



### Allgemeine Objektbeschreibung

#### Neubau von Eigentumswohnungen in Kulmbach, Pörbitscher Platz

Haus A:

6 x 3-Zimmer Wohnung  
5 x 2-Zimmer Wohnung

Haus B:

6 x 3-Zimmer Wohnung  
2 x 2-Zimmer Wohnung

Haus C:

6 x 3-Zimmer Wohnung  
2 x 2-Zimmer Wohnung

Haus D:

6 x 3-Zimmer Wohnung  
5 x 2-Zimmer Wohnung

Die Bauvorhaben bestehen jeweils aus einem Gebäude.  
Vom Erd- bzw. Souterrain- bis zum Dachgeschoss  
entstehen 8 bzw. 11 Wohneinheiten.

Die Gebäude werden weitestgehend in Massivbauweise  
errichtet und entsprechen dem derzeit gültigen  
energetischen Standard.

Bei Haus A und Haus D befinden sich im Kellergeschoss  
Abstellräume und ein Technikraum. Bei Haus B und  
Haus C befinden sich diese Räume im Erdgeschoss.

Sämtliche Wohnungen, Erschließungen und  
Hauszugänge sind **stufenlos** geplant.

Übergänge an den Außentüren sind Sonderlösungen  
und erfordern deshalb zusätzliche Maßnahmen, die  
zwischen Planer, Ausführenden und Bauherrn  
abgestimmt werden müssen. Der Erwerber wird darauf  
hingewiesen, dass diese stufenlosen Austritte als  
Sonderkonstruktionen geplant werden und nicht die im  
Rahmen der DIN 18195 und der Flachdach-Richtlinien  
geforderten 150 mm Anschlusshöhe besitzen.

**Das Bauvorhaben wird von einem öffentlich  
vereidigten Bausachverständigen fachlich begleitet.**

Die Gebäude haben im Treppenhaus einen  
**rollstuhltauglichen** Aufzug, der alle Etagen vom Keller-  
bzw. Erd- bis zum Dachgeschoss rollstuhlgerecht und  
schwollenlos erreichen lässt.

Die Erschließungen werden durch den Bauträger erstellt.

### Gründung

Nach Vorgabe des Bodengutachtens und der Statik.



### **Umfassungswände**

#### Kellerwände:

Betonbauweise oder Mauerwerk nach Statik

#### Außenwände im Erdgeschoss:

Betonbauweise und/oder Mauerwerk nach Statik, außenseitig mit mineralischem Wärmedämmverbundsystem, alternativ Dämmstein, innenseitig verputzt und gestrichen.

#### Außenwände Obergeschoss/Dachgeschoss:

Betonbauweise und/oder Mauerwerk nach Statik, außenseitig mit mineralischem Wärmedämmverbundsystem, alternativ Dämmstein, innenseitig verputzt und gestrichen.

### **Wohnungstrennwände und Flurwände**

Zwischen den Wohnungen Mauerwerk, beidseitig verputzt und gestrichen, oder wenn statisch erforderlich, Betonwände.

#### Flurwände:

Mauerwerk oder Stahlbeton, beidseitig verputzt.

### **Innenwände**

Mauerwerk nach statischer Anforderung, beidseitig verputzt oder GK-Ständerwände.

### **Decken**

Stahlbetondecken, Stärke nach Statik. Falls erforderlich, abgehängte Gipskartondecken.

### **Balkone**

Auskragende Geschossplatte mit Feinsteinzeug Terrassenplatten 50x50 cm auf Stelzlager, mit Füllstabgeländer aus verzinktem Stahl als Brüstung.

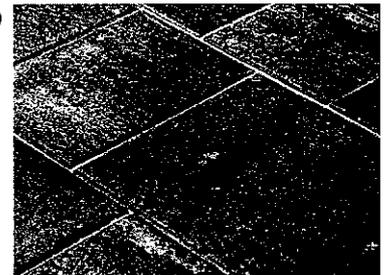
(Beispiel)



### **Terrasse im EG**

Belag mit WPC-Dielen oder Plattenbelag aus Betonwerkstein auf Stelzlager und Kiesbett und Entwässerungsrinne vor den bodentiefen Fenster- und Türelementen.

(Beispiel)

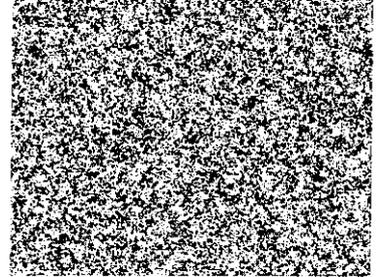




### **Geschosstreppen**

Stahlbetontreppenlauf, trittschallentkoppelt, mit Natur- bzw. Werksteinbelag und Edelstahlhandlauf

(Beispiel)



### **Aufzug**

**Die Wohnungen werden mit einem rollstuhl-gerechten** Aufzug erschlossen, der vom Keller- bzw. Erdgeschoss bis in das Dachgeschoss verläuft. Die lichte Durchgangsbreite der Fahrstuhlüre beträgt ca. 90 cm.

### **Dach**

Zimmermannmäßiges Satteldach mit Aufdach- und Zwischensparrendämmung und eventuell Dachgauben. Eindeckung mit schwarzen Betondachsteinen. Verblechungen in Titanzink. Auslegung der Dachkonstruktion geeignet für die Installation einer Photovoltaikanlage.

### **Dachrinnen, Fallrohre und Verblechungen**

Titanzinkblech.

### **Abdichtungsmaßnahmen im Erdbereich**

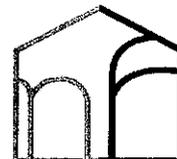
Abdichtung der Bodenplatte durch vollflächige Bitumenschweißbahn bzw. Abdichtungsfolie nach DIN 18533-Abdichtung von erdberührten Bauteilen, oder Ausführung in wasserundurchlässigem Beton.

### **Entwässerungsanlagen**

Grundleitungen, Fall- und Geräteanschlussleitungen aus Werkstoffen gemäß DIN 1986, Teil 4.

### **Wärmeschutz / Energieeinsparverordnung**

Die Gebäude werden nach der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung errichtet. Fenster und Fenstertüren mit **Dreischeiben-**Isolierverglasung entsprechend Vorgaben aus dem Wärmeschutz.



### **Schallschutz**

Der Schallschutz entspricht den Werten aus den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Vorschriften.

**Zwischen den einzelnen Wohneinheiten werden die erhöhten Anforderungen nach DIN 4109-5:2020 eingehalten.**

Innerhalb der Wohneinheiten werden aus Gründen des Lüftungskonzeptes und des Luftaustausches zwischen den Räumen keine schalltechnischen Anforderungen zugesichert.

Der Schallschutz der Außenbauteile, wie z. B. Wände und Fenster richtet sich nach dem Schallschutznachweis.

### **Lüftung**

Abluft über Einzelraumlüfter in WCs und Bädern nach Anforderungen des Lüftungskonzeptes. Zuluft über Fensterfalz- oder Fensterrahmenlüfter, alternativ Nachströmelemente im Rollladenkasten. Raumluftverbund durch Türunterschnitte der Zimmertüren.

### **Brandschutz**

Brandwände, Rauchabschnitte und weitere Maßnahmen, wie Löscheinrichtungen bzw. Gefahrenmeldesysteme gemäß geltenden Vorschriften, Bauordnung und behördlichen Auflagen.

### **Wand-/ Oberflächenbeschaffenheit**

#### Außenwände:

Oberputz alternativ mineralische Wärmedämmung

#### Innenwände:

Einlagenputz bzw. GK-Ständerwände mit weißem Anstrich, **Oberflächenqualität Q2 geglättet**

### **Decken-/ Oberflächenbeschaffenheit**

#### Wohngeschosse:

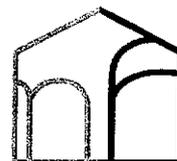
Standardmäßig werden die Stahlbetondecken plan gespachtelt, mit **Glasvliesgewebe** versehen und **weiß gestrichen**. Sofern baukonstruktive Versätze oder die Leitungsführung der Grundinstallation es erfordern, werden abgehängte Gipskartonplatten mit Stoßfugenverspachtelung, weiß gestrichen erstellt.

#### Treppenpodeste/Treppenläufe:

Sichtbeton mit Anstrich

### **Estriche**

Schwimmender Estrich mit **Wärme- und Trittschallschutz – Fußbodenheizung in allen Geschossen.**



### Fliesen

Keramische Wandfliesen (Steingut):  
Fliesenformat 60x30 cm weiß, matt  
(Auswahl nach vorliegenden Mustern,  
Materialpreis anhand des Verkaufspreises  
unseres Fliesenvertragspartners  
bis zu 25,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt.)

(Beispiel)



Bäder:  
Duschbereich umlaufend raumhoch.  
Im Bereich der Waschtische und WCs  
brüstungshoch (1,20 m).

Gästetoiletten:  
Im Bereich WC und Waschtisch  
brüstungshoch (1,20 cm).

Keramische Bodenfliesen (Steinzeug):

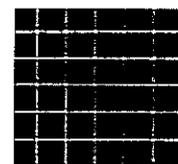
Bäder, Gäste-WC und Hauswirtschafts- bzw.  
Abstellräume:  
Fliesenformat 60x30 cm, anthrazitgrau.  
(Auswahl nach vorliegenden Mustern, im  
Kaufpreis bis zu einem Bruttolistenpreis unseres  
Fliesenvertragspartners in Höhe von 30,00 € pro m<sup>2</sup> inkl.  
MwSt.)

(Beispiel)

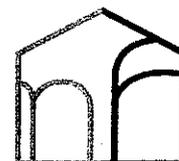


Bodenebene Duschen:  
Mosaikfliesen Format 5 x 5 cm am Boden.  
(Auswahl nach vorliegenden Mustern, im Kaufpreis bis  
zu einem Bruttolistenpreis unseres  
Fliesenvertragspartners in Höhe von 60,00 € pro m<sup>2</sup> inkl.  
MwSt.)

(Beispiel)



Eckschutzleisten (L-Profil) in Alu.  
Sollen Bodenfliesen auch an der Wand verwendet  
werden oder wird die Verlegung größerer Formate  
gewünscht, entsteht ein Aufpreis.  
Sofern Käufer höherwertige Fliesen beim Fliesenpartner  
auswählen, werden vorgenannte Materialpreise  
gegengerechnet.  
Im Leistungsumfang ist das Verlegen der Fliesen  
entsprechend Typ und Format im beschriebenen  
Umfang enthalten.



### **Bodenbeläge**

#### In den Wohnräumen:

Wohn-, Ess-, Schlaf-, Kinder-, Gästezimmer, Flure, Küche und Abstellräume mit

#### **Eichenfertigparkett (Schiffsboden).**

Materialstärke ca. 13,5 mm, Nuttschicht ca. 3,5 mm mit umlaufender Holzsockelleiste weiß, geeignet für Fußbodenheizung.

(Im Kaufpreis bis zu einem Bruttolistenpreis unseres Bodenbelagsvertragspartners

in Höhe von 55,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt.)

Beim Wechsel zu höherwertigen Bodenbelägen werden 55,00 € pro m<sup>2</sup> inkl. MwSt. gegengerechnet, für die Sockelleiste 6,50 € pro m inkl. MwSt.

(Beispiel)



#### Im Hauseingang und Treppenhaus:

Natur- oder Feinsteinzeugbeläge.

In den Wohneinheiten erfolgt die Bodenbelagsauswahl nach vorliegenden Mustern.

Im Gemeinschaftsbereich erfolgt die Auswahl durch den Bauträger.

(Beispiel)



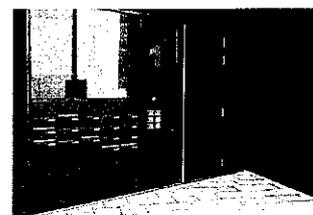
**Selbstverständlich können Fliesen bzw. Bodenbeläge individuell als Sonderwunsch bestellt werden. Hierzu wird ein Bemusterungsgespräch vor Baubeginn geführt.**

### **Türen**

#### Gebäudeeingangstüre:

Leichtmetalltüre farbbeschichtet, mit Falzdichtung, Isolierverglasung und Zylinderschloss.

(Beispiel)



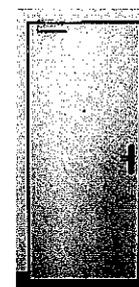
#### Brand- und Rauchschutztüren:

Aluminium, Stahl bzw. Holz je nach Erfordernis und Zulassung zum Teil verglast.

#### Wohnungseingangstüren:

Stahlzargen mit Doppelfalz, Türblätter mit Vollspankern 40 mm dick mit Bodendichtung und Sicherheitszylinderschloss, sowie Spion

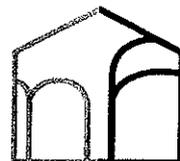
(Beispiel)



**Klimaklasse 2**

**Widerstandsklasse RC 2**

**Schallschutzklasse 3**



Innentüren der Wohnungen: Türblätter aus Holzwerkstoff (Beispiel)  
mit Holzumfassungszarge, Oberflächen glatt mit weißer  
Beschichtung, Drückergarnituren aus gebürstetem  
Leichtmetall (silber).



### **Fenster und Fenstertüren**

Kunststoff mit 3-facher Mehrscheibenisolierverglasung je  
Raum mind. ein Drehkippflügel.  
Die Bäder mit Fenster erhalten transluzentes Glas,  
Fensterbleche aus Aluminiumprofilen.  
Die Fenstertüren zur Terrasse im Erdgeschoß werden  
als entweder 90° oder 180° schwenkbare Flügeltüren  
ausgeführt.

### **Fensterbänke innen**

Natur- / Werkstein.  
In den Bädern mit Fenster aus Fliesen, raumhohe  
Fenster oder Dachflächenfenster ohne Fensterbank.

### **Rollläden**

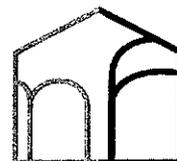
Kunststoffmauerwerksrollladenkästen mit Kunststoff-  
oder Aluminiumrollladenpanzer mit elektrischer  
Steuerung an allen Fenstern (wo konstruktiv möglich)  
innerhalb der Wohnungen.

Die Flure, Treppenhäuser und untergeordnete Räume  
erhalten keine Rollläden.

### **Abstellräume außerhalb der Wohnungen**

#### **(Keller- bzw. Erdgeschosse):**

Abtrennung durch Lamellenwände  
(System Käuferle oder ähnl.) bzw. Ausführung gemäß  
Statik, abschließbar.



### Heizungs- und Sanitärinstallation

#### Heizung:

Das Gebäude wird von einer umweltfreundlichen und energiesparenden **Gas-Hybridheizung mit Wärmepumpe** beheizt.

Die Heizzentrale sowie die Warmwasserversorgung befinden sich im Erdgeschoss, im Dachgeschoss befindet sich die Gasheizung.

Die Verteilung zu den Wohnungen erfolgt über Heiz- und Trinkwasserleitungssysteme mit Zirkulationsleitungen aus Edelstahl.

Innerhalb der Wohnungen in Kunststoffverbundrohrsystem.

Die zentrale Warmwasserbereitung wird mit thermischer Desinfektion oder als Frischwassersystem zum Legionellenschutz ausgeführt.

Im Treppenhaus und den Allgemeinräumen werden, soweit nötig, Heizflächen als lackierte Kompaktheizkörper nach DIN 4701 installiert. Die Temperaturregelung erfolgt individuell über Heizkörperthermostatventile. Darüber hinaus ist eine **witterungsabhängige Vorlauftemperaturregelung** des Heizwassers vorhanden.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung in allen Räumen, mit elektrischen Raumthermostaten zur Einzelraumtemperatur-Steuerung.

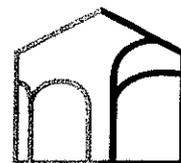
Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper.

Die Kosten für die Raumerwärmung in den Wohnungen einschließlich der zugehörigen Gemeinschaftsflächen werden über **elektronische Wärmemengenzähler** abgerechnet.

Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird für jede Wohnung getrennt erfasst.

Für die Kalt- und Warmwasserleitungen werden **Edelstahl-** bzw. **Kunststoffrohre** verwendet.

**Die Sanitärinstallation erfüllt die aktuelle Trinkwasserverordnung.**



**Sanitär:**

Alle innenliegenden Sanitärräume erhalten **motorische Abluftanlagen über Dach.**

Die Farbe der sanitären Einrichtungsgegenstände ist weiß, Fabrikat: Vigour derby oder gleichwertig

Bad Wohnungen:

1 Duschplatz, Größe mind. 90 x 100 cm, **überfahrbar**, gefliest, mit Einhebelmischer auf Fliesen, Handschlauchbrause, Duschstange, Glaskabine/-türe

Ein Abwasser- und Trinkwasseranschluss für den Anschluss einer Waschmaschine.

1 Wand-Tiefspülklosett (spülrandlos) mit Einbauspülkasten, Deckel mit Absenkautomatik, WC-Papierhalter.

UK für einen Haltegriff, wird vorgesehen, Haltegriff neben WC als Sonderwunsch

1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelmischer.

1 Badspiegel

1 Badewanne ca. 80 cm x 180 cm mit Einhebelmischer, alternativ zur Dusche.

Bei den Einheiten mit Gäste-WC:

1 Wand- Tiefspülklosett (spülrandlos) mit Einbauspülkasten, Deckel mit Absenkautomatik, 2-Mengen Betätigungsplatte und WC-Papierhalter.

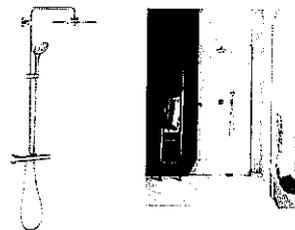
1 Waschtisch aus Kristallporzellan mit Einhebelarmatur.

1 Badspiegel rahmenlos.

Küche:

Wandanschluss für Warm-, Kalt- und Abwasser.

(Beispiel)



(Beispiel)

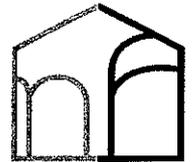


(Beispiel)



(Beispiel)

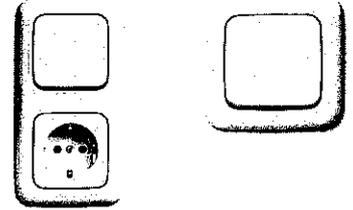




### Elektroinstallation

Die Versorgung erfolgt über das örtliche Stromnetz.  
Die Einheiten werden einzeln gezählt und abgerechnet.  
Es werden nur Schalter und Steckdosen der **Marke Busch-Jaeger, Hager oder gleichwertig** eingebaut.  
Die Farbe der Abdeckungen ist reinweiß.  
Vorrüstung der Dachflächen für eine PV-Anlage.

(Beispiel)

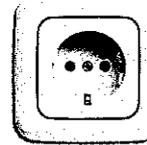


### Ausstattungen der Wohnungen

#### Wohn- / Esszimmer:

- 2 Deckenauslässe
- 3 Doppelsteckdosen  
(bei Räumen kleiner als 20 m<sup>2</sup> 2 Doppelsteckdosen)
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Datendose RJ45
- 1 TV/SAT Dose Koax

(Beispiel)



#### Küche:

- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschluss
- 5 Einzelsteckdosen für Küchengeräte

#### Schlafzimmer:

- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Datendose RJ45
- 1 TV/SAT Dose Koax

#### Arbeits- / Kinder- / Gästezimmer (wenn vorhanden):

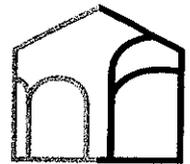
- 1 Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Datendose RJ45
- 1 TV/SAT Dose Koax

#### Bad:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen für WM und Trockner (falls vorgesehen)

#### Gäste-WC (wenn vorhanden):

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass
- 1 Einzelsteckdose



Diele / Garderobe / Flur:

2 Deckenauslässe  
2 Einzelsteckdosen  
Videogegensprechanlage zur Hauseingangstüre  
Wohnungsunterverteilung Strom  
Medienverteiler Multimedia

Balkone / Terrassen:

1 Außenwandauslass  
1 Außensteckdose  
jeweils von innen geschaltet

Elektrische Rolläden:

1 Bedienanschluss AUF/ZU  
pro Antrieb rechts oder links als Wandschalter

Klingel- und Video-Sprechanlage:

Klingeltaster an Haus- und Wohnungseingangstür.  
Wohnungssprechstelle **mit LCD Bildschirm im  
Wohnungsflur und Türsprechstelle mit Videokamera  
am Haupteingang.**  
Türöffner für Haupteingangstüre in  
Wohnungssprechstelle.

Rauchmelder:

Rauchmelder (batteriebetrieben) nach DIN14675 werden  
installiert in:  
- Schlafräumen  
- Kinder- und Gästezimmer  
- Arbeitszimmer  
- Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen

Es wird die Erstausrüstung geliefert. Die Wartung und  
der turnusmäßige Funktionstest obliegt dann dem  
Besitzer der Wohneinheit. -

**Photovoltaikanlage**

Jedes Haus erhält **monokristalline Solarmodule** samt  
Zubehör. Als Speichermedium zur Eigenverbrauchs-  
optimierung wird eine **Lithium Batterie** mit einer  
Kapazität von mindestens 11 kWh installiert.

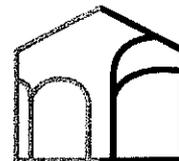
**Allgemeine Einrichtungen/TV/Telefon/Internet**

Radio und Fernsehen:

Breitbandkabel oder anderer Versorger

Telefon:

Anschluss an das öffentliche Telekom Netz.



Technik für Multimedia:

die Anschlüsse für TV, Telefon und Internet werden vom Hausanschlussraum in die Medienverteiler der Wohneinheiten geführt und dort aufgelegt. Die Aufschaltung auf z. B. WLAN Router und die Verteilung auf die Zimmer (über Patch-Kabel) obliegt dem Nutzer der Wohneinheiten)

Briefkästen:

Briefkastenanlage mit einem Briefkasten sowie einem Klingeltaster je Wohnung und Sprechstelle mit Videoanlage im Hauseingangsbereich (gegebenenfalls sind Briefkasten- und Klingelanlage auch voneinander getrennt).

**Außenanlagen**

Zufahrten / Hauszuwegungen:

Flächen gepflastert mit Betonsteinen.

Grünfläche:

Die verbleibenden Grünflächen werden mit einheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt.

Außenbeleuchtung:

Die Außenanlagen werden nach Wahl des Bauträgers mit ausreichenden Leuchtmitteln bestückt.

Carports:

Reihen-Carports aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion. Dachkonstruktion aus Stahltrapezblech mit Polyesterbeschichtung und Aufbau einer extensiven Dachbegrünung. Die Wandflächen werden holzverschalt. **Jeder Carport erhält ein Leerrohr mit eingezogenem Kabel, das mit dem Elektroanschlussraum verbunden wird, um später eine Stromzufuhr für die Elektromobilität einrichten zu können.**

Mülleinhausung:

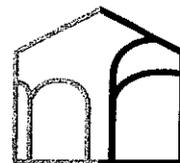
Aufstellung und Dimensionierung nach örtlichen Vorschriften durch den BH, Beleuchtung mit Bewegungsmelder. Standort nach Angabe des Bauträgers.

**Schließanlage**

Zentrale Schließanlage mit Sicherungskarte.

**BAUBESCHREIBUNG**  
**NEUBAU EINER EIGENTUMSWOHNANLAGE**  
**KULMBACH, Pörbitscher Platz**  
**HAUS A, HAUS B, HAUS C UND HAUS D**

---



**forum**  
WOHNBAU GMBH

**Hinweise**

Alle Anstriche, elastische-plastische Ver fugungen und mechanisch bewegte Teile wie Beschläge, Ventile usw. bedürfen einer laufenden Wartung und Pflege. Besondere für dauerelastische Fugen.

Die FORUM WOHNBAU GMBH gestaltet sämtliche Fassadenmerkmale, Material- und Farbkonzept von Außenbauteilen, der Außenanlage und aller Bauelemente von Gemeinschaftsflächen. Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen qm sind Rohbaumaße.

Änderungen der Konstruktion und Ausstattung sowie der Austausch von Materialien, soweit diese keine Qualitätsminderungen zur Folge haben und Änderungen aufgrund baubehördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Stand: 05.05.2022

