

Technische Baubeschreibung Neubau: BV Eigentumswohnanlage Warmbad  
„zur Kurfürstin Magdalena“

in 09429 Wolkenstein / OT Warmbad, an der Silbertherme 2  
.....

## **1.Rohbauarbeiten**

### **1.1.Erdarbeiten**

Alle notwendigen Erdarbeiten wie das Abschieben des Mutterbodens, Aushub der Baugrube, Fundament- und Rohrgrabenaushub in den angetroffenen Bodenklassen einschließlich Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials. Die Arbeitsräume werden mit dem vorhandenen, trockenen, Aushubmaterial und in den notwendigen Bereichen mit anzulieferndem, geeignetem Auffüllmaterial lagenweise verfüllt und fachgerecht verdichtet.

### **1.2.Abwasser-/Entwässerungs-/Kanalarbeiten/Hebeanlagen**

Die Grundleitungen der Entwässerung werden in PVC-Rohren mit den erforderlichen Querschnitten und Gefällen nach erforderlicher DIN, nach der Planung des Bauträgers oder des Fachingenieurs verlegt und über Revisionsschächte an die städtische Kanalisationsanlage angeschlossen. Falls erforderlich, erfolgt die Entsorgung der Schmutz- und Regenwässer durch eine Hebeanlage.

### **1.3.Fundamente, Bodenplatte**

Fundamente und Bodenplatte werden entsprechend der statischen Vorgaben in Bezug auf Betongüte, Bewehrung sowie Dimensionierung der Bauteile erstellt.

### **1.4. Wände im Kellergeschoss und Tiefgarage**

Die Außenwände von Kellergeschoss und Tiefgarage werden als Massivmauerwerk (wärmegeädämmtes Mauerwerk) oder gleichwertig oder Beton (inkl. erforderlicher Dämmung), gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung hergestellt. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung nach EnEV 2016 und Effizienzhaus 55 werden dabei eingehalten.

### **1.5. Wände in den Wohngeschossen**

Die Außenwände von Erdgeschoss bis Staffelgeschoss werden als Massivmauerwerk (wärmegeädämmtes Mauerwerk oder WDVS) oder gleichwertig oder Beton (inkl. erforderlicher Dämmung), gemäß statischer Berechnung und Ausführungsplanung hergestellt. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung nach EnEV 2016 und Effizienzhaus 55 werden dabei eingehalten. Die Wohnungstrennwände der einzelnen Wohnungen werden entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen hergestellt. Die Trennwände innerhalb der Wohnungen werden als leichte Trennwände in Trockenbauweise, Wandstärke entsprechend der Ausführungsplanung, als Gipskarton-Metallständerwände, beidseitig beplankt. Die lichte Raumhöhe in EG bis 2.OG beträgt min. 2,50 m. Die lichte Raumhöhe im Staffelgeschoss beträgt min. 2,50m.

### **1.6.Geschossdecken**

Sämtliche Decken im Erdgeschoss bis zum zweiten Obergeschoss werden als Stahlbetondecken entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutznachweis hergestellt.

### **1.7.Treppenhäuser**

Die Treppenhauswände werden vom Erdgeschoss bis Staffelgeschoss in Massivbauweise ausgeführt. Jedes Geschoss erhält eine Stahlbeton-Massivtreppe gemäß Statik. Der Treppenlauf wird gemäß den Schallschutzerfordernungen von den Wohnbereichen entkoppelt.

## **2. Dachkonstruktion**

### **2.1.Dacharbeiten/Dachaufbau**

Die Flachdach-Abdichtung erfolgt mit Alwitra Evalon VGSK oder gleichwertig. Die Ausführung erfolgt nach Architektenplänen, einschließlich aller erforderlichen Formteile. Die Attikaabdeckung erfolgt mit kunststoffbeschichteten Aluminium-Dachrandabschlussprofilen. Die Wärmedämmung wird mit Gefälle, nach EnEV 2016 ausgelegt auf Effizienzhaus 55, fachgerecht auf der obersten Geschossdecke verlegt.

### **3.Klempnerarbeiten**

Wandanschlüsse- und Einfassungen aus Titan-Zinkblech oder Aluminium. Die Fallrohre werden in Titan-Zinkblech ausgeführt. An den erforderlichen Stellen werden Einlaufkästen montiert. Die Standrohre der Fallrohre werden in Loro X oder gleichwertig hergestellt.

## **4. Außenputzarbeiten**

### **4.1.Putzfassade**

Es wird ein auf die Außenwand abgestimmtes Putzsystem aufgetragen. Farbton und Struktur nach Wahl des Bauträgers.

## **5. Allgemeiner Ausbau**

### **5.1. Fenster und Fenstertüren**

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden mit Kunststoffelementen, Mehrkammer-Profile, im Erdgeschoss mit Sicherheitsbeschlag WK 2 mit Zapfenverriegelungen, in den Obergeschossen mit Standardbeschlag ausgeführt. Zusätzlich erhalten die Griffe im Erdgeschoss eine Sperrverriegelung. Ausführung aller Fensterelemente mit Wärmeschutzverglasung gemäß der EnEV 2016, innere Gashalteleisten, äußere umlaufende Versiegelung und verdeckte Einhandbeschläge. Die Fenster und Fenstertüren jeweils mit Dreh-Kipp-Beschlag. Sicherheitsverglasung wo vorgeschrieben. Die Farbe der Fenster und Fenstertüren nach Angabe des Bauträgers. Die Außenfensterbänke sämtlicher Fenster und Fenstertüren in beschichteter oder eloxierter Alukonstruktion. Die Innenfensterbänke im Sondereigentum kommen als Natursteinbänke zur Ausführung; in Bädern alternativ gefliest.

### **5.2. Rollläden**

Alle Fenster werden mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Ausführung der Rollladenpanzer aus Kunststofflamellen oder gleichwertig. Farbe nach Fassaden-Farbkonzept des Bauträgers.

### **5.3.Treppenhausverglasung**

Die Treppenhausverglasungen werden aus Kunststoff- oder Aluminiumelementen mit Mehrkammer-profilen ausgeführt. Farbe nach Angabe des Bauträgers.

#### **5.4. Balkone und Terrassen**

Die Balkone und Terrassen werden nach Erfordernissen der Wärmeschutzberechnung und nach EnEV 2016 ausgelegt auf Effizienzhaus 55 ausgeführt und erhalten eine fachgerechte Abdichtung sowie an den Terrassen zusätzlich eine Dampfsperre. Die Oberflächen werden mit einem Betonplattenbelag ausgeführt.

#### **5.5. Metallbau- und Schlosserarbeiten**

Die Balkone, Dachterrassengeländer und das Treppenhaus erhalten korrosionsgeschützte Metallgeländer gemäß den Architektenplänen

### **6. Türen (innen und außen)**

#### **6.1. Kellertüren**

in massiven Wänden, ohne Anforderung, erhalten CPL-Türen in Weißlack.  
Türe zum Haustechnikraum wird als Brandschutz-Stahltür oder gleichwertig gem.  
Anforderung der Baugenehmigung eingebaut. Anordnung nach Auflagen der Bauaufsichts- und der Brandschutzbehörde.

#### **6.2. Wohnungsinnentüren**

aus Röhrenspan (RSP) mit werkseitig lackierter Oberfläche weiß, mit Holzumfassungszarge. Badezimmer Türen und Gäste-WC-Türen erhalten eine WC-Garnitur.

#### **6.3. Wohnungseingangstüren**

in CPL-Weißlack, SD 42, Schall-Ex, Klimaklasse 3, mit PZ-Schloss und 3-fach Verriegelung. Obentürschließer falls erforderlich.

#### **6.4. Hauseingangstüre**

als Kunststoff- oder Aluminiumtür nach Farbgebung des Bauträgers mit Mehrfachverriegelung, mit PZ-Schloss. Sicherung auf der Band und Bandgegenseite. Obentürschließer und elektrischer Türöffner mit Sprech und Videoanlage für jede Wohnung.

#### **6.5. Innenwände und Decken**

Die Decken der Wohnungen erhalten eine Spachtelung und Anstrich mit matt deckender Oberfläche in Farbe Weiß. Alle gemauerten Wände der Wohnungen erhalten, soweit sie nicht gefliest sind, einen glatten Innenputz als Kalk-Gipsputz in Qualitätsanforderung Q 2. Sie erhalten einem Malervlies (Preis: bis 8,90 €/m<sup>2</sup> brutto oberflächenfertig).  
Alle nichttragenden Innenwände werden in Trockenbauweise ausgeführt und mit einem Malervlies (Preis: bis 8,90 €/m<sup>2</sup> brutto oberflächenfertig) versehen.  
Wände der Treppenhäuser erhalten einen Kalk-Gipsputz als Unterputz. Die Oberfläche wird nach Wahl des Bauträgers als Strukturputz oder Anstrich ausgeführt. Wände in den Bädern werden mit einem Kalkzementputz versehen. Die Kellerräume werden in Farbe Weiß beschichtet.

#### **6.6. Trennwände und Türen zu den Kellerräumen**

Trennwände werden aus einem System aus verzinkten Stahlblechteilen hergestellt.

#### **6.7. Estriche**

Wohnräume und Treppenhausflure erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend des Wärme- und Schallschutznachweises und nach Vorgabe des Fachingenieurs.

## **6.8. Bodenbeläge**

Alle Räume, außer Bäder und Abstellräume erhalten Massivholz-Parkett Eiche o. gleichwertig. Die Kellerräume und der Technikraum werden mit einem Bodenanstich versiegelt. Das Treppenhaus wird mit Naturstein, Material nach Angabe des Bauträgers, ausgelegt.

## **6.9. Fliesenarbeiten**

Wände in den Bädern werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche ca. 2,10 m im Dünnbettverfahren gefliest (Steingut o. gleichwertig; Format: 60 x 30 cm)  
Böden der Bäder erhalten Feinsteinzeug o. gleichwertig, im Dünnbettverfahren verlegt (Format: 60 x 30 cm). Boden im Duschbereich mit Mosaikfliesen gefliest.

## **7. Technischer Ausbau**

### **7.1. Allgemeines zu den haustechnischen Anlagen**

Das Mehrfamilienhaus wird an das öffentliche Wasser-, Strom- und Kanalnetz angeschlossen. Anliegender Energieversorger ist die MITNETZ, Abwasserseitig die Stadtverwaltung Wolkenstein, Wasserseitig die Wasserversorgung Annaberg Buchholz. Des weiteren erfolgt Anschluss der Telekom und Internet über Glasfaseranschluss. Anschluss im TV Bereich erfolgt via Kabelnetz. Eine separate Aufständigung von Satellitenspiegeln für einzelne Wohnungen ist nicht vorgesehen.

### **7.2 Heizung und Warmwasserversorgung**

Die Wärmeerzeugung und Wärmelieferung für Raumheizung und Brauchwasser wird durch ein Heizsystem mit regenerativer Energie und wenn erforderlich mit Unterstützung durch konventionelle Energie ausgeführt. Die Raumheizung jeder Wohnung erfolgt über eine Warmwasserfußbodenheizung. Die Anforderungen der Wärmeschutzberechnung nach EnEV 2016 und Effizienzhaus 55 werden dabei eingehalten.

### **7.3 Sanitärinstallation**

Kalt- und Warmwasserleitungen, Steigstränge in Edelstahlrohr einschließlich Wärmedämmung in den entsprechenden Dimensionen, Anbindeleitungen in Kunststoffrohr. Innenliegende Bäder, WCs erhalten eine mechanische Abluftanlage über Lichtschalter-Sensor geschaltet. Die Messung des Warm- und Kaltwasserverbrauchs ist für separate Wasseruhren je Wohnung vorbereitet. Die erforderlichen, regelmäßig zu eichenden Messgeräte, sind vom Eigentümer zu mieten. Der Einbau der erforderlichen Messgeräte wird vom Verkäufer veranlasst. Entwässerungs-Fallrohre, Materialbeschaffenheit schalldämmtes Kunststoffrohr mit Brandschutzanforderungen oder gleichwertig, Anschluss der Fallstränge an die Bodenentwässerung mit Revisionsöffnungen.

### **7.4. Sanitär-Ausstattung**

Es werden in der Sanitärausstattung grundsätzlich nur Markenfabrikate verwendet. Anzahl und Anordnung der Objekte gemäß Plan.

Waschtisch (Bad):

Einzelwaschtisch aus Sanitärporzellan weiß, Breite ca. 65 cm Tiefe ca. 48 cm, mit Hahnloch und Überlauf, technische Merkmale wie Hersteller Keramag, Serie Diana Top oder Top E oder gleichwertig mit Tragegestell für Vorwandinstallation, technische Merkmale wie Geberit. Komplett mit Eckventilen, Design-Röhrensifon, Befestigung verchromt, Waschtisch-Armatur mit allem Zubehör als Einhebelmischbatterie, technische Merkmale wie Hans Grohe Serie Talis oder gleichwertig.

Handwaschbecken (Gäste WC):

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan weiß, Breite ca. 40cm Tiefe ca. 36cm, mit Hahnloch und Überlauf, technische Merkmale wie Fabrikat Keramag, Serie Diana Top oder Top E oder gleichwertig mit Tragegestell für Vorwandinstallation, technische Merkmale wie Geberit. Komplett mit Eckventilen, Design-Röhrensifon, Befestigung verchromt, Waschtisch-Armatur mit allem Zubehör als Einhebelmischbatterie, technische Merkmale wie Hans Grohe Serie Talis oder gleichwertig.

WC:

Wandhängendes Tiefspül-WC ohne Spülrand aus Sanitärporzellan weiß, technische Merkmale wie Fabrikat Vitra Serie Shift oder gleichwertig. Vorwandinstallationsmodul mit

Unterputzspülkasten

für zwei Spülmengen, technische Merkmale wie Geberit und WC-Sitz aus Kunststoff mit Softclosing Funktion.

Duschwanne (Bad):

Dusche bodeneben, gefliest mit Boden- bzw. Wandablauf inkl. Unterkonstruktion und Abdichtung.

Badewanne:

Badewanne aus Sanitär-Acryl, weiß, Länge 180cm Breite 80cm, technische Merkmale wie Fabrikat Ideal Standard Serie Diana Life 2 Duo oder gleichwertig. Verdecktes Ab- und Überlaufsystem.

Einbau durch vormontiertes Traggestell. Brause-Einhebel-Mischbatterie (Unterputz), technische Merkmale wie Fabrikat Hans Grohe Serie Talis oder gleichwertig, verchromt.

Accessoires:

Jedes Bad erhält einen Papierrollen-Halter offene Form, verchromt, technische Merkmale wie Fabrikat Keuco Serie Moll oder gleichwertig, Handtuchhalter doppelt, verchromt, technische Merkmale wie Fabrikat Keuco Serie Moll oder gleichwertig.

## **8. Elektro-Installation**

### **8.1. Allgemein**

Die Installation der elektrischen Anlagen erfolgt nach den Vorschriften des VDE und den technischen Anschlussbedingungen des Stromlieferwerkes einschl. Zähleranlage für jede Wohnung. Jeder Wohnraum enthält Lichtanschluss mit Schaltern und Steckdosen in ausreichender Anzahl (1\* Ausstattung gemäß DIN 18015-2). Klingel und Farbvideo-Sprechanlage von der Hauseingangstür zu den Wohnungen. Ein Anschluss für Hörfunk und Fernsehen in allen Wohn- und Schlafräumen vorgerichtet. Vorrichtung für Telefonanschluss im Wohnzimmer/ Schlafzimmer. Schalter und Steckdosen in den Wohnungen deutsches Markenfabrikat mit großflächigen Wippen.

### **8.2. Personenaufzüge**

KG/ TG, EG, 1. OG, 2. OG und DG sind durch Aufzüge schwellenlos erreichbar.

### **8.3. Außenanlage**

Das Gebäude wird beiplaniert (Rohplanum). Die unbefestigten Außenflächen erhalten eine Mutterbodendeckschicht. Die Grundbepflanzung der Außenanlage wird in Form von Raseneinsaat und kleinwüchsigen, bodendeckenden, Pflanzen durchgeführt. Die Auswahl wird nach Vorgabe des Bebauungsplanes / Begrünungsplanes vom Verkäufer getroffen.



Die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung des Einganges erfolgt nach Angaben des Fachingenieurs mit Bewegungsmelder

#### **8.4. Fahrbahn und Zugangswege:**

mit Betonpflastersteinen auf verdichtetem Schotterunterbau.

Alle erforderlichen Betonkantensteine in Magerbeton verlegt. In der Tiefgarage wird der Boden mit Betonpflastersteinen ausgeführt. Die Stellplätze sind mit farbigem Pflaster markiert und mit Farbe nummeriert. Die Wände und die Decken werden als sichtbare Betonflächen hergestellt. Die Steuerung des Tores erfolgt über Handsender und über Schlüsselschalter.

## **9. Allgemeines**

### **9.1. Für Planung und Ausführung gelten:**

Die anerkannten Regeln der Baukunst.

Die anerkannten Regeln der Technik.

Die Ausführungspläne.

Die Baugenehmigung.

Die Baubeschreibung und die Planung des Architekten und der Fachingenieure. In den Bauzeichnungen eingezeichnetes Mobiliar ist nicht im Lieferumfang enthalten, sofern es nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt wird.

Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Plandarstellung, sie ist verbindlich. Die in den Plänen dargestellten Abmessungen sind Rohbaumaße ohne Putz, Estrich, Fliesenbelag und Installationskanäle. Die in den Verkaufsunterlagen genannten Wohnflächengrößen werden aus den Maßen der Bauzeichnungen entsprechend der WoFIV entnommen mit der Maßgabe, dass die Terrassen-/ Dachterrassen und Balkonflächen mit 50% der Grundfläche zur Wohnfläche angerechnet werden

### **9.2. Grundreinigung**

Alle Wohnungen werden vor Übergabe komplett gereinigt einschließlich Keller.

### **9.3. Allgemeine Hinweise**

Durch wasserundurchlässige Betonkonstruktionen diffundiert materialbedingt in geringem Umfang Feuchtigkeit (siehe DIN 18 195, Entwurf Oktober 1998), die durch regelmäßige Belüftung schadlos abgeführt wird. In dieser Ausbaustufe ist eine höherwertige Nutzung des Kellers nicht möglich. Dieser Hinweis bezieht sich nur auf das Raumklima.

Das Badezimmer ist als modernes "Wohnbad", d.h. Hygiene-, Pflege- und Regenerationsraum konzipiert. Das Bad ist damit kein "Nassraum", z.B. mit wannenartiger Bodenabsenkung, Bodenablauf oder Sicherheitstürschwelle. Das Wohnbad wird in Anlehnung an das Merkblatt des Zentralverbandes des Deutschen Baugewerbes, Fachverband Fliesen, abgedichtet. Die dauerelastische Verfugung unterliegt bei unsachgemäßer Pflege dem Angriff von Mikroorganismen sowie Schrumpfungsprozessen. Sie ist als so genannte Wartungsfuge vom Käufer regelmäßig zu pflegen und zu warten. Bei nicht ausreichender Pflege muss die Verfugung

aus optischen und hygienischen Gründen erforderlichenfalls eventuell bereits innerhalb der fünfjährigen Gewährleistungszeit vom Nutzer erneuert werden.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchten ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung hinsichtlich der Tauglichkeit des Materials als Baustoff. Einen Mangel stellt dieser unvermeidliche Vorgang jedoch nicht dar. Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinde) sowie auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung des Bauwerkes zurückzuführen sind und innerhalb der Toleranzgrenzen liegen, sind keine Gewährleistungsmängel. Die Ausführung erfolgt nach Werk- und Detailplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Eingabeplänen, welche sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf Qualität und Funktion des Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Der Schallschutz wird innerhalb der DIN 4109 ausgelegt und entsprechend hergestellt.

#### **9.4. Preisangaben**

Alle in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung angegebenen Preise sind Preise des deutschen Einzelhandels einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

Alle Preisangaben gelten inkl. der zum Zeitpunkt der Ausstellung der Baubeschreibung geltenden gesetzlichen Mehrwertsteuer.

#### **9.5. Änderungen**

Erforderliche Änderungen, durch Auflagen der Baugenehmigung, Teilungserklärung bzw. der Prüfstatik, sowie notwendige Änderungen, die den technischen Fortschritt entsprechen und während der Bauausführung erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

**PEM Immobilien GmbH** Scharfensteiner Straße 7a, 09405 Zschopau OT Wilischthal

e-mail : [info@pem-immobilien.de](mailto:info@pem-immobilien.de) Internet : [www.pem-immobilien.de](http://www.pem-immobilien.de)

Phone : +49. 3725. 7097991 Fax : +49. 3725. 7097986



**PEM Immobilien GmbH**  
Projektentwicklung/Management