern die Heizlast in den Haupträumen der Wohnungen ausreicht – keine Fußbodenheizung.

Der Verlegeabstand der Heizungsrohre erfolgt DIN gerecht. Verlegeplatten und Randdämmstreifen werden so gewählt, dass die Brand- und Schallschutzanforderungen erfüllt werden. Die Mindestdämmstärken und Mindest-Estrichdicken nach ISO-Norm werden eingehalten.

Die Dusch- und Wannenbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper (z.B. Kermi Basic), welcher an die Fußbodenheizung angeschlossen oder rein elektrisch betrieben wird, nach Wahl der Verkäuferin.

Treppenhäuser erhalten auf Grund der Notwendigkeit nach Berechnung der Heizlast einen Röhrenradiator in ausreichender Dimensionierung im Kellergeschoss. Die Heizkörper werden mit Behörden-Thermostatköpfen ausgestattet.

Die Wärmedämmung erfolgt nach dem GEG EH 40 und den allgemein anerkannten Regeln der Technik. In allgemein zugänglichen Bereichen werden die Leitungen mit zusätzlichem PVC-Mantel sowie in stoßgefährdeten Bereichen mit zusätzlichem Blechmantel ausgestattet. Angefallene Verbräuche der Wärme werden mit zugelassenen Zähleinrichtungen pro Wohneinheit erfasst. Die Unterzähler in den Wohnungen sind im Heizkreisverteiler angeordnet und als Fernableseeinheit vorgesehen.

Notwendige Hauptzähler sind in der jeweiligen Heizzentrale angeordnet. Ein Messdienstleister wird durch die WEG mit der Installation, Ablesung sowie Wartung der Rauchwarnmelder und Ableseeinrichtungen beauftragt.

5.2 Lüftungsinstallation

Zu den Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept entsprechend DIN erstellt. Jeder zu entlüftende Raum erhält einen separaten Lüfter inklusive aller notwendigen Einbauelementen. In die Außenfenster der Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Küchenräume werden Außenluftdurchlasselemente (ALD) als Fensterelement, als Fassadenelement oder als geeignete Einbauten in den Rollladenkästen integriert, um in den Wohnungen – durch Querlüftung und durch Nachströmung durch Grundlüf-

tung – den Feuchteschutz nach DIN gewährleisten zu können. Die Außenluft strömt dabei frei nach. Geforderte Schallschutzklassen werden eingehalten. Nachströmungen der innenliegenden Räume wie z. B. Bäder, WCs sind über Überströmluftdurchlässe (ÜLD) in den Türen gewährleistet. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

5.3 Elektroinstallation

5.3.1 Allgemein

Sämtliche Ausführungen werden generell nach der aktuellen VDE-Richtlinie, der DIN-Norm, den anerkannten Regeln der Technik und den Anschlussbedingungen des Versorgers/Netzbetreibers umgesetzt.

Die Einspeisung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz und durch eine Gebäudeeinführung mit Übergabepunkt/ Übergabekasten in einem Hauptanschlussraum ELT mit Hauptzähler.

In den Räumen der Unterverteilungen (UV-ELT) werden die Zählerschränke für die Aufnahme der Zähleinrichtungen des Energieversorgers (Stadwerke Pirna) vorgesehen. Durch den Versorger werden die Zähler – mit Möglichkeiten durch Fernablesung – nach Inbetriebsetzungsantrag montiert.

Ab der Unterverteilung je Treppenhaus wird die Installation sinnvoll mit kurzen Leitungswegen über

Steigtrassen-Zonen vorgenommen. Sämtliche Kabeldurchführungen an z.B. Geschossübergängen oder verschiedenen Brandabschnitten werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen verschlossen und dokumentiert.

In den Untergeschossen und Nebenräumen erfolgt die gesamte Elektroinstallation Aufputz.

Alle Treppenhäuser, Wohngeschosse, Eingangs- und Fassadenbereiche werden Unterputz in der Rohdecke, im Fußboden oder in den Wänden versorgt.

Die Kennzeichnung der Rettungswege in der Tiefgarage erfolgt durch selbstleuchtende akkugepufferte Sicherheitszeichen. Die Mindest-Ausleuchtung der Tiefgarage erfolgt mit LED-Wannenleuchten über Bewegungsmelder. Die Kellerräume, Fahrradräume und Technikräume erhalten eine gleichmäßige Ausleuchtung mit Mindest-Lux-Anforderungen als Wannenleuchte mit Schalter. In den Mieterkellern wird jeweils eine Leuchte über der Schaltung und eine Steckdose unterhalb des Schalters installiert.

Die gleichmäßige Ausleuchtung der Treppenhäuser mit Mindest-Lux-Anforderungen erfolgt über Bewegungs- oder Präsenzmelder. Die Leuchtkörper werden als Wand- oder Deckenleuchte je Podest

und Gang sinnvoll angeordnet.

5.3.2 Elektroinstallation der Allgemeinflächen

Kellerflure:

Ausreichende Anzahl an Brennstellen mit Tastschaltern auf Allgemeinzähler mit Feuchtraumwannenleuchten.

Schleusen:

1-2 Brennstellen mit Bewegungsmelder auf Allgemeinzähler mit Feuchtraumwannenleuchten.

Tiefgarage:

Feuchtraumwannenleuchten mit Bewegungsmelder auf Allgemeinzähler.

Eingang:

Wand- oder Deckenleuchten (entsprechend gestalterischem Gesamtkonzept) mit Bewegungsmelder auf Allgemeinzähler.

Treppenhaus:

Sinnvoll angeordnete Wand- oder Deckenleuchten (entsprechend gestalterischem Gesamtkonzept) mit Bewegungsmeldern auf Allgemeinzähler.

Blitzschutz:

Das Gebäude wird mit einer Blitz- und Erdungsanlage nach den VDE-Richtlinien und nach den Vorschriften der örtlichen Bauordnung ausgestattet.

Außenanlagen:

Für die Außenanlagen wird eine ausreichende Außenbeleuchtung in witterungsbeständiger Ausführung mit Bewegungsmelder und/oder Astro-Funktion vorgesehen. Die Lage und Anzahl der Leuchten erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung und nach Notwendigkeit der Ausleuchtungen und dem gestalterischen Konzept des Architekten.

5.3.3 Elektroinstallation der Wohnungen

Die Ausstattung erfolgt gemäß den VDE-Richtlinien, der DIN-Norm, den anerkannten Regeln der Technik und der nachfolgenden wohnungsweisen Beschreibung.

Je Wohnung werden durch den Kommunikationsanbieter funktionsfähige TV- und Internetanschlüssen in allen Wohn- und Schlafräumen bzw. nach der Übersicht der Wohnungsausstattung installiert.

Balkone und Terrassen erhalten einen von innen schaltbaren Wandauslass inkl. Leuchte und eine für den Außenbereich geeignete Steckdose.

Die Wohnungen erhalten jeweils Unterputzverteiler für die Aufnahme aller notwendigen Absicherungen und Verteilungen der Stromleitungen in den Abstellräumen. Die Absicherungen und Einbauten sind dauerhaft beschriftet. Von der Unterverteilung aus werden die Beleuchtungs-, Steckdosen- und

Gerätestromkreise sternförmig mit Kunststoffmantelleitungen und -kabeln (NYM-J, NYY-J) versorgt.

Es wird ein Kleinverteiler für Telekommunikation (CAT 7) installiert. In diesem Kleinverteiler enden alle Telekommunikationsleitungen der Wohnungen. Von Übergabepunkten der Netzbetreiber liegt eine Zuleitung zum Kleinverteiler der Wohnungen. Für alle Bäder, WC-Bereiche, Reinigungssteckdosen und Steckdosen im Außenbereich und Balkonen erfolgt die Schaltung mit FI-Schutzschaltung.

Jalousieschalter werden am zu schaltenden Fenster dezentral angeordnet.

RWA-Anlagen werden nach brandschutztechnischen Auflagen bzw. dem Brandschutzkonzept und nach VDE errichtet. Die separate Stromkreisversorgung und -verlegung wird nach den gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt.

Nach den brandschutztechnischen Auflagen werden in allen Haupträumen der Wohnungen durch die WEG gemietete Rauchmelder – batteriebetrieben – installiert.

Als Schalterprogramm kommt Gira Standard 55 in reinweiß glänzend zur Ausführung.

	bis 6 m Küchenzeile ab 6 m Küchenzeile		Bad	WC-Raum	Abstellraum	Wohn- und Esszimmer		Schlafzimmer		Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer		Flur/Diele	Balkon/Terrasse		zur Wohnung gehörender	
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse*																
Steckdosen allgemein	6	8	2	1	1	10	12	8	8	8	8	1	2	1 ^g	1 ⁱ	
Beleuchtungsanschlüsse	1	1	2 ^a	2 ^a	1	2	2	1	1	1	1	1		1	1 ⁱ	
Ausschalter	gemäß Planung	gemäß Planung			1	gemäß Planung	gemäß Planung	1	1	1	1	gemäß Planung	gemäß Planung	1 ^h	1 ⁱ	
Serienschalter			1	1												
Wechselschalter																
Kreuzschalter																
Tasterschalter																
Datendose mit CAT 7-Kabel (luK)						1	1	1	1	1	1	1 ^j	1 ^j			
Antennenanschlussdose						1	1	1	1	1	1					
Kühlgerät, Gefriergerät	1	1														
Umlufthaube	1	1														
Herdanschlussdose	1	1														
Geschirrspülmaschine	1															
Waschmaschine	1 ^b															
Wäschetrockner			1 ^b													
Anschluss für Lüfter	1 ^e	1 ^c	1 ^c	1 ^d												
a 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass über dem Waschtisch b in einer Wohnung nur einmal erforderlich c wenn im Lüftungskonzept vorgesehen, nur bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen, Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf d nur wenn Waschmaschinenanschluss vorgesehen e nur wenn innenliegende Küche f mindestens 2 Deckenauslässe, Schaltung gemäß Elektroplanung g Außensteckdose spritzwassergeschützt h im EG innen zusätzlicher Schalter mit Kontrollleuchte für Außensteckdose i Aufputzinstallation j Anschlussdose für Router/Telefon * Die elektrische Ausstattung der Wohnungen weicht in Teilbereichen von der Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2:2010-11 ab. Maßgebend ist die hier angegebene (Mindest-)ausstattung.																

5.4 Aufzugsanlage

Die 5 Aufzugsanlagen – je Treppenhaus 1 Aufzug – werden als maschinenraumlose Seilaufzüge mit einer mittleren Kabinenausstattung des Herstellers z. B. Fa. Kone, Schindler oder gleichwertig realisiert.

Aktuelle gültige Normen notwendige Vorschriften und Aufzugsrichtlinien werden erfüllt und eingehalten. Die Sicherheitsregeln für die Konstruktion und den Einbau von Aufzügen werden eingehalten.

Die Anforderungen und Befestigungen der rohbau-seitigen Aufzugsschächte sowie Installationen zur Versorgung und den Betrieb der Anlage werden nach Vorgabe des Errichters erbracht.

Eine Auslegung der Fahrkorbgröße ist als barrierefreie Kabine 1,10 m x 1,40 m, nach Planung des Architekten und den bauordnungsrechtlichen Vorschriften vorgesehen.

Mögliche Energieeinsparungen durch Reduktion von CO₂ Ausstoß mittels ökoefiziente Hebe-, Beleuchtungs- und Standby-Lösungen werden berücksichtigt.

Es sind Haltestellen in jedem Geschoss vorgesehen. Die Aufzugsschachttüren einschließlich der Zargen und Fahrkorbtüren werden in Edelstahl oder lackiertem Stahl ausgeführt. Die Schachtlei-

bungen erhalten einen Kantenschutz aus Edelstahl.

Be- und Entlüftungen sowie Entrauchungen werden gemäß gesetzlicher Auflagen und Planung umgesetzt.

Die Kabinenausstattung besteht mindestens aus einem großflächigen Spiegel, raumhohen Wandpaneelen (gemäß Gestaltungskonzept des Architekten), einer Griffstange sowie LED-Deckenleuchten. Der Bodenbelag wird entsprechend dem Material der Hauseingangsbereiche / Treppenhäuser ausgeführt.

Die Forderungen gemäß Barrierefreiheit werden eingehalten.

5.5 Küchen

Einbauküchen sind kein Vertragsgegenstand.

Sämtliche Vorrüstungen wie z.B. Wasseranschlüsse, Abwasserleitungen, Steckdosen und Aussteifungen in Wänden zur Aufnahme von z.B. Hängeschränken werden gemäß Planung umgesetzt. Es wird kein Fliesenspiegel im Bereich der Küchen angebracht.

6 Freianlagen

Die Freianlagen mit Terrassengartenbereichen, Spielflächen, Müllstandflächen, Fahrradabstellbereichen, Zuwegungen und Beleuchtungen werden

gemäß der Freiflächenplanung des Außenanlagenplaners ausgeführt.

Das Grundstück ist stellenweise frei von außen zugänglich und erhält zu Nachbargrundstücken und Gehwegbereichen außerhalb des Plangebietes eine Umzäunung oder Abgrenzung durch Pflanzung.

Entlang der Planstraße sind funktionale Erschließungsflächen wie Stellplätze, E-Ladepunkte und Feuerwehruzufahrten angeordnet. Hauptwege und Feuerwehruzufahrten, die in Teilen unterbaut sind, werden mit Betonpflaster und Rasenwaben befestigt, PKW Stellflächen entlang der Planstraße mit Rasenfugenpflaster ausgeführt.

Terrassenflächen werden mit Betonsteinplatten im Format von mindestens 30 x 30 cm belegt. Vor jeder Terrassentür im Erdgeschoß wird eine Entwässerungsrinne eingebaut. Zwischen den EG Terrassen der Häuser 11 und 16 wird teilweise ein Sichtschutz montiert, bestehend aus einem feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Stahlrahmen (ca. 1,9 m im Mittel hoch) und Holzlamellenfüllung, Trespa, Kunststofflamellen oder ähnlichem, nach Gestaltungskonzept des Architekten. Traufkanten entlang der Häuserfassaden werden eingefasst und mit Kies versehen.

Ausstattungs-elemente wie Fahrradparker als

Stahlbügel sind an den Eingängen der Gebäude verortet. Die befestigten Müllplätze, in denen sich Tonnen für Restmüll, Biomüll, Recycling und Papier befinden, erhalten eine Einhausung aus perforierten Hochdruck-Schichtpressstoff Platten (HPL), Stahllamellen, Stabgitter, Holzlamellen oder Ähnlichem nach Gestaltungskonzept des Architekten/ Freianlagenplaners. Entlang der Zuwegung zu den Hauseingängen sind Pollerleuchten geplant.

Auf dem Grundstück werden gemäß Außenanlagenplanung 12 Laubbäume gepflanzt. Für Pflanzungen sind zugelassen Bäume mit einem Stammumfang von 12 ± 16 cm, 2 ± 3 -fach verpflanzt möglich. Anwachshilfen wie ein Dreibock werden hergestellt, die Rinde wird gegen Tierbefall chemisch oder mechanisch geschützt.

Sorten:

Malus ‚Rudolph‘ - Zierapfel
Prunus padus ‚Tiefurt‘- Traubenkirsche
Pyrus pyraeaster – Wild Birne
Sorbus intermedia – Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis - Elsbeere
Liquidambar styraciflua - Amberbaum

Alle EG-Wohnungen erhalten einen vorgelagerten Gartenbereich mit Terrasse, welcher als Sondernutzungsrecht vereinbart wird. Die Gartenbereiche

erhalten zu Nachbarn oder Allgemeinbereichen eine Abtrennung mittels Hecken (z.B. Hainbuche), Staudenbändern mit Großsträuchern oder in den Bereichen der Anleiterflächen der Feuerwehr mit niedrigen Stauden,- oder Gräserpflanzungen.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Gebäude wird durch eine Planstraße sichergestellt, welche von der Max-Schwarze-Straße (Zufahrt Waschhausweg) in nördliche Richtung und dann in westliche Richtung durch das Wohngebiet verläuft und nach der Grünen Mitte als Stichstraße mit einem Wendehammer endet.

Die Fahrbahnbreite wurde für den Begegnungsfall LKW/PKW durchgängig mit 5,50 m festgelegt. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegung wird auf einen separaten Gehweg verzichtet. Die Planstraße soll als Mischverkehrsfläche genutzt werden.

Die Planstraße dient der Zufahrt zur Tiefgarage 2 für das WA3 sowie als Zufahrt zu den 8 Stellplätzen, welche als Längsparker parallel zur Planstraße eingeordnet werden. 5 dieser Stellplätze sollen mit Elektroladesäulen ausgestattet werden, einer davon als Carsharing Stellplatz. Weiterhin wird somit die Andienung durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge gewährleistet. Eine Durchfahrtmöglichkeit für Fahrzeuge zum Schlängelbachweg ist nicht vorgesehen. Jedoch ist eine fußläufige Verbindung (Breite 2,50

m) zum Schlängelbachweg vorhanden.

Das Wohngebiet wird mit einem fußläufigen Wegenetz außerhalb der Planstraße für die Erreichbarkeit der einzelnen Gebäude geplant. Alle Gehwege sind min. 2,00 m breit.

Zwischen dem Schlängelbachweg und dem Waschhausweg besteht ebenfalls eine fußläufige durchgängige Verbindung.

Mit den vorgesehenen Gehwegen müssen zusätzlich die Feuerwehrezufahrten kombiniert werden. Alle Verkehrsflächen sollen in wasserdurchlässiger Bauweise, also mit Pflaster, geschlämmter Schotterdecke oder Rasenplatten (Feuerwehrflächen) befestigt werden. Ausführung nach Wahl der Verkäuferin.

Feuerwehr

Die verkehrliche Erschließung, als auch die Außenanlagenplanung, wurde mit der Feuerwehr abgestimmt, so dass zu allen Gebäuden Feuerwehrezufahrten vorhanden sind und ausreichend Bewegungs- und Anleiterflächen vor den Gebäuden zur Verfügung stehen. Die Feuerwehraufstell- und Anleiterflächen müssen stets freibleiben. Zur Löschwasserentnahme werden im Wohngebiet zusätzlich 2 neue Hydranten eingebaut.

Stellflächen

Das WA 3 erhält eine separate Tiefgarage, um den

Stellplatzbedarf auf dem Grundstück zu decken.

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage des WA 3 befindet sich an der Planstraße. Die Zufahrt wurde so eingeordnet, dass so wenig wie möglich Fahrverkehr im Wohngebiet selbst entsteht.

Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Wohngebietes kann mit allen notwendigen Versorgungsmedien erfolgen. Mögliche Anschlusspunkte liegen außerhalb des Wohngebietes auf der Max-Schwarze-Straße und dem Schlängelbachweg vor.

Die neu zu verlegenden Medientrassen Fernwärme, Schmutzwasser und Regenwasser werden nach Errichtung durch die Verkäuferin von den Stadtwerken Pirna übernommen.

In der Planstraße erfolgt die Verlegung der Medien Fernwärme, Trinkwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Strom, Telekommunikation und Straßenbeleuchtung.

Die Medien Fernwärme, Trinkwasser und Telekommunikation werden auf dem Grundstück in die zwei Hausanschlussräume eingeführt und in der Tiefgarage in die einzelnen Gebäude unterverteilt. Für die Stromversorgung wird eine neue Trafosta-

tion auf dem Grundstück installiert, von welcher das gesamte Wohngebiet über die vorhandenen Hausanschlussräume erschlossen wird. Für die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser erhält jedes Gebäude einen separaten Anschluss. Die Übergabe erfolgt je Haus in einem Übergabeschacht. Beide Leitungstrassen werden an den Bestandskanal der Stadtwerke Pirna im Waschhausweg eingeleitet.

Das Wohngebiet soll als sogenannte „Schwammstadt“ errichtet werden. Ziel ist damit so wenig wie möglich Regenwasser in das Kanalnetz der Stadtwerke Pirna einzuleiten und so viel wie möglich Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zurückzuhalten, zu versickern oder weiter zu verwenden (Bewässerung der Grünflächen).

Mit der Umsetzung des Wohngebietes soll ein Schritt zur wassersensiblen Stadtentwicklung als Beitrag zur Überflutungs- und Hitzevorsorge gegangen werden, in dem die Gebäude- und Tiefgaragedächer als Retentionsdächer ausgebildet, sowie in der Freianlage Rückhaltevolumen geschaffen, die bei Starkregenereignissen das mögliche Überflutungsvolumen aufnehmen können. Die Regenentwässerung der Dachflächen und der befestigten Flächen der Freianlagen wird in z.B. Retentionsboxen gesammelt und bei Notüberlauf-

funktion gedrosselt in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet. In den Auffangbehältern kann das Wasser dauerhaft aufgenommen werden, um Wasser durch integrierte Kapillarsäulen der Vegetation zur Verfügung zu stellen bzw. in die Außenanlagenbewässerung zu integrieren und somit ein Großteil des Niederschlagswassers zu verdunsten und/oder den Pflanzen der Außenanlage wieder zuzuführen.

Durch die Rückhaltung des Wassers entsteht Verdunstungskälte, welche die Temperatur im Wohngebiet selbst aber auch in den umliegenden Bereichen deutlich senkt und wesentlich zur Verbesserung des Wohnklimas beiträgt. Weiterhin bieten die Gründächer wichtigen Lebensraum für Flora und Fauna.

Das Oberflächenwasser von befestigten Wegeflächen wird breitflächig in die angrenzenden Grünflächen geleitet und versickert bzw. gedrosselt in den Regenwasserkanal geführt.

Die Zuwegungen zu den Häusern werden mit Pollerleuchten ausgestattet.

Die Müllentsorgung erfolgt über drei Müllsammelplätze welche jeweils den Häusern 11/12, 13/14 und 15/16 zugeordnet sind.

7 Hochwasser

Die zu errichtenden Gebäude befinden sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte (Stand 2005) zwar außerhalb des aktuell festgesetzten Überschwemmungsgebietes und weitestgehend außerhalb des HQ100-Überschwemmungsgebietes, aber teilweise innerhalb des Überschwemmungsgebietes des HQextrem und damit im Hochwasserrisikogebiet.

Für das Plangebiet wurde auf Grundlage der durch die LTV übergebenen HQ100-Wasserspiegellagen und den vorliegenden Vermessungsdaten ein Retentionsvolumen von 2.315 m³ ermittelt. Aufgrund der geplanten Geländemodellierung wird davon ausgegangen, dass dieses Retentionsvolumen vollständig verloren geht.

Für eine hochwasserangepasste Ausführung des Vorhabens sind folgende bauliche Vorsorgemaßnahmen vorgesehen:

1) Es wird davon ausgegangen, dass voraussichtlich ein Teil des Plangebietes im Zuge der allgemeinen Geländemodellierung aufgrund der geringen Wassertiefen über dem Niveau der aktuellen HQ100-Wasserspiegellage liegen wird. Zusätzlich ist vorgesehen, dass die Gebäudeaufstandsflächen über das Niveau der aktuellen HQ200-Wasser-

spiegellage zzgl. 5 cm angehoben werden. Somit ist eine maximale Schadenspotenzialminimierung am Vorhabensstandort in Bezug auf die Nutzung der Wohngebäude auch bei einem extremen Hochwasserereignis gegeben.

2) Der geplante Retentionsausgleich sieht vor, dass bei einem entsprechenden Hochwasserereignis die Flutung der Tiefgarage vorzugsweise über die TG-Zufahrt am Haus 17 erfolgen soll. Dabei wird die Tiefgaragenebene mit ihren verbleibenden Schleusen zu den Treppenhäusern und Kellerräumen mit entsprechenden Verschlusseinrichtungen abgeschottet.

Die flutbaren Flächen der Tiefgarage werden durch optische Markierungen und entsprechende Beschilderungen als solche gekennzeichnet. Dadurch soll das Gefahrenbewusstsein der Nutzer aufrechterhalten werden. Zusätzlich sind akustische und optische Warneinrichtungen, sowie Hochwassertüren an den Treppenhauszugängen vorgesehen. An der Rampe zur Tiefgarage befindet sich ebenfalls eine akustische und optische Warneinrichtung.

Im Falle einer sich abzeichnenden Flutung der Tiefgarage sind die darin parkenden Fahrzeuge durch die betroffenen Anwohner zu entfernen. Durch eine entsprechende Beschilderung in der Tiefgarage sowie an deren Zugängen wird auf die Nutzung

von Warnapps (NINA, BIWAPP, WarnWetter), Internet (Landeshochwasserzentrum) bzw. Wettervorhersagen in Funk und Fernsehen hingewiesen. Bei entsprechenden Großwetterlagen sich abzeichnenden verstärkten Niederschlagsmengen wird die Nutzung der Tiefgarage untersagt.

8 Sonstiges

Alle in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebenen Maße, Werte und sonstige Daten unterliegen in ihrer Maßhaltigkeit den jeweils einschlägigen technischen Regeln, z.B. DIN-Normen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, Gesetze, Rechtsprechungen oder Auflagen der Versorgungsunternehmen, technische Änderungen der DIN oder solche, die sich aus dem neuesten Stand der Technik ergeben, bleiben ebenso vorbehalten, wie Abweichungen von der Baubeschreibung bei funktionell gleichwertiger Ausführung. Zu erfüllende behördliche Auflagen haben Vorrang vor privatrechtlichen Vereinbarungen. Für in der Baubeschreibung angegebene „Oder-Positionen“ liegt die Entscheidung über die Ausführung im Ermessen der Verkäuferin.

Von den angegebenen Baustoffen und Fabrikaten sowie Konstruktionsweisen kann die Verkäuferin abweichen, wenn ein triftiger Grund vorliegt, zum Beispiel zur Korrektur von Planungsfehlern und/

oder Vermeidung von Ausführungsfehlern, im Falle von fachtechnisch bedenklichen oder fachtechnisch notwendigen anderen Ausführungen; bei nicht mehr oder zu spät lieferbaren Produkten; bei behördlichen Auflagen/Änderungen. Abweichende Ausführungen haben insofern den Sinn und Zweck der fachgerechten Ausführung, die dem geschuldeten Bausoll möglichst nahekommt, zu erfüllen. Des Weiteren behält sich die Verkäuferin vor, im Rahmen des farblich und künstlerischen Gesamtkonzeptes der Architektenleistung – das mithin erst mit der Fertigstellung des Gesamtbauwerks abgeschlossen ist – die Fassadendetails sowie die Farbgestaltung bis zum Zeitpunkt der restlosen Fertigstellung zu verändern.

Alle nicht spezifizierten Beschreibungen und Bauleistungen sind nach Stand der Technik zum Zeitpunkt des Einreichens des Bauantrags und allen einschlägigen Vorschriften und Normen auszuführen. Soweit nicht besonderes angegeben ist, ist eine mittlere Qualität zu wählen.

Die vorstehende Baubeschreibung entspricht den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Bauvorschriften. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich aller Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe.

Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für die Entnahme von Maßen. Sollten exakte Maße für Einbaumöbel wie z. B. Küchen benötigt werden, so sind diese Maße vor Ort zu messen. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen der Veranschaulichung von Raumverhältnissen oder Stellflächen und sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten. Die in dem Exposé vorgenommene Möblierung stellt lediglich Vorschläge dar, diese sind jedoch nicht Leistungsbestandteil. Die in den Visualisierungen ausstehenden technischen Anlagen an Dach und Fassade (Regenentwässerung, Dachrinnen, Dachaufbauten, Schornsteine) werden entsprechend den haustechnischen Berechnungen und nach Vorgabe der Architekten platziert. Die resultierende Anordnung wird durch die Erwerber akzeptiert.

Der EnEV-Wärmeschutznachweis wird auf der Grundlage des GEG 2020 als EH 40 erstellt.

Sonder- und Einzelwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn diese termingerecht angemeldet werden und die Ausführung entsprechend des jeweiligen Bautenstandes noch möglich ist. Die Lieferung oder Bereitstellung von Absturzsicherungen und Hilfsgeräten, wie z. B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang der Verkäuferin.

9 Hinweise

9.1 Barrierefreie Wohnungen

Die gemäß den Vorgaben des § 50 SächsBO geplanten Wohnungen sind als barrierefrei in den Genehmigungs- und Aufteilungsplänen mit den notwendigen Bewegungsflächen gekennzeichnet und können daher nur in eingeschränktem Rahmen entsprechend den maßgeblichen Anforderungen für Barrierefreiheit geändert werden. Ein Anspruch auf Barrierefreiheit steht nur dem Käufer einer so gekennzeichneten Wohnung zu.

Die Einhaltung der DIN 18040-2 – Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2 Wohnungen – vom September 2011 richtet sich ausschließlich nach der bauaufsichtlichen Einführung des § 50 SächsBO. Eine rollstuhlgerechte Ausstattung der Wohnungen wird ausdrücklich nicht gefordert bzw. geschuldet, ebenso wenig schwellenlose Ausgänge auf Terrassen, Dachterrassen, Balkone. Es entstehen gegebenenfalls konstruktionsbedingte, den Flachdachrichtlinien und den einschlägigen DIN-Normen entsprechende Schwellen/Stufen.

Die Ausstattung der Wohnung erfolgt in Bezug auf Schalterhöhen sowie Sanitärgegenständen analog der nicht als barrierefrei gekennzeichneten Wohnungen, sofern dies nicht ausdrücklich den Wunsch der Käuferin darstellt.

9.2 Gewerke

Nachfolgende Hinweise sind zu beachten und dem Nutzer der Wohneinheit bzw. des Gemeinschaftseigentums zu übergeben.

Zu Gewerk 3.3 – Bauwerksabdichtung

Die Zu- und Abluftschächte erhalten Gitterrostabdeckungen. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei ungünstigen Wetterbedingungen Regen oder Schnee z. B. in Verbindung mit starkem Wind in die Tiefgaragen eindringt.

Bei Wetterumschwüngen, insbesondere nach einem Wärmeeinbruch mit vorhergehender Kälteperiode, kann es zu Tauwasserbildungen auf Bodenplatte, Wänden und Decke kommen. Dies ist eine Eigenschaft von Bauteilen im Erdreich und stellt keinen Mangel dar.

Die Pumpensümpfe sind rechtzeitig zu leeren, bevor diese überlaufen (z. B. durch den Hausmeisterdienst).

In den Wintermonaten wird über die einfahrenden Fahrzeuge Streusalz (=Chloride) in die Tiefgarage eingeschleppt. Diese Chloride dürfen nicht in den Beton eindringen und bis zur Bewehrung vordringen, weil sie dort die Korrosion des Betonstahls auslösen. In diesem Fall wären hohe Sanierungskosten die Folge. In den Außenanlagen dürfen

die darüber befindlichen Wege bzw. Flächen aus diesem Grund nicht mit Salz gestreut werden. Nachfolgend sind die baulichen Maßnahmen beschrieben, die das Bauwerk bei vorgesehener Wartung vor Chloriden schützen.

Rissbreitenbeschränkende Bewehrung

Die Bodenplatte wird mit einer vom Tragwerksplaner vorgegebenen rissbreitenbeschränkenden Bewehrung ausgeführt.

Beschichtung, sollte die Tiefgarage als WU-Konstruktion ausgeführt werden

Für die Beschichtung stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl. Grundsätzlich ist zwischen mechanisch hoch belastbaren, nicht rissüberbrückenden Beschichtungen und relativ weichen, rissüberbrückenden Beschichtungen zu unterscheiden. Beide Beschichtungssysteme verfügen über eine zeitlich begrenzte Lebensdauer und erfordern eine intensive Wartung und Instandhaltung.

In den ersten Jahren bilden sich feine Risse im Beton, wobei mit zunehmendem Betonalter die Reißneigung abnimmt. Laut Herstellerangaben kann eine rissüberbrückende Beschichtung Risse bis zu einer Breite von ca. 0,30 mm aufnehmen. Eine nicht rissüberbrückende Beschichtung vermag dies nicht. Das hat zur Folge, dass laufende

Unterhaltskosten für eine nicht rissüberbrückende Beschichtung in den ersten Jahren (= fachgerechtes Verschließen von Rissen) vergleichsweise höher sind als für eine rissüberbrückende Beschichtung. Andererseits besitzt eine nicht rissüberbrückende Beschichtung eine längere Lebensdauer als eine rissüberbrückende Beschichtung.

Die Tiefgaragenbodenplatte wird mit einer nicht rissüberbrückenden Beschichtung nach Beschichtungskonzept des Tragwerkplaners versehen (z. B. OS 8 oder Ähnliches).

Wartung (Inspektion und Instandhaltung)

Bei Übergabe der Anlage wird der Hausverwaltung ein Wartungsplan für die Tiefgaragenbeschichtung ausgehändigt. Die Beschichtung schützt den Betonstahl, der in den Beton eingebettet ist, vor Korrosion und sichert so die Dauerhaftigkeit der Konstruktion. Um die Funktion der Tiefgaragenbeschichtung dauerhaft zu gewährleisten, muss durch eine Fachfirma jährlich eine Wartung (= Inspektion und Instandhaltung) zur Feststellung von Rissen jeglicher Art (d. h. planmäßiger Risse in den Sollrissfugen und unplanmäßiger Risse in den Flächen zwischen den Sollrissfugen sowie Wänden) und Ablösungen der Beschichtung erfolgen. Risse in der Beschichtung oder Konstruktion müssen im Zuge der Instandhaltung unverzüglich fachgerecht

verschlossen und sonstige Schäden unverzüglich behoben werden. Erfolgt dies nicht, können hohe Sanierungskosten auf die Wohnungseigentümergemeinschaften zukommen. Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass im Falle unterlassener oder mangelhafter Wartung kein oder nur ein eingeschränkter Gewährleistungsanspruch besteht.

Alternative

Die Verkäuferin prüft derzeit die alternative Ausführung der Tiefgarage mittels Streifen- und Einzel Fundamenten in Kombination einer Pflasterung. In diesem Fall entfällt eine wartungs- und kostenintensive Beschichtung und anfallendes Wasser kann über die Pflasterfugen versickern.

Zu Gewerk 3.5 – Deckenkonstruktion zu Punkt 3.5.1

Die Tiefgaragenbodenplatte wird – sofern vorhanden – gefällelos ausgeführt. Es kann hierbei zu Pfützenbildungen kommen, welche nach Notwendigkeit durch die Objektbetreuung in die vorgesehenen Pumpensümpfe gekehrt werden müssen, um Schäden am Bauwerk zu vermeiden. Die gefällelose Ausführung stellt eine Abweichung zur DIN 18195-5 und dem DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ dar. Die Käuferin stimmt der Ausführung hiermit ausdrücklich zu.

zu Punkt 3.5.3

Die Oberfläche von Balkonen und Dachterrassen wird mit einem geringen Gefälle hergestellt, um die Nutzung nicht zu beeinträchtigen. Nach Niederschlägen kann es deshalb zu Pfützenbildungen in geringem Ausmaß kommen.

Zu Gewerk 3.6 – Dächer

zu Punkt 3.6.1

Nach den Fachregeln für Abdichtungen gemäß Flachdachrichtlinie sind Anschlüsse an Türen mit vorgelagerter Entwässerungsrinne mindestens 5 cm hoch auszuführen. Diese Anforderung widerspricht jedoch der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) § 50 Barrierefreies Bauen, wonach die Zugänge des Hauses bzw. der Wohnung barrierefrei erreichbar sein müssen, was eine Schwelle von maximal 2 cm nach sich zieht. Dies ist nach Flachdachrichtlinie eine Sonderlösung, worauf wir hier ausdrücklich hinweisen.

Die Flachdächer sind auf Grund der Anforderungen des B-Plans und ökologischen Gründen mit einer Vegetationsschicht extensiv begrünt. Extensivbegrünungen sind weitestgehend pflegeleicht auf Grund der an die Standortbedingungen angepassten Pflanzenwahl. Die Gründächer stellen nur geringe Ansprüche an Wasser- und Nährstoffversorgung, sollten jedoch regelmäßig 1- bis 2-mal

jährlich kontrolliert werden, um auf die Bepflanzung in Form von Nachpflanzungen, Unkrautentfernung oder Düngezugaben reagieren zu können. Die Anschlüsse der Regenentwässerung sind zudem zu warten und von Verschmutzungen und Laubabfällen zu befreien, um eine sachgemäße Funktion zu gewährleisten.

Zu Gewerk 3.7 – Fassaden

zu Punkt 3.7.1

Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik können Wärmedämmverbundsysteme nicht dauerhaft gegen den Befall von Algen und Pilzen geschützt werden, so dass es bereits innerhalb des Gewährleistungszeitraums zu einem optisch störenden Bewuchs von Algen und/oder Pilzen an der Fassade kommen kann, jedoch nicht muss, da dies von verschiedenen Faktoren abhängig ist. Dieser optische Mangel kann durch die regelmäßige Reinigung der Fassade sowie einem Neuanstrich behoben werden (laufende Wartungs- und Unterhaltskosten der Käuferin).

zu Punkt 3.7.2

Auf Grund des guten Wärmedurchgangswertes der verbauten Fenster wird die raumseitige Scheibe wärmer und die außenliegende Scheibe kälter bei starken Temperaturunterscheiden. Unterschreitet die Temperatur der äußeren Scheibenoberfläche

die Temperatur der angrenzenden Luft, kann es (je nach Luftfeuchtigkeit der Außenluft) zu Tauwasserbildung oder Eisbildung an der Außenscheibe kommen.

zu Punkt 3.7.4

Rollladen und deren Bedienung sind durch den Käufer/Nutzer entsprechend zu warten bzw. warten zu lassen. Im Winter sollten Rollläden nicht ganz bis zum Fensterblech heruntergelassen werden, denn bei Frost in Verbindung mit Feuchtigkeit kann der Rollladen an diesem anfrieren, was zu Schäden führen kann. Festgefrorene Rollläden dürfen nicht geöffnet werden.

Im Brandfall muss sichergestellt sein, dass Personen sich gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können. Daher ist der Betrieb von elektrisch betriebenen Rollläden bei Fenstern die als 2. Rettungsweg dienen, auch im Brandfall sicherzustellen. Die Rollläden erhalten daher zusätzlich eine Handkurbel, mit der sie bei einem Stromausfall hochfahrbar sind.

zu Punkt 3.7.7

Die Breiten der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage und die Breite der Fahrgassen sind in den Plänen angegeben. Die Stellplätze sind in der Regel breiter als nach der Garagenverordnung in Sachsen

(Sächsische Garagenverordnung – SächsGarVO) erforderlich. Je nach Größe des Fahrzeuges (Abmessungen) kann mehrmaliges Rangieren beim Parken erforderlich sein.
Auf mögliche Nutzungseinschränkungen dadurch und beim Ein- und Aussteigen sowie beim Be-/Entladen des Stellplatzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Zu Gewerk 4.1 – Fußbodenbeläge zu Punkt 4.1.4

Holzparkett besitzt ein natürliches Quell- und Schwindverhalten. Durch die Beachtung der Pflege- und Reinigungshinweise sowie die Einhaltung der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung weitestgehend verhindert werden. Parketthölzer können durch die UV-Strahlung des Sonnenlichts nachdunkeln. Dies stellt keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.

zu Punkt 4.1.5

Auf Grund von notwendiger Dämmung im Bodenaufbau der Dachterrassen kann es zu leichtem Kippen der Werksteinplatten kommen.

zu Punkt 4.1.6

Elastische Verfugungen bedürfen einer regelmäßigen Kontrolle und Wartung und sind bei Bedarf durch die Käuferin zu erneuern. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung.

Zu Gewerk 4.2 – Innenwände zu Punkt 4.2.4 / 4.2.5

Die Wand- und Deckenoberflächen werden in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt. Diese Oberflächen sind geeignet zur Weiterbearbeitung mit Anstrichen stellenweise sichtbare Unebenheiten und Stöße stellen bei dieser Qualitätsstufe keinen Mangel dar.

Bei Stößen zwischen unterschiedlichen Materialien, z.B. zwischen Gipsbauplatten und Stahlbeton/Mauwerk zeichnen sich die Übergänge als sichtbare Schattenfugen oder als elastische und streichbare Fugen nach Wahl der Verkäuferin ab.

zu Punkt 4.2.6

Auf Grund von ggf. notwendigen flankierenden Wärmedämmungen an aufgehenden Bauteilen wie Wänden und Stützen, kann in Teilbereichen die notwendige Durchgangshöhe von 2 m unter Umständen nicht eingehalten werden.

Zu Gewerk 4.3 – Deckenbeschichtungen zu Punkt 4.3.1 / 4.3.2

Die Wand- und Deckenoberflächen werden in der Oberflächenqualität Q2 hergestellt. Diese Oberflächen sind geeignet zur Weiterbearbeitung mit Anstrichen stellenweise sichtbare Unebenheiten und Stöße stellen bei dieser Qualitätsstufe keinen Mangel dar.

zu Punkt 4.3.3

Auf Grund von ggf. notwendigen Wärmedämmungen an Decken kann die notwendige Durchgangshöhe von 2 m unter Ver- und Entsorgungsleitungen unter Umständen nicht eingehalten werden.

Zu Gewerk 4.4 – Innentüren zu Punkt 4.4.1

Zur Vermeidung einer Ausbreitung von Feuer und Rauch im Brandfall müssen Wohnungstüren selbstschließend sein.

Obertürschließer dürfen deshalb nicht entfernt oder ausgehängt werden und müssen funktionsfähig erhalten bleiben.

zu Punkt 4.4.2

In Räumen mit mechanischer Lüftung wird die Zimmertür mit Unterschnitt zur Ermöglichung der Luftzirkulation vorgesehen. Bei den sonstigen Türen wird auf einen Unterschnitt ausdrücklich verzichtet. Bei ständig geschlossenen Wohnraumtüren könnte die Nachströmung jedoch beeinträchtigt werden, weshalb durch den Käufer auf einen ausreichenden Luftaustausch zu achten ist.

zu Punkt 4.4.3

Kellergänge, Schleusen zu Treppenhäusern und Treppenhäuser gelten nach der Bauordnung als Rettungswege. In Rettungswegen müssen die Türen

jederzeit wirksam und selbstschließend sein und dürfen nicht durch Keile, Türstopper o.ä. dauerhaft offengehalten werden.

Zu Gewerk 5.1 – Sanitärinstallation

zu Punkt 5.1.2

Alle Trinkwasserzapfstellen der Wohnung inklusive der ggf. vorhandenen Außenwasseranschlüsse sind bei längerer Nichtnutzung (z.B. durch Urlaub, Mieterwechsel) vor der Nutzung gründlich zu spülen. Hierbei ist durch das mögliche Auftreten von Keimen wie Legionellen darauf zu achten den austretenden Wasserdampf beim Spülen nicht einzuatmen.

Bei längerer Abwesenheit von mehr als 7 Tagen wird empfohlen einmal wöchentliches Spülen durch den Bewohner zu veranlassen.

Die Abläufe der bodenebenen Duschflächen sind regelmäßig zu reinigen, um das Anstauen von Wasser zu verhindern. Der Reinigungseinsatz lässt sich ohne Werkzeug herausnehmen. Schrauben dürfen nicht gelockert oder entfernt werden, da sonst zu Undichtigkeiten am Ablauf kommen kann, was i.d.R. zu einem schweren Wasserschaden führt.

Die Außenwasserhähne sind bei Frost abzusperren und zu entleeren, da es sonst zu Schäden kommen kann.

zu Punkt 5.1.3

Ver- und Entsorgungsleitungen im Kellergeschoss werden horizontal unterhalb der Decken geführt und können sich auch in Bereichen von Kellereinheiten des Sondereigentums befinden. Diese Leitungen werden nicht verkleidet. Eine lichte Höhe von 2 m kann bei Leitungen an Wänden durch z.B. lange Gefälleleitungen nicht immer gewährleistet werden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang auf Anfrage zu jederzeit zu ermöglichen.

In einigen Küchen, Bädern und Duschbädern können die empfohlenen Mindestabstände zwischen den Stellflächen von Küchen-/Sanitäreinrichtungen, den Stellfläche und Wänden, gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden sowie die Größe der Bewegungsfläche ggf. nicht eingehalten werden. Beispielsweise beträgt der geplante Abstand von Waschmaschinen zur Wand entgegen der VDI 6000 Blatt 1 in der Regel keine 20 cm.

Es ist darauf zu achten, dass sämtliche Wasch- und Geschürrspülmaschinen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen, sie bedürfen dann keiner zusätzlichen Absicherung.

Spültischbatterien müssen ebenfalls DVGW-geprüft sein. Ein Durchflussrohrbelüfter mit Rückflussverhinderer muss serienmäßig eingebaut sein.

zu Punkt 5.1.3

Die Fußbodenheizleitungen in den Wohnungen werden im Estrich verlegt und erwärmen daher den Fußboden auch unter Stellen, welche möglicherweise möbliert werden. Heizzuleitungen für andere Räumen können zur Erwärmung von zusätzlichen Fußbodenflächen führen, welche nicht regulierbar sind. Soweit Heizkreisverteiler in Abstellräumen angeordnet werden müssen, kann es während der Heizperiode zu einer nicht regulierbaren Wärmeentwicklung kommen.

Zu Gewerk 5.2 – Lüftungsinstallation

Für die Wirksamkeit des Lüftungskonzepts ist es wichtig, dass die Zuluftöffnungen gemäß Lüftungskonzept, z. B. in Fenstern, in Rolllädenkästen oder in Außenwänden, weder verdeckt (z. B. durch Gardinen), verstellt (z. B. durch Schränke), noch verschlossen werden dürfen.

Das längere Öffnen (z. B. Kippöffnen) von Fenstern in einzelnen Räumen verhindert für diesen Zeitraum die geplante Luftzufuhr aus anderen Räumen. Der Ausgleich des durch den Badlüfter erzeugten Unterdrucks erfolgt für diesen Zeitraum (nahezu) ausschließlich über die geöffneten Fenster und nicht über die vorhandenen aufeinander abgestimmten Zuluftöffnungen in den anderen Räumen. Wird die Funktionsfähigkeit des Lüftungskonzepts

auf diese Weise öfter für längere Zeit gestört, besteht die Gefahr der Schimmelbildung.

Das geplante Lüftungskonzept „Lüftung zum Feuchteschutz (FL)“ (in Anlehnung an die niedrigste Lüftungsstufe nach DIN 1946-6) sichert lediglich die notwendige Lüftung zum Bautenschutz (Feuchte) bei zeitweiliger Abwesenheit des Nutzers/der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen mit reduzierten Feuchtelasten (Beispiel: Übliche Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten sind z. B. zeitweilige Abwesenheit der Nutzer und kein Wäschetrocknen in der Nutzungseinheit). Bei Anwesenheit ist daher ein mehrmaliges tägliches Quer- oder Stoßlüften (Intensivlüftung), insbesondere bei erhöhter Feuchterzeugung (z. B. Baufeuchte, Kochen, Baden, Wäschewaschen usw.), zwingend erforderlich. Je nach Nutzung kann der erforderliche Luftwechsel deutlich über dem durch die Lüftungsanlage sichergestellten Luftwechsel liegen. Für den zuvor beschriebenen Feuchteschutz fordert die DIN 1946-6 eine permanent wirksame nutzerunabhängige Grundlüftung. Diese Grundlüftung wird je nach Wohnung i. d. R. über einen permanent betriebenen Abluftventilator in einem Sanitärraum (je nach Wohnungsgröße auch in zwei Sanitärräumen) gewährleistet.

Der Betrieb der Abluftventilatoren verursacht in Abhängigkeit der Drehzahl-/Leistungsstufe Geräusche (Schalldruckpegel). Diese Schalldruckpegel in angrenzenden Aufenthaltsräumen (bei geschlossener „Badtür“) bei niedrigster Stufe bewegen sich innerhalb des vereinbarten Schallschutzes.

Verschmutzte Filter vermindern die Förderleistung und erhöhen das Geräuschverhalten des Abluftventilators und den Stromverbrauch. Die Filter der Zuluftöffnungen in Außenwänden und der Abluftventilatoren müssen durch den Nutzer mindestens jährlich (besser halbjährlich) gesäubert werden und sind bei Bedarf gegen neue auszuwechseln. Wird die Funktion des geplanten Lüftungskonzepts nicht sichergestellt und die genannten Hinweise nicht beachtet, kann es zu Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall kommen, für die die Verkäuferin ausdrücklich keine Gewährleistung übernimmt. Bei Nutzung der Küche, insbesondere bei intensiver Nutzung, hat eine freie Fensterlüftung durch den Nutzer zu erfolgen. Die Verkäuferin führt sowohl in geschlossenen Küchen mit Fenster (Küche mit Tür), als auch in zum Wohnzimmer hin offenen Küchen mit Fenstern keine zusätzliche mechanische Lüftung aus. Eine belastete Abluft, z. B. fetthaltige Küchenabluft (Dunstabzugshaube) kann nicht über das geplante Rohrnetz abgeführt werden.

Die Be- und Entlüftung der Kellerräume (außen- und innenliegend) kann sich nach weiterer haustechnischer Planung noch ändern und ist daher noch unverbindlich.

Soweit Kellerfenster geplant werden, sind diese überwiegend in den Allgemeinbereichen angeordnet. Es werden also teilweise mehrere Kellerabteile durch ein Fenster belüftet. Die Käufer bzw. der eingesetzte Verwalter haben dafür Sorge zu tragen, dass in den Kellerräumen richtig und ausreichend gelüftet wird. Richtig gelüftet wird, wenn die Kellerräume nicht tagsüber bei hohen Außenlufttemperaturen gelüftet werden. Dies würde dazu führen, dass feucht-warme Luft in den Keller gelangt, dort abkühlt und an den kalten Oberflächen kondensiert, was früher oder später zur Schimmelbildung führen würde. Grundsätzlich sollte immer dann gelüftet werden, wenn die Außentemperatur gleich oder niedriger ist als die Temperatur innen. Demzufolge sollte im Sommer (außer bei Regen/Gewitter) am besten in den Morgenstunden oder der Nacht gelüftet werden. Im Winter an kühlen Tagen ist auch tagsüber eine Lüftung unproblematisch, da die Luftfeuchtigkeit ohnehin geringer ist. Die Kellerabteile sind nicht zum Lagern und Abstellen von feuchteempfindlichen Gütern und Materialien – z. B. papier- und kartonartige Artikel,

Textilien wie u. a. Kleider, Teppiche, Vorhänge, feuchteempfindliche und hygroskopische Nahrungsmittel wie u. a. Kartoffeln, Mehl, Zucker, Getreideerzeugnisse, Früchte – geeignet. Einbauten jeglicher Art (z. B. Platten) verringern die Luftzirkulation und sind deshalb nicht zulässig. Ebenfalls sollten alle Gegenstände mit einem Abstand von ca. 10 cm von den Außenwänden und dem Boden gelagert werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einfachen, unbeheizten Kellerabteile als Räume untergeordneter Nutzung (Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie) ohne Anforderungen hinsichtlich des Raumklimas ausgeführt werden. Trotz der Betonwände und des Betonbodens mit hohem Wassereindringwiderstand kann eine Wasserdampfdiffusion, Kondensatbildung bzw. Feuchtestellen nicht ausgeschlossen werden, diese sind nach den Regelwerken zulässig und stellen keinen Mangel dar.

Brandschutzklappen im Kellergeschoss oder Tiefgarage – soweit vorhanden – sind nach Vorschrift gemäß Zulassung zu warten. Von den Käufern ist ein entsprechender Wartungsvertrag abzuschließen.

Zu Gewerk 5.3 – Elektroinstallation zu Punkt 5.3.3

Es wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf die Elektroausstattung in Teilbereichen von der Mindestausstattung der DIN 18015-2:2010-11 abgewichen wird. Maßgeblich ist die unter 5.3.3 benannte Ausstattung bzw. die Ausführungsplanung der Elektroanlagen.

In den vorgesehen Waschmaschinen- und/oder Kondensattrocknerstellplätzen ist die Nutzung übereinander möglich. Die Elektroanschlüsse sind hier für normale Kondensattrockner mit integriertem Kondensatbehälter vorgesehen. Ein Kondensatablauf oder weitere Anschlüsse sind nicht vorgesehen.

Schalter befinden sich teilweise an der Außenseite von Türen (bei Bädern), wenn die Tür nach außen öffnet oder der Abstand zu Spritzbereichen nicht eingehalten werden kann.

Es ist geplant, die Wohnungen diskriminierungsfrei mit Fernsehen/Radio, Telefon und Internet zu versorgen. Die Wahl des Anschlusses (Kabel und/oder Glasfaser bzw. DSL) erfolgt nach Wahl der Verkäuferin. Durch den Anschluss des Gebäudes an das Kabel und/oder Telekommunikationsnetz können durch den Errichter/Provider des Haus-

netzes inkl. Verstärker- und Verteileranlagen neben den Rundfunk- und Fernsehgebühren zusätzliche monatliche Leasinggebühren anfallen. Für den Abschluss des erforderlichen Leasing-Vertrages (für sämtliche Wohnungen) ist im Kaufvertrag eine spezielle Vollmacht enthalten.

Zu Gewerk 6 – Außenanlagen

Die Beschreibung der Außenanlagen entspricht dem derzeitigen Planungsstand und kann bzw. wird sich im Zuge der weiteren Planungsphasen noch ändern.

Die Freianlagen sind in Teilbereichen geböscht, geneigt oder überhöht, ggf. auch in Gartenanteilen mit Sondernutzungsrecht.

Im Bereich von Gärten befinden sich möglicherweise Lichtschächte der Kellerräume, Zu- und Abluftschächte der Tiefgarage, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie deren Revisionsschächte oder Leuchten zur Ausleuchtung der Allgemeinflächen in Gartenrandbereichen. Für Kontroll- oder Reparaturarbeiten ist der Zugang jederzeit zu gewährleisten.

Die im Freiflächenplan gekennzeichneten Anleiter- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind von Käu-

fern/Nutzer ständig zugänglich und frei zu halten.

Der Zeitpunkt der Pflanzungen und Raseneinsaat ist abhängig von Jahreszeit und Witterung. Diese Leistungen können ggf. erst nach Übergabe erbracht werden. Die Anwuchssicherung durch Wässern und künftige Pflege erfolgt durch die Gemeinschaft bzw. innerhalb des Sondernutzungsrechts durch den Käufer/Nutzer. Auf Grund der geringeren Überdeckung mit Substrat in Bereichen der darunterliegenden Tiefgarage, kann die Pflanzauswahl eingeschränkt sein. Es muss in diesen Bereichen auf fachgerechte Pflege und Bewässerung geachtet werden.

Alle Spielgeräte/-anlagen in den Außenanlagen bedürfen aus Sicherheitsgründen einer regelmäßigen Inspektion und Wartung. Visuelle Kontrollen sollten alle 7-14 Tage stattfinden, operative Inspektionen alle 1-3 Monate (nach Maßgabe des Herstellers), sowie eine jährliche Hauptinspektion. Sobald mehr als die eigenen Kinder wiederholt frei zugängliche wie auch beaufsichtigte Spielgeräte nutzen, wird dies als öffentlich deklariert, auch wenn sich die Geräte auf privaten Grundstücken befinden. Nicht nach DIN EN 1176 zertifizierte Spielgeräte wie z. B. Spielhäuser aus Kunststoff, Trampolin, aufblasbare Hüpfburgen etc., welche zwar ein GS-Siegel, jedoch keine Zertifizierung nach DIN EN 1176 aufweisen, dürfen nicht in den gemeinschaftlichen Außenanlagen verwendet

werden, ansonsten ist der Halter des Spielgeräts bei Schadensforderungen haftbar.

9.3 Gewährleistung, Wartung und Pflege

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Die Dauer der Gewährleistung beträgt für das Bauwerk im Regelfall 5 Jahre ab dem Tag der Abnahme. Für bewegliche mechanische Teile sowie für Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z.B. Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Schaltrelais oder Thermostatventile usw. beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre. Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere sollte daraus eine Reparaturbedürftigkeit eintreten, bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Dies gilt auch beim Vorliegen von geringfügigen Haarrissen in Bauteilen, Putzen etc., die auf bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe oder auf natürlichen Vorgängen bei der Nacherhärtung oder beim Trocknen des Bauwerks beruhen.

Mit elastischem Material ausgefüllte Fugen sind ebenfalls laufend durch die Wohnungseigentümer zu warten und in einem bestimmungsgemäßen Zustand zu halten. Anstriche und Beschichtungen bedürfen der Pflege und rechtzeitigen Erneuerung, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen. Dies gilt auch

für Beschichtungen auf Holzbauteilen – insbesondere für solche, die der Witterung ausgesetzt sind –, die entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller in kürzeren Zeitabständen (auch schon während der Gewährleistungsfrist) von den Wohnungseigentümern zu wiederholen bzw. zu erneuern sind.

Die Gewährleistung für die Sanitär-, Lüftungs-, Heizungs-, Aufzugsanlagen und die Tiefgaragenbeschichtungen beträgt 5 Jahre. Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist zur Aufrechterhaltung dieser jedoch zur Wartung/Instandhaltung verpflichtet. Der WEG steht es frei, die Wartung durch die Firma, die die Anlage/Beschichtung errichtet hat (hierfür übergibt die Bauherrin der WEG einen vorbereiteten Wartungsvertrag, für Aufzüge einen Teilwartungsvertrag) oder durch ein anderes dafür qualifiziertes Unternehmen durchführen zu lassen. Die Kosten der Wartung trägt die WEG.

Bauteile, die der Verkehrssicherungspflicht des Betreibers (d. h. der WEG) unterliegen, wie Entrauchungsanlagen (z. B. in den Treppenhäusern), Sicherheitsbeleuchtungen, Brandschutztüren etc. müssen nach den gesetzlichen Vorschriften durch Sachkundige auf Ihre Betriebs- und Funktionssicherheit geprüft werden.

Wartungsverträge mit den vorgeschriebenen War-

tungs- und Instandhaltungsintervallen sind abzuschließen. Die Kosten der Wartung/Instandhaltung trägt die WEG.

Auch die fachgerechte Wartung weiterer Bauteile wie Fenster und Türen, Schmutzwasserhebeanlagen, Dachdeckung/-abdichtung/Dachentwässerung ist Aufgabe des Betreibers (d. h. der WEG). Der Abschluss von Wartungsverträgen ist regelmäßig erforderlich. Die Kosten der Wartung/Instandhaltung trägt die WEG.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass für Mängel, die auf eine unterlassene/mangelhafte Wartung zurückzuführen sind, kein bzw. möglicherweise nur ein eingeschränkter Gewährleistungsanspruch besteht.

Gewöhnliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen an Bauteilen sowie Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen durch unzureichende Wartung und Pflege durch die Wohnungseigentümer stellen keine Sachmängel dar, wenn die Bauteile mangelfrei übergeben wurden.

Hinsichtlich Wartung folgender Gewerke siehe auch: Dachbegrünung (Gewerk 3.6.1), Rauchwarnmelder (Gewerk 5.1.4), Verfügung (Gewerk 4.1.6) und Tiefgaragenbeschichtung (Gewerk 4.1.8).





KONTAKT

Quartier MAWA
Max-Schwarze-Straße
01796 Pirna

☎ **0351 21940 118**
✉ **verkauf@quartier-mawa.de**
🌐 **www.quartier-mawa.de**

Ein Projekt von

Kondor Wessels Mitteldeutschland GmbH
Kronprinzendamm 15
10711 Berlin
www.kondorwessels.com



Architekt

Seidel+Architekten
Dr.-Wilhelm-Külz-Str. 13
01796 Pirna
www.seidelarchitekten.de



Konzept | Text | Visualisierung

SeidelStudios
Hauptplatz 3
01796 Pirna
www.seidelstudios.de



Haftung für Fotos und Illustrationen

Wir weisen darauf hin, dass die Planung für das hier vorgestellte Bauprojekt noch nicht final abgeschlossen ist und im Laufe der weiteren Entwicklung der Planung und/oder der Bauausführung Änderungen erforderlich und/oder sinnvoll werden können, sodass das Bauprojekt im fertiggestellten Zustand von den Darstellungen und Angaben abweichen kann.

Die Darstellungen und Angaben sind daher bis zu dessen Fertigstellung freibleibend. In den Darstellungen abgebildete Einrichtungsgegenstände gehören nicht zum Ausstattungsumfang, sondern sind lediglich als Gestaltungsvorschlag zu verstehen. Alle Visualisierungen sind unverbindlich. Die Möblierungen auf den Abbildungen dienen als Beispiele und sind nicht Bestandteil des Ausbaus.

Bildnachweise

S. 5: © liderina - stock.adobe.com; S. 10: © Michael Topp; S. 11: © shapecharge - istockphoto.com; S. 48-49: © frank peters - stock.adobe.com; S. 50: © Daniel Bahrmann - stock.adobe.com; S. 51: EdNurg - stock.adobe.com; FotoArt-Treu - pixabay.com; rh2010 - stock.adobe.com; S. 52: Animaflora PicsStock - stock.adobe.com; S. 54: © Landesbühnen Sachsen GmbH / Fotograf Michael Schmidt; © Gorilla - stock.adobe.com; © Halfpoint - stock.adobe.com; © pavelgulea - stock.adobe.com; © stefanie - stock.adobe.com

WWW.QUARTIER-MAWA.DE

QUARTIER
MAWA

Ein Projekt von
 **KondorWessels**