

TEILUNGSERKLÄRUNG
nach § 8 WEG
zur Eigentumswohnanlage „Kurfürstin Magdalena“

Heute, den achtundzwanzigsten Juli zweitausendzwanzig

- 28.07.2020 -

erschieden vor mir,

Kerstin Richter

Notarin mit dem Amtssitz in Zschopau, in meinen Amtsräumen in Zschopau, Neumarkt 2:

1. Herr Torsten Kreller, geboren am 11.09.1968
2. Herr Roy Weidauer, geboren am 30.01.1967
beide geschäftsansässig in 09405 Zschopau, Scharfensteiner Straße 7a
beide der Notarin von Person bekannt

hier nicht handelnd in eigenem Namen, sondern als Geschäftsführer für die **PEM Immobilien GmbH** mit Sitz in Zschopau (09405 Zschopau, Scharfensteiner Straße 7a)

Aufgrund Einsicht in das elektronische Handelsregister des Amtsgerichtes Chemnitz vom _____ bescheinige ich nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 und § 21 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnotarordnung, dass unter HR B 31910 die Fa. "PEM Immobilien GmbH" mit dem Sitz in Zschopau eingetragen ist und dass Herr Torsten Kreller // Herr Roy Weidauer berechtigt ist, die Gesellschaft allein zu vertreten. Er ist von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

Die Notarin fragt die Erschienenen nach einer Vorbefassung im Sinne des § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG. Die Frage wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen erklärten:

I.

Vorbemerkung

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem mit Nr. 1 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 91/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem mit Nr. 2 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 89/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem mit Nr. 3 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 97/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und dem mit Nr. 4 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 99/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem mit Nr. 5 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 72/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem mit Nr. 6 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 129/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem mit Nr. 7 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 125/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und dem mit Nr. 8 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 155/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss und dem mit Nr. 9 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 129/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 10 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss und dem mit Nr. 10 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 143/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss und dem mit Nr. 11 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 132/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 12 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem mit Nr. 12 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

- 166/1534 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 13 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss und dem mit Nr. 13 bezeichnetem Keller gemäß Grundriss Tiefgarage

Nach der Erklärung des Grundstückseigentümers werden die Miteigentumsanteile, mit denen Sondereigentum verbunden ist, auf der Grundlage des Wohnflächenverhältnisses der in den Gebäuden befindlichen Wohnungen nach der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet, wobei bei den Terrassen im Erdgeschoss, die Sondernutzungsrechtsflächen sind, jeweils zur Hälfte und den Balkonen und Dachterrassen jeweils die Hälfte der hiernach ermittelten Flächen in Ansatz gebracht worden sind.

Die ebenfalls als abgeschlossen bescheinigten Tiefgaragenstellplätze in der Tiefgarage werden in dieser Teilungserklärung nicht dem Sondereigentum zugeordnet, sondern individuell als Sondernutzungsrechte zugewiesen.

III.

Gemeinschaftsordnung

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach dem Wohnungseigentumsgesetz, soweit in der dieser Urkunde als Anlage beigefügten Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist. Auf diese Anlage wird verwiesen. Die Gemeinschaftsordnung ist Inhalt des jeweils mit dem einzelnen Miteigentumsanteil verbundenen Sondereigentums. Sie wird im Grundbuch eingetragen und wirkt für und gegen alle Rechtsnachfolger der Wohnungseigentümer.

In der Gemeinschaftsordnung sind Sondernutzungsrechte eingeräumt.

IV.

Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt

1. Der Grundstückseigentümer **bewilligt** und **beantragt** in das Grundbuch einzutragen:
 - a. die Teilung des in Abschnitt I der Urkunde genannten Grundstücks nach § 8 WEG gemäß Abschnitt II dieser Urkunde, wobei die Sondernutzungsrechte im Bestandsverzeichnis beim jeweiligen Sondereigentum zu vermerken sind;
 - b. die Bestimmungen der Gemeinschaftsordnung gemäß Abschnitt III dieser Urkunde als Inhalt des Sondereigentums.

Um Vollzugsmitteilung an die Notarin wird gebeten.

2. Die Notarin wird bevollmächtigt und beauftragt, alle Erklärungen – auch Genehmigungen – zu dieser Urkunde, deren Durchführung und Vollzug unter Entwurfsfertigung einzuholen, abzugeben und entgegenzunehmen und alle Anträge – auch getrennt – über § 15 Grundbuchordnung hinaus zu stellen, zu erklären abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen, insbesondere auch – soweit notwendig – das Aufteilungsgrundstück näher zu bezeichnen.
3. Die amtierende Notarin und

die Notarangestellten

Frau Ramona Süß

Frau Stefanie Mühlstädt

Frau Lydia Hofmann

– je einzeln –

sämtliche dienstansässig 09405 Zschopau, Neumarkt 2,

werden ermächtigt, die Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung zu ändern, zu ergänzen und alle zum grundbuchamtlichen Vollzug erforderlichen Erklärungen abzugeben.

V.

Verwalterbestellung

1. Als erster Verwalter wird _____ bestellt.

Die Bestellung gilt für die Dauer von 3 Jahren gerechnet ab dem Entstehen der sog. werdenden Wohnungseigentümergeinschaft. Eine Verlängerung bzw. Wiederholung der Bestellung ist durch erneuten Beschluss der Wohnungseigentümersammlung frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellung möglich.

2. Soweit ein Verwalter nach Abs. 1 nicht bestellt ist oder wird, beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit über die Bestellung.
3. Beim Vorliegen eines wichtigen Grundes können die Wohnungseigentümer jederzeit mit der Mehrheit aller Wohnungseigentümer die Abberufung des Verwalters bestimmen.
4. Die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ergeben sich aus dem Gesetz (§ 27 WEG), d. h.
 - a. Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet,
 - aa) Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Hausordnung zu sorgen;
 - bb) die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 - cc) in dringenden Fällen sonstige zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen;
 - dd) Lasten- und Kostenbeträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen anzufordern, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

- ee) alle Zahlungen und Leistungen zu bewirken und entgegenzunehmen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen;
 - ff) eingenommenen Gelder zu verwalten;
 - gg) die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu unterrichten, dass ein Rechtsstreit gem. § 43 WEG anhängig ist;
 - hh) die Erklärungen abzugeben, die zur Vornahme der in § 21 V Nr. 6 WEG bezeichneten Maßnahmen erforderlich sind.
- b. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
- aa) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen, soweit sie an alle Wohnungseigentümer in dieser Eigenschaft gerichtet sind;
 - bb) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- oder Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - cc) Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;
 - dd) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 zu vereinbaren, dass sich die Gebühren nach einem höheren als dem gesetzlichen Streitwert, höchstens nach einem gem. § 49a I 1 des Gerichtskostengesetzes bestimmten Streitwert bemessen.
- c. Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie
- aa) Willenserklärungen und Zustellungen entgegenzunehmen;
 - bb) Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere einen gegen die Gemeinschaft gerichteten Rechtsstreit gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;
 - cc) die laufenden Maßnahmen der erforderlichen ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung gemäß Absatz 1 Nr. 2 zu treffen;
 - dd) die Maßnahmen gemäß Absatz 1 Nr. 3 bis 5 und 8 zu treffen;
 - ee) im Rahmen der Verwaltung der eingenommenen Gelder gemäß Absatz 1 Nr. 6 Konten zu führen;

ff) mit einem Rechtsanwalt wegen eines Rechtsstreits gem. § 43 Nr. 2 oder Nr. 5 WEG eine Vergütung gemäß Absatz 2 Nr. 4 zu vereinbaren;

gg) sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

Fehlt ein Verwalter oder ist er zur Vertretung nicht berechtigt, so vertreten alle Wohnungseigentümer die Gemeinschaft. Die Wohnungseigentümer können durch Beschluss mit Stimmenmehrheit einen oder mehrere Wohnungseigentümer zur Vertretung ermächtigen.

d. Der Verwalter ist insbesondere ermächtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

aa) Wohnungs- und Teileigentum innerhalb der Gemeinschaft zu erwerben;

bb) Wohnungs- und Teileigentum sowie Grundbesitz außerhalb der Gemeinschaft zu erwerben oder zu veräußern.

Im Innenverhältnis bedürfen Maßnahmen nach a) und b) eines vorherigen Beschlusses der Eigentümerversammlung. Das Grundbuchamt ist insoweit von jeder Prüfpflicht befreit.

5. Jeder Wohnungseigentümer hat im Falle der gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungseigentums den Erwerber zum Eintritt in den mit dem jeweiligen Verwalter geschlossenen Vertrag zu verpflichten (vgl. § 6 Abs. 4). Der Erwerber hat dem Verwalter auf Verlangen eine Vollmacht zu erteilen, die ihn zu den Handlungen gemäß vorstehender Ziffer 4 ermächtigt.

6. Dem Verwalter steht für seine Tätigkeit eine angemessene Vergütung zu zzgl. MwSt. in der jeweils gesetzlich angemessenen Höhe.

VI.

Änderungsbefugnis, Vollmacht

Jeder künftige Eigentümer erteilt dem aufteilenden Eigentümer mit dem Recht zur Unterbevollmächtigung unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und über den Tod hinaus Vollmacht, die Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung einschließlich etwaiger Nachträge hierzu zu ändern und zu ergänzen sowie sämtliche in diesem Zusammenhang erforderlichen oder zweckmäßigen Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt, Behörden und Private abzugeben und entgegenzunehmen. Die Vollmacht berechtigt insbesondere auch dazu, die Zahl der Wohnungen und Sondernutzungsrechte zu ändern sowie Sonder- bzw. Teileigentum zu bilden und Räumlichkeiten nebst Grundstücksflächen dem Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum abweichend zuzuordnen einschließlich der

Auflassung von Miteigentumsanteilen am Grundstück sowie an dem zu bildenden Sondereigentum. Der aufteilende Eigentümer ist auch berechtigt, für die zukünftigen Eigentümer und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die erforderlichen Ver- und Entsorgungsverträge abzuschließen, sofern sie zur Herstellung der Bezugsfertigkeit dienen oder sich aus der Baubeschreibung ergeben.

Soweit für den zukünftigen Eigentümer bereits einer Vormerkung eingetragen ist, umfasst die vorstehende Vollmacht auch die Zustimmung seitens des Vormerkungsberechtigten zu vorgenannten Änderungen. Im Außenverhältnis ist diese Vollmacht unbeschränkt; im Innenverhältnis ist der Bevollmächtigte jedoch insofern beschränkt, als Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang des Sondereigentums des zukünftigen Eigentümers oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Kosten dürfen dem zukünftigen Eigentümer durch etwaige Änderungen der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung nicht entstehen.

Die Vollmachten werden nur vorsorglich erteilt. Ein konkretes Gebrauchmachen von den Vollmachten können nach derzeitigen Stand Folgendes betreffen: Aus Wohnungen mit besonders großer Wohnfläche können jeweils 2 Wohnungseigentumseinheiten gebildet werden. Dabei könnte erforderlich werden, dass zur Ermöglichung eines separaten Zugangs für jede Einheit an bisherigem Gemeinschaftseigentum ein gemeinsames Sondernutzungsrecht für die jeweiligen Eigentümer der durch die Teilung entstehenden Einheiten gebildet wird.

Die Vollmacht erlischt mit Umschreibung des Eigentums an sämtlichen Einheiten auf Ersterwerber.

Sämtliche vorstehenden Einschränkungen der Vollmacht gelten lediglich im Innenverhältnis. Das Grundbuchamt ist von jeder Prüfpflicht befreit.

Von dieser Vollmacht kann für das Grundbuchamt nur von der amtierenden Notarin oder ihrem Vertreter Gebrauch gemacht werden.

VII.

Kosten, Abschriften

Die Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs im Grundbuch trägt der Grundstückseigentümer.

Von dieser Urkunde erhalten:

je eine beglaubigte Abschrift

- das Grundbuchamt (elektronisch)
- der Grundstückseigentümer
- der Verwalter

einfache Abschrift

- Finanzamt – Bewertungsstelle –.

Vorstehende Niederschrift nebst Gemeinschaftsordnung und Baubeschreibung (Anlage A) wurde von der Notarin den Erschienenen vorgelesen, die Pläne zu gebildeten Sondernutzungsrechten (Anlage B) sowie der Plan zu den noch zuzuordnenden Sondernutzungsrechten (Anlage C) ihnen zur Durchsicht vorgelegt, alles von ihnen genehmigt und die Niederschrift eigenhändig wie folgt unterschrieben:

Funktionale Baubeschreibung für das Bauvorhaben:

**Neubau einer Wohnanlage(13WE) mit Tiefgarage
„Zur Kurfürstin Magdalena“**

Bauherr:

PEM Immobilien GmbH
Scharfensteiner Str. 7a
09405 Zschopau

Bauort:

An der Silbertherme 2
09429 Wolkenstein OT Warmbad

Gemarkung Gehringswalde
Flurstück 478/26

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINES	1
1.1	Vertragsbedingungen/Angebotsschreiben	1
1.2	Wesentliche Vorschriften	1
1.3	Baugrundstück	1
1.3.1	Lage des Baugrundstückes	1
1.3.2	Baugrundverhältnisse	1
1.3.3	Gelände- und Höhenlage	1
1.4	Bauvorhaben	1
2	HERRICHTEN UND ERSCHLIEßEN DES BAUGRUNDSTÜCKES	2
2.1	Herrichten des Baugrundstückes	2
2.1.1	Sicherungsmaßnahmen	2
2.1.2	Herrichten der Geländeoberfläche/Baufeldfreimachung (bauseits)	2
2.2	Öffentliche Erschließung	2
2.2.1	Abwasserentsorgung	2
2.2.2	Wasserversorgung	2
2.2.3	Fernwärmeversorgung	2
2.2.4	Stromversorgung	2
2.2.5	Telekommunikation	2
2.2.6	Verkehrerschließung	2
3	BAUWERK – BAUKONSTRUKTIONEN	3
3.1	Baustelleneinrichtung	3
3.2	Baugrube	3
3.3	Gründung, Bodenplatten und Bodenbeläge	3
3.3.1	Gründung/Grundleitungen/Drainage	3
3.3.2	Bodenplatte	3
3.3.3	Bodenbelag/Fußbodenaufbau	4
3.4	Außenwände	4
3.4.1	Stahlbetonwände Tiefgarage und Untergeschoss	4
3.4.2	Außenwände Erd- und Obergeschosse	4
3.4.3	Fenster/Fensterelemente in Außenwände	4
3.5	Innenwände	5
3.5.1	Stahlbeton Stützen und Unterzüge	5
3.5.2	Innenwände Tiefgarage und Untergeschoss	5
3.5.3	Innenwände Erd- und Obergeschosse	5
3.5.4	Installationsschächte und Vorwände	5
3.5.5	Metallbau- und Verglasungsarbeiten	5
3.5.6	Tor und Türen Tiefgarage	6
3.5.7	Kellertrennwände	6
3.5.8	Innentüren	6
3.5.9	Treppenläufe	7
3.5.10	Wandbeläge und -beschichtungen	7
3.6	Decken	7
3.6.1	Rohdecken	7
3.6.2	Bodenbeläge/Fußbodenaufbauten	7
3.7	Dächer	7
3.7.1	Zimmer- und Holzbauarbeiten	7
3.7.2	Dachdecker- und Dachklempnerarbeiten	8
3.7.3	Rauch- und Wärmeabzugselemente	8
3.8	Zentrale Schließanlage	8

4	BAUWERK – TECHNISCHE ANLAGE	8
4.1	Heizung/Lüftung/Sanitär	8
4.1.1	Technische Vorbemerkungen	8
4.1.1.1	Umfang der Arbeiten	8
4.1.1.2	Akustische Bedingungen	9
4.1.1.3	Elektrische Bedingungen	9
4.1.1.4	Allgemeines	9
4.1.1.5	Umfang der Einregulierungsarbeiten	10
4.2	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (Sanitär)	10
4.2.1	Abwasseranlagen	10
4.2.1.1	Dämmung	10
4.2.2	Wasseranlagen	10
4.2.2.1	Hausanschluss	10
4.2.2.2	Wärme- und Schwitzwasserdämmung	11
4.2.2.3	Sanitärobjekte	11
4.2.3	Gasanlage	13
4.3	Wärmeversorgungsanlagen (Heizung)	13
4.3.1	Wärmeerzeugungsanlagen	13
4.3.1.1	Wärmeerzeuger Raumheizung	13
4.3.2	Wärmeverteilnetze	13
4.3.2.1	Rohrleitungen	13
4.3.2.2	Armaturen	14
4.3.2.3	Wärme- und Schalldämmung	14
4.3.3	Raumheizflächen	14
4.3.3.1	Fußbodenheizung	14
4.4	Lufttechnische Anlagen	14
4.4.1	Kleinlüftung Sanitär	14
4.4.2	Lüftung Wohnräume	15
4.5	Starkstromanlagen	15
4.5.1	Technische Aufgabe	15
4.5.2	Technische Vorbemerkung	15
4.5.3	Leistungsumfang	18
4.5.4	Energiebereitstellung	18
4.5.5	Niederspannungshauptverteilung (NSHV)/ Unterverteilungen Wohnungen	18
4.5.5.1	Spannungsebenen und Schutzmaßnahmen	18
4.5.5.2	Technische Beschreibung	18
4.5.6	Elektroinstallation	19
4.5.6.1	Allgemeines	19
4.5.6.2	Beleuchtungsanlage	21
4.5.7	Erdung, Blitzschutz, Potentialausgleich	22
4.6	Aufzugsanlage	23
4.6.1	Personenaufzug	23
5	AUßENANLAGEN	23
5.1	Befestigte Flächen	23
5.1.1	Hofbefestigung	23
5.2	Grünflächen	24
5.2.1	Grünflächen	24
5.3	Technische Anlagen in Außenanlagen	24
5.3.1	Briefkastenanlage	24
5.4	Technische Anlagen in Außenanlagen	24
5.4.1	Außenbeleuchtung	24

6	BAUNESENKOSTEN	24
6.1	Planungs- und Ingenieurleistungen	24
7	ABNAHMEN UND ÜBERGABE	24
8	ANLAGEN	25
8.1	Baugrundgutachten	25
8.2	Schallschutzgutachten	25
8.3	Genehmigungsplanung	25

1 Allgemeines

1.1 Vertragsbedingungen/Angebotsschreiben

- Verdingungsordnung für Bauleistungen Teil B und C, in der zum Vertragsabschluss gültigen Fassung
- diese Funktionalausschreibung mit allen Anlagen, insbesondere Zeichnungen, Gutachten und Prüfberichten

1.2 Wesentliche Vorschriften

- Sächsische Bauordnung inkl. Verwaltungsvorschrift
- Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016
- Verordnung über energiesparende Anforderungen an heizungstechnische Anlagen und Brauchwasseranlagen (HeizAnIV)
- Verordnung über allgemeine Bedingungen der Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden (AVBEltV)
- Verordnung über den Bau von Betriebsräumen für elektrische Anlagen (EltBVO)
- DIN - Normen
- VDEW-Richtlinie für das Einbetten von Fundamenterdern in Gebäudefundamente
- DIN VDE Vorschriftenwerk

Diese Auflistung enthält die wesentlichen Vorschriften. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

1.3 Baugrundstück

1.3.1 Lage des Baugrundstückes

Das Baugrundstück befindet sich in Wolkenstein OT Warmbad im Bereich des Bebauungsplanes „Kurzentrums Warmbad“.

Das Bauwerk wird auf dem Flurstück 478/26 der Gemarkung Gehringswalde errichtet.

1.3.2 Baugrundverhältnisse

Das für das Baugrundstück erstellte Baugrundgutachten ist als Anlage der Funktionalausschreibung beigelegt.

1.3.3 Gelände- und Höhenlage

Das Baugrundstück ist geneigt in ost-westliche Richtung. Die Geländehöhen des gesamten Baufeldes betragen zwischen 459.63m und 452.68m über HN.

Das Gebäude ist wie folgt in das bestehende Gelände einzuordnen:

OK FFB Erdgeschoss = 455.86 m ü. HN

1.4 Bauvorhaben

Der Bauherr beabsichtigt auf seinem Baugrundstück ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 13 Wohnungen zu errichten. Das Haus wird als freistehende Bebauung realisiert. Das Gebäude hat von der Hüttenmühlenstraße aus eine Tiefgaragenzufahrt und besteht aus 3 Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss.

Die Außenanlagen bestehen im Wesentlichen aus Zufahrten zur Tiefgarage und den Parkflächen sowie aus Grünflächen.

Das gesamte Baugrundstück weist eine Fläche von 2090 m² auf.

2 Herrichten und Erschließen des Baugrundstückes

2.1 Herrichten des Baugrundstückes

2.1.1 Sicherungsmaßnahmen

Im Zuge der Baugrubenherstellung werden Maßnahmen zur Sicherung des bestehenden Geländes notwendig. Die Art und Weise der Sicherung ist über die statische und konstruktive Bearbeitung zu klären. Wasserhaltung ist bei Bedarf für den Bereich Baugrube vorzusehen.

2.1.2 Herrichten der Geländeoberfläche/Baufeldfreimachung

2.2 Öffentliche Erschließung

2.2.1 Abwasserentsorgung

Die Ableitung der aus den verschiedenen Bereichen der zu errichtenden Wohngebäude anfallenden Schmutzwässer sowie die von den befestigten Flächen (Dächer, Zufahrten, Wege und Plätze) abfließenden Oberflächenwässer erfolgt entsprechend Ver- und Entsorgungsplan über die vorhandenen öffentlichen Straßenkanäle.

Unterhalb der Wohngebäude ist ein erdverlegtes Entwässerungssystem vorgesehen. Das System umfasst ebenfalls die Lieferung der erforderlichen Kontrollschächte. Schachtdeckel sind entsprechend der zu erwartenden Belastung zu wählen.

2.2.2 Wasserversorgung

Der Hauswasseranschluss erfolgt über den geplanten Hausanschlussraum im UG. Hierzu sind neue Anschlussleitungen von den vorgesehenen Anschlusspunkten einzuplanen. Der Tiefbau erfolgt auf dem Baugrundstück durch das für den Erdaushub beauftragte Tiefbauunternehmen.

2.2.3 Fernwärmeversorgung

Die Versorgung des Objektes erfolgt mit Fernwärme. Der Tiefbau erfolgt auf dem Baugrundstück durch das für den Erdaushub beauftragte Tiefbauunternehmen.

2.2.4 Stromversorgung

Der Hausanschluss erfolgt im geplanten Hausanschlussraum / Technik im UG. Hierzu sind neue Anschlussleitungen von den vorgesehenen Anschlusspunkten einzuplanen. Der Tiefbau erfolgt auf dem Baugrundstück durch das für den Erdaushub beauftragte Tiefbauunternehmen.

2.2.5 Telekommunikation

Der Hausanschluss erfolgt über den geplanten Technikraum im UG. Hierzu sind neue Anschlussleitungen von den vorgesehenen Anschlusspunkten einzuplanen. Der Tiefbau erfolgt auf dem Baugrundstück durch das für den Erdaushub beauftragte Tiefbauunternehmen.

2.2.6 Verkehrserschließung

Das Grundstück ist von der Hüttenmühlenstraße aus zu erschließen.

3 Bauwerk – Baukonstruktionen

Geltende Vorschriften gemäß Punkt 1.2.

3.1 Baustelleneinrichtung

Der gesamte Baustellenbereich ist durch Bauzäune zu sichern.

Auf der Baustelle sind alle den gültigen Vorschriften entsprechenden, erforderlichen Baustelleneinrichtungen, wie Werkzeugcontainer, Kräne, Bauleitungs- und Pausencontainer, Baustellentoiletten aufzustellen, vorzuhalten und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder abzubauen. Der Bauleitungscontainer ist mit einem Besprechungstisch und ca. 12 Stühlen auszustatten, dass dieser für Bauberatungen genutzt werden kann.

3.2 Baugrube

Die Baugrubensohle ist unter Beachtung des Baugrundgutachtens waagrecht herzustellen (bauseits). Der Bodenaushub für die Fundamente erfolgt entsprechend der Fundamentgrößen. Späteres Verfüllen der Arbeitsräume erfolgt mit verdichtungsfähigen Boden. Überschüssiger Boden ist einer Deponierung zuzuführen und fehlender Boden ist der Baustelle zum Einbau zuzuführen. Nichttragfähige Bodenschichten sind auszutauschen und ebenfalls einer Deponierung zuzuführen.

3.3 Gründung, Bodenplatten und Bodenbeläge

3.3.1 Gründung/Grundleitungen/Drainage

Die Gründungsarbeiten erfolgen unter Beachtung des Baugrundgutachtens. Als Trag- und Sauberkeitsschicht unterhalb der Bodenplatte ist eine Schotterschicht fachgerecht verdichtet einzubauen.

Unterhalb der Bodenplatte ist ein höhengerechtes Feinplanum einschließlich Verdichtung und Folienabdeckung herzustellen

Vor Einbau der Bodenplatte erfolgt der Einbau von Regen- und Schmutzwasserleitungen in den erforderlichen Dimensionen unter Verwendung von PVC-Rohr einschließlich aller Formteile und Bodenaushub sowie anschließender Verfüllung der Rohrgräben.

Sämtliche Schmutz- und Oberflächenwässer (Dachwässer und Oberflächenwasser von befestigten Freiflächen) sind in Grundleitungen zu sammeln und in das öffentliche Kanalnetz abzuleiten. Die Dimensionierung der Grundleitungen erfolgt entsprechend der anfallenden Abwässer. Die erforderlichen Schächte sind anzuordnen.

Die Einzel- bzw. Streifenfundamente zur Aufnahme der Lasten dem Bauwerk sind gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplänen herzustellen.

Fundamente (Ausführung GU) aus verzinktem Flach- oder Rundstahl sind für die Erdung der Elektroinstallation und für den Blitzschutz ist eine Ringleitung (Ausführung Gewerk Elektro) entsprechend den gesetzlichen Vorschriften einzubauen.

Die Tiefgarage / Untergeschoss erhält eine Ringdrainage nach DIN 4095. Spül- und Kontrollschächte sind entsprechend Vorschrift einzuplanen. Die Abführung der Drainagewässer erfolgt über Sickerschächte bzw. -packungen.

3.3.2 Bodenplatte

Die Sohlplatte wird in entsprechend Dicke gemäß Statik aus Stahlbeton hergestellt.

3.3.3 Bodenbelag/Fußbodenaufbau

Die Bodenplatte in der Tiefgarage erhält eine glatte, abriebfeste Oberfläche, flügelgeglättet.

Alternativ ist ein Pflasterbelag aus Betonpflaster, unter Beibehaltung der geplanten lichten Raumhöhen, anzubieten.

Vor dem Tiefgaragator ist eine Entwässerungsrinne vorzusehen. Die Dimensionierung erfolgt entsprechend des anfallenden Niederschlagswassers. Die Rinne ist an das Entwässerungsnetz anzuschließen.

Auf der Bodenplatte der Untergeschossräume wird ein schwimmender Zementestrich verlegt. Die Bodenplatte ist gegenüber der Tiefgarage entsprechend abzusenken.

Bodenbeläge:

Treppenhaus:	Fliesen
Keller- und Technikräume:	Farbeschichtung

Die Stellplatzmarkierung in der Tiefgarage erfolgt mittels Anstrich.

3.4 Außenwände

3.4.1 Stahlbetonwände Tiefgarage und Untergeschoss

Sämtliche Außenwände sind aus Stahlbeton entsprechend statischer Berechnung vorzusehen. Dabei sind vorrangig Filigranelemente zu verwenden. Maßnahmen zur Bauwerksabdichtung nach DIN 18533 sind vorzusehen.

3.4.2 Außenwände Erd- und Obergeschosse

Die Außenwände der Wohngebäude bestehen aus Kalksandstein-Mauerwerk, $d=24$ cm, entsprechend Statik. Sofern statisch erforderlich sind auch Teilflächen aus Stahlbeton herzustellen.

Die Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend Energieeinsparverordnung 2016. Dabei sind die erforderlichen Brandriegel vorzusehen. Der Oberputz erfolgt auf mineralischer Basis. Dabei ist ein durchgefärbter Putz zu verwenden. Abschließend erhält dieser einen Egalisationsanstrich.

Für Außenbeleuchtung und -steckdosen sind die notwendigen Teleskopgeräteträger einzuplanen

3.4.3 Fenster/Fensterelemente in Außenwänden

Sämtliche Fenster und Fensterelemente aller Geschosse werden aus Kunststoffprofilen mit Stahlarmierung nach Herstellerrichtlinie inkl. 3-fach Isolierverglasung gefertigt. Die Fenster sind außenseitig farbig zu folieren (Anthrazit, ähnlich RAL 7016), Innenseite weiß. Alle Fensterelemente erhalten ausnahmslos Öffnungsflügel. Die Festlegung des erforderlichen Wärmedurchgangskoeffizienten U_w erfolgt durch den Auftraggeber (EnEV-Nachweis). Dabei sind die Anforderungen der Energieeinsparverordnung zu beachten. Es gilt jedoch mindestens ein U_w -Wert von $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Der Einbau der Fenster hat bündig mit der Außenkante des Mauerwerks zu erfolgen, so dass die Fenster durch das WDVS überdämmt werden können. Der Baukörperanschluss und der Einbau sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu planen und auszuführen. Sämtliche Griffoliven sind in Aluminium natur auszuführen. Die Griffoliven im Erdgeschoss sind zusätzlich abschließbar auszuführen.

Alle bodentiefen Fensterelemente sind mit Brüstungsgeländern als Absturzsicherung zu versehen. Dabei bestehen die Brüstungsgeländer aus Flachstahlrahmen mit senkrechten Füllstäben ebenfalls aus Flachstahl. Alle Stahlteile sind feuerverzinkt einzubauen.

Alle Fenster müssen die Vorgaben aus dem Schallschutzkonzept bzw. der Baugenehmigung erfüllen.

Alle nicht bodentiefen Fenster erhalten Innenfensterbänke aus Juramarmor, $d=3,00$ cm oder gleichwertig. Alle Fensterelemente erhalten Außenfensterbänke aus stranggepresstem Aluminium natur EV1 eloxiert mit zum System passenden seitlichen Abschlussprofilen. Sämtliche Fenster und -fensterelemente (außer TH) werden mit Rollläden als Vorbauelemente ausgestattet. Die Panzer bestehen aus ausgeschäumten Aluminiumhohlprofilen. Die Bedienung erfolgt über Schalter in Fensternähe elektromotorisch.

3.5 Innenwände

3.5.1 Stahlbeton Stützen und Unterzüge

In der Tiefgarage sind Stützen und Unterzüge in statisch erforderlicher Dimensionierung herzustellen. Sofern die Stahlbetonbauteile sichtbar bleiben, sind diese in Sichtbetonqualität mit eingelegten Dreikantleisten an den Kanten herzustellen. Unterzüge und Stützen sind im Bereich unterhalb der Decke wärmezudämmen. Hierbei ist insbesondere der Brandschutz zu beachten.

3.5.2 Innenwände Tiefgarage und Untergeschoss

Innenwände im Bereich der Tiefgarage und des Untergeschosses sind entsprechend Statik aus Kalksand- steinmauerwerk zu errichten. Hierbei bleibt das Mauerwerk, außer in Treppenhäusern, unverputzt. Es erfolgt ein Fugenglattstrich. Das Treppenhaus wird mit einem Kalkzementputz versehen.

3.5.3 Innenwände Erd- und Obergeschosse

Sämtliche tragende Innenwände in den Erd- und Obergeschossen sind entsprechend Statik aus Kalksandsteinmauerwerk, $D=11,5$ bzw. 24 cm, zu errichten. Nichttragende Wände werden als Trockenbauständerwände mit zweilagiger Beplankung ausgeführt.

Alle Oberflächen werden mit einem Gipsputz in Wohnbereichen bzw. einem Kalkzementputz in Bädern und WC in der Qualitätsstufe Q2 versehen.

3.5.4 Installationsschächte und Vorwände

Sämtliche Installationsschächte und Vorwandelemente werden zweilagig mit Gipskartonplatten beplankt. Entsprechend Einsatzbereich sind imprägnierte Platten zu verwenden.

3.5.5 Metallbau- und Verglasungsarbeiten

Die Hauseingangstüren in den Außenwänden werden aus wärmedämmten, beschichteten Aluminiumprofilen mit Isolierverglasung eingebaut. Die Festlegung des erforderlichen Wärmedurchgangskoeffizienten DU erfolgt durch den Auftraggeber (EnEV-Nachweis). Es gilt jedoch mindestens ein DU -Wert von $1.8 \text{ W/m}^2\text{K}$ einzuhalten.

Für den Einbau sind folgende Türkonstruktionen vorgesehen:

Rahmenmaterial:	- Aluminium, weiß pulverbeschichtet - $U_f \leq 1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$
Beschläge:	- außen: Stoßgriff, Edelstahl - Mehrfachverriegelung mind. 3-fach, PZ-Schloss - innen: Drücker, Edelstahl - Obentürschließer mit Gleitschiene
Verglasung:	- 3-Scheiben-Isolierverglasung, $U_g \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ beidseitig mit Verbundsicherheitsglas 6 mm

3.5.6 Tor und Türen Tiefgarage

Sämtliche Innentüren im Untergeschoss/Tiefgarage werden als Stahltüren, einflügelig, wärme gedämmt gemäß EnEV und den Erfordernissen des Brandschutzkonzepts, mit Eck- oder Umfassungszarge, mit Panikbeschlag gemäß Grundriss angeordnet. Die Oberflächen der Türblätter und Zargen sind grundiert und erhalten (nach Wahl des AG) einen Anstrich.

Das Tiefgaragentor ist als Sektionaltor vorgesehen. Der Antrieb erfolgt mittels Elektromotor. Die Bedienung erfolgt über Schlüsselschalter außen, Zugschalter innen und Funkhandsender. Zum Lieferumfang gehören pro Stellplatz 1 Stück Funkhandsender. Das Tor wird mit einer manuellen Notbedienung/-entriegelung ausgerüstet. Sämtliche Türen und das Tor sowie Schlüsselschalter sind für Profilylinder vorzubereiten.

Bei allen Türen sind die Brandschutzeigenschaften gemäß Brandschutzkonzept und Genehmigungsplanung zu beachten.

3.5.7 Kellertrennwände

Sämtliche Kellerboxen der Abstellkeller werden aus Systemwänden oder Mauerwerk und Türen aus Stahl lamellen, verzinkt, hergestellt. Die Türen, ca. 80/200 cm, erhalten ein PZ-Schloss.

3.5.8 Innentüren

Jede Wohnung erhält eine Wohnungseingangstür mit folgenden Eigenschaften:

Zarge	- Stahlaufassungszargen grundiert für Endbeschichtung, Farbe nach Wahl Bauherr,
Oberfläche Türblatt:	- Melaminharzbeschichtung weiß, z. B. Decora Brilliant weiß
Türblattstärke:	- ca. 50 mm
Mittellage:	- schallhemmende Spezialeinlage
Rahmen:	- umlaufender Massivholzrahmen, unten doppelt - durchgehende Band- und Schlossverstärkung mit Zugstab
Absperrung:	- 3 mm Dünns spanplatte oder MDF/Hartplatte
Verleimung:	- B nach DIN 68602
Falz:	- Normfalz 13 x 25,5 mm nach DIN 18101 mit 2. Dichtung im Aufdeck
Klimaklasse:	- II
Beanspruchungsklasse:	- s
Schallschutz:	- SSK II nach DIN EN 1627
Brandschutz:	- dichtschießend
Bänder:	- dreiteilig (VX)
Schloss:	- zweitourig, PZ-Schloss
Garnitur:	- Wechselgarnitur, Edelstahl matt, mit Langschild
Weitere Ausstattungen:	- Spion, Scherschließ er, Schließlochverstärkung

Sämtliche Zimmer erhalten Türen mit folgenden Eigenschaften:

Zarge	- Umfassungszargen für gefalzte Türen mit Band lasche, Melaminharzbeschichtung weiß, z. B. Decora Brilliant weiß
Oberfläche Türblatt:	- Melaminharzbeschichtung weiß
Türblattstärke:	- 40 mm
Mittellage:	- Röhrenspanplatte
Rahmen:	- umlaufender Massivholzrahmen, unten doppelt - durchgehende Band- und Schlossverstärkung mit Zugstab
Absperrung:	- 3 mm Dünns panplatte oder MDF/Hartplatte
Verleimung:	- B nach DIN 68602
Falz:	- Normfalz 13 x 25,5 mm nach DIN 18101
Klimaklasse:	- I

Beanspruchungsklasse:	- M
Bänder:	- zweiteilig
Schloss:	- eintourig, Buntbartschloss
Garnitur:	- Drückergarnitur, Edelstahl matt, mit Rundrosetten

Innenliegende Räume erhalten einen Unterschnitt. WC-Türen erhalten entsprechende Drückergarnituren mit Sichtscheibe.

Bei allen Türen sind die Brandschutzeigenschaften gemäß Brandschutzkonzept und Genehmigungsplanung zu beachten.

3.5.9 Treppenläufe

Die Treppen der Wohngebäude werden aus Stahlbeton gemäß Statik gefertigt. Außenseitig erhalten die Treppen einen Handlauf aus Massivholz Buche. Die Handlaufhalter sind aus Edelstahl zu fertigen. Die Treppenstufen sind mit Fliesen inkl. Sockel zu belegen (Materialpreis 20,00 €/m² netto). Hierbei sind Beläge mit ausreichender Rutschhemmung einzubauen.

3.5.10 Wandbeläge und -beschichtungen

Sämtlichen Wandflächen innerhalb der Wohnungen sind mit Malervlies und weißer Dispersionsfarbe deckend zu beschichten. In Bädern und Gäste-WC sind Wandfliesen umlaufend ca. 1,20 m hoch anzubringen (Materialpreis 25,00 €/m² netto). Im Bereich von Duschen ist 2,00 m hoch zu fliesen. Bereiche oberhalb der Fliesen sind mit Raufaser, mittlere, kubische Struktur und weißer Dispersionsfarbe zu beschichten. Alternativ sind die Wände mit Malervlies zu tapezieren und mit weißer Dispersionsfarbe deckend zu streichen.

Im Treppenhaus ist ein weißer Dispersionsfarbanstrich vorzusehen.

3.6 Decken

3.6.1 Rohdecken

Die Decken sind aus Stahlbeton gemäß Statik herzustellen. Es ist auf versatzfreie, waagerechte Verlegung zu achten. Die Plattenfugen sind sauber zu verspachteln. Abschließend sind die Decken mit Dispersionsfarbe weiß zu beschichten. Die Kellerdecken, Unterzüge und Wandköpfe sind unterseitig bzw. seitlich entsprechend EnEV wärmezudämmen.

3.6.2 Bodenbeläge/Fußbodenaufbauten

Auf den Deckenplatten wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich eingebaut. Die erforderliche Wärme- und Trittschalldämmung ist nach EnEV Nachweis einzubauen.

Folgende Bodenbeläge inkl. zugehöriger Sockel kommen zur Ausführung:

Wohnräume:	Laminat inkl. Trittschalldämmung (Materialpreis 15,00 €/m ² netto)
Flure/Küchen:	Laminat inkl. Trittschalldämmung (Materialpreis 15,00 €/m ² netto)
WC/Bäder:	Fliesenbelag (Materialpreis 25,00 €/m ² netto)

Im Eingangsbereich ist eine Sauberlaufzone, Größe 1,0 m * 1,0 m in den Fliesenbelag zu integrieren. Die Sauberlaufzone besteht aus Bürsten und Textilstreifen und wird in einen Aluminium- oder Edelstahlrahmen eingelegt.

3.7 Dächer

3.7.1 Zimmer- und Holzbauarbeiten

Die Dachkonstruktion wird als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion aus Bauschnittholz, S10, technisch getrocknet, Holzart Nadelholz nach Angabe statischer Berechnung errichtet. Zur Ausführung kommt eine Satteldachkonstruktion.

3.7.2 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen (schwarz).

Alle Blechteile wie Regenrinnen, Fallrohre, Verwahrungen, Abdeckungen werden aus Titanzink ausgeführt.

Entsprechend den Plänen sind alle erforderlichen Dacheinbauelemente und -teile mit einzukalkulieren.

3.7.3 Rauch- und Wärmeabzugselemente

Entsprechend der gesetzlichen Vorschriften werden Rauchabzugselemente eingebaut.

3.8 Zentrale Schließanlage

Folgende Türen sind mit Profil- bzw. Profilhalbzylindern im Rahmen einer Schließanlage auszustatten:

- Wohnungseingangstür
- Hauseingangstür
- Garagentor und zugehörige Schließzylinder
- Keller Flurtüren
- Fahrradabstellraum

4 Bauwerk – Technische Anlage

4.1 Heizung/Lüftung/Sanitär

4.1.1 Technische Vorbemerkungen

Es gelten u. a. folgende Vorschriften:

DIN-Vorschriften
VDI-Normen

- * Heizungsanlagenverordnung
- * kommunale Vorschriften zum Schutz des Trinkwassers
- * Sonstige einschlägige Vorschriften, Ministerialbestimmungen, Gesetze und Verordnungen, Bestimmungen und Richtlinien überörtlicher und örtlicher Stellen, die Unfallverhütungsvorschriften und Forderungen der Brandschutzbehörde, die bau- und gewerbeamtlichen Vorschriften, Arbeitsstättenrichtlinien.

4.1.1.1 Umfang der Arbeiten

Die auszuführenden Arbeiten müssen dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Verkehr mit Behörden wie Gesuche, Anmeldungen, Fertigstellungsmeldungen, TÜV-Unterlagen und dergleichen in Abstimmung mit der Bauleitung einschließlich der erforderlichen Berechnungen die unternehmerseitig gefordert werden. Übergabe von Prüf- und Materialattesten und Zulassungen.

Alle in den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Leistungsangaben, Nennweiten, Baugrößen der Geräte usw. wurden überschläglich ermittelt und sind vom Bieter entsprechend zu prüfen bzw. zu überarbeiten.

Konstruktionsarbeiten, die im Zuge der Ausführung der Anlage erforderlich sind, werden nicht gesondert vergütet. Koordination der einzelnen Lieferungen / Leistungen aller Unternehmer untereinander in Zusammenarbeit mit der Bauleitung.

Bei der Erstellung von Montage- und Ausführungsunterlagen durch den Auftragnehmer ist die bisherige, koordinierte Planung des Architektur- und Ingenieurbüros zu beachten. Mit Vertragsabschluss übernimmt der Auftragnehmer die alleinige Verantwortung dafür, dass die Lieferungen / Leistungen, besonders mit seinen Unterlieferanten und Nebengewerken so abgestimmt wird, dass bei der Ausführung der Arbeiten keine Störungen auftreten.

Anfertigung der Montagepläne, Strangschemen und Detailzeichnungen in 3-facher Ausfertigung, davon 2-fach für die Bauleitung, deren Genehmigung zu diesen Zeichnungen einzuholen ist.

Lieferung der Revisionszeichnungen farbig angelegt mit Grundrissen und Schnitten, Beschreibungen und Bedienungsanweisungen, alles in 2-facher Ausfertigung. Übergabe der Revisionspläne pausfähig 1-fach, digital (Dokumente und Pläne: pdf, Pläne: dxf bzw. dwg).

4.1.1.2 Akustische Bedingungen

Geräusche, die von der Installation ausgehen, dürfen nicht in schutzbedürftige Räume übertragen werden. Schwingungsdämpfer und Kompensatoren sind entsprechend Geräuschentwicklungen von Pumpen oder Lüftungsanlage in deren unmittelbarer Nähe einzubauen. Mauerdurchführungen sind derart zu gestalten, dass das Rohr durch eine mind. 8 mm starke Dämmhülse bzw. Steinwollschale bei Brandschutzanforderungen vom Mauerwerk getrennt ist.

Alle beweglichen Teile sind schwingungsfrei aufzustellen bzw. gegen Übertragung von Körperschall und Erschütterungen auf Gebäudeteile ausreichend zu isolieren.

Das Rohrsystem ist schwingungsfrei zu halten. Die Befestigung und Installation (Leitungen etc.) muss so erfolgen, dass kein störender Schall in das Gebäude übertragen wird.

4.1.1.3 Elektrische Bedingungen

Für Materialien und Montage sowie Schutzmaßnahmen gegen zu hohe Berührungsspannungen gelten die VDE-Vorschriften, DIN-Normen und die Bestimmungen des örtlichen EVU. Die Betriebsspannung beträgt 230/400 V, 50 Hz. Alle Motoren sind mit Vollschutz zu liefern. Konstruktion und Ausführung von Geräten, Objekte und Armaturen müssen dem neusten Stand der Technik entsprechen und völlige Betriebssicherheit garantieren.

4.1.1.4 Allgemeines

Alle Geräte und Aggregate sind so vorzusehen, dass sie durch die vorgesehenen Türen evtl. in Einzelteile zerlegt, zum Aufstellungsort transportiert werden können. Alle maschinentechnischen Einrichtungsgegenstände sind mit einem wirksamen Grundanstrich zu versehen. Diese Angaben gelten allgemein, wenn keine besonderen Forderungen gestellt werden.

Für mehrere gleichartige Anlagenteile, wie beispielsweise Motoren, Regelgeräte, Armaturen usw. sind einheitliche Fabrikate und Bauarten einzubauen.

Vor Übergabe der Anlage an den Bauherrn sind vom Auftragnehmer Leistungsmessungen gemäß VOB Teil C durchzuführen. Die Ergebnisse sind in Messberichten zusammenzufassen und mind. eine Woche vorher der Bauleitung zur Verfügung zu stellen. Die Messberichte haben eindeutig die Messmethode, Soll- und Istleistung sowie die prozentuale Abweichung voreinander anzugeben.

Vor Abnahme der Anlagen ist das Bedienungspersonal mit allen technischen Details genauestens bekannt zu machen, damit eine fehlerfreie Bedienung und Wartung der Anlagen gewährleistet ist.

Gemäß VBG 1 § 49 und DIN 2403 sind die Leitungen nach DIN 2403 gemäß den festgelegten Farben und Farbnummern zu kennzeichnen. Die farbliche Kennzeichnung hat zu erfolgen

- am Anfang
- am Ende
- an Abzweigungen
- an Wanddurchführungen

- an Armaturen
- durch Farbringe im Verlauf der Rohrleitung

Eine zusätzliche Kennzeichnung erfolgt durch Schilder mit Wortangabe oder Kennzahlen an den Rohrleitungen (mit Richtungspfeil).

Aggregate, Behälter, Verteiler, Sammler, Armaturen in Zentralen und HA-Räumen sind gleichfalls durch Schilder mit Wortangabe bzw. Kennzahlen zu versehen.

Entsprechend der Brandabschnitte sind Brandschotts vorzusehen.

4.1.1.5 Umfang der Einregulierungsarbeiten

Reinigen der Geräte, Entfernen von Kunststoffschutzüberzügen, Säubern der Leitungen. Einregulieren an Strangregulierventilen (hydraulischer Netzabgleich), Inbetriebnahme der gesamten Anlage. Anfertigen der Revisionspläne und Bedienungsanleitungen Einweisung des Bedienungs-personales und Übergabe der Anlage und aller Unterlagen an den Bauherrn oder an seinen Beauftragten.

4.2 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (Sanitär)

4.2.1 Abwasseranlagen

Abwasserleitungen und Abläufe

Leitungen / Abläufe	Werkstoff	Standard oder Fabrikat
Falleleitungen einschl. Entlüftung innerhalb der Geschosse	Guss	SML Rohr DIN 19 522
Sammelleitungen unter Decke bis Grundleitung	Guss	SML Rohr DIN 19 522
Anbindungen unter bzw. durch Geschossdecken	Guss	SML Rohr DIN 19 522
Anschlussleitungen	Polypropylen	HT Rohr DIN 19 560

In alle Falleleitungen sind vor Übergang in liegende bzw. Grundleitungen Reinigungsrohre einzubauen.

4.2.1.1 Dämmung

Abwasserleitungen sind zum Schallschutz und gegen Kondensatanfall zu dämmen.

4.2.2 Wasseranlagen

4.2.2.1 Hausanschluss

Der Hauswasseranschluss ist im Hausanschlussraum herzustellen.

Rohrleitungen

Für Trinkwasserleitungen (Kaltwasser, Warmwasser und Zirkulation) kommt Edelstahlrohr oder Verbundrohr zum Einsatz.

Jede Wohnung wird mit Unterteilen für Zählerinrichtungen für Kalt- und Warmwasser ausgestattet. Die Zähler werden gemietet.

Verbindung	Pressfittings
Armaturen	

Es sind nur DVGW geprüfte und zugelassene Armaturen einzusetzen.

Absperrarmaturen:	Schrägsitzventile aus Rotguss
Strangventile WW / KW:	Schrägsitzventile mit Entleerung aus Rotguss

Strangventile Zirkulation: thermostatisches Regelventil, absperrbar, Kemper Multi-Therm oder gleichwertig aus Rotguss

4.2.2.2 Wärme- und Schwitzwasserdämmung

Warmwasser / Zirkulation

Verteilungsleitungen frei verlegt im Raum	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung
	Ummantelung	Kunststoff

Verteilungsleitungen im Trockenbau	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung
	Ummantelung	Aluminiumfolie kaschiert

Verlegung im Fußbodenaufbau	Dämmung	Weichschaumschläuche mit reißfesten Gittergewebe (Missel oder gleichwertig)
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung

Armaturen	Dämmung	Halbschalen 50 % nach HeizAnIV.
-----------	---------	---------------------------------

Kaltwasser

Verteilungsleitungen frei verlegt im Raum	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen alukaschiert als Dampfsperre
	Dämmstärke	20 mm

Verteilungsleitungen im Trockenbau	Ummantelung	Kunststoff
	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen alukaschiert als Dampfsperre

Dämmstärke	20 mm
------------	-------

Verlegung im Fußbodenaufbau	Dämmung	Weichschaumschläuche mit reißfesten Gittergewebe (Missel oder gleichwertig)
	Dämmstärke	13 mm

4.2.2.3 Sanitärobjekte

Die sanitären Einrichtungen sind den Zeichnungen zu entnehmen. Standard und Ausstattung wie folgt:

Waschtisch	Waschtisch aus Sanitärkeramik, 60 cm breit, Farbton weiß Einhand-Waschtischbatterie DN 15, verchromt, mit Keramik - Kartusche, Temperaturbegrenzer, Mengenbegrenzer und Zugstangen Ablaufgarnitur 1 1 / 4"
------------	---

Röhren – Geruchverschluss, Eckventile

Waschtisch (Bäder)	Waschtisch aus Sanitärkeramik, 80 cm breit, Farbton weiß Einhand-Waschtischbatterie DN 15, verchromt, mit Keramik -
--------------------	--

WC	<p>Kartusche, Temperaturbegrenzer, Mengenbegrenzer und Zugstangen Ablaufgarnitur 1 1 / 4"</p> <p>Röhren – Geruchverschluss, Eckventile</p> <p>Tiefspülklosett aus Sanitärporzellan, Farbton weiß, Spülwasserbedarf 6 Liter</p> <p>Sitzgarnitur aus Kunststoff, Farbe weiß, Scharniere aus Metall</p> <p>Drückerplatte weiß</p>
Dusche	<p>Einhand-Brausebatterie DN 15, verchromt, mit Keramik - Kartusche, Temperaturbegrenzer, Mengenbegrenzer, Armatur selbstschließend, mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter (eigensicher gegen Rücksaugen gemäß DIN 1988 T4)</p> <p>Brause, 150 cm Brauseschlauch, verchromt</p> <p>Brausestange 90 cm mit Halter, verchromt</p> <p>Entwässerungsrinne und Grundkörper für bodengleiche Dusche</p> <p>in Gäste-WC: Montage Eck-Duschtrennwand mit Kunststoffglas mit Dekor Tropfen</p>
Badewanne	<p>Badewanne aus Acryl, weiß, mit Wannenfüllkörper</p> <p>Einhand-Badewannenarmatur DN 15, verchromt, mit Keramik - Kartusche, Temperaturbegrenzer, Mengenbegrenzer, Armatur selbstschließend, mit Rückflussverhinderer und Rohrbelüfter (eigensicher gegen Rücksaugen gemäß DIN 1988 T4)</p> <p>Brause, 150 cm Brauseschlauch, verchromt mit Halterung</p> <p>Badewannenablaufgarnitur</p>
Küchenspüle	<p>DN 15 Eckventil, verchromt, Warmwasser, ø 10 mm für Mischbatterie</p> <p>DN 15 Kombinationseckventil, verchromt, Kaltwasser, ø 10 mm für Mischbatterie und 1/2" für Spülmaschine getrennt absperbar</p> <p>flexibles Anschluss - Set DN 50 aus Kunststoff weiß, mit Geruchverschluss für Spüle und Schlauchanschluss für Spülmaschine</p>
Ausguss im Heizungsraum	<p>Becken aus Kunststoff, wandhängend, mit Rückwand, Klapprost</p> <p>Mischbatterie wandhängend, verchromt</p>
Heizungsraum	<p>Auslaufventile mit Rückflussverhinderer, Rohrbelüfter und Schlauchverschraubung, verchromt</p>
Installationselemente WC	<p>vormontierte Einheit mit Geberit / Duofix oder</p> <p>vollisolierten Spülkasten 6 l, gleichwertig Spülstop, komplett mit Anschlussbogen, Befestigung, Dichtungen usw.</p>
Waschtisch	<p>Waschtischelement komplett Geberit / Duofix oder</p>

mit Anschlussbogen, gleichwertig Befestigung, Dichtungen usw.

Es sind einheitliche Fabrikate und Serien zu verwenden.

4.2.3 Gasanlagen

Ist nicht vorgesehen.

4.3 Wärmeversorgungsanlagen (Heizung)

4.3.1 Wärmeerzeugungsanlagen

4.3.1.1 Wärmeerzeuger Raumheizung

Die Raumheizung erfolgt mit Warmwasser in direkter Beheizung durch die Übergabestation(ÜST) der Fernwärmeversorgung.

Die Wärmebedarfsberechnung ist nach DIN 4701 zu erbringen.

Trinkwassererwärmung erfolgt zentral über die o. g. ÜST.

Entsprechend en Brandschutzbestimmungen sind einzuhalten.

4.3.2 Wärmeverteilnetze

4.3.2.1 Rohrleitungen

Mehrschichtverbundrohr Alu-Kunststoff starr in Stangen (in Räumen) oder flexibel in Ringen bei Verlegung auf dem Rohfußboden. Für den Anschluss der einzelnen Fußbodenheizkreise ist ein Anbindesystem, mit Verteilerkästen (Fertiglackierung - Grundierung und Einbrenn- Pulverlackierung in weiß RAL 9010) geeigneter Ausführung (Fränkische Rohrwerke, Rehau oder gleichwertig) pro Wohnung einzusetzen.

4.3.2.2 Armaturen

Armatur	Ausführung / Funktion	Fabrikat / Typ
Strangreguliertventile	absperren, voreinstellen, messen, entleeren, im RL selbsttätige Differenzdruckregelung - mit Membran	MNG / Kombi 3 Plus oder gleichwertig
Absperrarmaturen	Kugelhähne, Ventile	keine Vorgabe

4.3.2.3 Wärme- und Schalldämmung

Leitungen frei verlegt	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung
	Ummantelung	Kunststoff oder Blech

Leitungen im Trockenbau	Dämmung	Steinwolle- oder Mineralfaserschalen
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung
	Ummantelung	Aluminiumfolie
Anbindungsleitungen im Fußbodenaufbau	Dämmung	Missel Dämmhülse
	Dämmstärke	100 % nach Heizungsanlagenverordnung
Armaturen	Dämmung	Halbschalen 50 % nach HeizAnIV

Die Trittschalldämmung auf den Geschossdecken darf durch die Rohrverlegung nicht unterbrochen werden. Für Rohrbefestigungen sind schalldämmende Einlagen zu verwenden.

4.3.3 Raumheizflächen

4.3.3.1 Fußbodenheizung

Entsprechend Wärmebedarfsberechnung sind die Heizkreise auszulegen. Die Verlegung erfolgt im Zementestrich. Je Wohnung ist ein UP-Verteiler vorzusehen.

Die Bäder erhalten zusätzlich je einen Handtuchheizkörper.

Jede Wohnung und die allgemeinen Heizkreise werden mit Unterteilen für Wärmemengenzähler ausgestattet. Die Zähler werden gemietet.

4.4 Lufttechnische Anlagen

4.4.1 Kleinlüftung Sanitär

Innenliegende WC-Räume sind mit Einrohr-Entlüftungssystem nach DIN 18017 T3 auszurüsten.

Volumenstrom 60 m³/h je Raum,
Luftführung über Dach

4.4.2 Lüftung Wohnräume

Erstellung eines Lüftungskonzepts und Festlegung von Lüftungstechnischen Maßnahmen nach DIN 1946-6 und Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung nach Erfordernis zur Sicherstellung der notwendigen Raumhygiene.

4.5 Starkstromanlagen

4.5.1 Technische Aufgabe

Die neu zu errichtenden Wohngebäude sind elektroseitig zu installieren. Inhalt des Leistungsumfanges ist die Ausstattung der Wohngebäude, d.h. die Beleuchtungsanlage der allgemein zugänglichen Bereiche, wie Tiefgarage, Treppenträume und Untergeschosse sowie die dazugehörigen festinstallierten Steckdosen und die Installation der Wohnungen. Für das Fachgewerk Elektrotechnik ergibt sich daraus die Aufgabe, die Elektroanlage gemäß oben beschriebener Leistungsgrenzen unter Berücksichtigung der gültigen Vorschriften DIN VDE 100 zu errichten.

4.5.2 Technische Vorbemerkung

1. Vorschriften und Bestimmungen

Für die Ausführung und Abrechnung aller Leistungen dieses Gewerkes gelten folgende Bestimmungen,

Vorschriften und Vertragsbedingungen in der jeweils gültigen Fassung:

- Baubeschreibung
- die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B und C
- einschlägige DIN-Normen
- VDE-Richtlinien
- VDS-Richtlinien
- Brandschutzgutachten
- Landesbauordnung
- Emissionsschutzrichtlinien
- Die Richtlinien für das Einbetten von Fundamentanker in Gebäudefundamente, herausgegeben von der Vereinigung Deutscher Elektrizitätswerke (VDEW)
- Unfallverhütungsvorschriften der Deutschen Bundespost
- Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften

2. Befähigungsnachweis

Der Bieter muss mit der Angebotsabgabe nachweisen, dass er Anlagen in der vorliegenden Konzeption und in dem Umfang bereits in gleichartigen Bauvorhaben ausgeführt hat (kurze Beschreibung der Objekte, Ausführungsjahr, Bausumme, sowie Referenz). Genügt dem Bauherrn der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Bieters nicht, so ist er berechtigt, das Angebot nicht zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Einsatzmöglichkeit von Planungs- und Montagepersonal in Bezug auf die Festlegung der Auftragsabwicklung im Terminplan.

3. Preise

In die Einzelpreise sind alle Nebenkosten einzukalkulieren für:

Klein-, Befestigungs-, Isoliermaterial und Verschnitt.

Stahlrohrinstallationen einschl. der anteiligen Stahlrohrbogen und Endtüllen.

Schlitz- und Stemmarbeiten

Es sind alle Aufwendungen in die Preise einzukalkulieren die für die regelmäßige und ausreichende Reinigung und Schuttbeseitigung aus seinen Leistungen einschließlich Lagerung von Materialien, Beseitigung von Verpackungsgut wie auch seiner Unterkünfte erforderlich sind.

Montageüberwachung

Anfertigung der notwendigen Montagepläne und Werkstattzeichnungen

Anmeldungen beim EVU und ggf. bei Behörden

Beseitigen des anfallenden Verpackungsmaterials und Bauschuttes, Anfertigung der Revisionspläne (Bestandszeichnungen) mit erforderlichen Bedienungsanleitungen, Wartungsplänen etc.

Die Einheits-, bzw. Einzelpreise gelten für eine betriebsbereite und nutzungsfähige Anlage (Lieferung Montage). Hierzu sind alle erforderlichen Betriebsmittel mit einzukalkulieren, auch wenn diese nicht ausdrücklich aufgeführt sind. In die Einheits- bzw. Einzelpreise sind auch sämtliche Korrosionsschutzmaßnahmen wie Ausbrüche, Verzinkungen o.ä. aufzunehmen.

4. Klärung von Unstimmigkeiten

Ist der Auftragnehmer der Auffassung, dass in der Leistungsbeschreibung oder den Zeichnungen den geltenden Vorschriften oder den TAB zuständigen EVU widersprechen oder nicht genügen, hat er dies vor Angebotsabgabe dem Fachingenieur zur Herbeiführung einer Klärung mitzuteilen. Nachforderungen mit der Begründung der Unkenntnis oder des Irrtums werden nicht anerkannt.

5. Ausführungsunterlagen / Montagezeichnungen

Ergänzend zu den allgemeinen Vorbemerkungen ist bei der Erstellung der Montagepläne folgendes zu berücksichtigen: Die Lieferung der Unterlagen ist entsprechend den Terminvereinbarungen einzuhalten. Die für die komplette Erstellung der Unterlagen notwendigen Klärungen sind vom Auftragnehmer von den Beteiligten zu erwirken.

Die Montagepläne müssen folgendes umfassen:

Detailzeichnungen über Konstruktion und den Aufbau sowie Ansichtspläne für Unterverteilungen und die Niederspannungshauptverteilung, mit Eintragungen alle technischen Werte und Konstruktionsmerkmale.

Übersichtspäne und Blockschaltbilder aller Elektro-Unterverteiler und Niederspannungshauptverteilung

Verteiler-, Aufbau- und Leistenbelegungspläne

Funktionsschemata

Alle weiteren Unterlagen, die der Auftragnehmer für erforderlich hält, sind von ihm selbst zu erstellen.

Montage-, Werkzeichnungen und Arbeitspläne sind vom Auftragnehmer vor Fertigungs-, bzw. Montagebeginn, 2-fach zur Genehmigung vorzulegen. Mit der Fertigung bzw. Montage darf erst begonnen werden, wenn der Plan den Genehmigungsvermerk des AG oder eines vom AG Autorisierten trägt.

6. Montageleitung

Der Auftragnehmer hat der Bauleitung einen bauleitenden Monteur zu benennen, der während der gesamten Bauzeit für alle ausführenden Arbeiten und das Montagepersonal verantwortlich ist. Er darf ohne Genehmigung nicht ausgewechselt oder abgezogen werden. Er muss berechtigt sein, als Vertreter des Auftragnehmers im Sinne der VOB Teil B § 4, Anordnungen entgegenzunehmen und verbindliche Verhandlungen über Ausführung seiner Arbeiten und Termine zu führen.

7. Inbetriebnahme

Vor Inbetriebnahme der Anlage oder einzelnen Anlagenteile hat der Auftragnehmer eine schriftliche Erklärung abzugeben, in welcher ausdrücklich bescheinigt wird, dass die Anlage in ihrem gesamten Umfang den zum Zeitpunkt der Errichtung und Ausführung gültigen VDE-Vorschriften entspricht und vom Auftragnehmer die erforderlichen Messungen und Überprüfungen vorgenommen wurden (z.B. Beleuchtungsmessungen, Messung des Schleifen- und Isolationswiderstandes, Drehfeldmessungen).

8. Revisionspläne und Bedienungsanleitungen

Nach Fertigstellung der Anlage sind Revisionspläne (Bestandspläne) und Bedienungsanleitungen anzufertigen, die in übersichtlicher Form nach DIN alle Anlagenteile darstellen.

Hierzu gehören insbesondere:

Revidierte Installationspläne

Revidierte Übersichtsschaltpläne, Blockschaltbilder

Verteileraufbaupläne und Stücklisten

Stromlauf-, Wirkschalt- und Klemmenpläne

Bedienungsanleitungen

Mess- und Prüfprotokolle

Es sind bei der Abnahme folgende Unterlagen dem Auftraggeber übergeben:

1 Satz vollständige Revisionsunterlagen mit den vorgenannten Unterlagen und Inhaltsverzeichnis in beschrifteten Ordnern gebunden.

Alle Revisionsunterlagen sind mit Firmenstempel, Datum, Unterschrift und Aufschrift "Revisionsunterlage" zu versehen.

Alle Planungsunterlagen sind digital zu übergeben. Sämtliche Dokumente sind im Dateiformat pdf und sämtliche Pläne zusätzlich im Format dwg bzw. dxf zur Verfügung zu stellen

Die Anweisung der Schlussrechnung erfolgt erst nach Vorlage aller Unterlagen.

9. Abnahme

Die Abnahme der Arbeiten ist in folgenden Fällen schriftlich zu beantragen.

Wenn abgeschlossene Teilleistungen vorliegen.

Dies gilt insbesondere für Teilarbeiten, die durch den Baufortschritt der späteren Feststellung entzogen werden.

Wenn die Anlage in allen Teilen fertiggestellt ist und den vertraglichen Bedingungen entspricht.

Die Inbetriebnahme oder Benutzung ersetzt nicht die Abnahme.

4.5.3 Leistungsumfang

- NS-seitige Elektroerschließung des Wohngebäudes wird vom örtlichen Energieversorger bereitgestellt.
- komplette Elektroinstallation der Wohngebäude gemäß Beschreibung
- Telefon- und Fernsehnetz
- Elt-Installation Außenbeleuchtung

4.5.4 Energiebereitstellung

Die Bereitstellung der Elektroenergie erfolgt aus dem Netz der eins energie im den Hausanschluss- raum. Die Verlegung der Kabel erfolgt über neu zu verlegende Kabeltrassen innerhalb des Wohngebäudes. Erforderliche Mauerdurchbrüche sind einzukalkulieren.

4.5.5 Niederspannungshauptverteilung (NSHV)/ Unterverteilungen Wohnungen

4.5.5.1 Spannungsebenen und Schutzmaßnahmen

Hauptverteilung:	NSHV 3 PEN / 50 Hz 230/400 V
Schutzmaßnahme:	TN-C-Netz mit Überstromschutzeinrichtung
Unterverteilungen:	UV 3 PEN / 50 Hz 230/400 V
Schutzmaßnahme:	TN-C-Netz mit Überstromschutzeinrichtung

4.5.5.2 Technische Beschreibung

Allgemein

Die Verteilungen sind als typgeprüfte Anlagen nach EN 60 439-1 bzw. VDE 0660, Teil 500 auszuführen.

Feldabmessungen:	(für NSHV)
Höhe ca.	2000 mm

Breite	400, 500, 1000 mm
Tiefe max.	600 mm

Ausrüstung der Verteilungen

- Einbaugeräte sind aus Wartungsgründen einheitlich zu wählen. Der AN hat die Möglichkeit, als Alternative die preislichen Auswirkungen bei

Verwendung eines bestimmten Fabrikates darzulegen.

- Sämtliche Verteilungen sind außen mit gravierten, geschraubten Bezeichnungsschildern zu versehen: Dies gilt sowohl für die Stromkreisbezeichnungen als auch für die Bezeichnung der Verteilung selbst.

- In den Verteilungen sind alle eingebauten Geräte eindeutig zu beschriften. Die Art und Weise ist mit der BÜ abzustimmen.

Die Verteilungen sind grundsätzlich mit Neutralleiter- (N) und Schutzleiter-(PE) schienen auszustatten. Im TN- S Netz sind diese Schienen lösbar miteinander zu verbinden. Für jeden Abgangsstromkreis ist eine Trennklemme für den Anschluss des N- Leiters anzuordnen.

Die Verdrahtung ist farbig und querschnittsmäßig nach den VDE-Vorschriften durchzuführen. Verteilungen sind grundsätzlich betriebsbereit geschaltet zu übergeben.

Festlegung der Bezeichnungsschilder erfolgt nach Absprache mit dem Betreiber.

Zubehör

- In jeder Verteilung ist ein Übersichtsschaltplan in revidierten Ausführung sowie eine Stromkreislegende unterzubringen. Dazu sind zweckmäßige Taschen an der Innenseite der Türen anzubringen.

- Die Stromkreislegende ist vom AN anzufertigen und wenn erforderlich, bis zur Übergabe der Anlage ständig zu ergänzen.

- Die Verteiler sind als fabrikfertige Anlagen als Wandverteiler mit abschließbaren Türen, Einspeisung von unten / oben, Abgang nach unten / oben, Stahlblech isolierstoffgekapselt, geeignet zum Anschluss direkt an den Geräten, oder auf Klemmleisten einschl. Sammelschienen L1, L2, L3, N und PE, Klemmen, Stützen, Klein- und Befestigungsmaterial, Erdungsband, Rangierkanal, Durchführungen zu liefern.

Farbe nach Wahl der Bauleitung mit folgenden technischen Daten:

geeignet für die Bestückung für die nachfolgend aufgeführten Betriebsmittel kpl. liefern und am Aufstellungsort montieren, einschließlich aller Kabelanschlüsse mit Kabelschuhen und Zubehör sowie beständiger Bezeichnung der Abgänge und Bestückung aller Sicherungsunterteile.

Einspeisung- Lasttrennschalter

3poliger Lasttrennschalter DIN VDE 0660 Teil 107,
als Hauptschalter
Nennspannung 660 V AC, Nennausschaltvermögen
3 x Nennstrom,
mit Handantrieb, abschließbar,
mit Isolierstoffabdeckung, Schutzart IP 20,
Klemmen mit Berührungsschutzabdeckungen.

Abgänge

Den Kurzschluss und Überlastschutz der abgehenden Kabel übernehmen je nach Nennstrom Leitungsschutzschalter oder NH-Sicherungen.

4.5.6 Elektroinstallation

4.5.6.1 Allgemeines

Verteilungen

Die Verteilungen werden im Hausanschlussraum installiert. Neben den Verteilungen wird je eine Potentialausgleichsschiene (PAS) vorgesehen.

An diese Potentialausgleichsschienen werden angeschlossen:

- der PEN-Leiter
- der Fundamenterder
- das Hauptwasserrohr, soweit möglich andere metallene Rohrsysteme (z. B. Leitungen der Heizungs- und Lüftungsanlage), die Potentialausgleichsschienen werden zusätzlich noch untereinander verbunden.

Grundsätzlich gilt:

- alle oberirdischen elektrisch leitfähigen Teile sind in den Potentialausgleich einzubeziehen

Installation / Installationsgeräte

- Die Installation in der Tiefgarage und Untergeschoss (unverputzte Räume) erfolgt auf Putz.
- Die Installation im Erdgeschoss und den Obergeschossen erfolgt unter Putz.
- Die Installationsgeräte sind von einem einheitlichen Fabrikat und Typ in quadratischer Form zu wählen. Qualitätsstandard Gira oder glw.
- Leuchten sind im Qualitätsstandard RIDI zu installieren.

Kabel und Leitungen

- Kabel und Leitungen sind grundsätzlich in einer Länge und entsprechend DIN 18015 Blatt 1 und den VDE- Bestimmungen zu verlegen. Es gehört ebenfalls zum Leistungsumfang das Liefern, Verlegen, sowie das funktionsfähige Anschließen aller Geräte, Verteilungen usw. Kosten für Kleinmaterial und Montageleistung sind im Angebotspreis einzukalkulieren
- Kabel und Leitungen sind mit Kunststoffmantel und mit Kupfer-Leitern anzubieten. Für die Installation ist Mantelleitungen NYM-I und Kunststoffkabel NYY-I zu verwenden.
- Die kürzeste Leitungsführung ist einzuhalten. Werden Leitungen ohne Gründe auf Umwegen verlegt, werden diese Mehrlängen bei der Ausführung nicht berücksichtigt.
- Zerschnitt und freie Leitungsenden sind in den Angebotspreisen einzukalkulieren.
- Sämtliche Kabel und Leitungen sind am Anfang und Ende durch Kabelschilder zu kennzeichnen, auf denen die Kabelnummer und ein Zielzeichen angebracht sein müssen. Zusätzlich sind Kabel und Leitungen in Abständen von max. 30 m zu kennzeichnen.
- Die Kabelbezeichnungen sind in die Pläne zu übernehmen. Die Kennzeichnungsschilder selbst müssen unverlierbar befestigt werden und in der Weise ausgeführt sein, dass die Bezeichnung auch nach Ablauf der Gewährleistungszeit lesbar ist. Bei Kabelverlegung innerhalb des Gebäudes ist die vermasste Kabeltrasse in die Gebäudegrundrisspläne einzutragen.
- Die Leistungen des Auftragnehmers schließen alle Aufwendungen für die fertige Verlegung der geforderten Teillängen, insbesondere die vorschriftsmäßige Vorbereitung/Behandlung der Leiterenden für den geforderten/notwendigen Anschluss ein. Der betriebsfertige Anschluss selbst gehört zum Leistungsumfang.

- Leitungen und Kabel in Wanddurchbrüchen sind mit entsprechendem Schutzrohr zu versehen. Bei Deckendurchbrüchen bzw. bei Durchführungen durch Brandwände sind die Brandschutzmaßnahmen zu beachten.
- Leitungen sind nur senkrecht oder waagrecht zu führen. Auf entsprechende Trennung zwischen Stark- bzw. Schwachstromleitungen ist besonderer Wert zu legen. Ein Auflegen von Kabeln oder Leitungen auf Deckenkonstruktionen, Lüftungskanälen, Rohren usw. ist nicht zulässig.
- Die Farbkennzeichnung der Einzeladern der Kabel und Leitungen muss VDE 0293 entsprechen.
- Die Kabel/Leitungen sind so zu verlegen, bzw. es sind solche Typen einzusetzen, dass keine Beeinflussung von Fernmeldeleitungen und Datenkabeln erfolgen kann. Die Kabel und Leitungen werden in Verlegearten verwendet, wie sie nachfolgend im Einzelnen beschrieben sind.

Technische Hinweise und Ausführungsmerkmale:

Es sind Kabelrinnen aus verzinktem Stahlblech nach DIN 17162 mit gratloser Kabelauffläche sowie umgebördelten Abkantungen einzusetzen. Die Mindesttragfähigkeit ist nach statischen Erfordernissen auszulegen. Das Montagematerial, wie Ausleger, Hängestiele und dergleichen soll aus feuerverzinktem Material bestehen. Zu den Kabeltragesystemen gehören die erforderlichen Kabelrinnen (gelocht mit Trennsteg), Ausleger, Befestigungsschienen für Ausleger, Stiele für Ausleger, Befestigungswinkel, Klemmwinkel, Stahl-Spreizdübel, Schrauben mit Zubehör, Distanzstücke Trägerklauen, Ankerbolzen, Verbindungsstücke, Klemmstücke, Klemmschellen, Wandbügel Trägerlaschen, Schutzkappen, Eckbleche, Anschlussstücke, Auflegewinkel, Überschubhülsen und -schmiegen, Gegenstücke, Auflager, Anschlusslaschen, Abstandlaschen, Halterkupplungen, vertikale T-Abzweigstücke, vertikale Gelenkbögen, Kreuzungen, Anbau- Abzweigstücke, T-Abzweigstücke, Bögen, Leiterhalter und sonstige Kleinteile, sowie das liefern frei Verwendungsstelle und das Montieren und müssen in die Einheitspreise eingerechnet werden. Liefern, montieren und einbauen inklusive aller erforderlichen Durchbrüche herstellen und brandschutzgerechtes verschließen. Entsprechend der Brandabschnitte sind Brandschotts vorzusehen.

Erfolgt die Verlegung in Fluchtwegen sind alle Trassen F30 zu umbauen, um die Brandlast aus dem Fluchtbereich auszuklammern.

4.5.6.2 Beleuchtungsanlage

Allgemeines

- Für das Gebäude ist eine Innenraumbeleuchtung mit künstlichem Licht zu installieren. Die Anforderungen der DIN 5035 sind für die Auslegung der Innenraumbeleuchtung zu berücksichtigen.
- Beleuchtungsanlagen verstehen sich als Summe aller Leuchten, mit dem zum Betrieb erforderlichen Zubehör wie Fassungen, Vorschaltgeräte, Lampen usw. einschl. Montage- und Befestigungsmaterial, Durchgangsverdrahtung usw. Sie sind betriebsfertig geschaltet. Beleuchtungsanlagen entsprechen den Leitsätzen DIN 5035 sowie den Bestimmungen VDE 0100, 0710, 0712, 0560 sowie sonstigen geltenden Richtlinien.
- Alle Leuchten und Geräte müssen den Unfallverhütungsvorschriften genügen. Auf die Anwendung der Bestimmungen des Gesetzes über techn. Arbeitsmittel - Gerätesicherheitsgesetz - und der zugehörigen Durchführungsbestimmungen wird ausdrücklich hingewiesen.
- Die anzubietenden Leuchten müssen vom VDE geprüft und gekennzeichnet sein. Es sind elektronische Vorschaltgeräte (EVG) nach VDE 0550 mit Prüfzeichen zu verwenden. Die Leuchten müssen einschl. aller zum Betrieb erforderlichen Hilfsgeräte entstört sein.
- Die Leuchtmittel gehören zum Lieferumfang. Für Leuchtstofflampen ist die Lichtfarbe „nw“ einzusetzen.

- Die Lieferung der Leuchten darf erst nach Rücksprache mit dem Architekten und der örtlichen Bauleitung erfolgen, da diese sich eine endgültige Auswahl der Typen zusammen mit dem Bauherrn vorbehalten.

- Die Vorkehrungen zur Montage der Leuchten sind vom Auftragnehmer sofort nach Auftragserteilung zu veranlassen bzw. zu überprüfen, sobald der Leuchtenlieferant feststeht. Die Verantwortung für eine ordnungsgemäße und sichere Befestigung trägt allein der Auftragnehmer, einschl. aller Folgen.

**Wohngebäude – Allgemein zugängliche Bereiche
Raumausstattung-Beleuchtung**

Ausstattungsgrad Beleuchtung

Raum	Beleuchtungsstärke in lx	Leuchtentyp	Bemerkung
Flure/Treppenträume	200	Anbauleuchte opal, rund	
Technikraum	100		
Tiefgarage	200		

Schaltungskonzeption

Im Wohngebäude wird die Beleuchtung der öffentlich zugänglichen Bereiche (Treppenhaus, Kellerflur und Tiefgarage) über Bewegungs- bzw. Präsenzmelder geschaltet. Im Außenbereich neben der Hauseingangstür sind Außenleuchten zu installieren. Gegebenenfalls sind zur ausreichenden Beleuchtung noch weitere Wand- oder Pollerleuchten anzuordnen. Im Bereich der Zuwege und Zufahrten ist eine Beleuchtungsstärke von 75 lux zu gewährleisten. Geschaltet werden die Leuchten über Dämmerungsschalter. Eine Umschaltung auf Dauerlicht ist zu gewährleisten

Raumausstattung-Geräte

Die Qualität der Ausstattung der einzelnen Wohnräume mit Steckdosen und Beleuchtungs- sowie Kommunikationsanschlüssen erfolgt in Anlehnung an RAL-RG 678 im Ausstattungswert 1 (Standardausstattung):

	Küche	Bad	WC	Wohnen	Kind	Schlafen	Flur	Abstell/ HWR	Balkone/ Terrassen	Dach- terrassen
Steckdose	8	4	1	11 ¹⁾	6	7	3	6	1	4 ¹⁾
Beleuchtungsauslass	2	2	1	3	1	2	1	1	1 (2)	2
Tel. / Datenanschluss				1/-			1/-	1/1		
Steckdose f. Tel.	1			1	1	1	1	1		
Radio/TV-Anschluss	1			2	1	1		1		
Kühlgerät/Gefriergerät	2									
Waschmaschine/ Trockner								2		
Dunstabzug	1									
Anschluss Lüfter		(1)	(1)					1		
Rollladenantriebe	entsprechend Anzahl der Antriebe									

¹⁾ Doppelsteckdosen möglich

Anbringungsort der Leuchten und Geräte in Abstimmung mit dem Architekten/Bauherrn.

Entsprechend der SächsBO sind die erforderlichen Rauchmelder zu installieren.

4.5.7 Erdung, Blitzschutz, Potentialausgleich

Erdungsanlage

Der gesamte Gebäudekomplex wird mit Fundamenterdern ausgerüstet. Aus dem Fundament werden Anschlussfahnen für die Ableitungen der Blitzschutzanlage und Anschlussfahnen für den Potentialausgleich herausgeführt.

An den Stellen für den Hauptpotentialausgleich (Hausanschlussräume) ist eine Verbindung zur jeweiligen Erdungsanlage herzustellen. Diese Verbindung ist als lösbare Schraubverbindung auszuführen, um spätere Messungen (z. B. Korrosionsströme) zu ermöglichen. Dehnungsfugen und ähnliches sind ebenso auszuführen.

Messung des Erdungswiderstands und erforderlichenfalls Einbringen zusätzlicher Band- und/oder Tiefererder sowie deren Verbindung mit den Anschlussfahnen des Fundamenterders.

Äußerer Blitzschutz

Der äußere Blitzschutz ist entsprechend der Vorschriften zu planen und auszuführen.

Innerer Blitzschutz

Durch den äußeren Blitzschutz kann nicht verhindert werden, dass bei Blitzeinschlägen durch den Spannungsfall am Stoßerdungswiderstand eine Potentialanhebung gegenüber der Umgebung auftritt und in metallenen Induktionsschleifen Überspannungen erzeugt werden.

Um dabei unkontrollierte Über- und Durchschläge zu vermeiden, wird ein gestufter Überspannungsschutz vorgesehen:

- Grobschutz (Bemessungsstoßspannung 6 kV) in den Niederspannungshauptverteilungen
- Mittelschutz (Bemessungsstoßspannung 4 kV) in der nachgeordneten Unterverteilungen

- Überspannungsableiter (Bemessungsstoßspannung 2,5 kV bzw. 1,5 kV) für den netzseitigen Anschluss von EDV -Geräten.

Potentialausgleich

Für die gesamte elektrische Anlage ist ein Potentialausgleich nach VDE 0100 auszuführen. Der zentrale Potentialausgleich wird neben der NS-Hauptverteilung errichtet. Von dieser Potentialausgleichsschiene sind alle Potentialausgleichsleitungen sternförmig anzuschließen. Neben der Hauptverteilung für Kraft und Beleuchtung ist eine PA-Schiene zu installieren und über gn/ge- Aderleitung mit dem Hauptpotentialausgleich zu verbinden.

Potentialausgleichsschiene nach VDE 0618 Teil 1 mit Klemmmöglichkeit für

- Erdungsband fl 30x5 1 St
- Rundleiter 4 -10 mm² 7 St
- Rundleiter 25 mm² 3 St

4.6 Aufzugsanlage

4.6.1 Personenaufzug

Im Treppen Kern ist ein Personenaufzug anzuordnen. Entsprechend EN 81-70 ist ein barrierefreier Zugang zum Aufzug für alle Personen sicherzustellen, so dass Personen mit körperlichen Einschränkungen den Aufzug leichter nutzen können. Dieser Standard definiert Anforderungen an die Kabinengröße und die Innenausstattung:

Rollstuhl und Begleitperson (nach EN 12183 oder einen elektrisch angetriebenen Rollstuhl der Klassen A oder B nach EN 12184): 630 kg, 1.100 x 1.400 mm Kabine; 900 mm Türbreite

Der Aufzug ist mit einem Notrufsystem auszustatten.

5 Außenanlagen

5.1 Befestigte Flächen

5.1.1 Hofbefestigung

Die Befestigung der Zufahrtsflächen für Pkw-Verkehr im unmittelbaren Gebäudeumfeld erfolgt mit Betonpflaster (10 cm dick) auf vorher einzubringende Frostschutz- und Tragschichten einschließlich Einfassung mit Hochborden. Die Herstellung der Flächen erfolgt einschließlich der erforderlichen Straßenentwässerung und deren Anbindung an das öffentliche Abwassernetz.

Außerdem ist die Zuwegung zum Hauseingang als Pflasterfläche mit Betonpflaster auf vorher einzubringende Frostschutz- und Tragschichten einschließlich Einfassung mit Tiefborden auszubilden.

Die Anlage der Zuwegung und Zufahrt erfolgt entsprechend dem Lageplan.

5.2 Grünflächen

5.2.1 Grünflächen

Sämtliche nicht bebaute Flächen sind mit mind. 25 cm Mutterboden zu bedecken und zu verdichten. Danach ist Rasen anzusäen.

Die Herstellung der gesamten Grünanlage erfolgt nach dem bestätigten Grünordnungsplan.

5.3 Technische Anlagen in Außenanlagen

5.3.1 Briefkastenanlage

Auf dem Baugrundstück vor dem Hauseingang eine freistehende Briefkastenanlage mit 13 Briefkästen zu installieren. Die Briefkästen entsprechen der DIN EN 13724. Die gesamte Anlage besteht aus Stahl und wird pulverbeschichtet (Standardfarben). In die Anlage sind die Klingelmodule, die Türsprechstation und ein Videomodul zu installieren. Die jeweiligen Gegensprechstellen und Videomodule werden in den

Fluren der einzelnen Wohnungen installiert. Ebenso werden neben den Wohnungseingangstüren Klingeltaster angeordnet.

5.4 Technische Anlagen in Außenanlagen

5.4.1 Außenbeleuchtung

Siehe unter 4.5 Starkstromanlagen

6 Baunebenkosten

6.1 Planungs- und Ingenieurleistungen

Die Errichtung des Wohngebäudes und der Außenanlagen entsprechend der vorherigen Beschreibung und der beiliegenden Genehmigungspläne beinhaltet die Erstellung der darüber hinaus zur Erbringung der Leistungen folgenden, erforderlichen Unterlagen:

- Ausführungsplanung, Architektur inkl. Außenanlagen
- Werkstattplanung
- Nachweis gemäß Energieeinsparverordnung
- Brandschutzkonzept
- Genehmigungsplanung Tragwerk
- Ausführungsplanung Tragwerk
- Revisionsplanung
- Bauleitung aller Gewerke
- alternativ: Leistungen gemäß BaustellVO § 2 und 3

7 Abnahmen und Übergabe

Der Auftragnehmer führt mit dem Bauherrn bzw. dem zuständigen Baugenehmigungsamt folgende Abnahmen durch:

- Vorabnahme Rohbau
- bauaufsichtliche Rohbauabnahme
- Vorabnahme Gesamtbauwerk einschl. Außenanlagen vor der Fertigstellung
- bauaufsichtliche Abnahme Fertigstellung Gesamtbauwerk einschl. Außenanlagen
- Gesamtbauabnahme und Übergabe an den Bauherrn

Alle erforderlichen Unterlagen sind dem Bauherrn zur Kontrolle 10 Tage vor den jeweiligen Abnahmen zu übergeben.

8 Anlagen

8.1 Baugrundgutachten

8.2 Schallschutzgutachten

8.3 Brandschutzkonzept

8.4 Genehmigungsplanung

Lageplan zum Bauantrag	M 1: 250	Stand:
Grundriss TG	M 1: 100	
Grundriss EG	M 1: 100	
Grundriss OG	M 1: 100	
Grundriss OG2	M 1: 100	
Grundriss DG	M 1: 100	
Schnitte A – A	M 1: 100	
Ansichten	M 1: 100	

Sämtliche Pläne wurden erstellt vom Architekt Andreas Päßler.



Landratsamt Erzgebirgskreis · Paulus-Jenisius-Str. 24 · 09456 Annaberg-Buchholz
33200

**Abteilung 3 Umwelt, Verkehr und Sicherheit
Referat Bauaufsicht, Flurneuordnung und
Vermessung
SG Bauleitplanung/Denkmalschutz**

PEM Immobilien GmbH
Herrn Roy Paul Weidauer
Scharfensteiner Straße 7a
09405 Zschopau

Bearbeiter/in: Frau Steinbach
Dienstgebäude: Paulus-Jenisius-Straße 24
09456 Annaberg-Buchholz
Zimmer-Nr.: A1.42
Telefon: 03733 831-4127
Telefax: 03733 831-4130
E-Mail: heike.steinbach@kreis-erz.de
Aktenplan-Nr.: 632
Datum: 11.05.2020

Aktenzeichen: 01428-2020-18
Grundstück: Wolkenstein, Warmbad, An der Silbertherme 2
Gemarkung/-en: Gehringswalde
Flurstück/-e: 478/26

Abgeschlossenheitsbescheinigung

Das Landratsamt Erzgebirgskreis erteilt folgende

B e s c h e i n i g u n g

aufgrund des § 7 Abs. 4 Nr. 2 / § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951 (Bundesgesetzblatt I S. 175), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Dezember 2014 (Bundesgesetzblatt I, S. 1962).

Die Kosten für die Bescheinigung hat der Antragsteller zu tragen.
Mit diesem Bescheid werden Kosten in Höhe von 860,00 EUR festgesetzt. Hierzu ergeht beiliegende Zahlungsaufforderung Nr. 4102001428-1322 vom 11.05.2020.

Die in den 10 beiliegenden Aufteilungsplänen

- mit Ziffer 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss
- mit Ziffer 1 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 1 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss
- mit Ziffer 2 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 2 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 3 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss
- mit Ziffer 3 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 3 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 4 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss
- mit Ziffer 4 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 4 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

Sprechzeiten
Mo, Mi, Fr 08:00 – 12:00 Uhr
Di, Do 08:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Kontakt
Telefon 03733 831-0
Telefax 03733 22164
E-Mail info@kreis-erz.de

Bankverbindung
Erzgebirgssparkasse
IBAN DE 30 8705 4000 3318 0029 67
BIC WELADED1STB



ERZGEBIRGSKREIS
MEIN ZUHAUSE – MEINE ZUKUNFT

- mit Ziffer 5 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss
- mit Ziffer 5 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 5 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 6 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss
- mit Ziffer 6 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 6 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 7 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss
- mit Ziffer 7 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 7 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 8 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss
- mit Ziffer 8 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 8 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 9 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss
- mit Ziffer 9 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 9 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 10 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss
- mit Ziffer 10 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 10 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 11 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss
- mit Ziffer 11 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 11 bezeichneten Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 12 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss
- mit Ziffer 12 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 12 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 13 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss
- mit Ziffer 13 bezeichneten Keller gemäß Grundriss Tiefgarage
- mit Ziffer 13 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 14 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 15 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 16 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit Ziffer 17 bezeichneten Stellplatz gemäß Grundriss Tiefgarage

- mit dem Buchstaben G bezeichnetem gemeinschaftlichen Eigentum

in dem zu errichtenden Gebäude auf dem v.g Grundstück mit v.g. Katasterbezeichnung

Grundbuch von: Gehringwalde
Blatt: 156

sind in sich abgeschlossen.

Sie entsprechen daher dem Erfordernis des § 3 Abs. 2 / § 32 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die mit Ziffer 18 – 24 bezeichneten Stellplätze gemäß Lageplan und die mit Ziffer 2 und 4 bezeichneten Terrassen gemäß Grundriss Erdgeschoss sind nicht Bestandteil der Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Rechtsgrundlagen

Das Landratsamt ist zur Entscheidung über den Antrag auf Erteilung der Bescheinigung sachlich und örtlich zuständig [§ 57 Sächsische Bauordnung (SächsBO), § 1 des Gesetzes zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG) i. V. m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)].

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen den Kostenbescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landratsamt Erzgebirgskreis, Paulus-Jenisius-Straße 24, 09456 Annaberg-Buchholz schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Der Widerspruch kann auch bei jedem anderen Dienstgebäude des Landratsamtes Erzgebirgskreis schriftlich oder zur Niederschrift eingelegt werden.

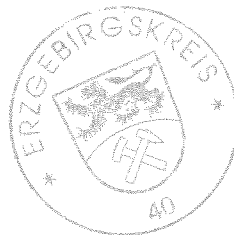
Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versehen. Die Zugangseröffnung für elektronische Dokumente erfolgt über die E-Mail-Adresse signatur@kreis-erz.de.

Hinweis:

Weitere Einzelheiten zum Zugang für elektronisch signierte sowie verschlüsselte elektronische Dokumente sind zu finden auf der Homepage des Erzgebirgskreises, unter www.ergebirkreis.de im Punkt „Kontakt“.

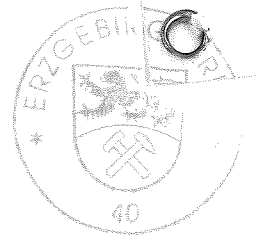
Im Auftrag


Rummel
Sachgebietsleiter
Bau- und Bauordnungsrecht

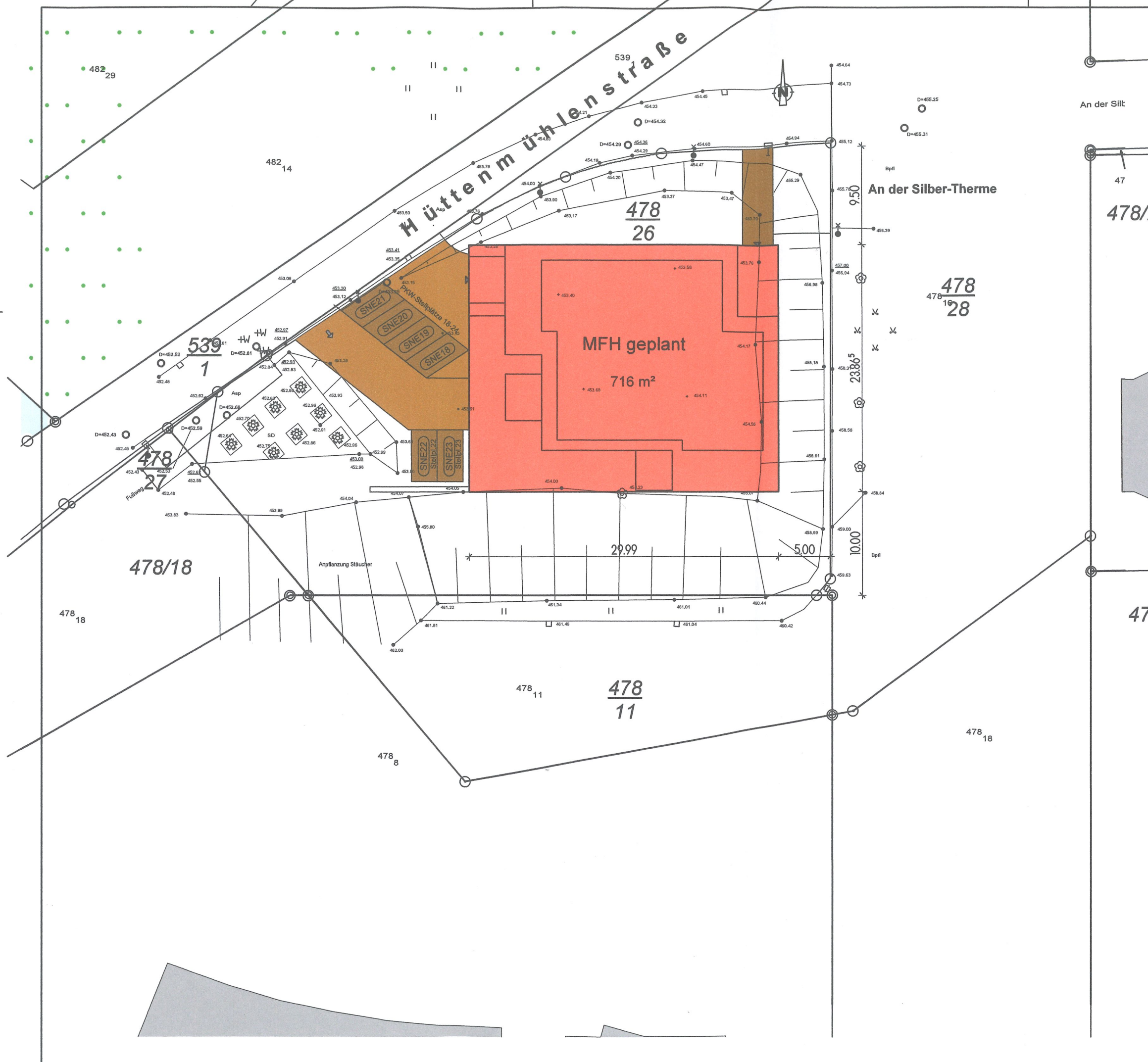


Anlagen

Zahlungsaufforderung 4102001428-1322 vom 11.05.2020
Kostenberechnung vom 11.05.2020



Lageplan



Bauherr: PEM Immobilien GmbH
Scharfensteiner Straße 7a
09405 Zschopau

Baugrundstück: An der Silbertherme 2
09429 Wolkenstein OT Warmbad
Gehringwalde

Flurstück: 478/26

Grundstücksfläche: 2090m²

Gebäudeflächen: MFH geplant 716m²

Landratsamt Erzgebirgskreis
Abgeschlossenheitsbescheinigung
§ 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
Datum: 11. 05. 2020
Aktenzeichen: 01428-2020-18
Bearbeiter: SM

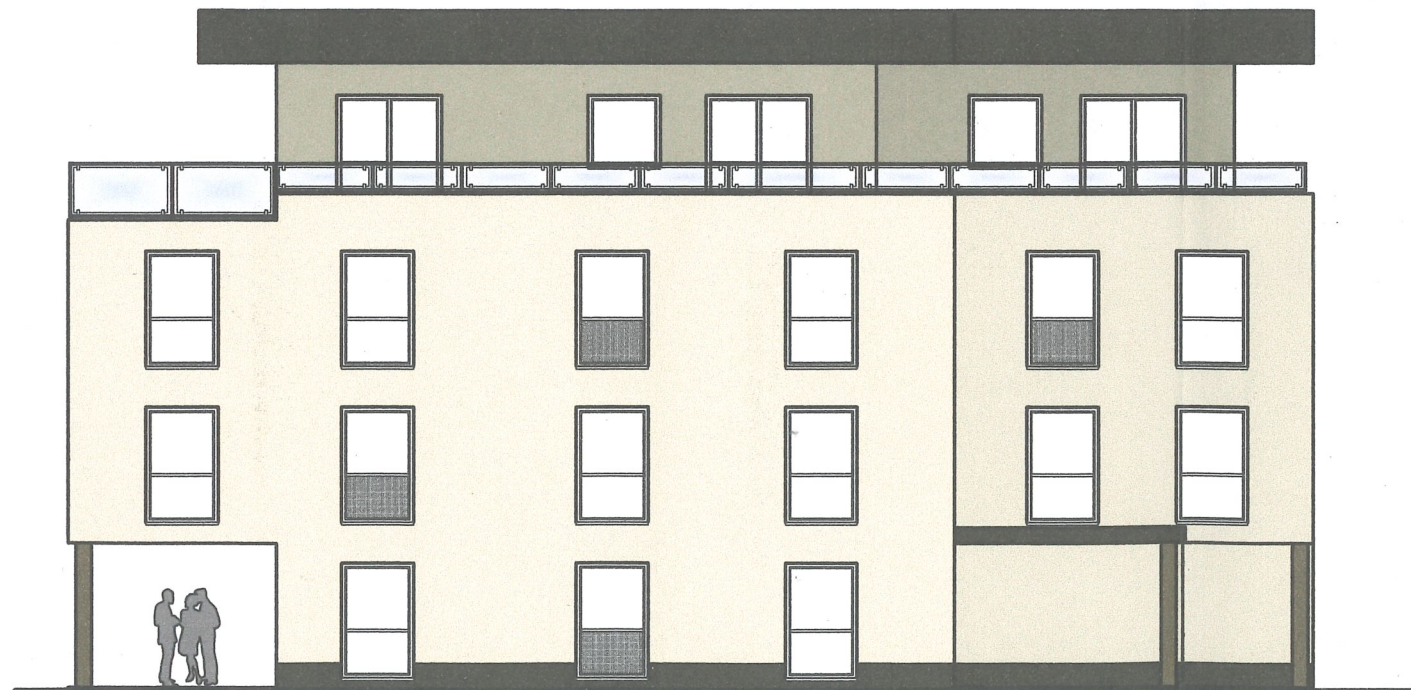
- Gebäude Bestand
- Gebäude geplant
- Abstandsfläche
- Wegefläche

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler Alberodaer Str. 72 08280 Aue	
c	Tel. 03771/391443 Fax 0172 9838141	
b	Funk 0172 9838141	
a	Datum	
	Gez.	Änderungen
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schiem Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	16.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 010
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH	
250	Planinhalt Lageplan	

Ansicht Süd



Ansicht Ost



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
 Datum: 17. 05. 2020
 Aktenzeichen: 01428-2020-18
 Bearbeiter: Sib1

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio	
c	Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler	
b	Alberodaer Str. 72	
a	Tel. 03771 7391443 Fax 03771 8105	
	Funk 0172/9638143	
	Datum	Gez. Änderungen
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlema Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9638141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	15.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 002
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH	
100	Planinhalt Ansichten Blatt 2	

Ansicht Nord



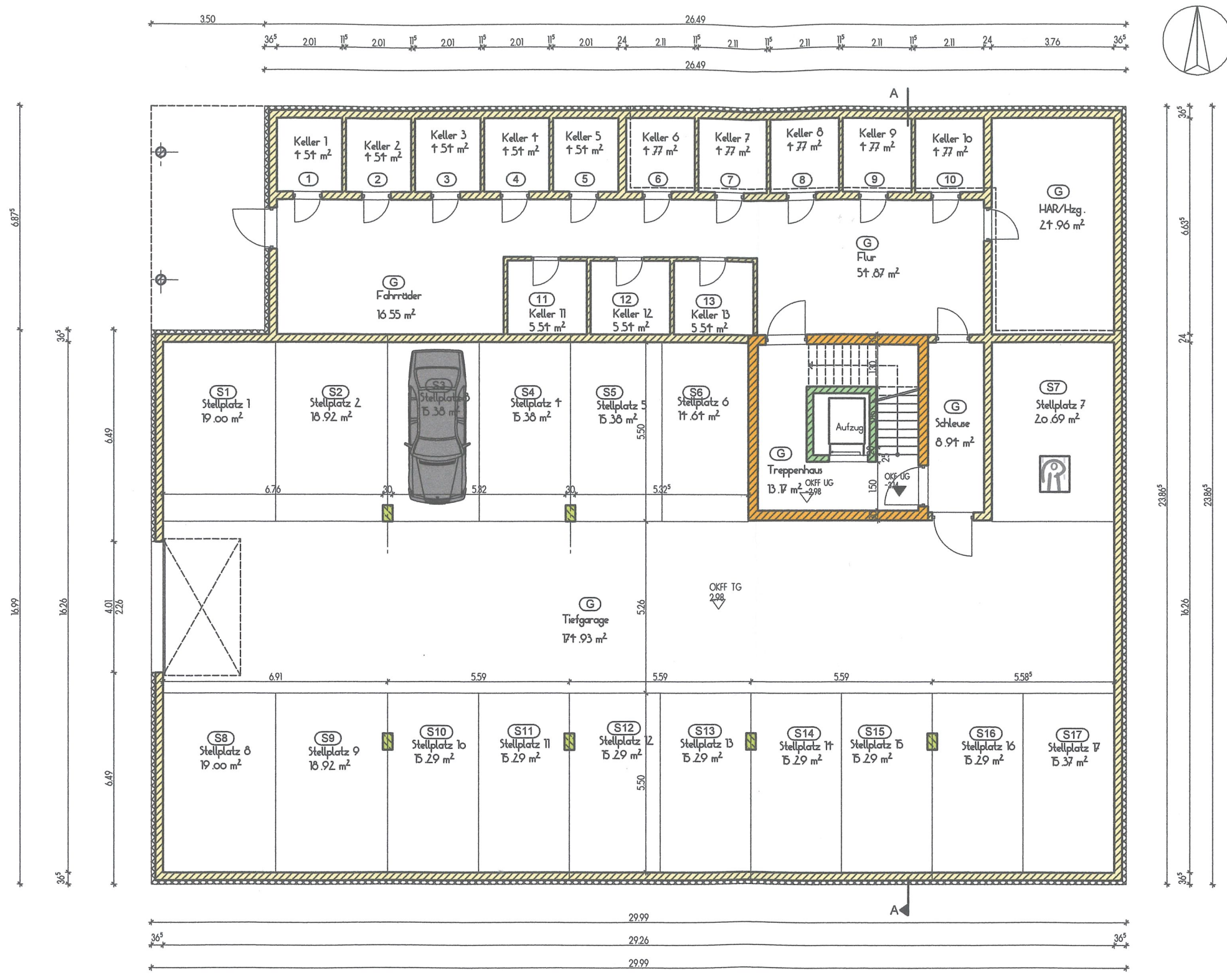
Ansicht West



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
 Datum: 17. 05. 2020
 Aktenzeichen: 01428-2020-18
 Bearbeiter: S. P. W.

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio	
c	Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler Alberodaer Str. 72	
b	08280 Aue Tel. 03771/391443 Fax 318105	
a	Funk 0172/9838141	
Datum	Gez.	Änderungen
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlemma Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	16.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 001
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH	
100	Planinhalt Ansichten Blatt 1	

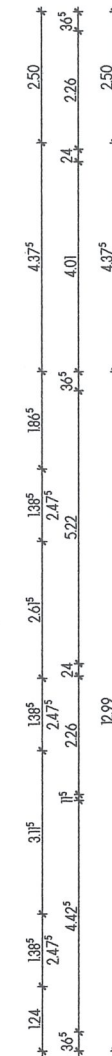
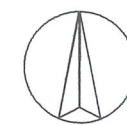
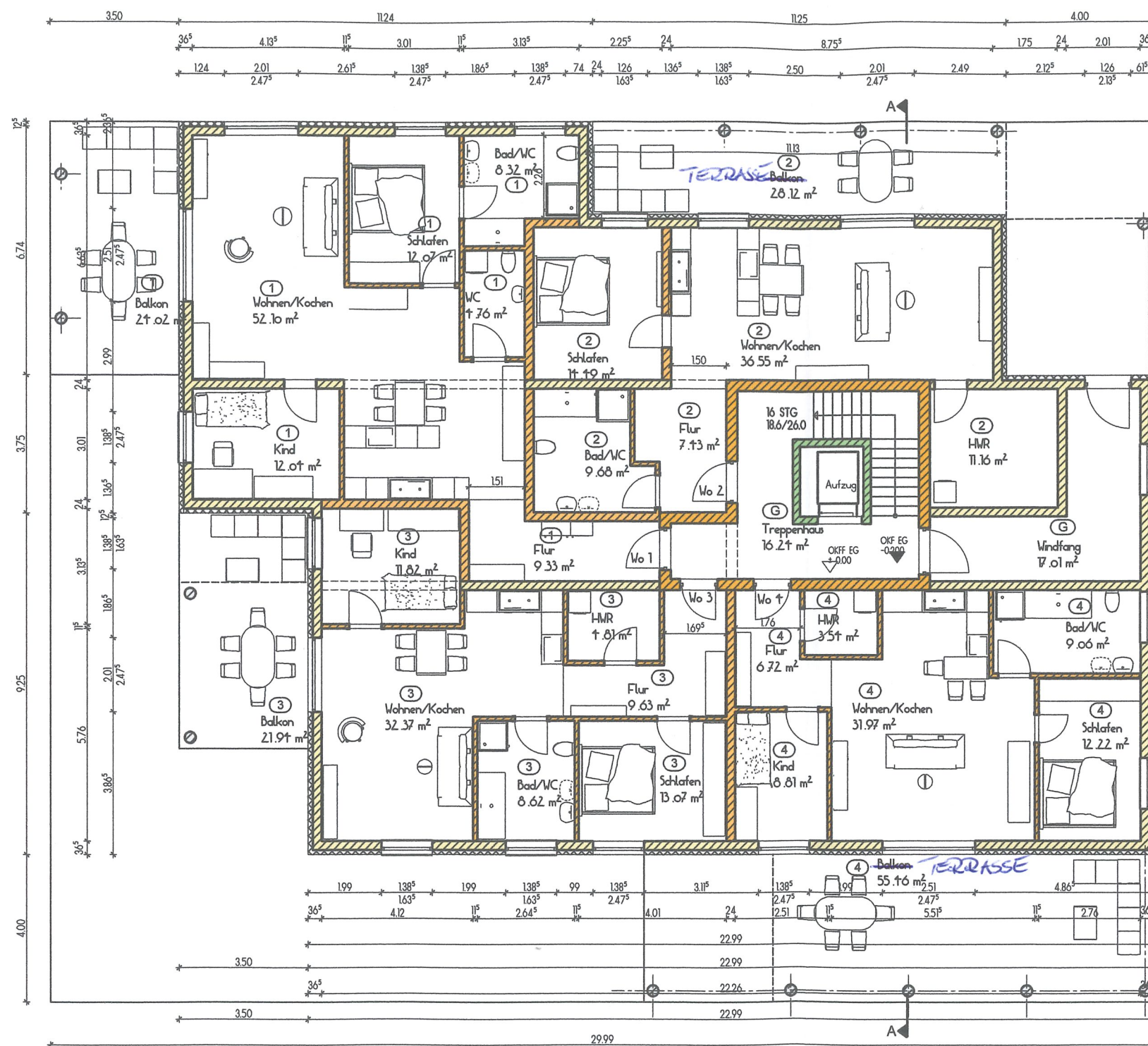
Grundriss Tiefgarage



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr 1 WEG
 Datum: 17.05.2020
 Aktenzeichen: 01428-2020-18
 Bearbeiter: Stw

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler	
c	Alberodaer Str. 72 08280 Aue	
b	Tel. 03771/391443 Fax: 318105	
a	Funk 0172/9838141	
	Datum	Gez. Änderungen
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlema Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	15.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 004
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH	
100	Planinhalt Grundriss Tiefgarage	

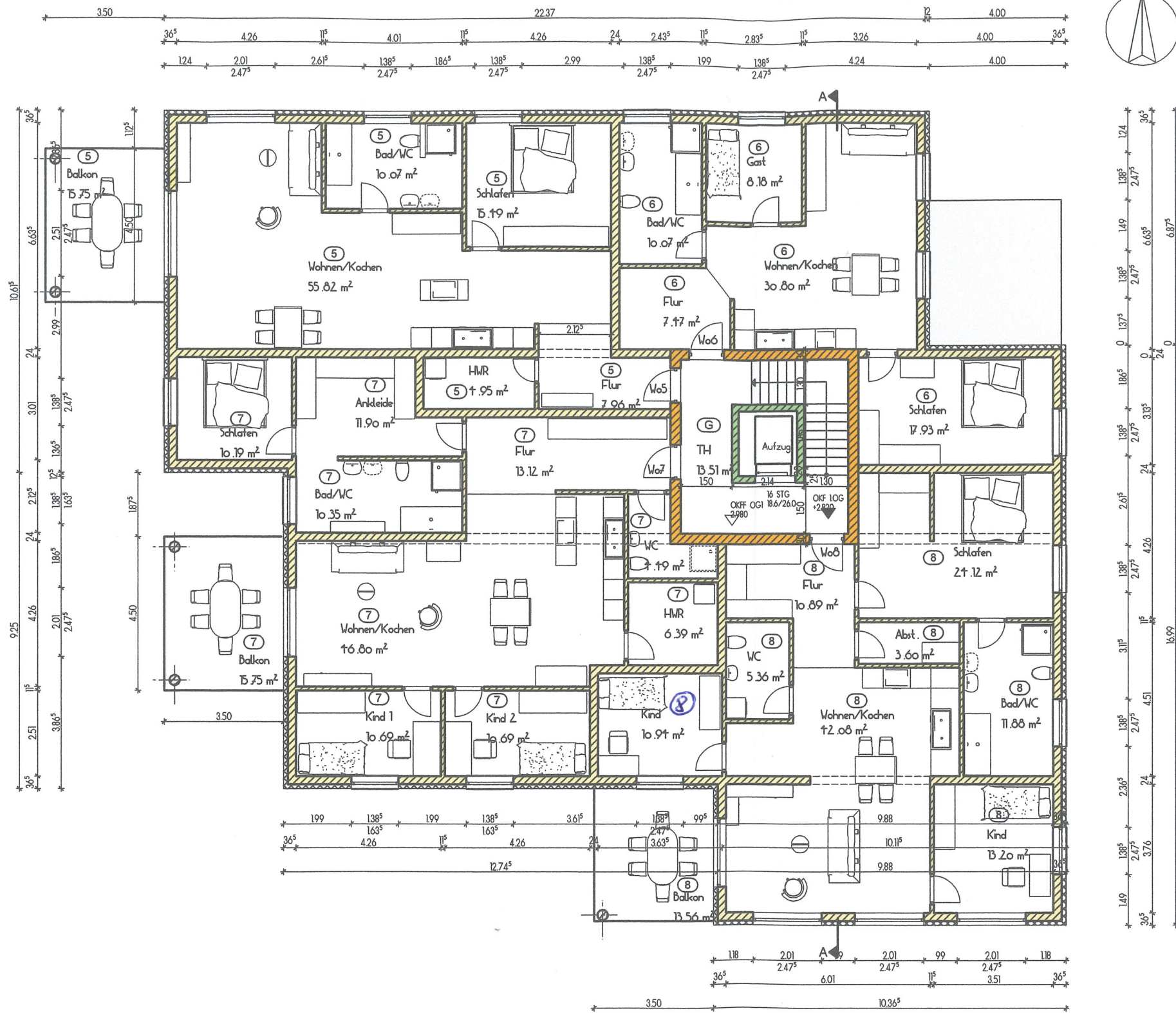
Grundriss Erdgeschoss



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr 1 WEG
 Datum: 11. 05. 2020
 Aktenzeichen: 01428-2020-18
 Bearbeiter: [Signature]

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio	[Signature]
c	Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler	
b	Aberodaer Str. 72	
a	Tel. 03771 391443 Fax 3181105	
	Datum	Gez. 12/98381 Änderung
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Aberodaer Straße 72 - 08290 Aue - Bad Schlema Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	16.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 005
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH Planinhalt Grundriss Erdgeschoss	

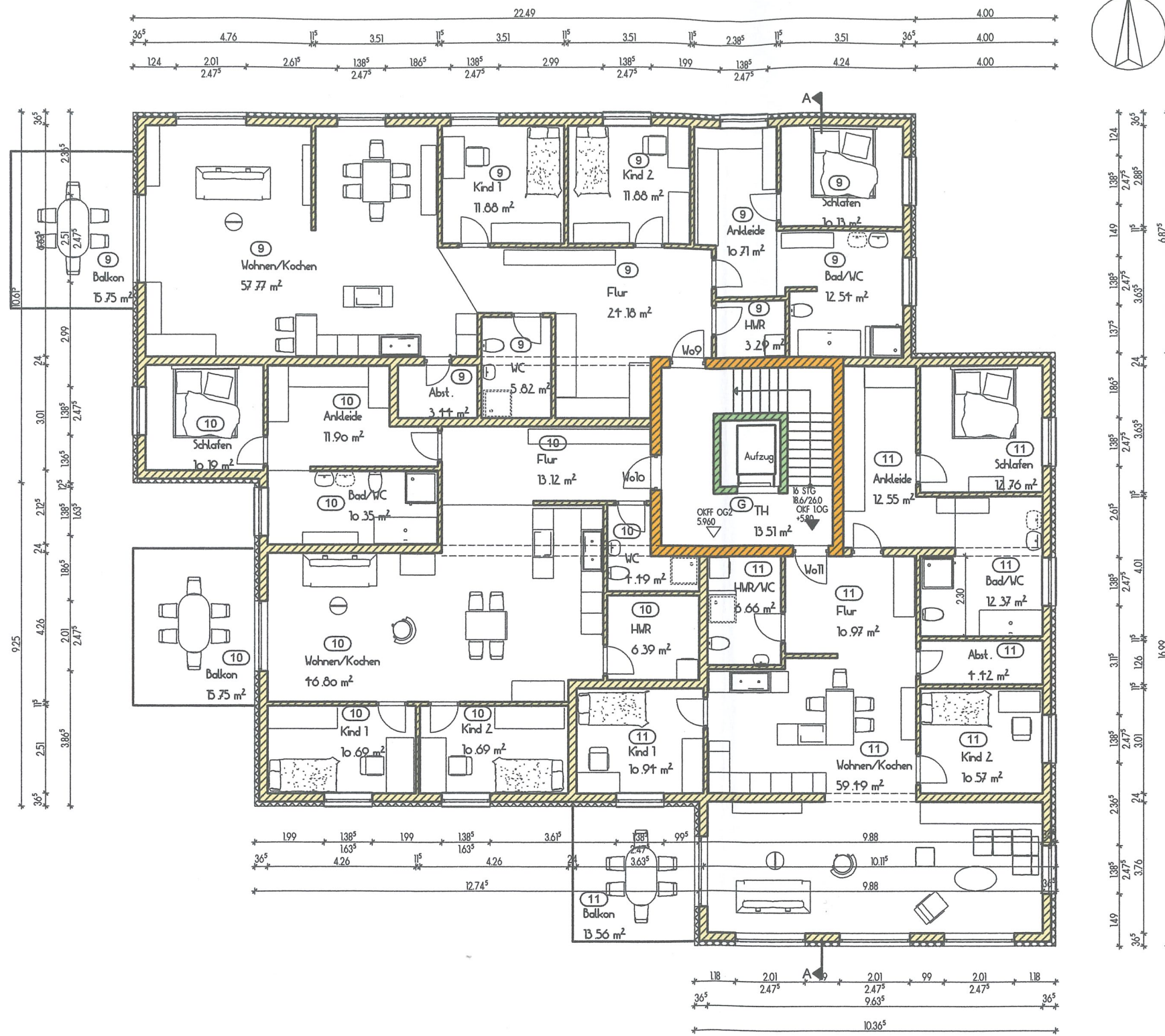
Grundriss 1.Obergeschoss



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
 Datum: 17. 05. 2020
 Aktenzeichen: 01428-2020-18
 Bearbeiter: *[Signature]*

Abgeschlossenheit		
Planungsstudio		
Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler		
Alberodaer Straße 72		
08280 Aue		
Tel. 03771 391443 Fax 318105		
Funk 0172 938011		
<i>[Signature]</i>		
Datum	Gez.	Änderungen
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler		
Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlema		
Tel. 03771 391443 Mobil 0172 938141		
mail: planung-paessler@online.de		
Datum:	15.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr. 006
Geprüft:	A. Päßler	
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH Planinhalt Grundriss 1. Obergeschoss	
100		

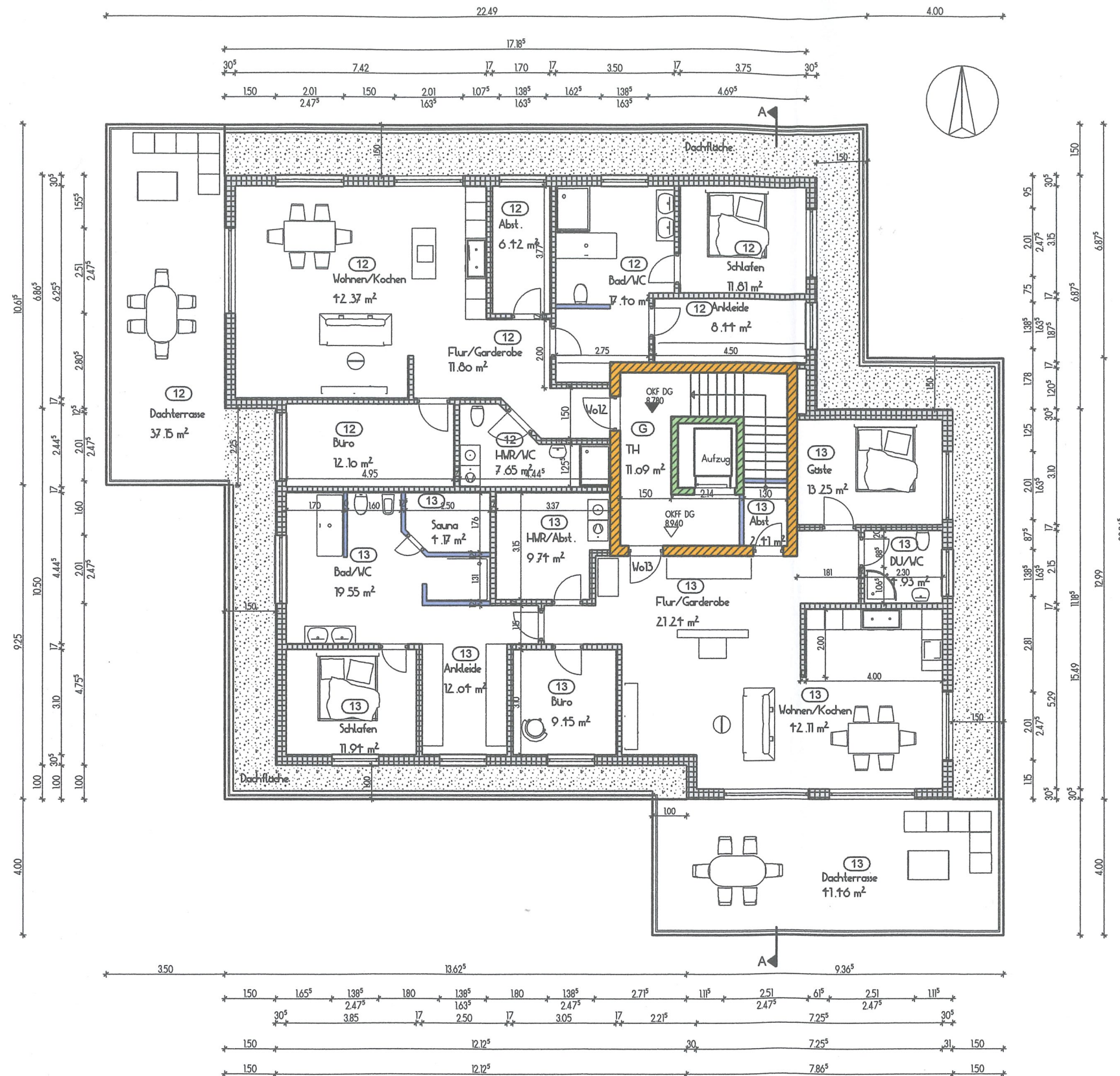
Grundriss 2.Obergeschoss



Landratsamt Erzgebirgskreis
 Abgeschlossenheitsbescheinigung
 § 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
 Datum: 11.05.2020
 Aktenzeichen:
 Bearbeiter: 01428-2020-18

Abgeschlossenheit		
d	Planungsstudio	
c	Dipl.-Ing. (TU) Andreas Päßler	
b	Alberodaer Straße 72 08280 Aue	
a	Tel. 03771/391443 Fax 348105 E-Mail: 0172/98381	
	Datum	Gez.
Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlema Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141 mail: planung-paessler@t-online.de		
Datum:	15.04.2020	Projekt Nr. 2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr.
Geprüft:	A. Päßler	007
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH Planinhalt Grundriss 2. Obergeschoss	
100		

**Grundriss
Dachgeschoss**



Landratsamt Erzgebirgskreis
Abgeschlossenheitsbescheinigung
§ 7 Abs.: 4 Nr. 1 oder § 32 Abs.: 2 Nr. 1 WEG
Datum: 17.05.2020
Aktenzeichen:
Bearbeiter: 01428-2020-18

Abgeschlossenheit

d	Planungsstudio Dipl.-Ing. (FH) Andreas Päßler Alberodaer Straße 72 08280 Aue
c	Tel. 03771 391443 Fax 03771 391444
b	Funk 0172 9838141
a	
Datum	Gez. Änderungen

Planungsstudio Dipl.-Ing. Andreas Päßler
Alberodaer Straße 72 - 08280 Aue - Bad Schlemma
Tel. 03771 391443 Mobil 0172 9838141
mail: planung-paessler@t-online.de

Datum:	15.04.2020	Projekt Nr.	2020 - 014
Gezeichnet:	P. Stahr	Plan Nr.	008
Geprüft:	A. Päßler		
Maßstab	Projekt Neubau MFH "Kurfürstin Magdalena" Warmbad PEM Immobilien GmbH		
100	Planinhalt Grundriss Dachgeschoss		