

# ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

**Neubau der Wohnanlage „Sandsteingärten“ bestehend aus insgesamt 12 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 88 Wohneinheiten, sowie zwei Tiefgaragen mit insgesamt 90 PKW-Stellplätzen, sowie weiteren Außenstellplätzen auf dem ehemaligen Areal der „Sächsische Sandsteinwerke GmbH“ in Pirna.**

## 1. Einleitung

### 1.1 Historie

In der sogenannten „Westvorstadt“ zur Pirnaer Altstadt befindet sich das ehemalige Areal der „Sächsischen Sandsteinwerke GmbH“. Mit seinen 18.746 qm großen Grundstück gehört es zu einem sich im 19. Jahrhundert hin entwickelnden Industriegebiet, welches 1872/75, mit der Errichtung der Stadtbrücke Pirna und der damit verbundenen Brückenauffahrt und Verlagerung des Pirnaer Bahnhofes an seinen heutigen Standort, dies in unmittelbarer Nähe zu unserem Grundstück, seine Blüte erfährt. 1860 war auf dem Areal zunächst die „Sächsische Bauhütte“ angesiedelt, 1874 wurde ein Steinsägewerk errichtet welches 1887 zur „Steinsägeerei Hermann Schmidt“ umfirmierte.

Die Erfindung 1843 von Gottfried-Keller, mittels Schleifsteine das Zerfasern von Nadelhölzern als Rohstoff für die Papierproduktion, brachte der Sächsischen Steinbruchindustrie eine bedeutende Konjunktur. Pirna wurde zum Zentrum für die Herstellung von Schleifersteinen aus Sandstein, welches mit hohen Produktionszahlen einen weltweiten Export tätigten. Nach 1900 dominierten drei bedeutende Firmen in Pirna, unter anderem, auf unserem Grundstück, die Firma „Sächsische Steinindustrie H. Schmidt GmbH“, welche 1905 aus der Firma „Mühl- und Schleifsteinfabrik H. Schmidt“ hervorging und 1913 in die „Pirnaer Schleifsteinwerke GmbH“ umbenannt wurde.

Für den Ferntransport von schweren Mühl- und Schleifersteinen war die Anbindung an die Schiene und zum Teil an die Schifffahrt unabdingbar. Hermann Schmidt ließ dazu das gesamte Firmengelände abtragen um einen böschunglosen Transport zu den 200 m entfernten Fernbahngleiß samt neuem Bahnhof zu ermöglichen. Zwischen 1885 bis 1910 fertigte die Firma von Herrn Schmidt 42.000 Schleifer-

steine, mehrere Steine über „7 m<sup>3</sup> und einem Gewicht von 300 Zentnern“, also 30 Tonnen. Diese wurden unter anderem nach Amerika, Skandinavien, Österreich, Russland und in die Schweiz exportiert.

Später wechselten wieder die Besitzer; 1945 wurde die Firma zunächst teilverstaatlicht, 1972 wurden die Gesellschafterfamilien vollständig enteignet und der Betrieb in den „VEB Elbenaturstein“ überführt. Kurz nach der Einheit Deutschlands wurde das Unternehmen 1994 reprivatisiert und die nachfolgenden Generationen der Firmengründerfamilien Fleck und Illmert, später deren Erben Frau Kristin Schröder und Marion Neupert, übernahmen die Verantwortung und tragen somit bis heute zur Fortführung der Erfolgsgeschichte bei. Seitdem agiert das Unternehmen wieder selbstständig unter dem heutigen Namen „Sächsische SANDSTEINWERKE GmbH“, welche am 20.11.2015 ihren Firmensitz aus mehreren Standorten auf die Rottwerndorfer Straße in Pirna zentralisierte. Das ehemalige Firmengelände nahe der Pirnaer Altstadt wurde demzu-

folge zur leerstehenden Industriebrache.

Am 14.06.2017 wurde das Gelände an die VKSH Invest GmbH & Co. KG in Pirna veräußert, welche mittels einer Bauleitplanung, unter Beachtung des Hochwasserschutzes mit einhergehender Schaffung von Retentionsvolumen sowie Ausgleichsmaßnahmen, den Industriestandort zum attraktiven innerstädtischen Wohngebiet entwickelt. In Anlehnung an die Historie des Standortes und dem Bezug zur Sandsteinverarbeitung wird die Wohnanlage „Sandsteingärten“ benannt.

### **1.2 Lage**

Das neue Wohngebiet „Sandsteingärten“ befindet sich in ruhiger Lage und doch zentrumsnah in Achse der Garten- und Bahnhofstraße, 10 Minuten vom Marktplatz und unmittelbar neben dem Zentralen Omnibusbahnhof und dem Bahnhof der Fernstrecke Dresden-Prag, sowie der Brückenauffahrt zur alten Elbbrücke. Das Wohngebiet wird über die Siegfried-Rädel-Straße angebunden und die insgesamt 12 Wohnhäuser zukünftig mittels drei Planstra-

Ben erschlossen. Dabei wird im nordöstlichen Grundstücksteil das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude (errichtet in der 2. Hälfte des 19. Jhd.) saniert und die dort vorhandene funktionslose Brücke durch eine neue Bogenbrücke ersetzt. Somit wird für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Anbindung zum Busbahnhof und den städtischen Hauptstraßen geschaffen.

Um das Gelände vorm Hochwasser zu schützen, wird nach den Abrissmaßnahmen aller alten Industriegebäude und umfassender Altlastensanierung, das Grundstück fast auf Niveau vor der Industrialisierung im 19. Jhd., zu ca. 80 %, wieder aufgeschüttet. In Anlehnung an die Bestandshöhen der umliegenden Nachbargrundstücke werden große Teile des Geländes auf 118,20 m ü. NHN und darüber aufgeschüttet, alle Wohnebenen befinden sich auf mindestens 118,50 m ü. NHN oder darüber und sind damit oberhalb der Hochwasserlinie eines 100- und 200jährigen Hochwasserereignisses.

### **1.3 Bauweise**

Im neuen Wohnpark „Sandsteingärten“ entstehen insgesamt 88 Wohneinheiten in 12 Mehrfamilienhäusern, 90 PKW-Tiefgaragenstellplätze

in zwei Tiefgaragen und 28 Außenstellplätze entlang der nördlichen Planstraße und südlich des historischen Verwaltungsgebäudes.

Alle Gebäude werden in einer einheitlichen Architektursprache im neoklassizistischen Stil gebaut, passend zu der alle Häuser umfassenden parkähnlichen Gartenanlage mit Symmetrieachsen, Heckenanlagen, Parkbänken, sandgebundenen Wegedecken, Spielplatz und viel Großgrün. Damit erhält die Wohnanlage eine für Pirna unverwechselbare Identität.

Es werden drei Haustypen errichtet:

Die Gartenvilla als kleinstes Gebäude mit jeweils 3 Wohneinheiten, 3 Geschossen und ohne Unterkellerung – 4 Stück nördlich im Wohnpark

Die Stadtvilla mit jeweils 8 Wohneinheiten, 4 Geschossen und Unterkellerung mit Nebenräumen – zwei Stück östlich im Wohnpark

Die Parkvilla als größtes Gebäude mit jeweils 10 Wohneinheiten, 4 Geschossen und gebäudeübergreifender Tiefgarage – 4 Stück mittig im Wohnpark und 2 Stück südlich angeordnet.

Die in Massivbauweise entstehenden Wohneinheiten erhalten alle eine große Terrasse samt Sondernutzungsflächen im Erdgeschoss,

in den Ober- und Dachgeschossen in Süd-, Ost- und Westausrichtung große Balkone oder Dachterrassen.

Die Gartenvilla, 1 und 2, sowie die Gartenvilla 3 und 4 bilden jeweils eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Stadtvilla 1 und 2 bilden ebenfalls eine eigene WEG. Parkvilla 1 bis 4 stellen eine eigene WEG, sowie die Parkvilla 5 und 6. Insgesamt werden damit fünf WEGs gebildet; das vorhandene ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude im nordöstlichen Grundstücksteil bleibt davon unberührt.

#### **1.4 Planung**

Sämtliche Planungsleistungen sind Vertragsbestandteil.

Die Wohnflächen wurden nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV - In-Kraft-Treten am 1.1.2004) auf Grundlage der Bauantragspläne (M 1:100) ermittelt. Die Terrassen sind zur Hälfte der Grundfläche mit angerechnet.

Eigenleistungen sind nach Absprache im Bereich der Innenausbauarbeiten (Maler-, Bodenbelagsarbeiten, etc.) möglich.

Die Darstellung in den Exposé-Unterlagen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten im M 1:100; Lageplan M 1:250) sind mit Ausnahme der mobilen Einrichtungsgegenstände (Möbel, Einbauschränke, Küchen, Leuchten, etc.) Vertragsbestandteil.

#### **1.5 Schallschutz**

Der Schallschutznachweis für alle Gebäude basiert auf dem Nachweisverfahren und der Mindestanforderungen nach DIN 4109:2016 für die maßgebenden Bauteile und Räume; der erhöhte Schallschutz wird nach VDI-2007- SST-II erfüllt.

Der Nachweis des Aufzugsschachtes in den Parkhäusern erfolgt nach DIN 4109:2016 und VDI-Richtlinie 2566- Schallschutz bei Aufzugsanlagen. Ein erhöhter Schallschutz für die Aufzugstrennwände wird erreicht, indem 30 cm starke Stahlbetonwände zur Ausführung kommen. In den Stadtvillen ist dieser Nachweis nicht notwendig, da die Aufzüge sich im Treppenauge des jeweiligen Gebäudes befinden. Der Schalldämmwert für alle Wohnungseingangstüren wird mit  $R'_{w} > -37 \text{ dB(A)}$  - Schalldämmwert im eingebauten Zustand vereinbart.

### **1.6 Wärmeschutz**

Die Mehrfamilienhäuser erfüllen alle Vorgaben der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung und des EEWärmeG. Die erhöhten Forderungen an den Jahresprimärenergiebedarf ab 01.01.2016 mit -15% werden erfüllt. Weiterhin werden sie ebenfalls mit einem Niveau -45 % der Anforderung der EnEV2013 an den Jahresprimärenergiebedarf ausgelegt. Dieses entspricht dem Effizienzhausniveau "KfW Effizienzhaus 55", für die Bedingungen der energetischen Förderungen ab 01.04.2016.

Die Gebäude werden an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Pirna angeschlossen, deren Wärme mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird.

### **1.7 Farbgestaltung**

Die Farbgestaltung für sämtliche Fassadenbauteile (Putz, Fenster, Außentüren, Geländer, etc.), Treppenhaus, Wohnungszugangstüren, Innentüren sowie alle Außen- und Innenfensterbänke wird nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten festgelegt.

### **1.8 Preisangaben**

Sofern nachfolgend Preisangaben gemacht werden, sind diese als Brutto-Materialpreise zu

verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel zu vergleichen sind. Werden Materialien nach Erwerberwünschen ausgewählt, sind Mehr- oder Minderkosten direkt mit dem Bauträger zu verrechnen.

## **2. Erschließung**

Die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören Wasser, Abwasser, Fernwärme, Strom und Telekommunikation. Der TV-Kabelanschluss ist vorbereitet, die vertragliche Bindung an einen Kabelnetzanbieter, sofern gegeben, erfolgt durch den Nutzer.

### **2.1 Entwässerung**

Das gesamte Wohngebiet erhält einen neuen, meist in den Planstraßen und Gehwegen liegenden, Abwasser- und Regenwasserkanal im Trennsystem. Um den vorhandenen Kanal in der Siegfried-Rädel-Straße zu entlasten, wird dieser nur für das Abwasser genutzt. Die Ableitung von dem Oberflächenwasser von den Gebäuden und den Verkehrsflächen erfolgt, vorbehaltlich einer erteilten Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde Landratsamt Sächsische Schweiz Osterzgebirge, direkt in die Gottleuba.

## **2.2 Straßenbau**

Das geplante Wohngebiet soll zukünftig mit 3 Planstraßen erschlossen werden.

Die Planstraße 1 verläuft in Süd-Nord-Richtung, liegt zwischen der Siegfried-Rädel-Straße und der Planstraße 3, diese dient als Zufahrt zum Wohngebiet. Die Planstraße 2 zweigt Richtung Westen von der Planstraße 1 ab und dient als Zufahrt zu den Tiefgaragen der Parkvillen 5 und 6 sowie Parkvillen 1 bis 4. Die Planstraße 3 verläuft in West-Ost-Richtung und erschließt die Gartenvillen 1 bis 4 sowie die bereits bestehende Villa.

Da das Wohngebiet in sich geschlossen ist und es keine weitere Ausfahrt gibt, wurde am westlichen Ende der Planstraße 3 ein Wendehammer eingeordnet. Die Ausführung des Wendehammers erfolgt nach RASSt 06.

Östlich des Bestandsgebäudes wird die vorhandene Stahlbetonbrücke (ehemalige Zufahrt zum Betriebsgelände) abgebrochen und durch eine Fußgängerbrücke ersetzt. Diese ermöglicht die kurze Anbindung an die Bahnhofstraße und den dahinterliegenden Busbahnhof.

Somit wird künftig eine kurze fußläufige Verbindung zwischen Busbahnhof und der Siegfried-Rädel-Straße entstehen. Um die Fußgänger im Bereich des Wohngebietes sicher

zu führen, wurde von der geplanten Brücke, entlang der Planstraßen 3 und 1 bis zur Siegfried-Rädel-Straße ein Gehweg vorgesehen. Der Gehweg erhält die Mindestbreite von 1,80 m gem. RASSt 06.

Die Befestigung erfolgt mit, zur Fahrbahn farblich abgesetztem Betonpflaster.

### **2.2.1 Fahrbahnbreiten**

Alle Straßen dienen lediglich der Erschließung des Wohngebietes. Für die Ver- und Entsorgung werden die Planstraße 1 und der westliche Abschnitt der Planstraße 3 bis zum Wendehammer befahren. Die Fahrbahnbreite wurde nach der RASSt 06 für den Begegnungsfall LKW/ PKW mit 5,50 m gewählt.

Der Schleppkurvennachweis für ein 3-achsiges Müllfahrzeug wurde geführt.

Die Planstraße 2 dient lediglich der Zufahrt zu den Tiefgaragen. Die Tiefgarage selbst kann nur von PKW befahren werden. Die Fahrbahnbreite wurde nach der RASSt 06 für den Begegnungsfall PKW/ PKW mit 5,00 m gewählt. Der Knotenpunkt Planstraße 1 / Planstraße 2 wurde nach der Schleppkurve des 3-achsigen Müllfahrzeuges angelegt, um die Befahrbarkeit für die Feuerwehr zu gewährleisten.

Der östliche Abschnitt der Planstraße 3 als Zufahrt zum Bestandsgebäude und den Besucherstellplätzen wurde mit 4,00 m Breite festgelegt, um den Charakter der Wohnstraße zu unterstreichen. Die Sichtverhältnisse sind ausreichend, um ein Fahren auf Sicht zu gewährleisten.

Die Planstraßen 1 und 3 werden ausschließlich als Zufahrt zu den Besucherstellplätzen und zum Bestandsgebäude genutzt. Für die Gartenvillen 1 bis 4 und Stadtvillen 1 und 2 stehen Stellplätze in den Tiefgaragen zur Verfügung. Die beiden Straßen erfüllen somit im Wesentlichen die Funktion als Wohnstraße.

Die Hauptzufahrt erfolgt für alle WE über die Planstraße 2 zu den Tiefgaragen.

### **2.2.2 Tiefgargen**

Unter den Parkvillen 1 bis 4 befindet sich eine zentrale Tiefgarage mit insgesamt 69 PKW-Stellplätzen, Fahrradstellflächen und Zugang zu den Technik- und Nebenräumen unter den Wohnhäusern. Die Tiefgarage wird mit Betonpflaster befestigt und dient den Stellplätzen der Bewohner der Parkvillen 1 bis 4, den Stadtvillen 1 und 2, sowie den Gartenvillen 1 bis 4, um eine kurze fußläufige Verbindung aus der Tiefgarage zu den vorgenannten außenstehenden Gebäuden zu ermöglichen, werden nörd-

lich der Tiefgarage, zwischen Parkvilla 1 und 2 und östlich der Tiefgarage, zwischen Parkvilla 2 und 4, weitere Austrittsbauwerke geschaffen. Unter den Parkvillen 5 und 6 befindet sich ebenfalls eine Tiefgarage; diese ist mit 21 Stellplätzen ebenfalls mit Betonpflaster befestigt und hat Zugänge zu den Technik- und Nebenräumen der darüberliegenden Wohnhäuser. Diese Stellplätze sollen vordergründig den Anwohnern der Parkvillen 5 und 6 dienen. Alle Tiefgaragen sind über die Treppenhäuser der jeweiligen Wohnhäuser und Rampen und zusätzlichen Zugängen mittels einer Schließanlage geschützt; ein Zutritt fremder ist dadurch nicht möglich.

### **2.2.3 Oberflächenbefestigungen**

Um den Charakter als Wohnstraße zu verdeutlichen, werden die Planstraße 1 und 3 mit Betonpflaster befestigt.

Die Hauptzufahrt zur Tiefgarage (Teilabschnitt Planstraße 1 und Planstraße 2) werden in Asphalt ausgeführt. An den Knotenpunkten (Planstraße 1 / 2 und Planstraße 1 / 3) sollen zur optischen Aufwertung und Verdeutlichung der Verkehrsführung farblich abgesetzte Pflasterbereiche eingeordnet werden. Die Ausführung kann mit Granitkleinpflaster oder mit farblich abgesetztem Betonpflaster erfolgen.

### **2.3 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt dezentral im Wohngebiet.

Die Gartenvillen 1/2 und 3/4 erhalten im Bereich des Zwischenbaus eigene Müllstandplätze. Am Tag der Abholung sind die Container an die Fahrbahn/ Stellflächen zu verbringen.

Der Müllstandplatz für die Stadtvillen 1 und 2 befindet sich südlich der Stadtvilla 2.

Für die Parkvillen 1 bis 6 befinden sich die Müllstandplätze in den Tiefgaragen. Die Bereiche sind geschottet und im Hochwasserfall gesichert.

Am Tag der Abholung müssen die Container zum Müllstandort südlich der Stadtvilla 2 verbracht werden.

Für die Müllfahrzeuge steht der Wendehammer am Ende der Planstraße 3 zur Verfügung.

### **2.4 Beleuchtung**

Das Wohngebiet erhält eine Beleuchtungsanlage. Entlang der Planstraße 1 und 3 wurden Mastleuchten eingeordnet. Das Beleuchtungskonzept sieht keine 100prozentige Ausleuchtung zum Schutz für Mensch und Tier vor. Der Bereich Böschung zur Gottleuba, Fußgängerbrücke und Bestandsgebäude bleibt zum Schutz der Vogel- und Fledermausarten unbeleuchtet. Die Beleuchtung erfolgt bis zum Parkplatz.

Im Innenhof der Parkvillen 1 bis 4 sind als Akzentbeleuchtung Pollerleuchten vorgesehen.

### **2.5 Hochwassermanagement**

Das geplante Wohngebiet liegt im ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet der Elbe und der Gottleuba.

Bis dato diente das Betriebsgelände der Sandsteinwerke als Retentionsfläche im Hochwasserfall.

Zum Schutz des Wohneigentums soll die gesamte Fläche aufgeschüttet werden, so dass die Oberkante Erdgeschoss bei allen Gebäuden über HQ 200 liegt.

Im Rahmen des Neubaus des Wohngebietes muss daher neuer Retentionsraum ausgewiesen werden. Als Retentionsräume dienen einerseits die östliche Grünfläche sowie die Tiefgaragen I und II.

### **2.6 Medien**

#### **2.6.1 Trinkwasser**

Die Erschließung mit Trinkwasser erfolgt von der vorhandenen Leitung Siegfried-Rädel-Straße aus. Diese liegt mit DN 200 PE vor.

#### **2.6.2 Fernwärme**

Das Wohngebiet erhält als Heizmedium Fern-

wärme. Durch die Stadtwerke Pirna erfolgt die Verlegung einer neuen Fernwärmetrasse in der Siegfried-Rädel-Straße.

Der Anbindepunkt befindet sich im Gehweg Siegfried-Rädel-Straße in der Zufahrt zum Wohngebiet.

### **2.6.3 Strom**

Durch das Plangebiet verläuft derzeit von der Siegfried-Rädel-Straße zur Trafostation und weiter zur vorh. Eisenbahnbrücke über die Gottleuba eine Mittelspannungstrasse der ENSO.

Diese Trasse muss im Zuge der Erschließung des Wohngebietes erneuert werden. Die Verlegung erfolgt von der Siegfried-Rädel-Straße (neuer Trafostandort) über den geplanten Gehweg durch das Wohngebiet bis zur geplanten Fußgängerbrücke. Die Anbindung an die Bahnhofstraße ist als oberirdische Trasse an der Brücke vorgesehen.

Für die Erschließung des Wohngebietes wird zusätzlich eine Niederspannungstrasse verlegt. Die Einordnung erfolgte im Bereich des Randstreifens (Planstraße 2), des Gehweges (Planstraße 1/ 3) und im Bereich der Stellflächen (Planstraße 3).

### **2.6.4 Beleuchtung**

Für die geplante Beleuchtungsanlage muss eine neue Trasse verlegt werden. Der Anbindepunkt befindet sich auf der Siegfried-Rädel-Straße. Die Verlegung erfolgt mit der Stromtrasse.

### **2.6.5 Telekommunikation**

Das Wohngebiet wird mit Telekommunikation erschlossen. Die Verlegung erfolgt mit der Stromtrasse.

## **3. Bauwerk**

### **3.1 Baukonstruktion**

#### **3.1.1 Baugrubenherstellung - Erdarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen den Aushub der Baugrube, der Fundamente und Rohrgräben sowie das fachgerechte Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume einschl. der Grobplanie.

#### **3.1.2 Flachgründungen**

Die Gründungen erfolgen als Frostschürzen, Streifen- und Einzelfundamente in Beton und Stahlbeton mit Fundamenterde nach den statischen Erfordernissen des Tragwerkplaners.

#### **3.1.3 Unterböden und Bodenplatten**

Die Bodenplatte wird in Stahlbeton nach den

statischen Erfordernissen des Tragwerkplaners ausgeführt und nach Angaben des Baugrundgutachters gedichtet. Unter der Bodenplatte werden PE-Folien als Trennlagen, Sauberkeitsschicht und Kiesschicht eingebaut.

Im Bereich der Stellplätze und Fahrspuren in der Tiefgarage wird Betonpflaster einschl. des entsprechenden Unterbaues verlegt. In diesen Bereichen entfällt die Stahlbetonbodenplatte. Die Parkplätze werden dauerhaft gekennzeichnet und können dadurch den Wohneinheiten zugeordnet werden.

### **3.1.4 Bauwerksabdichtungen**

Alle erdberührenden Tiefgaragendecken erhalten eine horizontale Abdichtung nach DIN 18195 einschl. erforderlicher, wasserdichter Perimeterdämmung nach Vorgabe des Fachplaners. Die Dichtungsmaßnahmen werden durch den Baugrundgutachter festgelegt. Konstruktionen aus wasserundurchlässigem Beton benötigen keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen.

### **3.1.5 Tragende Außenwände**

Die Außenwände der Kellergeschosse einschl. der Tiefgaragen bestehen aus Stahlbeton und werden nach Angaben des Tragwerkplaners

als geschalte Ortbetonwände, Fertigteilwände oder Halbfertigteilen hergestellt.

Die Außenwände ab Erdgeschoss werden aus Kalksandstein-Mauerwerk nach den Angaben des Tragwerkplaners sowie des Schallschutzgutachters hergestellt. Alle erforderlichen Öffnungen werden entsprechend der Planung angelegt. Die Brüstungen der Terrassen in den Obergeschossen werden ebenfalls aus Kalksandstein hergestellt.

### **3.1.6 Außenstützen, Pfeiler**

An den Fassaden werden Stahlbetonstützen in quadratischer Ausführung als Tragkonstruktionen von Vordächern, Balkonen und Dachpergolen eingebaut. Die Dimensionierung der Stützen erfolgt nach den Vorgaben des Tragwerkplaners.

### **3.1.7 Außenfenster, Außentüren**

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden als Holzfenster mit einer hochwertigen Wärmeschutzdreifachverglasung ausgeführt. Die Farbtonangaben erfolgen nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten und werden in Dickschichtlasur aufgebracht. Der U-Wert des Fensters beträgt für die Gesamtkonstruktion 1,2 W/m<sup>2</sup> K.

Sämtliche Beschläge sind Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge in verdeckter Ausführung. Alle Fensteranschlüsse entsprechen den Richtlinien der EnEV, neueste Ausgabe, sowie der RAL- und CE-Richtlinie. Als Beschlag kommt das Fabrikat Hoppe Amsterdam aus Edelstahl zur Ausführung.

Die Innenfensterbänke werden in Natur- oder Werkstein, 3 cm stark, passend zum Gesamtfarb- und Materialkonzept durch den Architekten ausgewählt.

Außenfensterbänke werden in Aluminium eloxiert oder klassisch in Zinkblech samt Rolle ausgeführt, Farbe nach Wahl des Architekten.

Die Hauseingangstüren aller Villen bestehen aus Holz, ggf. mit Glasanteil aus Sicherheitsglas, und sind auf die Gesamtgestaltung der Fassade abgestimmt. Des Weiteren erhalten Sie eine 3-fach-Verriegelung, einen elektrischen Türöffner, einen Obertürschließer, Profilzylinderschloss und Edelstahlschutzbeschläge.

### **3.1.8 Außenwandbekleidungen – Putze und Anstriche**

Sämtliche Außenwände einschl. den Staffelgeschossen erhalten, entsprechend den Ausführungen im Wärmeschutznachweis, ein Wär-

medämmverbundsystem aus mineralischen Faserdämmstoffen mit oberseitigem mineralischem Putz. Der Oberputz wird als Glattputz ausgeführt, die Körnung beträgt < 2,5 mm. Das Wärmedämmverbundsystem hat eine Gesamtstärke, entsprechend den Vorgaben der EnEV-Berechnung. Die Putzfarben werden nach einem Gesamtfarbkonzept des Architekten festgelegt; aller 12 Villen werden mit Bossen, Spiegeln und Eckquaderungen, entsprechend dem Planeintrag, gestaltet.

### **3.1.9 Sonnenschutz**

Die Fenster aller Villen erhalten einen Sonnenschutz. Je nach Planeintrag werden in den jeweiligen Geschossen Klappläden aus Holz angebracht. Diese Fenster erhalten keinen weiteren Sonnenschutz.

Alle Fenster ohne Klappläden erhalten Rolllädenkästen in die Fassade integriert. Es kommen elektrisch bedienbare Rollläden mit Aluminiumlamellen zur Ausführung; Farbe nach dem Gesamtfarbkonzept des Architekten.

### **3.1.10 Balkone, Pergolen, Vordächer, Lichtschächte**

Die Balkone werden gemäß statischen Erfordernissen aus Beton erstellt. Es gelten die Angaben des Tragwerkplaners.

In den Staffelgeschossen werden teilweise be-  
rankbare Holzpergolen errichtet.

Lichtschächte kommen in den Tiefgaragen  
zu Belüftungszwecken, entsprechend dem  
Planeintrag, zum Einsatz. Die Lichtschächte  
erhalten feuerverzinkte Gitterrostabdeckungen  
mit Aushebelsicherungen und sind innerhalb  
der Landschaftsarchitekturplanung verdeckt  
integriert.

### **3.2 Innenwände**

#### **3.2.1 Tragende Innenwände**

Die Wände des Aufzugsschachtes bestehen  
aus Stahlbeton und sind nach den Angaben  
des  
Tragwerkplaners und Schallschutzgutachters  
dimensioniert.

Tragende bzw. aussteifende Wände aus  
Mauerwerk werden ebenfalls nach den Vorga-  
ben des Tragwerkplaners und Schallschutzgut-  
achters ausgeführt. Mauerwerksöffnungen sind  
mit Stürzen zu überdecken.

#### **3.2.2 Nicht tragende Innenwände**

In den Wohngeschossen werden je nach Plan-  
eintrag die nichttragenden Innenwände sowohl  
aus massiven Mauersteinen als auch aus Tro-

ckenbauwänden hergestellt. Wände im Keller-  
geschoss werden als Kalksandstein-Mauer-  
werk - Sichtmauerwerk ausgeführt.

Wohnungstrennwände werden als Trennwände  
entsprechend den Vorschriften des Brand-,  
Schall- und Wärmeschutzes ausgeführt.

Je nach Erfordernis werden Trockenbaukons-  
truktionen zur Verkofferung von Leitungen  
und Sanitäreinbauelementen vorgesehen. Die  
Verkofferungshöhen, Ausbildung von Absätzen,  
Brüstungen und Nischen erfolgen nach Plan-  
eintrag des Architekten.

#### **3.3.3 Wohnungseingangstüren/Innentüren**

Die Wohnungseingangstüren werden als  
Holztürblätter mit Holzumfassungszargen und  
umlaufender Dichtung, 3-fach-Verriegelung,  
absenkbarer Bodendichtung, und Spion, unter  
Beachtung des Schallschutzes nach DIN 4109  
und Klimaklasse III, ausgeführt. Die Türen er-  
halten ein Profilzylinderschloss und einen Edel-  
stahlschutzbeschlag. Die Türhöhen betragen  
bei Wohnungszugangstüren prinzipiell 2,135 m;  
die Türbreite prinzipiell 1,01 m.

Die Innentüren innerhalb der Wohneinheiten  
werden gemäß Planeintrag als ein- oder zwei-

flügelige Türen mit Röhrenspantürblättern und Holzumfassungszargen, Buntbartschloss und Leichtmetallbeschlag ausgeführt. Die Türhöhen betragen prinzipiell 2,135 m; die Türbreiten variieren je nach Planeintrag und Nutzung der Räume.

Die Ausführung der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen der Keller- geschosse und Tiefgaragen erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Je nach Erfordernis werden Innentüren mit Brandschutzanforderung entsprechend den Vorgaben im Brandschutzkonzept ausgeführt. Alle Oberflächen von Stahltüren sind endbehandelt; Farbe entsprechend Farbkonzept des Architekten. Zur Ausführung kommen Stahltüren des Fabrikates Hörmann oder gleichwertig.

Die Kellerräume erhalten Trennwände aus Holzgittern. Die Türen zu den Kellerräumen bestehen ebenfalls aus Holzgittern wie die Wände; diese sind für ein Schließsystem vorbereitet.

### **3.3.4 Innenwandbekleidungen – Fliesenarbeiten, Malerarbeiten**

Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert und beidseitig verputzt. Die

Innenwandoberflächen werden mit einem Maschinengipsputz mit geglätteter Oberfläche (Qualitätsklasse Q2) versehen. Feuchträume erhalten einen Kalkzementputz.

Nichttragende Innenwände und Vorsatzschalen werden als Gipskarton – Ständerwand mit doppelter Beplankung errichtet. Die Innenoberflächen der Gipskartonwände und Vorsatzschalen werden gespachtelt, Oberflächenqualitätsstufe Q2.

Die Innenwandflächen in Wohnungen erhalten ein rissüberbrückendes Malervlies sowie einen Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich, weiß oder leicht getönt nach Vorgabe des Architekten. In Teilflächen können nach einem Architekturkonzept gegen Aufpreis Tapeten zur Anwendung kommen.

Die Innenwandflächen im Treppenhaus erhalten ebenfalls wie die Wohnungen einen Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich, alternativ einen 200er Feinputz als Glattputz, weiß oder leicht getönt nach Vorgabe des Architekten.

Die Bäder und Sanitärbereiche innerhalb der Wohnungen werden nach einer Gestaltungsvariante des Architekten und Bemusterungsvorlage gefliest bzw. verkleidet. Die Verkleidungshöhen richten sich dabei nach dem Planeintrag

der Ausführungsplanung. Spiegelflächen sind gemäß Planeintrag der Ausführungsplanung mit Vertragsbestandteil.

Als Wandfliese kommt das Fabrikat Living Ceramics der Serien Bera&Beren, Ground, Gubi, Allure, Eme, Noon, Stonelike oder Floss im Format 30 x 60 cm zur Ausführung. Alternativ können Fliesen zu einem Bruttolistenpreis von 30,00 EUR Anwendung finden. Teilbereiche im Bad können gegen Aufpreis durch kleinformatige Fliesenflächen abgesetzt werden.

### **3.3 Decken**

#### **3.3.1 Tragkonstruktion Decken/Treppen**

Die Decken werden aus Ortbeton oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Darauf wird ein schwimmender Zement- oder Calciumsulfatestrich, einschl. der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung, aufgebracht. Bei Ausführung von Ortbeton wird die Unterseite verspachtelt, bei Ausführung von Elementdecken werden die Fugen verschlossen.

Alle Deckenuntersichten in Wohnungen erhalten ein rissüberbrückendes Malervlies und werden mit einem Silikat- oder Dispersionsfarbanstrich in Weiß, oder hell getönt, nach

Vorgabe des Architekten gestrichen. Innerhalb der Wohnungen werden in Teilbereichen, wie beispielsweise Gäste-WC, Abstellraum und kleine Flure, je nach Erfordernis in Abstimmung mit der haustechnischen Planung, Unterhangdecken nach Planeintrag vorgesehen. Die Raumhöhen werden sich entsprechend verringern.

Sämtliche Wohnräume, einschl. Küchen, werden mit einem fußbodenheizungsgeeigneten Eichenparkett als Echtholz-Fertigparkett ausgestattet. Die Bemusterung des Parketts erfolgt durch den Käufer. Alle Sockelkanten werden in Weiß (maximal 6 cm hoch verklebt) ausgeführt.

Die Böden der Bäder und Sanitärbereiche werden nach einer Gestaltungsvariante des Architekten und Bemusterungsvorlage gefliest. Die Sockelkanten werden maximal 10 cm hoch, wo notwendig, entsprechend dem Bodenbelag, mit Fliesen versehen.

Der gesamte spritzwasserbelastete Nassbereich erhält eine Verbundabdichtung unter dem Fliesenbelag. Die restliche Bodenfläche erhält keine weitere Abdichtung, der Bodenaufbau wird durch die Fliesen und Fugen ausreichend vor Feuchtigkeit geschützt.

Als Bodenfliese kommt das Fabrikat Living Ceramics der Serien Bera&Beren, Ground, Gubi, Allure, Eme, Noon, Stonelike oder Floss im Format 60 x 60 cm zur Ausführung. In den Duschen kommen kleinformatige Fliesenflächen des gleichen Produktes zur Ausführung. Alternativ können Fliesen zu einem Bruttolistenpreis von 30,00 EUR Anwendung finden.

### **3.3.2 Geländer an Treppen, Balkonen und Terrassen**

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und an den Podesten schalldämmend gelagert. Die Treppenläufe und Podeste werden mit einem Feinsteinzeugbelag, einschl. Sockelkannte, Oberfläche je nach erforderlicher Rutschklasse, nach dem Gesamtfarbkonzept des Architekten belegt.

Die Treppenhausgeländer bestehen aus einem Stahlprofil als Handlauf, farbig lackiert, welche sich entlang der Mittelwandscheibe oder der Außenwandscheibe über alle Geschosse der Treppenhäuser erstreckt.

Die Treppenuntersichten erhalten einen Anstrich, farblich passend zu den Wand- und Deckenflächen, nach Vorgabe des Architekten.

In den Maisonettewohnungen werden die Treppenläufe passend zu dem Eichenholzparkett mit Eiche belegt.

### **3.4 Flachdach und Terrassen**

Sämtliche Flachdächer und Terrassen aller Villen (außer Gartenterrasse im EG) werden aus Stahlbeton, wie die sonstigen Geschossdecken, errichtet. Darauf wird eine Dampfbremse, Gefälledämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung sowie eine Abdichtung aus Kunststoff oder bituminösen Bahnen verlegt. Alle Anschlüsse an Dachdurchdringungen und aufgehenden Bauteilen sind fachgerecht eingedichtet. Alle Flachdächer werden entsprechend der Flachdachrichtlinie gedämmt, gedichtet und entwässert. An den Fensteraustritten werden Entwässerungsrinnen, wenn entsprechend der Flachdachrichtlinie notwendig, in den Belag integriert.

Die Terrassen im Erdgeschoss und allen Obergeschossen erhalten im befestigten Bereich das Fabrikat Mirage, Serie Name / Bourgogne NE 12 in Sandsteinoptik, 60 x 60 cm. Die restlichen Dachterrassenflächen werden laut Planeintrag (nur Parkvilla, Dachgeschoss) mit einer intensiven Dachbegrünung/Wandberan-kung, einschl. und Kiesrandstreifen versehen.

Die oberste Dachfläche erhält keine Bekiesung. Die Terrassenflächen in den Erdgeschossen werden in einer kapilarbrechenden Kiesschicht verlegt, die Terrassenflächen aller Ober- und Dachgeschosse erhalten eine Aufständering; die jeweilige Entwässerungsebene befindet sich unter den Terrassenplatten auf einer Gefälledämmung. Demzufolge können die Terrassen nahezu waagrecht, ohne Gefälle, ausgebildet werden.

Die Terrassenumwehungen der Obergeschosse werden entsprechend dem Planeintrag, innerhalb der aufgehenden Fassaden, massiv ausgeführt und wärmegeklämt. Die Oberkanten erhalten eine Blechabdeckung aus Zink- oder Aluminiumblech, einbrennlackiert, sowie einem zusätzlichen Handlauf aus Flachstahl oder Aluminium, ebenfalls einbrennlackiert bzw. verzinkt und lackiert, Farbe nach Vorgabe Architekt.

### **3.5 Schließsystem / Briefkastenanlage**

Jede Villa erhält eine zentrale Schließanlage; zu jeder Wohnung gehören 5 Schlüssler. Die Schlüssler schließen gleichzeitig die Wohnung, die Haustür, den dazugehörigen Abstellraum, den Fahrrad- und den Müllraum und die Zugangstüren zu den Tiefgaragen und Kellerräumen. Unmittelbar an den Hauseingängen

der Villen befindet sich eine Briefkastenanlage samt Klingel und Gegensprechanlage in die Außenwand integriert.

## **4. Haustechnische Anlagen**

### **4.1 Erschließung, allgemeine Versorgung und Wärme**

Die Gebäude werden an das örtliche Versorgungsnetz der Stadtwerke Pirna GmbH mit Wasser, Abwasser, Fernwärme, Elektroenergie 400V angeschlossen.

Die Telekommunikation/TV und Audioversorgung werden über die deutsche Telekom oder einen anderen Kabelanbieter sichergestellt.

Alle Medien werden jeweils in einem zentralen Technikraum im Erdgeschoss oder im Kellergeschoss geführt. Von hier aus erfolgt die Verteilung zu den einzelnen Wohnungen.

### **4.2 Wärmerzeugung und Verteilung**

Wie in Pkt. 4.1 beschrieben werden die Gebäude mit Fernwärme versorgt. In den zentralen Technikräumen werden Fernwärmestationen mit witterungsgeführter Regelung und zentraler Trinkwassererwärmung installiert.

Die Wärmeverteilung erfolgt vom Technikraum bis zum Fußbodenheizkreisverteiler in der jeweiligen Wohneinheit in C-Stahlrohr oder in Kupferrohr verpresst. Jede Wohnung erhält

einen Fußbodenheizkreisverteiler mit Wärmemengenzählung an einem zentralen Punkt in der Wohnung.

#### **4.3 Raumheizflächen**

Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung, mit Raumthermostaten zur individuellen Einzelraumregelung der Temperatur, beheizt. Als Verteilungsleitungen in den Wohnungen werden für die Fußbodenheizung nahtlose Kunststoff-PE-X-Rohre im Estrich verlegt. Flure erhalten keinen separaten Heizkreis und werden nicht separat geregelt, die Versorgung erfolgt über die Verteilungen zu den Wohnräumen. Abstellräume erhalten keine separaten Heizkreise mit Thermostaten, diese werden nicht beheizt.

In den Bädern wird zur Heizungsunterstützung ein Handtuchheizkörper mit Anschluss an das Fußbodenheizsystem installiert.

#### **4.4 Wasseranlagen**

Der Trinkwasseranschluss mit Hauptwasserzähler wird im Technikraum installiert. Der Hauptwasserzähler wird vom Wasserversorgungsunternehmen bereitgestellt. Vom Hausanschlussraum werden in der Hauptverteilung und im Steigstrangbereich Kaltwasser-, Warm-

wasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahlrohr verpresst (z.B. Viega Sanpress) mit Rotgussformstücken installiert. Im Vorwandbereich wird Verbundrohr (z.B. Viega Raxofix) installiert. Die Wohnungen erhalten Kalt- und Warmwasserzähler.

Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt in schallgedämmten Abflussrohren.

#### **4.5 Sanitärausstattung und Zubehör**

Alle Sanitärobjekte in den Bädern und Gästebädern wurden nach einem Materialgestaltungskonzept des Architekten vorausgewählt. Folgende Produkte kommen zur Anwendung:

##### **Waschtisch**

Vigour Serie Derby Style, weiß

##### **Waschtischarmatur**

Grohe Serie Essence, chrom

##### **WC**

Vigour Serie Derby Style spülrandlos mit verdeckter Befestigung, weiß

##### **Betätigungsplatte**

2-Mengen TECE now, weiß

### **Badewanne**

Duravit D-Code Mittelablaufwanne  
1800x800mm, weiß

### **Badewannenarmatur**

Grohe Serie Essence mit Brausegarnitur, chrom

### **Dusche**

bodengleiche Dusche mit Duschrinne und  
Edelstahlabdeckung

### **Duscharmatur**

Duschsystem Vigour Serie Derby mit  
Thermostat, Regenbrause und Handbrause

### **Duschtrennwand**

Duschabtrennung in Echtglas ESG klar

### **Badheizkörper**

Kermi Basic-50, weiß

### **Accessoires**

WC-Papierhalter, Bürstengarnitur, Handtuch-  
halter oder Haken Vigour Serie Derby, chrom

## **4.6 Lüftung**

Für die Wohnungslüftung wird ein bedarfsge-  
führtes zentrales und wartungsarmes Abluft-  
system gewählt. Im Bedarfsfall wird der er-  
forderliche hygienische Luftwechsel nach DIN  
1946-6 sichergestellt.

Das Abluftsystem ist feuchtegeführt. Über die  
Grundlüftung zum Feuchteschutz bzw. eines  
reduzierten Luftwechsels hinaus, strömt im Be-  
darfsfall mehr Außenluft über Außenluftdurch-  
lässe in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer  
(Zulufträume) und weiter zu den Abluftdurch-  
lässen (Abluftventilatoren) in den Bad-, WC-  
und Hauswirtschaftsräumen sowie Küchen  
(Ablufträume). Der Luftaustausch zwischen den  
Zu- und Ablufträumen wird durch Überström-  
durchlässe unter- und/oder oberhalb der Zim-  
mertüren sichergestellt. In den WC-Räumen  
meldet ein Präsenzmelder im Fall der Benut-  
zung einen höheren Bedarf zum Ablüften.

## **4.7 Elektroinstallation**

Der Hauptanschluss befindet sich im Haus-  
anschlussraum, Unterverteilungen und Mess-  
einrichtungen in Messschränken innerhalb der  
Wohneinheiten. Die Anzahl der Stromkreise,  
Steckdosen und Auslässe sind nach RAL – RG  
678, wie in der Anlage 1 separat nach Häusern  
ausgewiesen, ausgeführt.

Die Lage der Leuchtenauslässe und der Steckdosen wird in Absprache mit dem Erwerber festgelegt.

Elektrische Leitungen werden in den Wohnungen Unterputz in Schlitzfenstern, in der Tiefgarage, in den Kellergeschossen und in den Hausanschlussräumen Aufputz verlegt.

Standardmäßig vorgesehen sind Flächenschalter und Steckdosen des Herstellers GIRA Standard 55 reinweiß glänzend.

Für jede Wohnung wird von der Zentrale an der Hauseingangstür eine Verbindung zu einer Gegensprechanlage installiert. Klingel- und Briefkastenanlage sind Vertragsbestandteil.

Die Leuchten im Treppenhaus, die Leuchten auf den Balkonen und der Dachterrasse sowie die Leuchten im Gemeinschaftseigentum werden vom Architekten ausgewählt und sind bereits bei Übergabe montiert.

#### **4.8 Aufzug**

Die zwei Stadtvillen und 6 Parkvillen erhalten jeweils einen Personenaufzug als Seilaufzug mit welchem die Wohnungen barrierefrei erschlossen werden. Die Fahrkorbgröße beträgt jeweils laut DIN 18040 1,10 x 1,40 m, die Belastung liegt bei max. 630 kg, lichte Türbreite 900

mm, und ist damit für Rollstuhlfahrer geeignet. Ausstattung und Farbgestaltung des Aufzugkorbes und der Schachttüren werden vom Architekten festgelegt.

## **5. Außenanlagen**

### **5.1 Grundstücksabgrenzung**

Die Bereiche zu den Nachbargrundstücken, im Westen zu den Kleingärten und im Süden zur Siegfried-Rädel-Straße, sind mit breiten Gehölzstreifen, bestehend aus Bestandsbäumen sowie Sträuchern und Bäumen angelegt. Der Übergangsbereich zum Flusslauf der Gottleuba im Norden wird mit einem geböschten Gewässerrandstreifen aus befestigten Steinen ausgebildet. Daran schließt sich ein gewässernaher Grünstreifen von ca. 5m Breite an. Dieser wird mit heimischen Sträuchern und einer Reihe standortgerechter heimischer Bäume entsprechend den Vorgaben der Landschaftssperrenverwaltung und dem Umweltamt begrünt. Die Abgrenzung zu den Grundstücken Richtung Osten erfolgt durch eine großzügige Grünanlage sowie vorhandene Mauern, Zäune sowie einzelnen Gehölzpflanzungen.

### **5.2 Gemeinschaftliche Grünanlage**

Mittig, zwischen den zentralen Parkvillen 1 bis 4, befindet sich eine gemeinschaftlich nutzbare

Grünanlage im klassischen Gestaltungstil. Breite Wege mit wassergebundenen Wegedecken führen zu den Hauseingängen und laden zum Spazieren ein. Breite Bänder mit blühenden Staudenmischpflanzungen begleiten beidseitig der Wege. Einzelne schirmförmig wachsende Felsenbirnen im einheitlichen Rhythmus und die umgebenden Schnitthecken geben der Anlage einen großzügigen Charakter. Den Mittelpunkt der Anlage bildet der Sitzplatz 'Vier Jahreszeiten'. Hier befindet sich ein runder Platz mit im Kreis angeordneten Sitzbänken sowie einem Kunstobjekt aus Sandstein im zentralen Kreisbeet. Die vier schattenspendenden Bäume sowie die Pflanzbeete bieten in allen 'Vier Jahreszeiten' Höhepunkte und Besonderheiten durch verschiedene Blüten, Früchte, Fruchtstände und Laubfärbungen.

Eine weitere Grünfläche befindet sich im Osten, hinter den Stadtvillen 1 und 2. Hier befinden sich ein schattiger Sitzplatz unter einer großzügigen Pergola sowie jeweils ein individuell gefertigter Kinderspielbereich für Kleinkinder zwischen 1-6 Jahren und für Kinder zwischen 6-14 Jahren. Großzügige Wiesenflächen zur individuellen Nutzung wechseln sich hier mit Schatten spendenden Gehölzgruppen mit Sitzmöglichkeiten ab. Die Freifläche kann durch zwei Treppenanlagen zwischen den Stadtvillen

1 und 2 oder barrierefrei über den Gehweg und die PKW-Stellplätze im Bereich des Bestandsgebäudes erreicht werden. Der von den Wohnhäusern abfallende Geländesprung ist als natürlich geschwungene und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzte Böschung ausgebildet.

### **5.3 Gärten zur Sondernutzung / Nutzergärten**

Den Erdgeschosswohnungen sind Gärten mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sie werden durch Schnitthecken mit einer maximalen Endhöhe von 1,20 m umgeben und voneinander getrennt. Diese privaten Gartenbereiche sind jeweils über die Terrassen der Wohnungen erreichbar und können individuell gestaltet und bepflanzt werden. Die Terrassen sind jeweils mit Terrassenplatten belegt, die Ergänzungsflächen bei den Häusern 1 bis 4 mit wassergebundenen Wegedecken ausgestattet. In dem Großteil der Gärten ist jeweils ein Obstbaum (Apfel oder Birne in Sorte) nach Wahl der Eigentümer vorgesehen.

### **5.4 Müll- und Fahrradständer**

Die Gartenvillen 1 bis 4 besitzen ebenerdige Müllstandorte und Abstellräume für Fahrräder in unmittelbarer Nähe der Eingänge. Diese werden jeweils von zwei gegenüberliegen-

den Hauseingängen gemeinsam genutzt. Die Stadtvillen 1 und 2 besitzen Fahrradabstellmöglichkeiten in Form von Fahrradabwehnbügeln vor den Hauseingängen. Für diese beiden Villen gibt es jeweils einen ebenerdigen Müllstandort neben Stadtvilla 2 an der Giebelwand des südlichen Nachbargrundstücks. Der Müllstandort hat zwei jeweils nach Villen abgetrennte und abschließbare Stellflächen für Mülltonnen. Das dritte Müllabteil wird kurzzeitig zur Bereitstellung und Abholung der jeweiligen Mülltonnen aus den zwei Tiefgaragen genutzt. Der Müllstandort wird aus einer Metall-Holzkonstruktion gefertigt und seitlich und darüber berankt sein. Die Müllräume und Abstellräume für Fahrräder der Parkvillen 1 bis 6 befinden sich in den Tiefgaragen. Weitere Radabstellmöglichkeiten mit Anlehnbügel befinden sich im Bereich der Freifläche mit Spielplatz sowie im Bereich des Bestandsgebäudes.

#### **5.5 Dachbegrünung / Tiefgaragen**

Die zwei Tiefgaragen werden von oben nicht sichtbar sein. Durch einen Bodenaufbau von ca. 60 cm ist es möglich, diese Flächen als Grünflächen und private Gärten zu nutzen. Die zwei Tiefgaragenzufahrten werden mittels eines Ranksystems und einer Auswahl von Kletterpflanzen teilweise überdacht und begrünt.

#### **5.6 Außenbeleuchtung**

Alle Zuwegungen zu den Hauseingängen und zu den Müllstandorten werden mit indirektem Licht ausgeleuchtet. Auch die zwei Treppenaufgänge aus den Tiefgaragen werden bei Nutzung temporär beleuchtet. Der runde Sitzplatz in der Gemeinschaftsanlage bekommt angenehmes Licht über die von unten beleuchteten Bänken und den angestrahlten Sandstein im Mittelbeet. Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche im Senkgarten werden mit Einbruch der Dunkelheit nicht beleuchtet sein.

#### **5.7 Naturschutz / Artenschutz**

Als Quartiere für verschiedene geschützte Vogel- und Fledermausarten sind auf dem Gelände des Wohngebietes sowie unter der Brücke über die Gottleuba verschiedene Nistmöglichkeiten und Quartiere nach Vorgaben aus dem GOP vorgesehen.

#### **6. Unterlagen, Abnahmehinweise, Gebrauchshinweise**

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden folgende Unterlagen an den Verwalter übergeben; der Erwerber kann bei diesem Einsicht nehmen:

### **6.1 Öffentlich-rechtliche Bescheinigungen**

- Baugenehmigungsunterlagen
- öffentlich-rechtliche Bauabnahme
- statische Unterlagen
- Energieausweis
- Abnahmebescheinigungen des Bezirksschornsteinfegermeisters
- Einmessprotokoll des Vermessungsingenieurs

### **6.2 Privatrechtliche Bescheinigungen**

- Baugrundgutachten
- Ausführungszeichnungen und -unterlagen
- Prüfprotokolle
- Gewährleistungsübersicht
- Anschriften der Handwerksunternehmen

### **6.3 Dokumentation eingebauter Materialien**

Kurzbeschreibung der Baukonstruktion und Auflistung der verwendeten Materialien, Ausführungspläne im Maßstab M 1:50 mit dokumentierender Beschriftung (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführungen entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderungen, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen).

### **6.4 Technische Baubeschreibungen**

Technische Baubeschreibungen und Betriebs-

anleitungen der Heizungsanlage, der Thermostate, der Rollläden und der Lüftungsanlage.

### **6.5 Gebrauchshinweise**

- Pflegeanleitungen von Oberflächen von Fensterrahmen, Sanitärobjekten, Fliesen und Parkett.
- Hinweise auf Befestigungsmöglichkeiten in Gipskartonständerwänden.

## **7. Baunebenkosten**

Im Kaufpreis enthalten sind die Baunebenkosten für:

- Architekten- und Haustechnikplanung
- Statik
- Baugrundgutachten
- Vermessungskosten inkl. der Gebäudeeinemessung nach Fertigstellung
- behördliche Prüfungen
- Genehmigungen und Abnahme
- sonstige Baunebenkosten, wie Bewirtschaftung und Versicherungen bis zur Abnahme/Übergabe an den Erwerber

Die Erwerbskosten (Notar, Gerichtskosten, etc.) sowie die Grunderwerbssteuer und die Finanzierungskosten des Erwerbers sind nicht im Kaufpreis enthalten.

## 8. Hinweise

Trotz intensiver Planung und Überwachung sind Differenzen zwischen verschiedenen Plänen und der Baubeschreibung, insbesondere wegen behördlicher Auflagen und technischen Fortschrittes, nie ganz auszuschließen. In solchen Fällen gilt: Ergeben sich zwischen den Plänen und der Baubeschreibung Differenzen, ist die Baubeschreibung maßgebend.

Wenn sich aus der Baubeschreibung nicht ausdrücklich etwas anderes ergibt, wird für die geltenden Normen und Vorschriften jeweils der Mindeststandard ausgeführt, auch wenn aus den Plänen und vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Baubeschreibung ist nur eine Leistungsbeschreibung. Andere Leistungen als die in der Baubeschreibung genannten sind nicht geschuldet.

Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen und Forderungen, gestalterischer Erfordernisse, Materialknappheit oder Lieferausfall bleiben vorbehalten. Geringfügige Abweichungen in der Bauaus-

führung, entsprechend den Bauplänen oder der Baubeschreibung, sind zulässig und stellen jedenfalls keine Wertminderung dar, sofern sie den Wert der Bauleistungen nicht mindern. Maßdifferenzen, vor allem bei Innenräumen, welche sich gegenüber der Baueingabeplanung zur Bauausführungsplanung und deren anschließenden Bearbeitung ergeben, sowie aufgrund Änderungen aus technischen Gründen bzw. Zweckmäßigkeiten, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für angegebene Installationen und Gegenstände.

Die in den Grundrissen dargestellten Inneneinrichtungen und Einrichtungsgegenstände, außer Sanitärausstattung, sind nicht Teil der Baubeschreibung und somit nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern lediglich Einrichtungsvorschläge. Die Auswahl der sich aus der Baubeschreibung ergebenden Alternativen und Farbauswahlmöglichkeiten obliegt dem Bauträger, soweit nicht anderweitig festgelegt. Alle grafischen Darstellungen sind unverbindliche Illustrationen des Zeichners oder Architekten.

Für Einrichtungsgegenstände, wie Einbaumöbel oder andere, maßabhängige Bauteile der persönlichen Einrichtung wird empfohlen, die Maße direkt am Bau, nach den Verputz- und

Fliesenarbeiten sowie nach Einbringen des Estrichs, zu prüfen. Bestimmte Bauteile bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung der laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt insbesondere für plastische Ver fugungen, Anstriche auf Metall- und Holzteilen, auch der Außenfassade sowie generell für alle mechanisch bewegten Teile, wie Tür- und Fensterbeschläge und -aufhängungen, Ventile, Teile der Heizung, etc. Die hierzu notwendigen Leistungen obliegen ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer, wie auch der Abschluss entsprechender Wartungsverträge.

Planerische Änderungen und Sonderausstattungs wünsche, die nicht Bestandteil der Exposé-Pläne, dieser Baubeschreibung und der Genehmigungsplanung sind, werden in Absprache des Verkäufers separat nach einem Stundenverrechnungssatz von 75 EUR netto/ Std abgerechnet. Alle in den Baubeschreibungen angegebenen Preise sind Bruttopreise, einschließlich der zu dem Ausführungszeitpunkt gesetzlich vorgegebenen Mehrwertsteuer.

Seidel+Architekten, November 2019

# AUSSTATTUNG ELEKTROINSTALLATION

## **Gartenvilla 1 bis 4**

### **Wohnung 1, EG**

#### **Diele / Flur:**

- 1 Tasterschaltung mit 5 Tastern & 3 Deckenauslässen
- 3 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Daten-dose
- 1x Raumthermostat

#### **Kinderzimmer 2x**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Ankleide/Schlafzimmer**

- 2 Deckenauslässe mit 2x Wechselschaltung
- 3 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen

1 TV-Dose

1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Dusche/WC:**

- 1 Decken / 1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

#### **Bad:**

- 1 Deckenauslass / 1 Wandauslass mit Serien-schaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdose
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Wohnzimmer:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben TV Dose
- 1 TV-Dose

1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediateiler  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Kochen/Essen:**

1 Deckenauslass über Küchenzeile / 1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung  
1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung  
3 Doppelsteckdosen  
2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich  
1 Herdanschlussdose  
1 Einfachsteckdose für Backofen  
1 Einfachsteckdose für Spülmaschine  
1 Einfachsteckdose für Kühlschrank  
1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube  
1 Einfachsteckdose für Mikrowelle  
1 TV-Dose  
1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediateiler  
1x Raumthermostat  
1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Terrasse/Balkon:**

3 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen  
3 Wandauslass schaltbar von innen

3 Außenleuchten nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür  
1 Einfachsteckdose unter Schalter  
1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)  
1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)  
1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung vom Wohnungszähler für Waschmaschine und Trockner abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend

## **Wohnung 2. Ober- und Staffelgeschoss**

### **Diele / Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern & 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Datendose
- 1x Raumthermostat

### **Kinderzimmer OG & STG:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

### **WC OG:**

- 1 Decken / 1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

### **Wohnen/Kochen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung

- 1 Deckenauslass über Küchenzeile / 1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdose neben TV Dose
- 2 TV-Dose
- 2 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

### **Treppe zum Staffelgeschoß:**

- 2 Wandauslässe mit Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter

### **Schlafzimmer STG:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose

1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-  
teiler

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Bad STG:**

1 Deckenauslass / 1 Wandauslass mit Serien-  
schaltung

1 Einfachsteckdose unter Schalter

1 Doppelsteckdose

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben dem Fenster

**Flur STG:**

1 Tasterschaltung mit 3 Tastern & 1 Deckenaus-  
lass

2 Einfachsteckdosen unter Schalter

**Terrasse/Balkon:**

1 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen

1 Wandauslass schaltbar von innen

1 Außenleuchten nach Bemusterung durch  
Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der  
Tür

1 Einfachsteckdose unter Schalter

1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der  
Tür (Aufputz)

1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)

1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung  
vom Wohnungszähler für Waschmaschine und  
Trockner abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß  
glänzend

**Stadtvilla 1 und 2**  
**Wohnungen 1 bis 8**

**Diele / Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 5 Tastern & 2 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Datendose
- 1x Raumthermostat

**Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler

- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

**WC /Dusche:**

- 1 Decken / 1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

**Bad:**

- 1 Deckenauslass / 1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdose neben Waschtisch
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

Wohnen/Kochen/Essen

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschaltung
- 1 Deckenauslass über Küchenzeile / 1 geschaltete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdose neben TV Dose
- 2 TV-Dose
- 2 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaverteiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen
- 1 Wandauslass schaltbar von innen
- 1 Außenleuchten nach Bemusterung durch Architekten

Abstellraum Wohnung:

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose

**Abstellraum Keller:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)
- 1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)
- 1 Ovalleuchte

**Waschmaschinenraum Keller:**

- 1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung vom Wohnungszähler für Waschmaschine und Trockner abschließbar (Aufputz)

**Eingangsbereich:**

- 1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend

## **Parkvilla 1 bis 6**

### **Wohnungen 1 bis 10**

#### **Diele / Flur/Garderobe:**

- 1 Tasterschaltung mit 4 Tastern & 2 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen unter Schalter
- 1 Steckdose 2fach
- 1 Netzwerkdose doppelt als Telefon/Daten-dose
- 1x Raumthermostat

#### **Kinderzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

#### **Schlafzimmer:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 4 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler

1x Raumthermostat

1x Jalousieschalter neben jedem Fenster

#### **Bad:**

- 1 Deckenauslass / 1 Wandauslass mit Serien-schaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdose neben Waschtisch
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

#### **Wohnen/Kochen/Essen:**

- 2 Deckenauslässe mit jeweils einer Ausschal-tung
- 1 Deckenauslass über Esstisch mit Ausschal-tung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 5 Doppelsteckdosen
- 2 Dreifachsteckdose neben TV Dose
- 2 TV-Dose
- 2 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben jedem Fenster
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich Küche
- 1 Deckenauslass über Küchenzeile / 1 geschal-tete Steckdose mit Serienschaltung
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Backofen

- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowelle

**WC /Dusche:**

- 1 Decken / 1 Wandauslass mit Serienschaltung
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose neben Waschbecken
- 1x Raumthermostat

**Terrasse/Balkon:**

- 1 Einfachsteckdosen IP44 schaltbar von innen
- 1 Wandauslass schaltbar von innen
- 1 Außenleuchten nach Bemusterung durch Architekten

**Abstellraum Wohnung:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Doppelsteckdose mit separater Zuleitung für Waschmaschine und Trockner

**Abstellraum Keller:**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung neben der Tür (Aufputz)
- 1 Steckdose unter dem Schalter (Aufputz)

- 1 Ovalleuchte

**Eingangsbereich:**

- 1 Sprechanlage Audio mit Türöffner und Gong

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß glänzend