

2 Stadthäuser in Jena Löbstedt



Jena Lichtstadt

Eine Erfolgsgeschichte im Herzen von Deutschland



„... Jena und Potsdam sind jetzt das München des Ostens.“

Zitat aus dem Capital-/Feri-Institut-Ranking 2011

Jena – Universitätsstadt, Wirtschaftszentrum Thüringens, Carl-Zeiss-Stadt, Forschungs- und Wissenschaftsstandort, Wirkungsstätte Friedrich Schillers ... Kurz: eine Stadt mit vielen Facetten.

Kaum eine Stadt in Deutschland kann sich so vieler positiver Eigenschaften rühmen. Jena ist im Hinblick auf Kultur, Wirtschaft und Lebensqualität ein Schwergewicht unter den mittelgroßen Städten in den neuen Bundesländern. Schon vor der Wende im Jahr 1990 war Jena der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in der damaligen DDR. Nach dem Mauerfall setzte eine rasante Entwicklung hin zum internationalen Forschungs- und Technologiestandort ein, was in der hohen Studentenzahl von mittlerweile ca. 26000 Studierenden, den zahl-

reichen Forschungsinstituten in der Stadt und den namhaften internationalen Unternehmen vor Ort niederschlägt.

In Jena sind sechs börsennotierte Unternehmen mit ihrem Hauptsitz vertreten – zu nennen wären u. a. die Jenoptik AG sowie die Carl Zeiss Meditec AG. Außerdem produzieren hier namhafte Unternehmen wie auch die Wacker Chemie AG und sorgen für einen gesunden Wirtschaftsstandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen. So liegen die Wirtschaftsdaten der Stadt deutlich über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer und bescheren Jena gerade in den letzten Jahren den Ruf einer Boomtown.

Nicht wenige Beobachter der Entwicklung sehen in der herausragenden Stellung Jenas als Forschungsstandort den Ursprung dieser Entwicklung. Neben der Volluniversität mit einem umfassenden Lehrangebot, sind in Jena das Leibniz-Institut, das Max-Planck-Institut, das Fraunhofer-Institut, das Helmholtz-Institut und weitere wissenschaftliche Institute mit ihren Forschungseinrichtungen vertreten. Jena bietet prozentual überdurchschnittlich viele Arbeitsplätze pro Einwohner und auch sonst lässt die Lebensqualität der Stadt keine Wünsche offen. Die Bevölkerungszahl im Stadtgebiet steigt seit einigen Jahren deutlich schneller, als Wohnraum geschaffen werden kann!



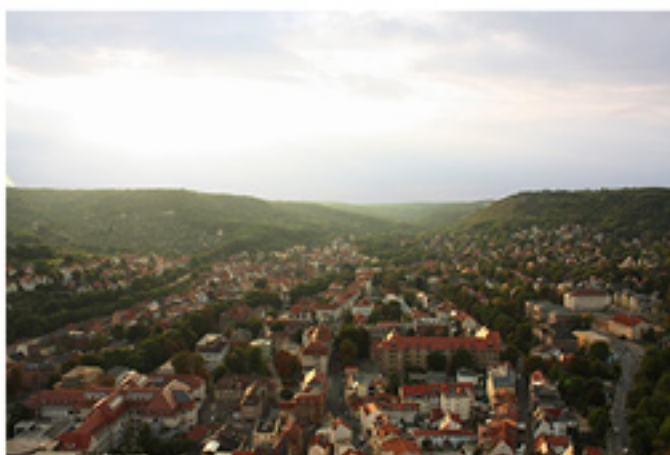
Jena Löbstedt – das Wohnquartier mit der Infrastruktur vor Ort.

Das Bauvorhaben befindet sich auf einem Grundstück zwischen der Stifterstraße und der Camburger Straße. In unmittelbarer Umgebung finden Familien alles, was man zum Leben braucht. Direkt vor Ihrer Wohnung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindergärten und alle Schultypen für den Nachwuchs sowie eine gute ärztliche Versorgung vom Hausarzt bis hin zum Facharzt. Auch die Anbindung an das öffentliche Nachverkehrsnetz ist optimal: Wenige Meter vor der Haustüre steigen Sie in die Straßenbahn oder alternativ in den städtischen Nahverkehrsbus der Linien 1 und 15 ein. Über die B88 erreichen Sie zügig die Innenstadt sowie die Anbindung an die Autobahn A9 Richtung Berlin bzw. Nürnberg.

Makrolage Jena Löbstedt

Urbane Leichtigkeit

- + 10 Minuten mit dem PKW bis zur Auffahrt A4/Uni-Klinikum
- + 10 Minuten mit dem Fahrrad bis in die Altstadt von Jena
- + 5 Min. mit dem Fahrrad bis zum Bahnhof Jena-Zwätzen
- + 2 Min. bis zur S-Bahn Naumburger Straße



Über das Projekt „Stadthäuser in Jena“

„Vom Appartement bis zum Penthouse - ein durchdachtes Angebot, um allen Ansprüchen zu genügen.“

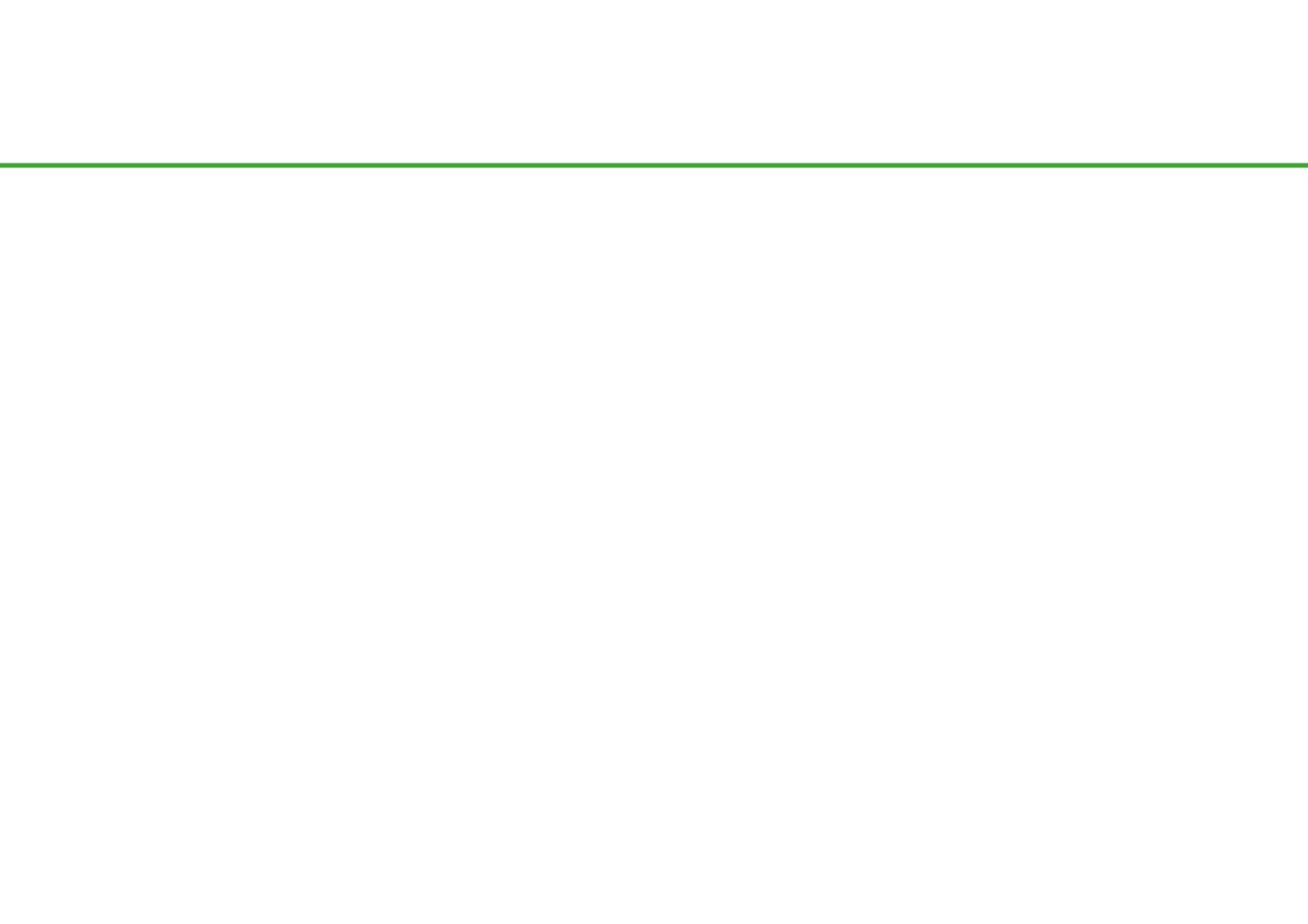
Das Neubauobjekt in der Stifterstraße im Jenaer Stadtteil Lößstedt überzeugt neben den 14 verschiedenen Wohnungstypen durch eine zeitgemäße und offene Architektur. Das Ziel, eine hohe Wohnqualität mit durchdachten Grundrissen für verschiedenste Nutzungskonstellationen zu gewährleisten, wurde in den 2 Stadthäusern eindrucksvoll umgesetzt. Komfortables und auf individuelle Bedürfnisse ausgerichtetes Wohnen ist hier garantiert. Die Wohnungsgrößen reichen von ca. 50 m² für eine Appartement bis hin zur 4-Raum-Wohnung mit 120 m², wobei alle Wohnungen bequem über einen Lift erreicht werden können. Das gilt natürlich auch für die vier exklusiven Penthouse-Wohnungen.

Zum familiengerechten Wohnen für höchste Ansprüche gehören auch die zur jeweiligen Wohnung angebotenen Stellplätze in der Tiefgarage, die sich direkt unterhalb des Objektes befindet. Somit sind kurze Wege und eine komfortable Wohninfrastruktur garantiert.



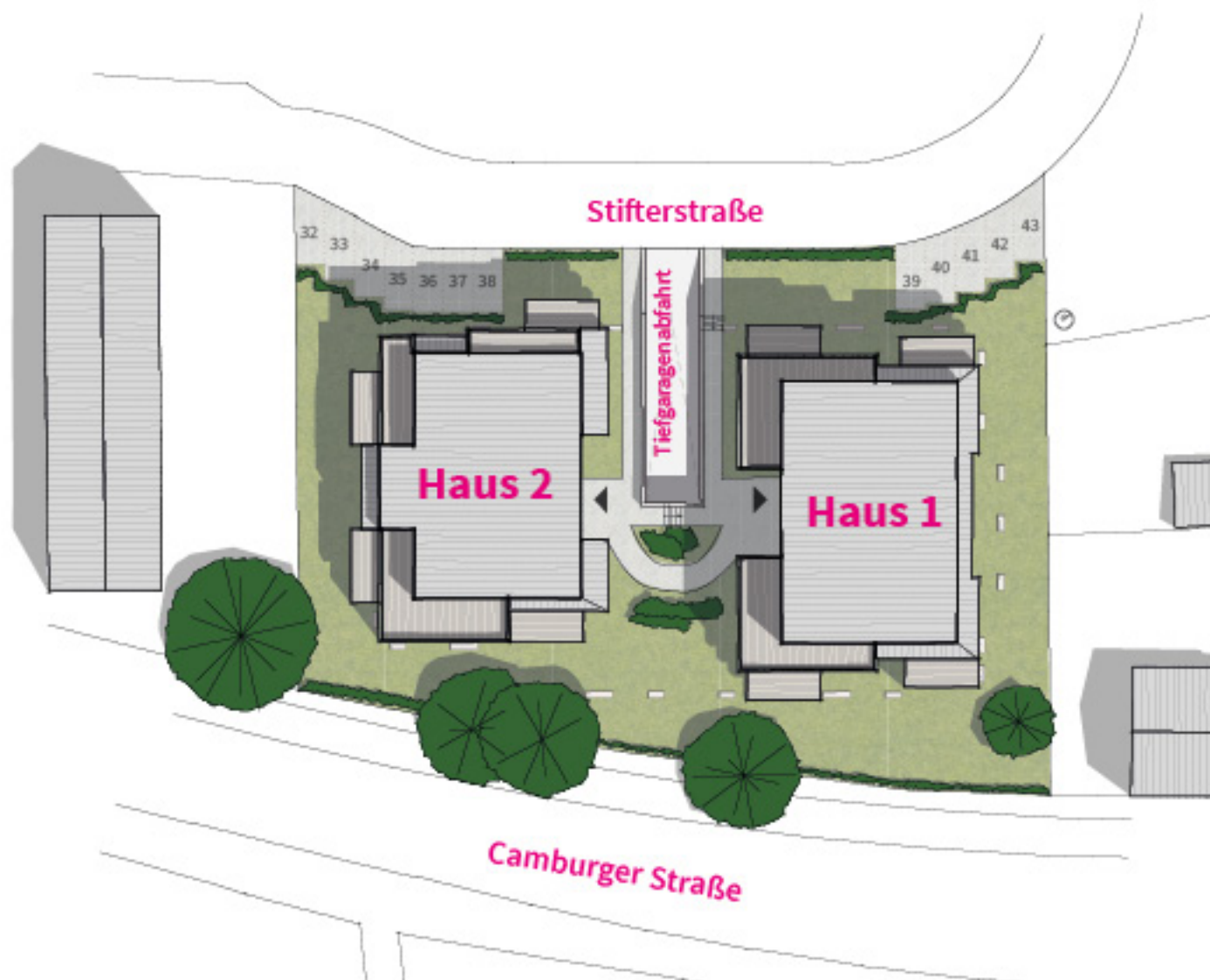
Highlights

- + 14 Wohnungstypen, verteilt auf 36 Einheiten
- + hochwertige Ausstattung: edles Parkett und Keramik der Firma Tau Cerámica
- + Markensanitärausstattung
- + Rollläden in allen Wohnräumen
- + hervorragend geschnittene Wohnungen
- + Terrasse, Balkon oder Dachterrasse für jede Wohnung
- + Aufzug bereits ab der Tiefgarage
- + zentrale Tiefgarage
- + KfW-Effizienzhaus 70
- + dezentrale Lüftungsanlage





Mikrolage Freiflächenplan



Das Grundstück liegt auf einem Flurstück zwischen Stifterstraße und Camburger Straße.
Das dichte, natürlich gewachsene Grün aus Bäumen und Sträuchern schützt Sie vor unangenehmen Emissionen.



Erwähnenswertes

- + Gemeinschaftsgrünfläche zwischen den Gebäuden für die Etagenwohnungen
- + Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartenanteil
- + gesunder, gewachsener Baumbestand direkt auf dem Grundstück

Ansichten, Schnitt und Tiefgaragengrundriss „Stadthäuser in Jena“

Ansicht von der Camburger Straße aus



Schemaschnitt



Tiefgaragengrundriss



Erwähnenswertes

- + Absturzsicherungen aus Sicherheitsglas
- + Dachgeschoss gestalterisch abgesetzt
- + Sichtschutzelemente seitlich an den Balkonen und Terrassen
- + Einzelstellplätze

Die klare, übersichtliche und einfache Organisation der Grundrisstruktur lässt sich auch in Schnitt und Ansicht wiederfinden.

Die Zufahrt über die im Winter zusätzlich beheizbare Tiefgaragenabfahrt erfolgt direkt von der Stifterstraße aus. Die Stellplätze für Fahrräder und den Hauswirtschaftsabfall finden sich leicht zugänglich in der Tiefgarage.



Ansicht von der Stifterstraße aus



Ansicht West



Innenansicht Haus 2



Ansicht Ost



Innenansicht Haus 1

Haus 1

Wohnung 1.1



Flur	9,23 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	15,32 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
Σ 99,78 m²	



Haus 1 Wohnung 1.2



Flur	9,77 m ²
Bad	8,19 m ²
Kochen Essen Wohnen	27,02 m ²
Kind	10,11 m ²
Schlafen	15,35 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
Σ 76,91 m²	

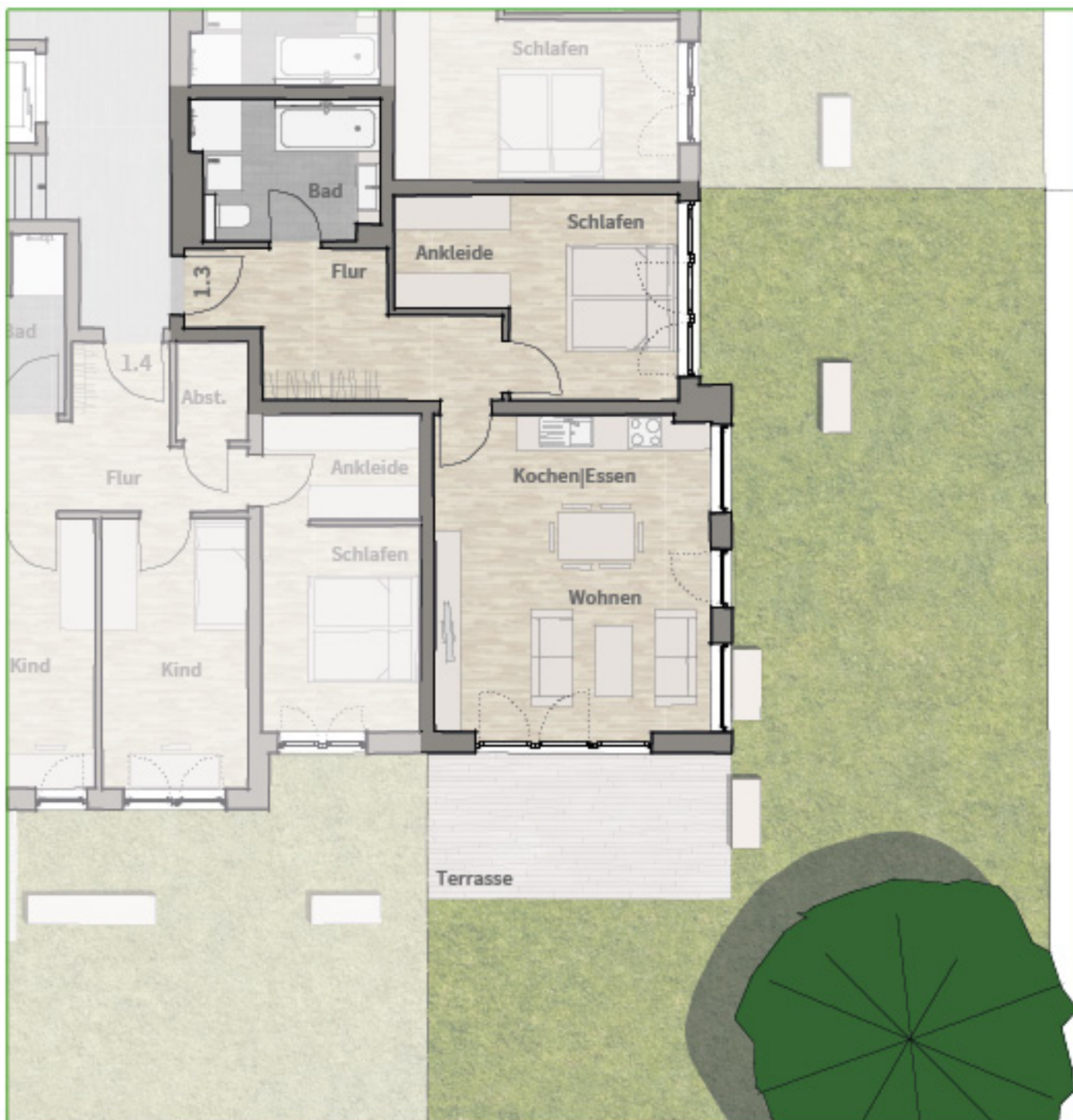


Haus 1

Wohnung 1.3



Flur	9,96 m ²
Bad	7,47 m ²
Schlafen Ankleide	13,55 m ²
Kochen Essen Wohnen	24,74 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
Σ 62,19 m²	



Haus 1 Wohnung 1.4



Flur	9,28 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	14,00 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²

Σ 98,51 m²



Haus 1

Wohnung 1.5



Flur	9,23 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	15,32 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 98,11 m²	



Haus 1

Wohnung 1.6



Flur	9,77 m ²
Bad	8,19 m ²
Kochen Essen Wohnen	27,02 m ²
Kind	10,11 m ²
Schlafen Ankleide	15,35 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 75,24 m²	

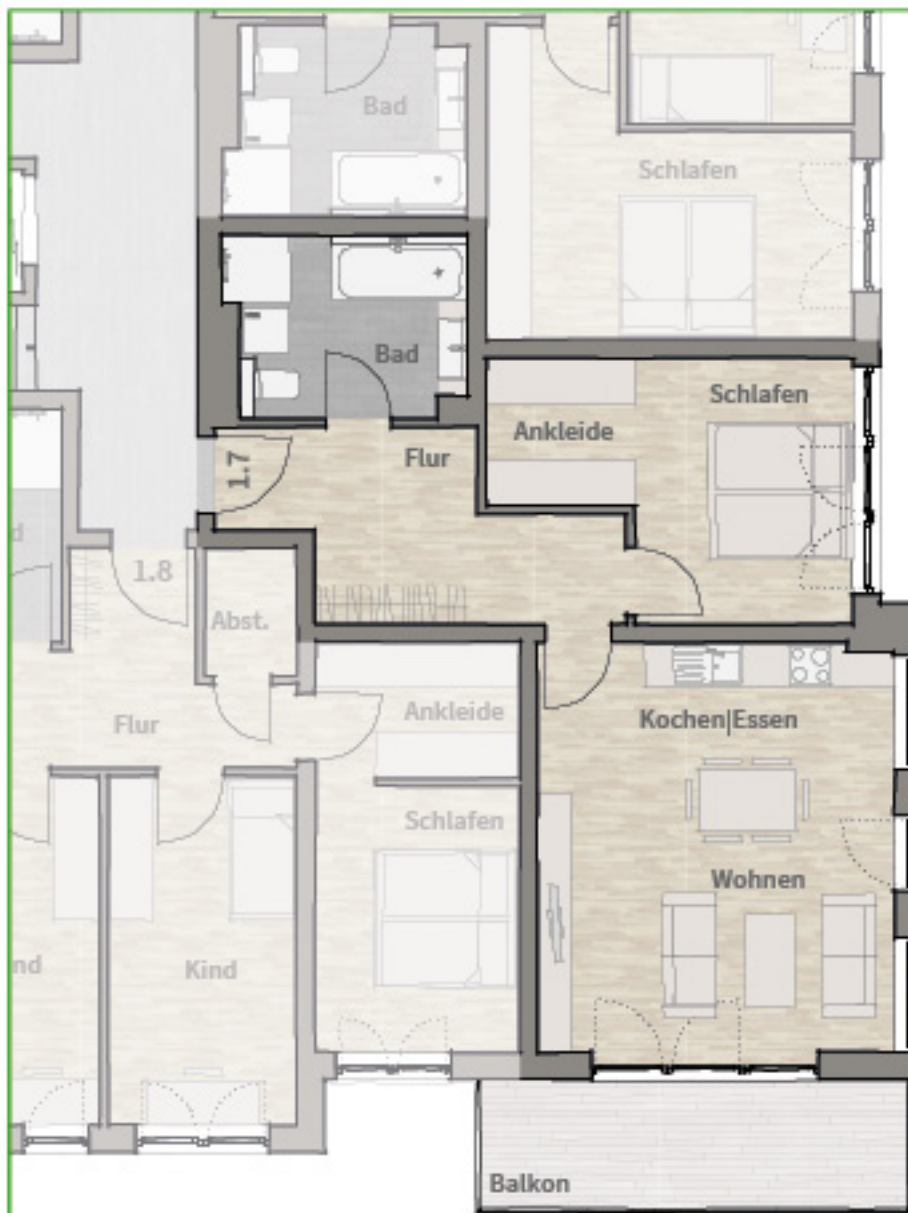


Haus 1

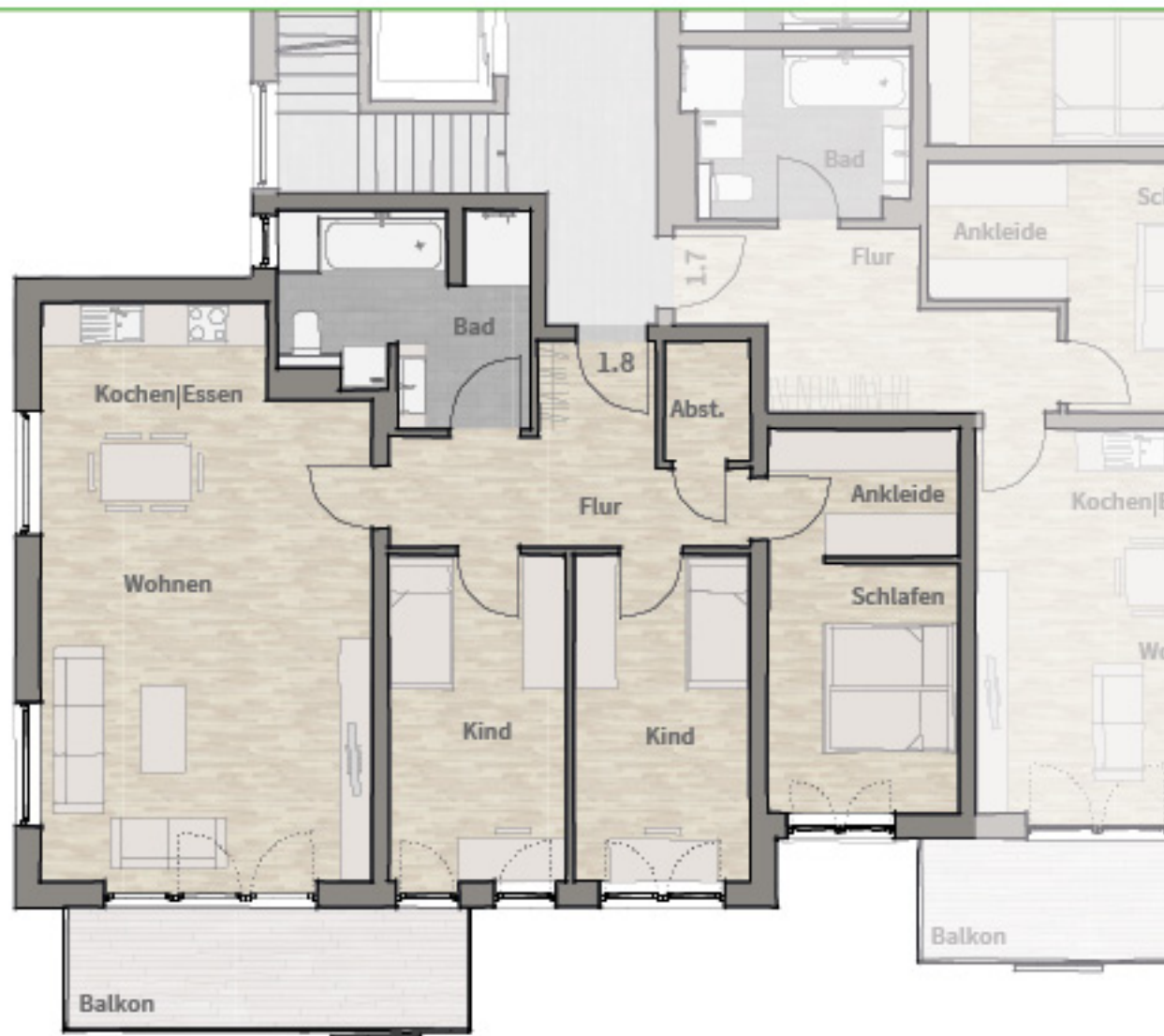
Wohnung 1.7



Flur	9,96 m ²
Bad	7,47 m ²
Schlafen Ankleide	13,55 m ²
Kochen Essen Wohnen	24,74 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 60,52 m²	



Haus 1 Wohnung 1.8



Flur	9,28 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	14,00 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 96,84 m²	



Haus 1

Wohnung 1.11



Flur	9,96 m ²
Bad	7,47 m ²
Schlafen Ankleide	13,55 m ²
Kochen Essen Wohnen	24,74 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 60,52 m²	

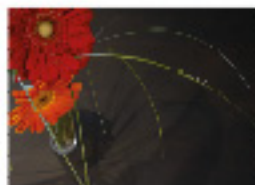


Haus 1

Wohnung 1.9



Flur	9,23 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	15,32 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 98,11 m²	



Haus 1

Wohnung 1.10



Flur	9,77 m ²
Bad	8,19 m ²
Kochen Essen Wohnen	27,02 m ²
Kind	10,11 m ²
Schlafen Ankleide	15,35 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 75,24 m²	



Haus 1 Wohnung 1.12



Flur	9,28 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	14,00 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 96,84 m²	



Haus 1

Wohnung 1.13



Flur	9,23 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	15,32 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 98,11 m²	



Haus 1

Wohnung 1.14



Flur	9,77 m ²
Bad	8,19 m ²
Kochen Essen Wohnen	27,02 m ²
Kind	10,11 m ²
Schlafen Ankleide	15,35 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 75,24 m²	

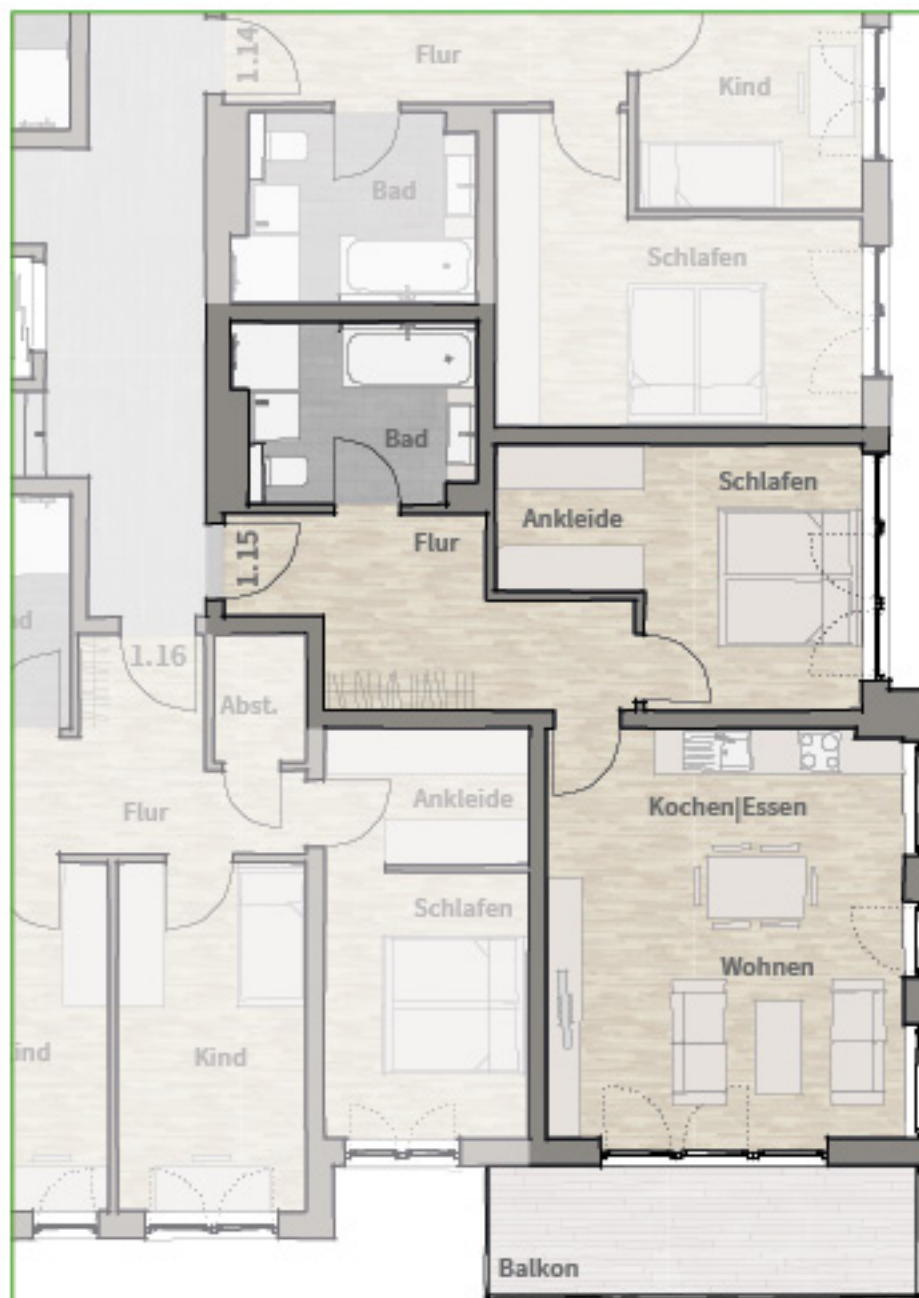


Haus 1

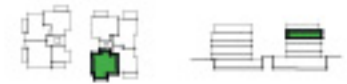
Wohnung 1.15



Flur	9,96 m ²
Bad	7,47 m ²
Schlafen Ankleide	13,55 m ²
Kochen Essen Wohnen	24,74 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 60,52 m²	



Haus 1 Wohnung 1.16



Flur	9,28 m ²
Abstellraum	2,00 m ²
Bad	9,31 m ²
Kochen Essen Wohnen	35,07 m ²
Kind	11,19 m ²
Kind	11,19 m ²
Schlafen Ankleide	14,00 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 96,84 m²	



Haus 1

Wohnung 1.17



Diele	11,30 m ²
Garderobe	3,23 m ²
Bad	11,50 m ²
WC	3,81 m ²
Kochen Essen Wohnen	34,33 m ²
Kind	11,01 m ²
Kind	11,01 m ²
Schlafen Ankleide	17,86 m ²
Dachterrasse 1/2	17,72 m ²

Σ 121,77 m²



Haus 1 Wohnung 1.18



Diele	11,35 m ²
Garderobe	3,23 m ²
Bad	11,27 m ²
WC	3,78 m ²
Kochen Essen Wohnen	33,60 m ²
Kind	11,01 m ²
Kind	11,01 m ²
Schlafen Ankleide	17,35 m ²
Dachterrasse 1/2	18,05 m ²

Σ 120,65 m²



Haus 2 Wohnung 2.1



Flur	11,87 m ²
Bad	9,17 m ²
Kochen Essen Wohnen	29,38 m ²
Kind	10,17 m ²
Schlafen Ankleide	13,94 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
	Σ 81,00 m²



Haus 2 Wohnung 2.5



Flur	11,87 m ²
Bad	9,17 m ²
Kochen Essen Wohnen	29,38 m ²
Kind	10,17 m ²
Schlafen Ankleide	13,94 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 79,33 m²	



Haus 2 Wohnung 2.2



Flur	4,02 m ²
Bad	6,25 m ²
Kochen Essen Wohnen	22,53 m ²
Schlafen	9,69 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
Σ 48,96 m²	



Haus 2 Wohnung 2.3



Flur	11,92 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Kochen Essen Wohnen	34,82 m ²
Kind	10,83 m ²
Kind	12,81 m ²
Bad	9,97 m ²
Schlafen Ankleide	15,76 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²

Σ 104,34 m²



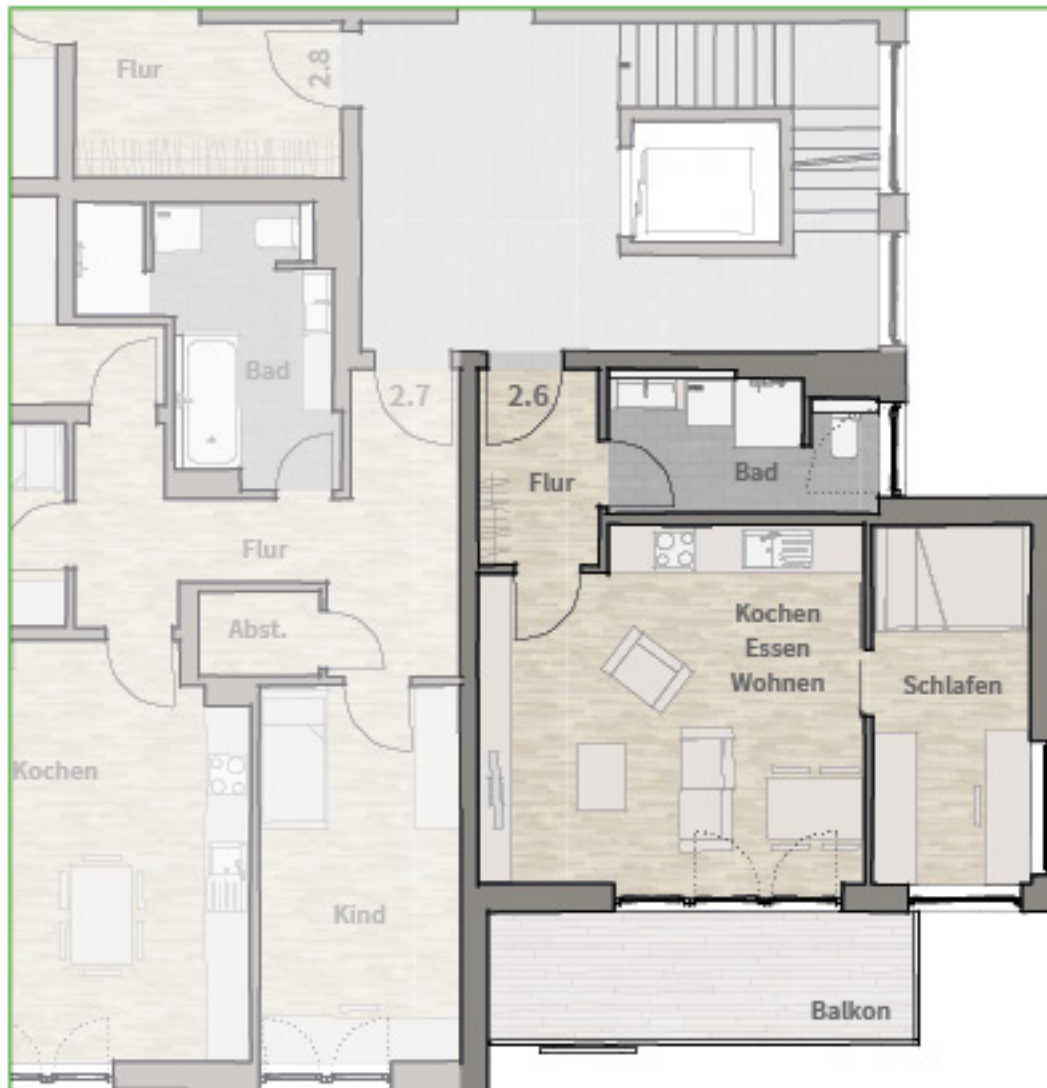
Haus 2 Wohnung 2.4



Flur	12,86 m ²
Bad	10,61 m ²
Schlafen Ankleide	14,28 m ²
Kind	10,41 m ²
Kochen Essen Wohnen	33,61 m ²
Terrasse 1/2	6,47 m ²
Σ	88,24 m²



Haus 2 Wohnung 2.6



Flur	4,02 m ²
Bad	6,25 m ²
Kochen Essen Wohnen	22,53 m ²
Schlafen	9,69 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 47,29 m²	



Haus 2 Wohnung 2.7



Flur	11,92 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Kochen Essen Wohnen	34,82 m ²
Kind	10,83 m ²
Kind	12,81 m ²
Bad	9,97 m ²
Schlafen Ankleide	15,76 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²

Σ 102,67 m²



Haus 2 Wohnung 2.11



Flur	11,92 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Kochen Essen Wohnen	34,82 m ²
Kind	10,83 m ²
Kind	12,81 m ²
Bad	9,97 m ²
Schlafen Ankleide	15,76 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²

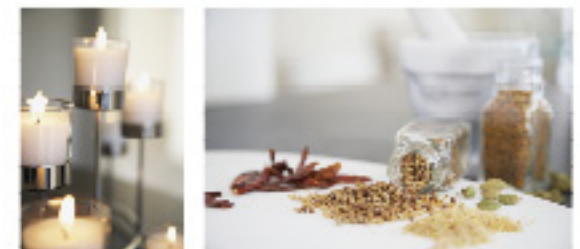
Σ 102,67 m²



Haus 2 Wohnung 2.8



Flur	12,86 m ²
Bad	10,61 m ²
Schlafen Ankleide	14,28 m ²
Kind	10,41 m ²
Kochen Essen Wohnen	33,61 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 86,57 m²	



Haus 2 Wohnung 2.9



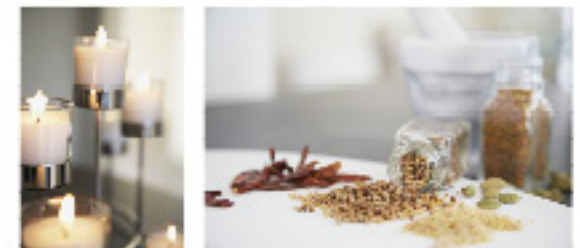
Flur	11,87 m ²
Bad	9,17 m ²
Kochen Essen Wohnen	29,38 m ²
Kind	10,17 m ²
Schlafen Ankleide	13,94 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 79,33 m²	



Haus 2 Wohnung 2.12



Flur	12,86 m ²
Bad	10,61 m ²
Schlafen Ankleide	14,28 m ²
Kind	10,41 m ²
Kochen Essen Wohnen	33,61 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 86,57 m²	



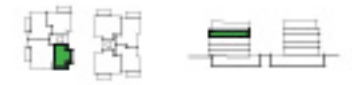
Haus 2 Wohnung 2.10



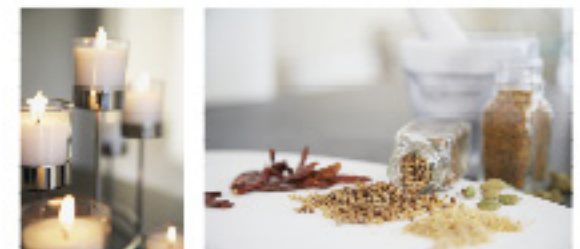
Flur	4,02 m ²
Bad	6,25 m ²
Kochen Essen Wohnen	22,53 m ²
Schlafen	9,69 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 47,29 m²	



Haus 2 Wohnung 2.14



Flur	4,02 m ²
Bad	6,25 m ²
Kochen Essen Wohnen	22,53 m ²
Schlafen	9,69 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 47,29 m²	



Haus 2 Wohnung 2.13



Flur	11,87 m ²
Bad	9,17 m ²
Kochen Essen Wohnen	29,38 m ²
Kind	10,17 m ²
Schlafen Ankleide	13,94 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 79,33 m²	



Haus 2 Wohnung 2.15



Flur	11,92 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
Kochen Essen Wohnen	34,82 m ²
Kind	10,83 m ²
Kind	12,81 m ²
Bad	9,97 m ²
Schlafen Ankleide	15,76 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²

Σ 102,67 m²



Baubeschreibung

2 Stadthäuser mit Tiefgarage
Neubau von 36 Wohneinheiten und 43 Stellplätzen, davon 31 als Tiefgaragenstellplätze.

Gesamtdurchführung

Ernsberger Projektbau GmbH
Im Gewerbepark 6
92331 Parsberg

Planung

tectum Plankonzept GmbH
Heinrichstr. 74A
07545 Gera

Baugrundstück

Die Größe des Baugrundstücks beträgt ca. 2322 m².

Infrastruktur

In der direkten Nachbarschaft ist überwiegend Wohnnutzung zu finden, durchsetzt mit vereinzelt Praxen, Gewerbeeinheiten und Büroflächen.

Planungskonzept

Das Grundstück war bis vor Kurzem mit einem Plattenbau bebaut. Die neue Planung sieht 2 Punkthäuser sowie eine Tiefgarage vor. Jede Wohnung soll einen individuellen Freiraum in Form einer Terrasse, eines Balkons oder einer Dachterrasse bekommen. Die Stellplätze in der Tiefgarage sind über das Treppenhaus und über den Aufzug durch Schleusen oder direkt erreichbar. Jeder Wohnung steht ein ausreichend groß dimensionierter Kellerabstellraum zur Verfügung.

Gestaltung

Die Fassade wird in Putz ausgeführt. Die Sichtschutzelemente zwischen bzw. vor den Balkonen/Terrassen werden farbig gestrichen. Das Staffelgeschoss wird optisch vom restlichen Gebäude abgesetzt.

Erschließung/Gärten

Die Hauseingänge werden fußläufig vom Gehweg aus über einen gepflasterten Weg barrierefrei erreicht. Ein Teil der Wohnungen ist gemäß Landesbauordnung barrierefrei zu erreichen. Ein zentrales Treppenhaus und ein Aufzug sorgen für die vertikale Zirkulation in den Gebäuden. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt direkt über die Stifterstraße. Fahrradabstellplätze sowie Stellplätze für Mülltonnen etc. finden sich in der TG.

Grundlagen für die Bauausführung

Das Bauwerk wird in qualitativ und handwerklich einwandfreier Massivbauweise erstellt. Der Keller und die Tiefgaragenaußenwände werden in wasserundurchlässigem Beton, das übrige Gebäude in Ziegelbauweise ausgeführt. Die Bauausführung erfolgt, sofern nachstehend nichts anderes beschrieben ist, unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen des Mindestschallschutzes nach DIN 4109, der geltenden Regeln der Technik sowie unter Einhaltung der mit der Baugenehmigung einhergehenden behördlichen Auflagen und Vorschriften. Energiesparende, wärmegeämmte Ausführung nach EnEV (Energieeinsparverordnung) 2009, jedoch verbessert zum „KfW-Effizienzhaus 70“. Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.

Alle Tätigkeiten wie Eingabeplanung, Entwässerungsplanung sowie die für die Abwicklung des Bauantrages erforderlichen Behördengänge sind Teil der Leistungen. Ebenso enthalten sind die für den Generalunternehmer zur Ausführung erforderliche Werkplanung, die statischen Berechnungen sowie das Anmelden und die Kosten der Arbeiten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

Das Erstellen des Schnurgerüsts mit der Einmessung des Gebäudes in das abgemarkte Grundstück und deren Abnahme durch die Genehmigungsbehörde erfolgen in Anlehnung an die Grundstückskaufurkunde und den genehmigten Eingabeplan. Bei Änderung der Ausstattung durch den Generalunternehmer werden gleich- bzw. höherwertige Alternativen verwendet.

Rohbau

Gründung

Streifen-, Einzelfundamente oder Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Tiefgaragenzufahrt

Die Zufahrt erfolgt über eine geneigte Rampe aus Stahlbeton, Oberfläche mit Besenstrich. Es erfolgt die Verlegung einer Rampenheizung.

Tiefgarage

Die Stellplätze sowie die Verkehrsflächen in der Tiefgarage werden in Betonverbundpflaster belegt.

Wände

Die Außenwände des Kellergeschosses und der Tiefgarage bestehen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton inklusive aller erforderlichen Fugen-

Haus 2 Wohnung 2.16



Flur	12,86 m ²
Bad	10,61 m ²
Schlafen Ankleide	14,28 m ²
Kind	10,41 m ²
Kochen Essen Wohnen	33,61 m ²
Balkon 1/2	4,80 m ²
Σ 86,57 m²	



Haus 2 Wohnung 2.17



Diele	11,64 m ²
Bad	10,47 m ²
WC	2,78 m ²
Wohnen	27,77 m ²
Kochen Essen	21,99 m ²
Kind	10,89 m ²
Schlafen Ankleide	20,70 m ²
Dachterrasse 1/2	9,33 m ²
Dachterrasse 1/2	6,07 m ²

Σ 121,64 m²



und Dichtbänder. Gemäß EnEV-Berechnung erfolgt die außenseitige Montage einer Wärmedämmung im Kellerbereich. Im Bereich der Abstell- und Funktionsräume sowie der Tiefgarage werden Kellerlichtschächte aus Kunststoff, Fabrikat MEA oder gleichwertig, incl. verzinkter Gitterroste mit Aushebesicherung montiert. Die Ausführung größerer Elemente ist nach Wahl des Generalunternehmers auch in Stahlbeton möglich. Die Außenwände in den übrigen Geschossen werden aus hochwertigen, wärmedämmenden Planziegeln (Fabrikat: Unipor oder glw.) hergestellt. Die Aufzugsschachtwände bestehen nach Wahl des Generalunternehmers aus Verfüllziegeln bzw. Kalksandsteinmauerwerk, 17,5 cm dick, oder Stahlbeton. Die Wohnungstrennwände werden in Ziegelmauerwerk, 24,0 cm dick, mit besonders hoher Steinrohichte ($2,0 \text{ kg/dm}^3$) oder alternativ mit Verfüllziegeln hergestellt. Damit wird ein Schalldämmwert bis 55 dB erreicht. Die Innenwände werden aus Ziegelmauerwerk hergestellt. Vorwände und Verkleidungen sowie nichttragende Innenwände werden in Gipskartonkonstruktion erstellt. Der Anschluss an die tragenden Wohnungstrennwände erfolgt schallentkoppelt. Alle gemauerten Innenwände werden mit einem Maschinenputz aus Kalkgipsmörtel versehen. Ausgenommen sind die gemauerten Wände in Feuchträumen, sie erhalten einen Kalkzementputz. Die Putzoberfläche wird nach Wahl des Generalunternehmers geglättet oder gefilzt ausgeführt. Alle Wände, einschließlich der Betonwände im Keller, werden mit einem Anstrich versehen.

Decken

Die Decken über Tiefgarage, Keller-, Erd- und Obergeschoss werden als Ortbeton- oder Filigrandeckenplatten in Stahlbeton ausgeführt und entsprechen der Brandschutzklasse F90. Die Stoßfugen werden, mit Ausnahme der Tiefgaragendecke, glatt gespachtelt und die komplette Untersicht erhält einen Anstrich. Die Deckenstärke beträgt mindestens 22 cm. Damit wird ein Schalldämmwert bis 55 dB erreicht. Die Balkonplatten sind ebenfalls in Stahlbeton mit thermischer Trennung zur Außenwand vorgesehen. Der Balkon wird als Trogbalkon in WU-Beton hergestellt. Die Oberfläche ist schalungsglatt. Das Geländer besteht nach Wahl des Generalunternehmers aus verzinktem Flach- bzw. Rundrohrrahmen mit Füllung aus satiniertem Sicherheitsglas.

Gebäudeabdichtung

Erdberührte Mauerwerkswände und Sockelbereiche werden horizontal und vertikal gegen aufsteigende Feuchtigkeit und nichtdrückendes Wasser abgedichtet. Auf den nicht belegten Freiflächen der Tiefgaragendecke erfolgt die Aufbringung einer Kiesschicht, ggf. nach Wahl des Generalunternehmers der Dachaufbau zur Erstellung einer extensiven Dachflächenbegrünung.

Treppenträume

Die Treppenläufe und Podeste bestehen aus Stahlbeton, mit keramischem Belag oder Granitfliesen. Die Stirn- und Unterseite ist glatt gespachtelt und hell gestrichen. Das Treppengeländer wird als Stahlgeländer mit Handlauf ausgeführt und gestrichen.

Dachkonstruktion

Die Dacheindeckung wird als Warmdachkonstruktion auf Massivbetondecke ausgebildet. Auf der Rohdecke erfolgt die Verlegung der Dampfbremse, der Gefälledämmung und der Folienabdichtung. Der Dämmungseinbau erfolgt nach der EnEV-Berechnung. Alle Dachrinnen und Fallrohre sowie Ort-, Traufbleche und Wandanschlüsse werden in Titanzinkblech ausgeführt. Zur Absturzsicherung werden Sekuranten gemäß Flachdachrichtlinie vorgesehen.

Dachterrasse

Auf der Rohdecke der Terrassenbereiche erfolgt die Verlegung der Dampfbremse, der Gefälledämmung und der Folienabdichtung. Auf der Terrasse wird ein Plattenbelag in Feinkies bzw. Feinsplitt verlegt. Zum Schutz der Abdichtung wird auf dieser ein Abdeckvlies aufgebracht. Die Loggia erhält eine gemauerte Brüstung mit Abdeckung aus Titanzinkblech. Die Entwässerung erfolgt über innen liegende Abläufe durch die Brüstung.

Ausbau

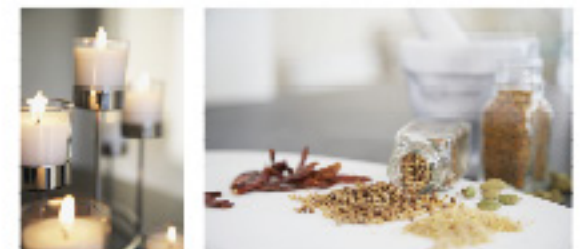
Fassade und Fenster

Zweilagiger mineralischer Außenputz, weiß oder in hellen Tönen gestrichen. Fenster und Fenstertüren aus Kunststoff, weiß. Wärmeisolierverglasung (UG mind. $0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$), Rahmen bzw. Flügel mit mind. fünf Profilkammern, zweifache umlaufende Gummidichtung. Fensterelemente bzw. Fensterflügelemente erhalten mindestens einen Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag (Fabrikat ROTO NT oder glw.), sonst Drehflügel oder feststehend. Beschläge in Leichtmetall. Äußere Fensterbleche aus Aluminium. Innere Fensterbänke in Naturstein, nach Wahl des Generalunternehmers. Rollläden an den

Haus 2 Wohnung 2.18



Diele	9,91 m ²
Bad	8,57 m ²
WC	2,53 m ²
Essen Wohnen	28,10 m ²
Kochen	9,50 m ²
Kind	10,34 m ²
Schlafen Ankleide	16,36 m ²
Dachterrasse 1/2	20,10 m ²
Σ 105,41 m²	



Fenstern und Fenstertüren, ausgenommen Kellerfenster und Treppenhaus. Rollläden aus hellem Kunststoff (grau). Montage in intergrierten Leichtbaurollladenkästen mit Außenrevisionsöffnung. Hauseingangselement in Aluminium, einbrennlackiert, verglast, Türschließer und Zylinderschloss für zentrale Schließanlage. Eingangsüberdachungen aus Glas, Unterkonstruktion in verzinktem Stahl. Separate Briefkastenanlage mit Sprecheinheit. Am Hauseingang wird ein Fußabstreifer montiert.

Türen

Innentüren mit Umfassungszarge, 3-seitiger Dichtung und Türblatt mit Dekor CPL weiß, mit Schloss- und Drückergarnitur in Edelstahloptik, Höhe 2,01 m. Die Türen zu den Bädern und WCs erhalten eine WC-Verriegelung. Stahlblechtüren im KG und zur Tiefgarage, hellgrau, soweit erforderlich in entsprechender Brandschutzausführung. Zur Tiefgarage Scherengittertor sowie eine Stahltür mit Panikschloss.

Wohnungsausstattung

In allen Geschossen erfolgt die Verlegung eines schwimmenden Estrichs auf Wärmedämmung. Die Dämmung auf der Kellerdecke wird entsprechend der EnEV ausgeführt. Die Fußböden der Bäder, WCs, Flure, Räume für Kochen/Essen und Abstellräume erhalten einen keramischen Belag nach Mustervorlagen. Auch hier stehen verschiedene Serien zur Auswahl. Die restlichen Wohnräume erhalten Hochkantlamellenparkett in Eiche lackiert (d = 11 mm), inkl. passender Sockelleisten. Die Wandbeläge im Bad und WC sind umlaufend ca. 1,50 m hoch, im Duschbereich raumhoch appliziert.

Haustechnik

Heizungsanlage

Warmwasserzentralheizung, Fernwärmeübergabestation mit Außentemperaturabhängiger Regelung, energiesparend mit Nachtabsenkung. In allen Wohnetagen erfolgt der Einbau einer Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostatregelung. Wärmedämmung der Heizungsleitungen entsprechend der Energieeinsparverordnung. Verbrauchsmessungen, teils sichtbar, nach den üblichen Bestimmungen.

Wohnklima

Für die Erzeugung eines angenehmen Wohnklimas und zur effektiven Wärmerückgewinnung erhält jede Wohnung im Erdgeschoss und den Obergeschossen jeweils bis zu 2 dezentrale Lüftungsgeräte (Fabrikat inVENTer oder glw.)

Sanitärinstallation und Einrichtungen

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung werden bei den Hauptversorgungsleitungen in Edelstahl und bei den Anschlussleitungen in Kunststoff ausgeführt. Wärmedämmung gemäß EnEV. Die Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoff bzw. die Fallleitungen aus einem SML-Rohr oder hochwertigen Kunststoffrohren. In Bad und WC werden, falls notwendig, Verkleidungen in Gipskarton für die Sanitärleitungen angebracht. Einrichtungsgegenstände in Farbe Weiß. Armaturen und Ausstattungsgegenstände namhafter Markenhersteller. Es stehen mehrere Serien verschiedener Standards zur Auswahl. Die DIN 18022 wird in Bezug auf den Abstand der Sanitärgegenstände nicht immer eingehalten. Die Wohnungen im EG erhalten einen Außenwasseranschluss im Bereich der Terrassen.

Küche

Zapfstelle über Eckventile für Warm- und Kaltwasser und Geschirrspüler sowie Abflussanschluss für Spüle.

Bad und WC

Körperformbadewanne 170x75cm, Einhebelmischbatterie mit Schlauchbrause. 2 Handwaschbecken, ca. 60 x 45 cm, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebelmischbatterie, 2 Handtuchhalter. Wandhängeklosett mit Unterputzeinbau-Spülkasten (2 Spülungen), WC-Sitz und -Deckel aus weißem Kunststoff, Klosettpapierrollenhalter. Waschmaschinenanschluss. Duschwanne, 90 x 90 cm (ohne Duschtrennung), aus Acryl, Einhebelmischbatterie mit Schlauchbrause.

WC

Handwaschbecken, ca. 45 x 32 cm, mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Einhebelmischbatterie, Handtuchhaken. Wandhängeklosett mit Unterputzeinbau-Spülkasten (2 Spülungen), WC-Sitz u. -Deckel aus weißem Kunststoff, Klosettpapierrollenhalter.

Elektroanlagen

Installation nach den gültigen VDE-Vorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen E-Werke. Erdungsband umlaufend in den Fundamenten oder der Kellerbodenplatte. Hauptanschluss und Zählerkasten im Kellergeschoss, in jeder Wohnung eine Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen und FI-Schutzschalter. Installation im Keller (ganz oder teilweise) auf Putz. Alle Schalter und Steckdosen in Markenfabrikaten, weiß.

Elektroausstattung

Die Elektroausstattung der Wohnungen sieht folgende Bestückung mit Schaltern und Steckdosen vor:

Wohnungseingang (Flur)

1 Deckenauslass
1 Schalter
1 Steckdose
1 Gegensprechanlage zur Haustüre mit elektrischem Türöffner

Wohnen/Essen

6 Steckdosen
2 Schalter
2 Decken- wahlweise Wandauslässe
1 Telefonanschluss
1 Antennenanschluss

Kochen

1 Herdsteckdose
1 Geschirrspülersteckdose
1 Deckenauslass
1 Schalter
4 Steckdosen im Arbeitsbereich

Eltern

1 Steckdose
2 Zweifachsteckdosen
2 Wechselschalter
1 Deckenauslass
1 Antennenanschluss

Kind 1

3 Steckdosen
1 Schalter-Steckdosen-Kombi
1 Deckenauslass

1 Antennenanschluss

1 Telefonanschluss

Kind 2

3 Steckdosen
1 Schalter-Steckdosen-Kombi
1 Deckenauslass
1 Antennenanschluss
1 Telefonanschluss

Bad

3 Steckdosen
1 Schalter
1 Wandauslass
1 Deckenauslass

WC

1 Schalter-Steckdosen-Kombi
1 Decken- oder Wandauslass

Treppenhaus

2 Deckenauslässe pro Etage
3 Schalter pro Etage

Balkon/Dachterrasse/Terrasse

je 1 Außensteckdose
je 1 Leuchte

Tiefgarage

je 1 Schalter in den Bereichen Einfahrt und Treppenhaus
6 Decken- oder Wandauslässe

Keller

je Abstellraum eine Leuchte und Schalter sowie je eine Steckdose

Kellerflur

je eine Lampe und Schalter

Personenaufzug

Maschinenraumloser Traktionsaufzug mit frequenzgeregeltem Antrieb, für 5 bis 8 Personen. Kabinenausstattung, Steuerung und Tür in optisch ansprechender Standardausführung.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden landschaftsgärtnerisch entsprechend dem Freilächengestaltungsplan ausgeführt. Sie erhalten ein Mutterbodenplanum mit Rasen, gruppenweise Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Hecken und Kletterpflanzen. Im Eingangs- und Terrassenbereich werden Betonsteinplatten im Splittbett verlegt. Die Absturzsicherung an der Tiefgarageneinfahrt wird als massive Betonbrüstung ausgeführt.

Erschließung

Die Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

Allgemeines

Technische Änderungen

Technische Änderungen sowie Änderungen bedingt durch behördliche Auflagen und Forderungen bleiben vorbehalten. Alle in den Unterlagen genannten Maße und Quadratmeterangaben sind nach den Eingabeplänen ermittelt. Bei Mehr- bzw. Minderflächen, die über eine Maß- und Fertigungstoleranz von 3 Prozent hinausgehen, wird ein Aufmaß genommen.

Die Mehr- bzw. Minderkosten, die 3 Prozent überschreiten, werden in diesem Fall anteilmäßig abgerechnet.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau für das jeweilige Sondereigentum bereits vollzogene Ausführungsgegenstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat. Der Generalunternehmer ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit davon betroffen wird.

Pläne und Prospekt

Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten und perspektivische Zeichnungen, verstehen sich als künstlerische Darstellungen und sind nicht verbindlich.

Die Möblierung der Grundrisse und die eingezeichnete Anordnung der Kucheneinbauten und Sanitärausstattung hat nur beispielhaften Charakter.

Bezugsphase, Wartung, Pflege und Gewährleistung

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretende Haarrisse in Holz-, Ziegel- und Trockenbauteilen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung behoben. Der Anstrich wird in diesem Fall punktuell nachgebessert.

Bei Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen, die alle zwei Jahre vom Käufer ggf. zu erneuern sind.

Das Holz der Parkettböden ist ein Naturprodukt und damit Veränderungen durch z. B. unterschiedliche Luftfeuchtigkeit ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen und Spaltenbildungen nicht vermeiden.

Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet daher keine Mängelrüge. Alle Bauteile sind von Anfang an zu warten und zu pflegen.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma mindestens im Abstand von 2 Jahren instand gehalten werden zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile.

Fenster, Türen und Rollos sind regelmäßig zu warten und entsprechend nachzustellen. In den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5

cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist beim Bewohnen auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.

Ausstattung und Sonderwünsche

Um die rechtzeitige Bezugsfertigkeit und Baufertigstellung im Generellen nicht zu gefährden, ist der Käufer verpflichtet, sofern er Angebote für Sonderwünsche vom Generalunternehmer bzw. von Dritten erhalten hat, diese innerhalb von zehn Tagen schriftlich mitzuteilen bzw. zu Bestätigen.

Im Übrigen gelten für die Realisierung von Sonderwünschen die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Generalunternehmers.

Eine Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei umfangreichen Sonderwünschen wird vom Generalunternehmer im Sonderwunsch- bzw. Ausstattungsangebot mitgeteilt.

Schadensfall

Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und gegebenenfalls zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Pflege, keinen Mangel darstellt.

IMPRESSUM

Projektentwicklung
Ernsberger Projektbau GmbH
Im Gewerbepark 6
92331 Parsberg

Telefon	09492 95 46 68
Fax	09492 95 46 69
www	www.ernsberger-projektbau.de
E-Mail	mail@ernsberger-projektbau.de

Steuernummer	201/118/22116
Handelsregister	AG Nürnberg HR B 29203
Ust-IdNr.	DE286988165

Geschäftsführer: Markus Ernsberger

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die gültige Leistungs- und Ausstattungsbeschreibung entnehmen Sie bitte der beglaubigten Baubeschreibung. Alle Darstellungen sind nur beispielhaft. Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Angebots. Dieses Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderung und Gestaltung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen geringfügig verändern. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrags sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Layout & Illustrationen
www.bildstaerke.de

