

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG

Neubau der Wohnanlage Sandsteingärten, bestehend aus insgesamt 11 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 107 Wohneinheiten und zwei Tiefgaragen mit insgesamt 82 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 seinem 18.746 m² großen Grundstück gehört es zu einem sich im 19. Jahrhundert 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 zum Grundstück der Sandsteinwerke, seine Blüte erfährt. 1860 war auf dem Areal zunächst die „Sächsische Bauhütte“ angesiedelt, 1874 wurde ein Steinsägewerk errichtet welches 1887 zur „Steinsägerei Hermann Schmidt“ umfirmierte.

Die Erfindung 1843 von Gottfried-Keller, das Zerfasern von Nadelhölzern als Rohstoff für die Papierproduktion mittels Schleifsteine zu betreiben, brachte der Sächsischen Steinbruchindustrie eine bedeutende Konjunktur. Pirna wurde zum Zentrum für die Herstellung von Schleifsteinen aus Sandstein, welches mit hohen Produktionszahlen einen weltweiten Export tätigte. Nach 1900 dominierten drei bedeutende Firmen in Pirna, unter anderem, auf dem Grundstück der heutigen Sandsteingärten, 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 Schleifsteinen 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 Fernbahngleisen samt neuem Bahnhof zu ermöglichen. Zwischen 1885 bis 1910 fertigt-

te die Firma von Herrn Schmidt 42.000 Schleifsteine, mehrere Steine über „7 m³ 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 demzufolge 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 den 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

11 Wohnhäuser werden zukünftig mittels drei Planstraßen erschlossen. Dabei wird im nord-östlichen Grundstücksteil das unter Denkmalschutz stehende ehemalige Wohn- und Verwaltungsgebäude (errichtet in der zweiten 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 das Grundstück nach den Abrissmaßnahmen aller alten Industriegebäude und umfassender Altlastensanierung fast auf das 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 200-jährigen Hochwasserereignisses.

1.3 Bauweise

Im neuen Wohnpark Sandsteingärten entstehen insgesamt 107 Wohneinheiten in 11 Mehrfamilienhäusern, 82 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 vier Haustypen errichtet:

- Die Villa Rose als größtes Gebäude mit 39 barrierefreien Wohneinheiten, einer kleinen Tagespflege für betreutes Wohnen und einer Tiefgarage mit 12 PKW-Stellplätzen im südlichen Grundstücksteil als straßenbegleitende Bebauung zur Siegfried-Rädel-Straße hin.
- 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 – 2 Stück östlich im Wohnpark.
- Die Parkvilla mit jeweils 10 Wohneinheiten, 4 Geschossen und gebäudeübergreifender Tiefgarage mit 70 PKW-Stellplätzen – 4 Stück mittig im Wohnpark 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 Gartenvillen 1 und 2, sowie die Gartenvillen 3 und 4 bilden jeweils eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die Stadtvillen 1 und 2 bilden ebenfalls eine eigene WEG. Die Parkvillen 1 bis 4 stellen eine eigene WEG, ebenso die Villa Rose. Insgesamt werden damit fünf Parzellen für WEGs in den Neubauten gebildet. Drei weitere Parzellen entstehen für 1. die unter Denkmalschutz stehenden Villa (ehemaliges Wohn- und Verwaltungsgebäude), 2. mit der Parkplatzfläche südlich der Bestandsvilla und 3. mit der verbleibende Gemeinschaftsfläche, bestehend aus Verkehrsflächen, Müllsammelplatz, Spielplatz und Gewässerrandstreifen zur Gottleuba.

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- und 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, Küchen, Leuchten, etc.) Vertragsbestandteil.

1.5 Schallschutz

Der Schallschutznachweis für dieses 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 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.

Der Schalldämmwert für alle Wohnungseingangstüren wird mit $R'_{w} \geq 37 \text{ dB(A)}$ - Schalldämmwert im eingebauten Zustand vereinbart.

1.6 Wärmeschutz

Das Gebäude erfüllt alle Vorgaben der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung und des EEWärmeG. Die erhöhten Forderungen an den Jahresprimärenergiebedarf ab 01.01.2016 mit -15% werden erfüllt. Weiterhin wird es 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.

Das Gebäude wird an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Pirna angeschlossen, deren Wärme mit Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt wird. Die Hausstationen werden von den Stadtwerken Pirna gemietet und gewartet.

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 des Oberflächenwassers der Gebäude und der 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, welche als Zufahrt zum Wohngebiet dient. Die Planstraße 2 zweigt Richtung Westen von der Planstraße 1 ab und dient als Zufahrt zu den Tiefgaragen der Villa Rose sowie den 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 RAST 06.

Östlich des Bestandsgebäudes wird die vor-

handene 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. RAST 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 RAST 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 PKWs befahren werden. Die Fahrbahnbreite wurde nach der RAS 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 Wohnungen über die Planstraße 2 zu den Tiefgaragen.

2.2.2 Tiefgaragen

Unter der Villa Rose befindet sich eine Tiefgarage; diese ist mit 12 Stellplätzen mit Betonpflaster befestigt und hat Zugänge zu den

Treppenhäusern, Technik- und Nebenräumen. Die Tiefgarage ist über die Treppenhäuser, 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.

Für die Villa Rose befinden sich die Müllstandplätze in der Tiefgarage. Dieser Bereich ist geschottet und im Hochwasserfall gesichert. Am Tag der Abholung müssen die Container zum Müllstandort südlich der Stadtvilla 2 ver-

bracht 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 100-prozentige 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 Tiefgarage.

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 Fernwärme. 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 vorhandenen Eisenbahnbrücke über die Gottleuba eine Mittelspannungstrasse der ENSO.

Diese Trasse muss im Zuge der Erschließung des Wohngebietes erneuert werden. Die Ver-

legung 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 einschließlich 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 Kies-schicht eingebaut.

Im Bereich der Stellplätze und Fahrspuren in der Tiefgarage wird Betonpflaster einschließlich 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 einschließlich 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 einschließlich der Tiefgarage bestehen aus Stahlbeton und werden nach Angaben des Tragwerkplaners als geschalte Ortbetonwände, Fertigteilwände oder Halbfertigteile 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/m² K.

Sämtliche Beschläge sind Einhand-Drehkippbeschläge 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 bestehen aus Holz mit Glasanteilen 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 einschließlich dem Staffelgeschoss erhalten, entsprechend den Ausführungen im Wärmeschutznachweis, ein Wärmedämmverbundsystem 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; und erhalten Bossen, Spiegel und Eckquaderungen, entsprechend dem Planeintrag.

3.1.9 Sonnenschutz

Die Fenster 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 in die Fassade integrierte Rollladenkästen. Es kommen elektrisch bedienbare Rollläden mit Aluminiumrollladenpanzer, Model Pakto o. glw., zur Ausführung; Farbe nach dem Gesamtfarbkonzept des Architekten.

3.1.10 Balkone, Pergolen, Vordächer, Lichtschächte

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

Lichtschächte kommen in der Tiefgarage 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 Vorgaben des Tragwerkplaners und Schallschutzgutachters ausgeführt. Mauerwerksöffnungen sind mit Stürzen zu überdecken.

3.2.2 Nicht tragende Innenwände

In den Wohngeschossen werden je nach Planeintrag die nichttragenden Innenwände sowohl aus massiven Mauersteinen als auch aus Trockenbauwänden hergestellt. Wände im Kellergeschoss werden als Kalksandstein-Mauerwerk - Sichtmauerwerk ausgeführt.

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

Je nach Erfordernis werden Trockenbaukonstruktionen zur Verkofferung von Leitungen und Sanitäreinbauelementen vorgesehen. Die Verkofferungshöhen, Ausbildung von Absätzen, Brüstungen und Nischen erfolgen nach Planeintrag des Architekten.

3.2.3 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 erhalten ein Profilzylinderschloss und einen Edelstahlschutzbeschlag. Die Türhöhen betragen bei Wohnungszugangstüren prinzipiell 2,135 m; die Türbreite prinzipiell 1,01 m.

Alle Innentüren innerhalb der Wohneinheiten und der Tagespflege werden gemäß Planeintrag als ein- oder zweiflüglige Türen mit Röhrenspantürblättern und Holzumfassungszargen, Buntbartschloss und Leichtmetallbeschlag ausgeführt. Die Türhöhen betragen prinzipiell 2,135 m; die Türbreiten bei den Drehtüren prinzipiell 1,01 m und bei den Schiebetüren 0,90 m. Es muss garantiert werden, dass eine Lichte Breite von 90 cm für den Rollstuhlfahrer immer eingehalten wird.

Die Ausführung der Funktionstüren in den gemeinschaftlichen Bereichen des Kellergeschosses und der Tiefgarage erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften.

Je nach Erfordernis werden Innentüren mit

Brandschutzanforderung entsprechend den Vorgaben im Brandschutzkonzept ausgeführt. Alle Oberflächen von Stahltüren sind endbehandelt; die Farbe entspricht dem Farbkonzept des Architekten. Zur Ausführung kommen Stahltüren des Fabrikates Hörmann oder gleichwertig.

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

3.2.4 Innenwandbekleidungen – Fliesenarbeiten, Malerarbeiten

Tragende Innenwände werden aus Kalksandstein gemauert und beidseitig verputzt, oder sind aus Stahlbeton, beidseitig verspachtelt. Die Innenwandoberflächen werden, wo notwendig, 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, einschließlich 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 können in Teilbereichen, je nach Erfordernis in Abstimmung mit der haustechnischen Planung, Unterhangdecken nach Planeintrag notwendig werden. Die Raumhöhen werden sich entsprechend verringern. Sämtliche Wohnräume, einschließlich Küchen und Tagespflege, werden mit einem fußbodenheizungsgerechten PVC-Belag (Vinylboden), Produkt Altro Debolon R200.1 Silence o. glw.,

ausgestattet. Die Bemusterung erfolgt in Abstimmung mit dem Architekten. Alle Sockelkanten werden passend zum Material 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, einschließlich Sockelkante, 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.

3.4 Flachdach und Terrassen

Sämtliche Flachdächer und Terrassen (außer Gartenterrasse im EG) werden wie die sonstigen Geschossdecken aus Stahlbeton errichtet. Darauf wird eine Dampfbremse, Gefälledämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung, sowie eine Abdichtung aus Kunststoff oder bituminösen Bahnen verlegt. Alle An-

schlüsse 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 Na.me/Bourgogne NE 12 in Sandsteinoptik, 60 x 60 cm. Die restlichen Dachterrassenflächen werden laut Plan eintrag mit einer intensiven Dachbegrünung / Rosengarten, einschließlich 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 ohne Gefälle und damit nahezu waagrecht ausgebildet werden; die Übergänge zu den Ausgangstüren der Wohneinheiten und Tagespflege sind barrierefrei.

Die Terrassenumwehungen der Obergeschosse werden entsprechend dem Planeintrag, innerhalb der aufgehenden Fassaden, massiv ausgeführt und wärme gedämmt. 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 des Architekten.

3.5 Schließsystem/Briefkastenanlage

Das Gebäude erhält eine zentrale Schließanlage; zu jeder Wohnung gehören 5 Schlüssel. Die Schlüssel schließen gleichzeitig die Wohnung, die Haustür, den dazugehörigen Abstellraum, den Fahrrad- und den Müllraum sowie die Zugangstüren zu der Tiefgarage und Kellerräumen.

Unmittelbar an den Hauseingängen der Villa Rose befindet sich eine Briefkastenanlage samt Klingel und Videogegensprechanlage.

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 und 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 wird das Gebäude mit Fernwärme versorgt. In den zentralen Technikräumen wird die Fernwärmestation mit witterungsgeführter Regelung und zentraler Trinkwassererwärmung installiert. Die Fernwärmestation wird von den Stadtwerken Pirna gemietet und gewartet. 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-, Warmwasser- 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:

Villa Rose

Öffentlicher Bereich

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

Accessoires

WC-Papierhalter, Bürstengarnitur, Handtuchhalter oder Haken Vigour Serie Derby, chrom

Das behindertengerechte WC im öffentlichen Bereich (Waschtisch und WC) wird ausgestattet wie die Bäder in den Wohnungen (folgend).

Wohnungen

Waschtisch

Vigour Serie Derby Plus Care unterfahrbar,
weiß

Waschtischarmatur

Grohe Serie Essence, chrom

Spiegel

Kristallspiegel 800x600mm mit verdeckter Befestigung

WC

Vigour Serie Derby plus care 70 cm spülrandlos mit verdeckter Befestigung, weiß

Betätigungsplatte

2-Mengen TECE now, weiß

Stützklappgriff

AVENARIUS free living! 2x Stützklappgriff,
700mm chrom mit Papierhalter und Abrollbremse

Dusche

bodengleiche Dusche mit Viega Advantix Bodenablauf inkl. Abdeckrost aus Edelstahl 145

Duscharmatur

Aufputz-Brausethermostat Vigour Serie Derby mit Brauseschlauch und Handbrause

Brausestange

AVENARIUS free living! Brausestange mit Haltegriff

Duschvorhang

AVENARIUS free living! Brausevorhangstange 1400x1400mm chrom mit Duschvorhang anti-statisch weiß

Badheizkörper

Kermi Basic-50, weiß

4.6 Lüftung

Für die Wohnungslüftung wird ein bedarfsgeführtes zentrales und wartungsarmes Abluftsystem gewählt. Im Bedarfsfall wird der erforderliche hygienische Luftwechsel nach DIN 1946-6 sichergestellt.

Das Abluftsystem ist feuchtegeführt. Über die Grundlüftung zum Feuchteschutz bzw. eines reduzierten Luftwechsels hinaus, strömt im Bedarfsfall mehr Außenluft über Außenluftdurchlässe in Wohn- und Schlafzimmer (Zulufträume) und weiter zu den Abluftdurchlässen (Abluftventilatoren) in den Bad-, WC-

und Hauswirtschaftsräumen sowie Küchen (Ablufträume). Der Luftaustausch zwischen den Zu- und Ablufträumen wird durch Überströmdurchlässe unter- und/oder oberhalb der Zimmertüren sichergestellt. In den WC-Räumen meldet ein Präsenzmelder im Fall der Benutzung einen höheren Bedarf zum Ablüften.

4.7 Elektroinstallation

Der Hauptanschluss befindet sich im Hausanschlussraum, Unterverteilungen und Messeinrichtungen 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 Betreiber festgelegt.

Elektrische Leitungen werden in den Wohnungen Unterputz in Schlitzen und Aufputz in der Tiefgarage, in den Kellergeschossen und in den Hausanschlussräumen 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 Vi-

deogegegensprechanlage 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 Villa Rose erhält je Treppenhaus einen Personenaufzug als Seilaufzug, wodurch die Wohnungen über die Verteilerflure barrierefrei erschlossen werden können. 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 Gott-

leuba im Norden wird mit einem geböschten Gewässerrandstreifen aus befestigten Steinen ausgebildet. Daran schließt sich ein gewässernaher Grünstreifen von ca. 5 m Breite an. Dieser wird mit heimischen Sträuchern und einer Reihe standortgerechter heimischer Bäume entsprechend den Vorgaben der Landestalsperrenverwaltung 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 Gestaltungsstil. Breite Wege mit wassergebundenen Wegedecken führen zu den Hauseingängen und laden zum Spazieren ein. Breite Bänder mit blühenden Staudenmischpflanzungen sind beidseitig der Wege begleitend. 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 Großgehölz im zent-

ralen 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 Terrassen mit Sondernutzungsrecht zugeordnet. Sie werden durch Schnitthecken mit einer maximalen Endhöhe von 1,20 m umgeben und voneinan-

der 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. Im Großteil der Gärten ist jeweils ein Obstbaum (Apfel oder Birne in Sorte) nach Wahl der Eigentümer vorgesehen.

5.4 Müll- und Fahrradständer

Die Räume für Müll- und Fahrräder befinden sich in der Tiefgarage. Für den Tag der Müllabholung werden die Mülltonnen vom Hausmeister auf den Sammelplatz südlich der Stadtvilla 2 gebracht. Dieser zentrale Müllstandort wird aus einer Einhausung aus Metall-Holzkonstruktion gefertigt und seitlich und darüber berankt sein. Weitere Radabstellgelegenheiten mit Anlehnbügel befinden sich im Bereich der Freifläche mit Spielplatz sowie im Bereich des Bestandsgebäudes.

5.5 Dachbegrünung/Tiefgaragen

Die Tiefgarage wird von oben nicht sichtbar sein; im südlich ausschließenden Gebäudeteil befinden sich darüber die Terrassen der Tagespflege. Die Tiefgaragenzufahrt wird mittels einem Ranksystem und einer Auswahl von Kletterpflanzen im Zufahrtsbereich 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 Bänke 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 unterschiedliche 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 Betriebsanleitungen der Heizungsanlage, der Thermosolate, der Rollläden und der Lüftungsanlage.

6.5 Gebrauchshinweise

- Pflegeanleitungen der 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 Plä-

nen 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 Bauausführung, 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 von Änderungen aus technischen Gründen bzw. Zweckmäßigkeiten, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Dies gilt ebenso für angegebene Installationen und Gegenstände.

Außer der Sanitärausstattung sind die in den Grundrissen dargestellten Inneneinrichtungen und Einrichtungsgegenstände 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 Verfü- gungen, 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 Fertig- stellung und Besitzübergabe dem Käufer, wie auch der Abschluss entsprechender Wartungs- verträge.

Planerische Änderungen und Sonderaus- stattungswünsche, 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 Baubeschreibun- gen angegebenen Preise sind Bruttopreise, ein- schließlich der zu dem Ausführungszeitpunkt gesetzlich vorgegebenen Mehrwertsteuer.

Seidel+Architekten, Juni 2020

AUSSTATTUNG ELEKTROINSTALLATION

Villa Rose

Wohnungen

Flur:

- 1 Tasterschaltung mit 3 Tastern und 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen unter Taster

Küche:

- Serienschaltung mit 1 Deckenauslass über Küchenzeile
- 1 geschaltete Steckdose
- 2 Dreifachsteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1x Raumthermostat

Bad:

- Serienschaltung 1 Deckenauslass/1 Wandauslass über Spiegel
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1x Raumthermostat

Wohnzimmer:

- Serienschaltung 2 Deckenauslässe
- 1 Einfachsteckdose unter Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben TV-Dose
- 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
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose neben TV-Dose
- 1 TV-Dose
- 1 Netzwerkdose doppelt vom Multimediaver-teiler
- 1x Raumthermostat
- 1x Jalousieschalter neben dem Fenster

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 Ovaleuchte LED

Terrasse/Balkon:

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

Eingangsbereich:

- 1 Sprechanlage Ritto Tin Bus Video

Schalterprogramm GIRA Standard 55 reinweiß
glänzend