

# WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF



## Stadt Forchheim

Die über 1200 Jahre alte Stadt Forchheim liegt in der Metropolregion Nürnberg und Erlangen und kann auf eine reiche Vergangenheit zurückblicken.

Dies ist immer noch an Resten der mächtigen Festung sowie zahlreichen Fachwerk Ensembles ersichtlich.

Landschaftlich bildet Forchheim das westliche Eingangstor zur Fränkischen Schweiz, welche zu den ältesten und beliebtesten Erholungsgebieten Deutschlands zählt.

War früher das Handwerk die größte Wirtschaftskraft, so bestimmen heute auch große Industriebetriebe den Lebenspuls der Stadt.

So werden ca. 14.000 neue Arbeitsplätze durch eine Kooperation des Freistaates Bayern mit Siemens geschaffen.

Auch im Gesundheitswesen ist Forchheim mit zahlreichen Ärzten, Apotheken sowie einem modernen Klinikum gut aufgestellt.

*Hippacher - Wohnbau GmbH*

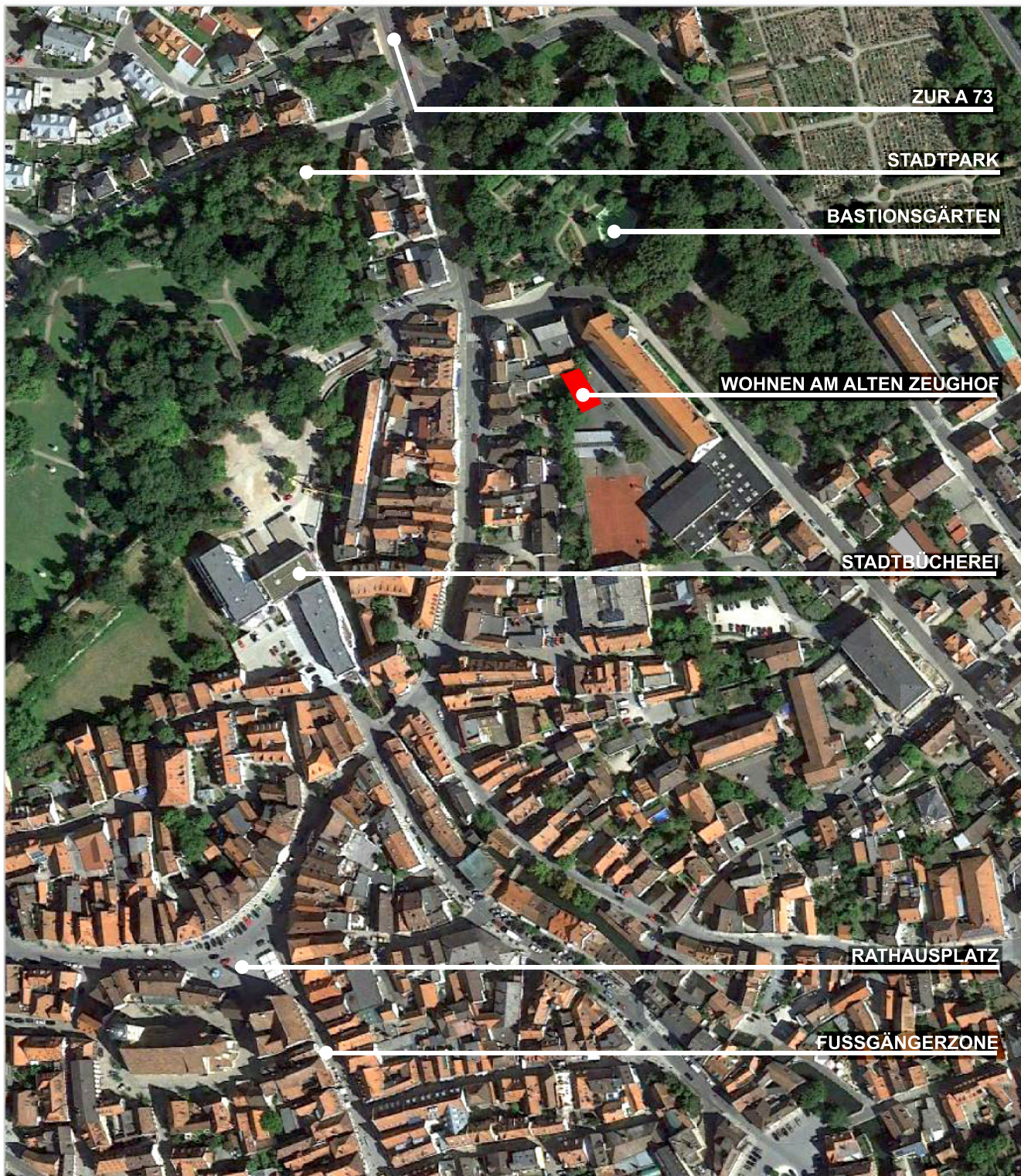
Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26 A  
91301 FORCHHEIM





ZUR A 73

STADTPARK

BASTIONSGÄRTEN

WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

STADTBÜCHEREI

RATHAUSPLATZ

FUSSGÄNGERZONE

*Hippacher - Wohnbau GmbH*

Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26 A  
91301 FORCHHEIM





Hippacher - Wohnbau GmbH  
 Schweinbach 23D  
 96178 Pommersfelden



**WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF**

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
 BAMBERGER STRASSE 26 A  
 91301 FORCHHEIM



## Projektbeschreibung

Ausgestattet mit Garagen, Carports, Aufzuganlage und moderner Technik errichten wir für Singles, Familien und Senioren ein außergewöhnliches Zuhause.

Keine 2 Minuten Fußweg vom historischen Stadtpark der Königsstadt Forchheim entfernt, entstehen 6 moderne neue Eigentumswohnungen von ca.66m<sup>2</sup> bis ca.117m<sup>2</sup>.

Durch die exklusive Lage erreicht man das Zentrum mit Wochenmarkt sowie vielen anderen Einkaufsmöglichkeiten in weniger als 5 Minuten zu Fuß. Jedoch bietet der besondere Bauort auch die Möglichkeit in Ruhe zu entspannen und fernab der Straßen zu relaxen.

Ob als Kapitalanlage oder selbst in einer der begehrtesten Metropolregionen Deutschlands zu wohnen - „Wohnen am alten Zeughof“ bieten für jeden das Passende.

Unsere Highlights auf einen Blick:

- Exklusives Echtholzparkett und Feinsteinzeugfliesen
- Überdurchschnittliche Raumhöhe
- Aufzugsanlage vom Keller bis ins Dachgeschoss
- Wahlweise elektrisch betriebene Rollläden
- Fußbodenheizung
- Einzelgaragen
- Separater Waschraum für Waschmaschinen im KG direkt neben der Aufzugsanlage

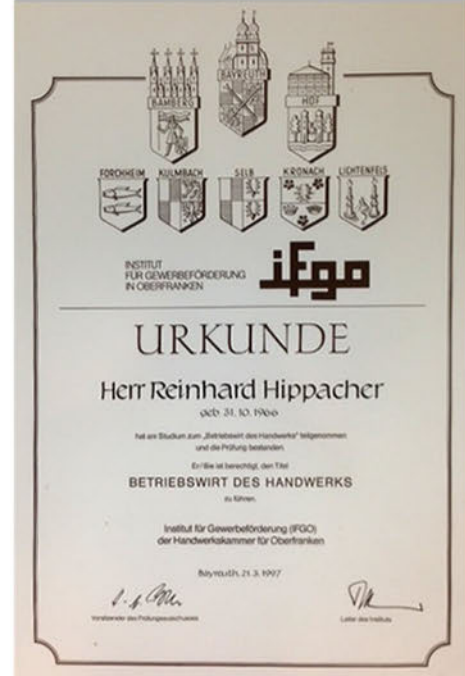
**Hippacher - Wohnbau GmbH**

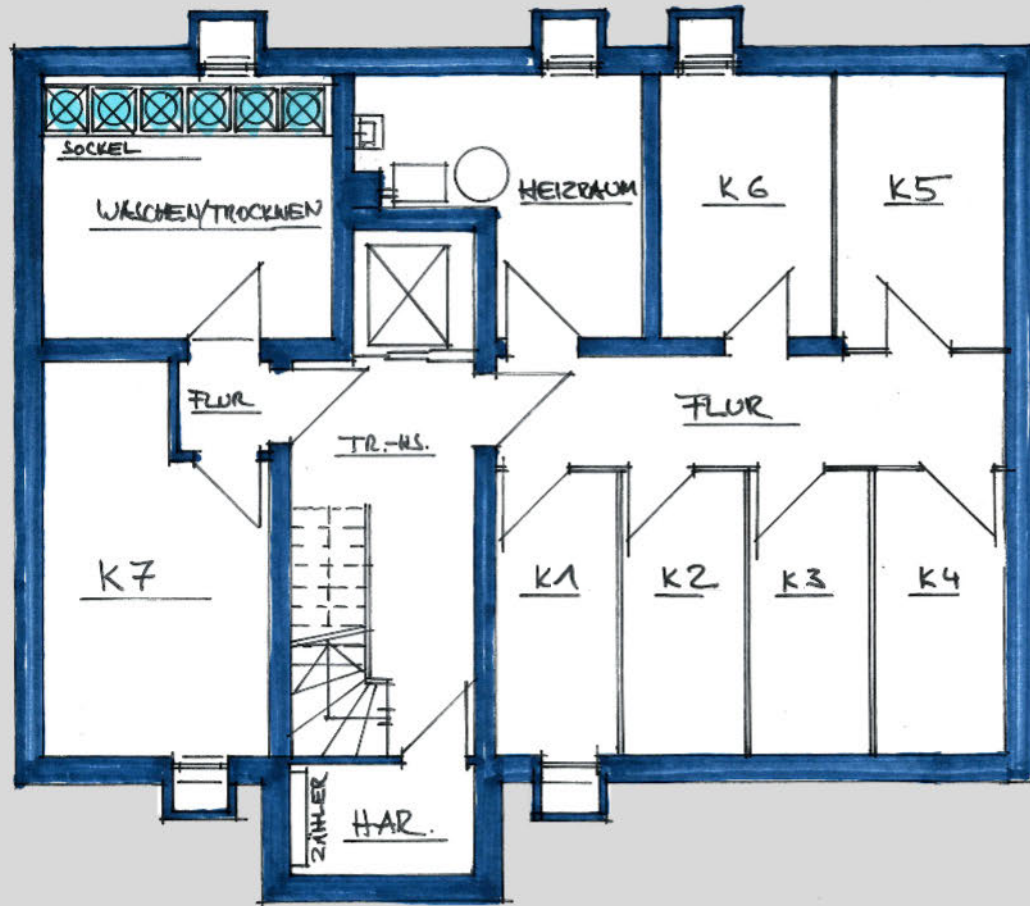
Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



**WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF**

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26 A  
91301 FORCHHEIM





Zeichnung dient lediglich der Übersicht und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge.

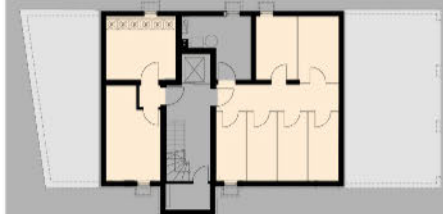
*Hippacher - Wohnbau GmbH*

Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



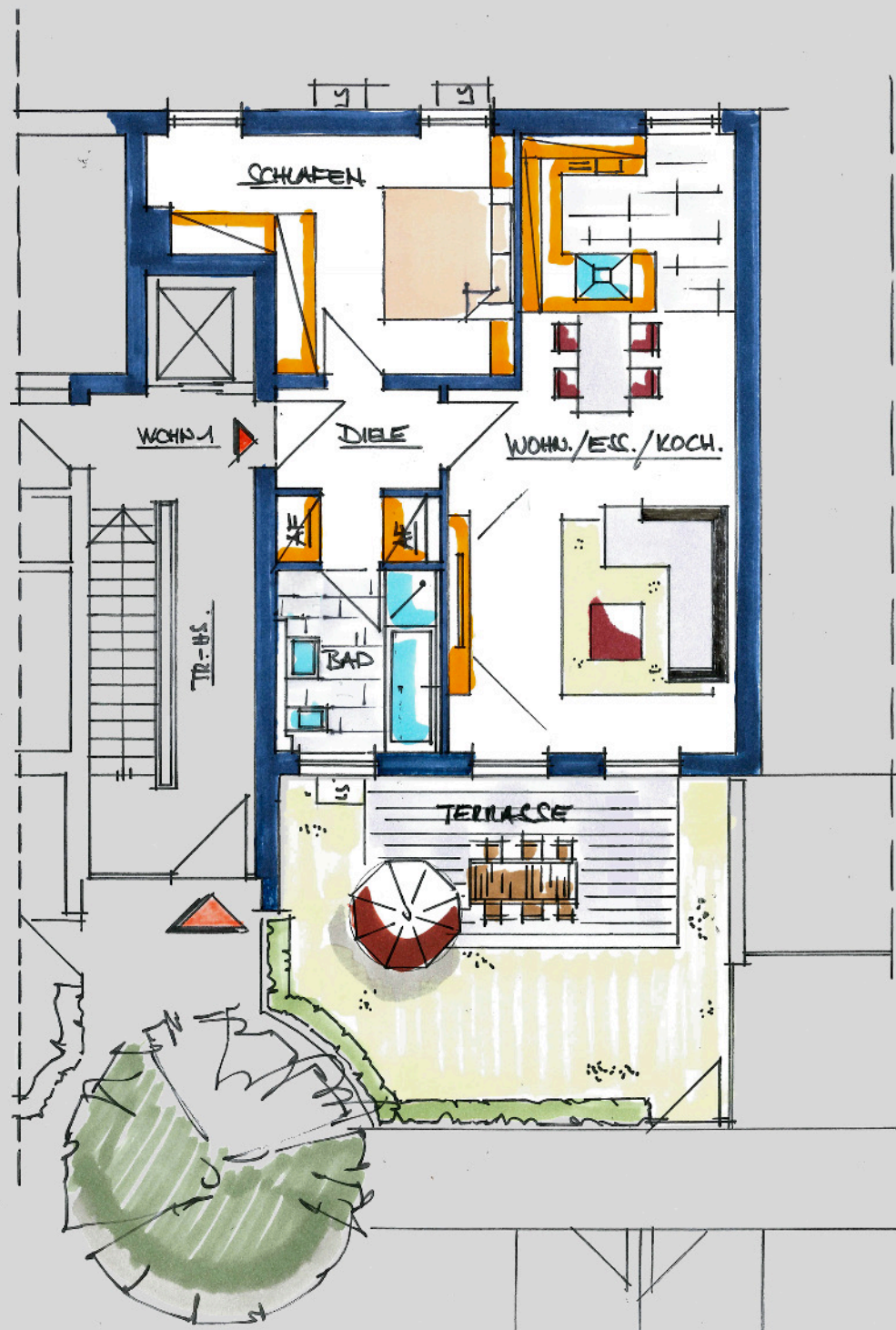
WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**KELLERGESCHOSS**

Keller 1	8,41m <sup>2</sup>
Keller 2	8,84m <sup>2</sup>
Keller 3	6,64m <sup>2</sup>
Keller 4	6,64m <sup>2</sup>
Keller 5	6,64m <sup>2</sup>
Keller 6	6,64m <sup>2</sup>
Keller 7	14,92m <sup>2</sup>



Zeichnung dient lediglich der Übersicht und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge.

*Hippacher - Wohnbau GmbH*

Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**ERDGESCHOSS      WOHNUNG 1**

Schlafen	16,15m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	35,46m <sup>2</sup>
Bad	6,08m <sup>2</sup>
AF	0,66m <sup>2</sup>
AF	0,62m <sup>2</sup>
Diele	4,65m <sup>2</sup>

Terrasse x 0,5    12,43m<sup>2</sup> x 0,5 = 6,22m<sup>2</sup>  
**Gesamtwohnfläche      69,84m<sup>2</sup>**



Zeichnung dient lediglich der Übersicht und ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind Gestaltungsvorschläge.

Hippacher - Wohnbau GmbH

Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**ERDGESCHOSS      WOHNUNG 2**

Essen/Kochen	15,98m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00m <sup>2</sup>
Diele	4,73m <sup>2</sup>
AF	0,60m <sup>2</sup>
AF	0,72m <sup>2</sup>
Bad	6,08m <sup>2</sup>
Wohnen	21,80m <sup>2</sup>

Terrasse x 0,5    12,43m<sup>2</sup> x 0,5 = 6,22m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche      69,13m<sup>2</sup>**





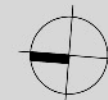
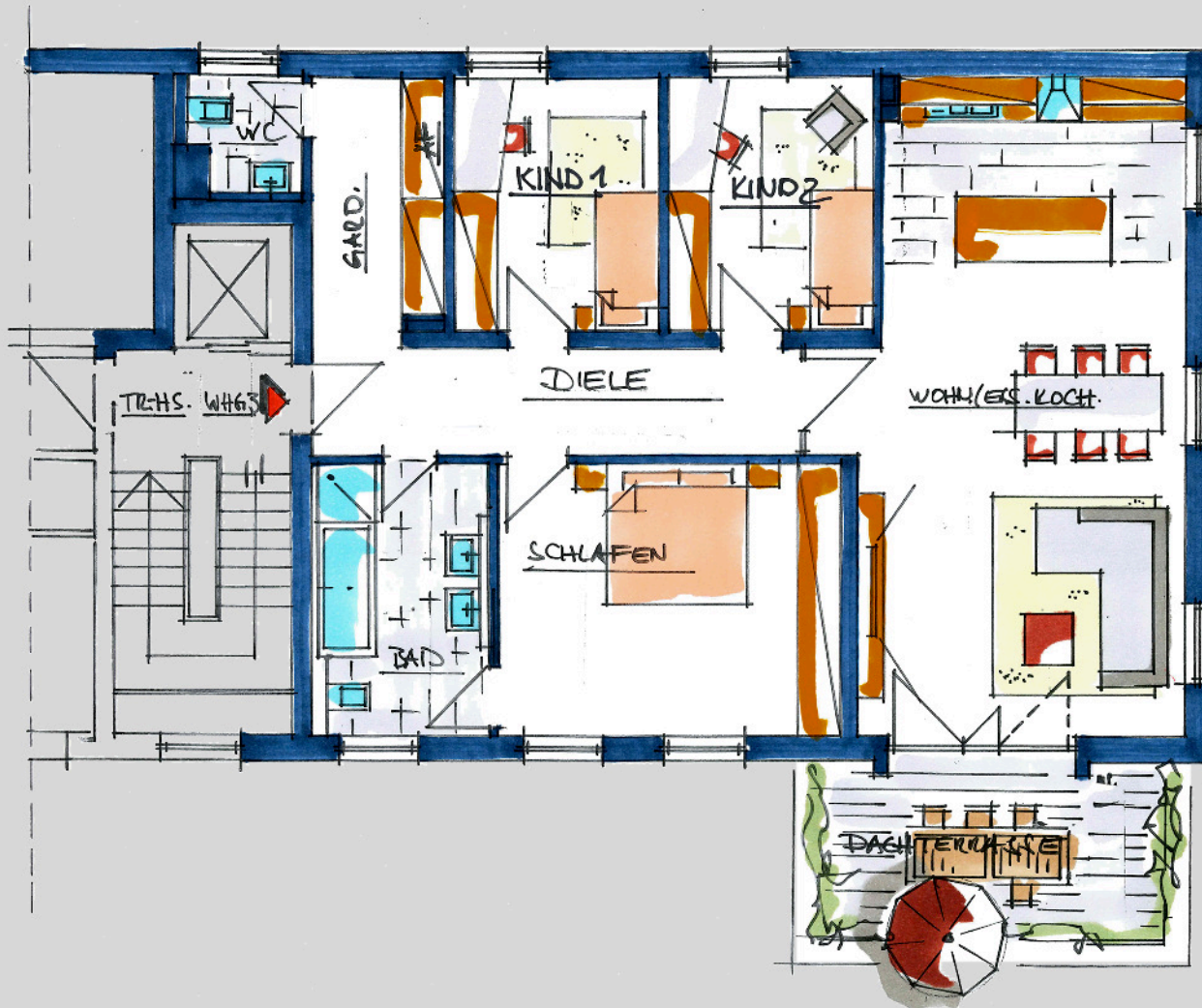
WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**OBERGESCHOSS    WOHNUNG 3**

WC	2,52m <sup>2</sup>
Garderobe / AF	6,55m <sup>2</sup>
Kind 1	10,43m <sup>2</sup>
Kind 2	10,64m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	41,59m <sup>2</sup>
Schlafen	18,72m <sup>2</sup>
Bad	8,78m <sup>2</sup>
Diele / AF	9,85m <sup>2</sup>
Terrasse x 0,5    12,35m <sup>2</sup> x 0,5 =	6,18m <sup>2</sup>
<b>Gesamtwohnfläche</b>	<b>115,26m<sup>2</sup></b>





WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**OBERGESCHOSS      WOHNUNG 4**

Essen/Kochen	15,98m <sup>2</sup>
Schlafen	13,00m <sup>2</sup>
Diele	4,75m <sup>2</sup>
AF	0,60m <sup>2</sup>
AF	0,72m <sup>2</sup>
Bad	6,08m <sup>2</sup>
Wohnen	21,80m <sup>2</sup>

Balkon x 0,5      4,15m<sup>2</sup> x 0,5 = 2,08m<sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche      65,01m<sup>2</sup>**



WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

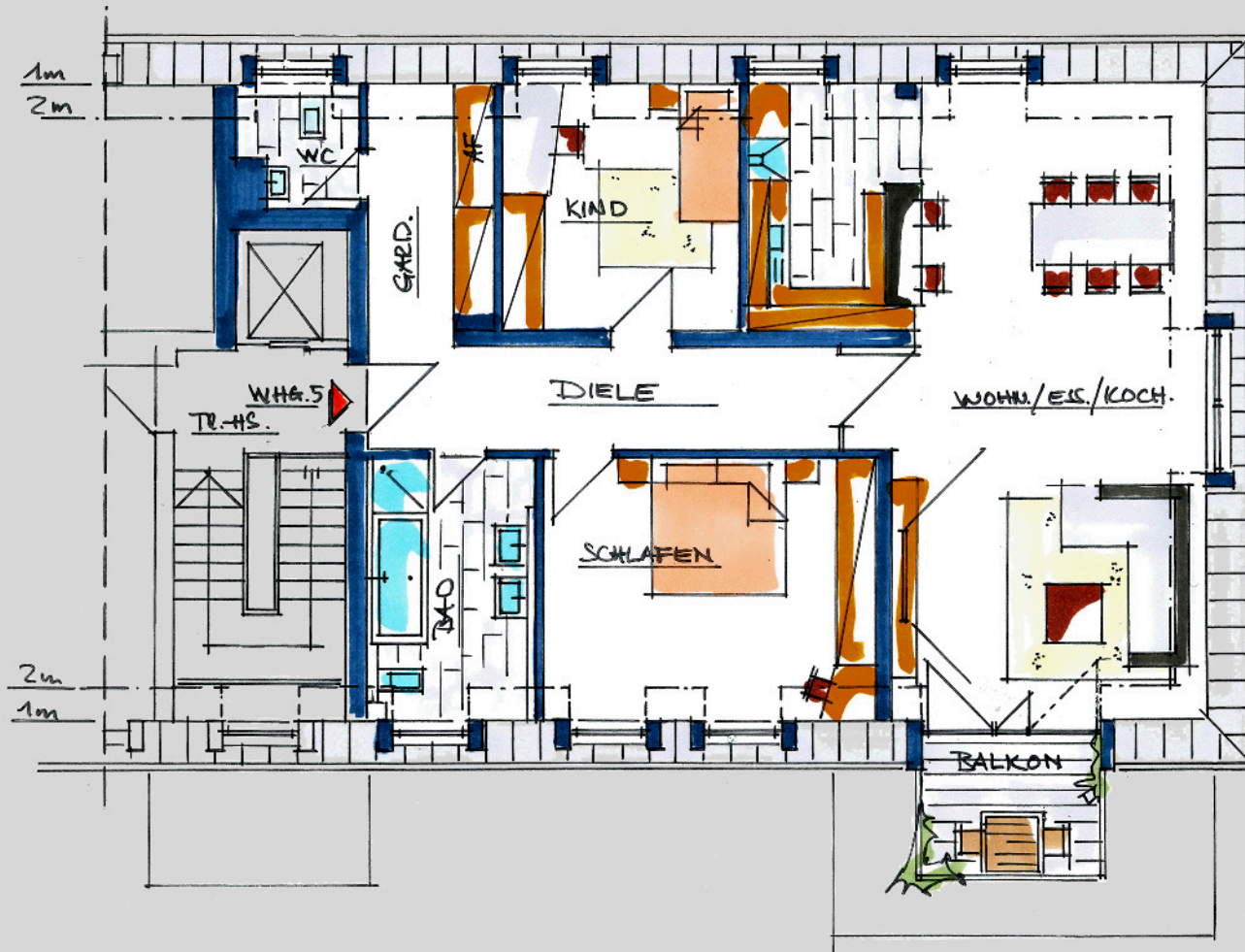
NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**DACHGESCHOSS    WOHNUNG 5**

WC	2,24m <sup>2</sup>
Garderobe / AF	5,91m <sup>2</sup>
Kind	11,20m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	47,43m <sup>2</sup>
Schlafen	17,68m <sup>2</sup>
Bad	8,16m <sup>2</sup>
Diele	9,67m <sup>2</sup>
Balkon x 0,5	5,15m x 0,5 = 2,58m <sup>2</sup>

**Gesamtwohnfläche    104,87m<sup>2</sup>**





WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26A  
91301 FORCHHEIM



**DACHGESCHOSS      WOHNUNG 6**

Essen/Kochen	15,04m <sup>2</sup>
Schlafen	12,22m <sup>2</sup>
Diele	4,84m <sup>2</sup>
AF	0,60m <sup>2</sup>
AF	0,72m <sup>2</sup>
Bad	5,71m <sup>2</sup>
Wohnen	21,06m <sup>2</sup>

Balkon x 0,5      4,15m<sup>2</sup> x 0,5 = 2,08m<sup>2</sup>  
**Gesamtwohnfläche      62,27m<sup>2</sup>**



## **Bau- und Leistungsbeschreibung**

### **„Wohnen am alten Zeughof“**

#### **KFW-Effizienzhaus nach der Energieeinsparverordnung 2014**

**Projekt:** Neubau eines 6-Familienwohnhauses  
**Bauort:** Bamberger Straße 26a, 91301 Forchheim  
**Bauträger:** Hippacher Wohnbau GmbH, Schweinbach 23 d, 96178 Pommersfelden

#### **Projektbeschreibung**

In 2. Reihe zur Bamberger Straße entsteht ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Eigentumswohnungen.

Den 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen zwischen 65 m<sup>2</sup> und 110 m<sup>2</sup> sind im Erdgeschoss Terrassen bzw. in den Obergeschossen Balkone vorgelagert.

Das Gebäude ist barrierefrei erschlossen und mit einem Personenaufzug, barrierefrei nach DIN 18040, Teil 2, von der KG-Ebene bis ins Dachgeschoss ausgestattet.

Jede Wohnung verfügt über einen Kellerraum

Des Weiteren wird ein kombinierter Wasch-Trockenraum, ein überdachter Wertstoffsammelplatz, eine Fahrradabstellfläche sowie Technik- und Hausanschlussraum als Gemeinschaftseigentum realisiert.

## **Allgemeine Leistungen**

Das Objekt wird in Massivbauweise bis zur schlüsselfertigen Übergabe errichtet und entspricht der Energieeinsparverordnung (Stand 2014). Das Grundstück wird an die notwendigen öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Weiter sind folgende Leistungen enthalten:

- Eingabeplanung mit Standsicherheitsnachweis und Energiebedarfsausweis
- Brandschutzkonzept, Schallschutznachweis nach DIN 4109 Beiblatt 2
- Entwässerungsplanung
- Bauleitung bis zur Übergabe
- Kontrolle der Baugrube und Schnurgerüst
- Bauwasser und Baustrom für die gesamte Bauzeit
- Elektrohausanschluss
- Kanalanschluss
- Wasserhausanschluss
- Telefonhausanschluss
- Gashausanschluss

Die Kosten für sämtliche Hausanschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind beinhaltet. Die Erdarbeiten auf dem Baugrundstück für diese Anschlüsse und die Koordination mit den Versorgungsträgern übernimmt der Bauträger.

## **Wärme- und Schallschutz**

### **Wärmeschutz**

Die Gebäudehülle wird gemäß den derzeit gültigen, gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014, Stand November 2015) erstellt.

### **Schallschutz**

Das Objekt wird gemäß der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Vorschriften erstellt.

## **1. Erdarbeiten**

Der Baugrubenaushub wird, soweit technisch möglich, seitlich gelagert. Das überschüssige Material wird abgefahren. Zur Wiederverfüllung wird das seitlich gelagerte Material, soweit es wiederverwertbar ist genutzt.

## **2. Entwässerungsarbeiten**

Sämtliche Abwasserleitungen werden über Revisionsschächte an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Kanalrohre und Formstücke werden in Kunststoffmaterial ausgeführt.

## **3. Stahlbetonarbeiten**

Alle Geschoßdecken werden als Halbfertigteile oder in Ortbeton hergestellt. Die Balkone werden in Stahlbeton mit thermischer Trennung über ISO-Körbe ausgeführt. Die Bodenplatte und Kelleraußenwände werden in WU-Betonausführung erstellt. Die Treppenläufe werden in Stahlbetonfertigteilen mit Schallschutzauflagen hergestellt. Die Decke über Dachgeschoss wird in Stahlbeton ausgeführt.

Fundamente, Bodenplatte, Kelleraußenwände, Treppen, Decken sowie tragende Bauteile gemäß statischer Berechnung.

## **4. Maurerarbeiten**

### **a. Außenwände**

Die Außenwände werden als porosierten Ziegelmauerwerk für Geschosswohnungsbau gemäß Statik und EnEV-Berechnung erstellt.

### **b. Innenwände**

Die Innenwände werden aus Hochlochziegel in Stärken 11,5 – 24 cm je nach statischer sowie bauphysikalischen Erfordernissen erstellt. Die Wohnungstrennwände werden aus Schallschutzziegeln ausgeführt.

## 5. Dachkonstruktion

Das Dach wird als zimmermannsmäßiger Dachstuhl aus Holzkonstruktion nach statischer Berechnung ausgeführt. Die Dachform entspricht einem Mansardendachstuhl. Die Sparrenfelder der Dachschrägen und Deckenflächen werden nach EnEV-Berechnung gedämmt.

## 6. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt, in Absprache mit den städtischen Behörden, als Tonziegelsteine. Formziegel für die Strangentlüftung sind enthalten. Flachdächer werden nach den Flachdachrichtlinien hergestellt.

## 7. Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten für Rinnen, Traufbleche, Regenfallrohre, Kaminverkleidung, Gaubenverkleidung in Kupfer- bzw. Aluminiumblech oder Titanzink nach Wahl des Bauträgers.

## 8. Wohnraumfenster

Die Fenster- und Fenstertürelemente in den Fassaden werden in Kunststoff ausgeführt. Die Fenster erhalten Fensteroliven in Weiß. Die Fensterflügel und Fenstertüren erhalten Drehkipp-beschläge oder werden als Fixelemente ausgeführt. Die gesamten Fensterelemente werden gemäß den Vorgaben der Wärme- und Schallschutzberechnungen ausgeführt. Außenfensterbänke aus beschichtetem Aluminiumblech. Oberflächenbeschaffenheit und Farbgebung richtet sich nach dem Architektenkonzept.

## 9. Fensterbänke innen

Die Fensterbänke innen werden bis zu 2,00 m Länge in einem Stück, längere Fensterbänke mittig gestoßen eingebaut. Der Überstand beträgt ca. 2 cm bei fertig geputzten Wänden. Als Material kommt Jura-Marmor in 3 cm Stärke zur Ausführung.

## 10. Rollläden/Sonnenschutz

Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten wärmegeämmte Rolllokästen. Kunststoff-Rollläden mit Licht- und Lüftungs-schlitzten. Die Bedienung erfolgt motorisch. Dabei wird jeder Rollladen einzeln über Jalousieschalter angesteuert. Bei den Dachgaupen im Dachgeschoss kommen Vorsatzrollläden zur Ausführung.

## 11. Türen

### a. Hauseingangstüre

Die Hauseingangstür wird als Rahmentür mit Füllungen ausgeführt. Der Rahmenanteil wird aus thermisch getrennten Profilen erstellt. Die Füllungen werden als Kunststoff- oder Glasfüllungen ausgeführt. Außenseitig ist eine Griffstange vorgesehen. Raumseitig erhält die Tür eine Drückergarnitur. Die Briefkasten- und Gegensprechanlage wird im Bereich des Hauseingangs positioniert. Sie kann je nach Architektenkonzept frei stehend bzw. türelement- oder fassadenintegriert ausgeführt werden. Die Hauseingangstür ist Bestandteil der geplanten Schließanlage.

### b. Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren mit Schallschutzeinlage, Zylinderschloss und drei Schlüsseln (gleichschließend mit der Haustüre).

### c. Wohnsinnentüren

Wohnraumbtüren mit Röhrenspankern als CPL weiß oder Holzdekor. Sonderwünsche sind gegen Aufpreis möglich. Umfassungszargen mit Profilmilippendichtung. Die Beschlaggarnitur besteht aus zweiteiligen Bändern und Rosettengarnituren.

### d. Sonstige Türen

Die Kellertüren werden in CPL weiß mit Aluminium-Drückergarnitur und Zylinderschloss ausgeführt. Die Treppenhaustüre wird nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes ausgeführt. Abgrenzung der Wohnungskeller als Lattenverschläge mit Türen im System.

## 12. Lüftungsanlage

Jede Wohnung erhält eine dezentrale Einzelraumlüftung mit integrierter Wärmerückgewinnung. Dunstabzüge in Küchen sind nur im Umluftbetrieb möglich.

## 13. Elektroinstallation

Die gesamte Elektro-Installation erfolgt unter Beachtung der VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen.

Leitungsführung, Schalter und Steckdosenleitungen in den Wohn-geschossen unter Putz, im Technikbereich teilweise auf Putz, je-doch wassergeschützt.

Verteiler und Sicherungsautomaten in den Wohnungen. Die Mes-sung der Wohnungen, der gemeinschaftlichen Einheit im EG und UG sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgt zentral im Hausan-schlussraum.

Ein Fundamenterder einschl. der Anschlussfahnen ist eingebaut, Ausgleichsleitungen gem. VDE 0100 und 0190, Verbindung über ei-ne Potentialausgleichschiene.

Zur Ausführung gelangen formschöne Flächenschalter und Steck-dosen in weißer Farbe, Fabrikat Busch-Jäger, Gira oder gleichwer-tig.

Jalousieschaltung für die Rollosteuern an den Zimmereingangstü-ren. Ebenso die Raumthermostate für die Fußbodenheizung.

### Wohnung 1

#### Diele

- 1 Wechselschaltung über 4 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefon-dose im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss

#### Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdosen

#### Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

#### Küche

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

#### Essen/Wohnen

- 2 Ausschaltung mit 1 BS
- 10 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

#### Balkon/Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 Schukosteckdose

#### Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdosen

### Wohnung 2

#### Diele

- 1 Wechselschaltung über 4 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefon-dose im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss



## Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdose

## Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Küche/Essen

- 2 Ausschaltung mit 1 BS
- 12 Schukosteckdose
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

## Wohnen

- 2 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1 BS
- 10 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Balkon/Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 Schukosteckdose

## Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Wohnung 3

### Diele

- 1 Wechselschaltung über 4 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdose
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefon-dose im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss

## Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdose

## Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Küche

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdose
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

## Essen/Wohnen

- 2 Ausschaltung mit 1 BS
- 10 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Kind 1

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Kind 2

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdose
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Wohnung 4

### Diele

- 1 Wechselschaltung über 4 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefondo-  
se im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss

### Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdosen

### Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

### Küche/Essen

- 2 Ausschaltung mit 1 BS
- 12 Schukosteckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

### Wohnen

- 2 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1 BS
- 10 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

### Balkon/Terrasse

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

### Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Wohnung 5

### Diele

- 1 Wechselschaltung über 5 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefondo-  
se im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss

### Garderobe

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 1 Schukosteckdose

### WC/Dusche

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdosen

### Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdosen

### Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

### Kind

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Küche

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

## Wohnen/Essen

- 2 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1 BS
- 10 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Balkon

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Wohnung 6

### Diele

- 1 Wechselschaltung über 4 Stellen mit 2 BS
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Vorbereitung für Videosprechstelle
- 1 Etagenruftaster
- 1 Vorbereitung Telefon mit Cat 7 Netzwerkleitung und TAE Telefondo-  
se im Panzerrohr verlegt
- 2 Steckdosen für Telefonanschluss

### Bad

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Ausschaltung mit 1 BS am Waschtisch
- 2 Schukosteckdosen

## Schlafen

- 1 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1BS
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Küche/Essen

- 2 Ausschaltung mit 1 BS
- 12 Schukosteckdosen
- 1 Spülmaschinenanschluss
- 1 Backherdanschluss
- 1 Herdanschluss 400V

## Wohnen

- 2 Wechselschaltung über 2 Stellen mit 1 BS
- 10 Schukosteckdosen
- 1 Antennenanschluss mit 110dB Koax-Leitung im Panzerrohr verlegt

## Balkon

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Kellerraum/Abstellraum

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

## Treppenhaus

- 3 Anschluss für Außenleuchte mit Bewegungsmelder
- 3 Bewegungsmelder Flure EG-OG-DG
- 5 Brennstellen Flure EG-OG-DG
- 3 Anschluss für Innenleuchte mit Bewegungsmelder auf Treppenpo-  
dest

## Keller

### Flure

- 3 Bewegungsmelder
- 5 Brennstellen

### Waschküche

- 1 Ausschaltung mit 2 BS
- 1 Schukosteckdose
- 1 Waschmaschinen- und Trockneranschluss / je Wohnung einschl. separater Verbrauchszählung

### Keller 7

- 1 Ausschaltung mit 1 BS
- 1 Schukosteckdose

### Technikraum/HA Raum

- 1 Ausschaltung mit 2 BS
- 6 Schukosteckdose
- 1 CEE Drehstromdose
- 1 Kabelkanalmontage/Kabelpritsche

### Aufzug

- 1 Zuleitung 400V 16A
- 1 Zuleitung 230V
- 1 Zuleitung Cat 7 4x2x0,8 Netzwerkleitung
- 1 FI Schutzschalter Allstromsensitiv
- 1 Potentialausgleich

### SAT Anlage

- 1 **Kathrein** SAT Anlage fix und fertig montiert mit:
  - CAS 090 Reflektor
  - Antennenmast/Flachdachständer
  - 1x LNB UAS 584 digital/analog
  - Multischalter digital/analog für 16 Teilnehmer

### Sprechanlage

- 1 bticino Videosprechanlage mit:
  - 6 Ruftaster
  - Türöffnerschaltung
  - Lautsprechermodul
  - Unterputzgehäuse
  - Montagerahmen
  - Abdeckrahmen
  - 6 Video-Haustelefon
  - 6 Etagenruftaster

### Potentialausgleichsanlage

### Allgemeinverteilung AP montiert mit:

Zuleitung + Schutzleiter  
Hauptschalter Aufzug  
2x FI Schutzschalter  
ABB Sicherungsautomat 3polig  
ABB Sicherungsautomat 1polig  
Eltako Stromstoßschalter  
Neozed Sicherungssockel  
Phönix Reihenklennen

- 1 Zähleranlage AP montiert mit 7 Zählerplätzen und 1 TSG Platz  
7 Zählervorsicherung, Zuleitung ab Hausanschluss, etc.

### Sonstiges

- 1 Elektroanschluss für Gasheizung, Solaranlage, Außenfühler, etc.
- 1 Brandschutz-Decken/Wanddurchführung Elektroleitungen
- 1 Montage aller bauseits gestellter Leuchten in den

## 14. Warmwasserversorgung und Heizung

Die Wohnanlage erhält für die Erzeugung des benötigten Wärmebedarfs (Heizung und Warmwassererzeugung) einen Spitzenlast-Gas-Brennwert-Kessel sowie eine Solaranlage auf der Dachfläche. Die Heizzentrale befindet sich im Haustechnikbereich des Untergeschosses der Wohnanlagen. Warmwasser- und die Heizwärmebereitung erfolgen zentral. Die Vorgaben aus dem erneuerbaren Energiewärmegesetz (EEWärmeG-Stand Oktober 2015) werden erfüllt.

Die Raumerwärmung erfolgt mittels Fußbodenheizung mit individueller Temperaturregelung durch Raumthermostate. Kompakte Badezimmer erhalten je nach Erfordernis auf Grund ihrer ggf. zu geringen Bodenfläche einen zusätzlichen, rein elektrisch betriebenen Heizkörper zur Deckung des erforderlichen Heizwärmebedarfs. Die Verbrauchsmessung erfolgt über Wärmezähler jeweils in den Heizkreisverteiltern der einzelnen Wohneinheiten an-geordnet.

## 15. Sanitär

Entwässerungseingabepläne werden erstellt und bei den Stadtwerken eingereicht. Auf die Einhaltung der Schall- und Wärmeschutznormen wird geachtet.

### a. Abwasserentsorgung

Die Wohnanlage erhält Abwasseranschlüsse in erforderlicher Anzahl und Größe an das Abwasserleitungsnetz der Stadtwerke Forchheim. Die Abwasser-Fallleitungen werden in SML-Gussrohr bzw. schalldämmendem Kunststoffrohr je nach Erfordernis ausgeführt.

### b. Wasserleitungen

Die Montage erfolgt im Haus ab der Wasseruhr im Hausanschlussraum mit Boileranschlüssen, Zirkulationsleitungen, Sicherheitsarmaturen, Überdruckventil, Rückschlagventil, Einbau eines Schmutzfilters und Druckminderer. Die Leitungen werden mit Kunststoffrohren ausgeführt und erhalten eine Umhüllung entsprechend neuester Heizungsanlagenverordnung.

### c. Wasserzählung

Die Wasserzählung erfolgt über die Zähler der jeweiligen Eigentumswohnungen. Für jede Wohnung wird eine verbrauchsabhängige Messeinrichtung für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Zu

diesem Zweck, werden Unterputzwasserzähler für Kalt- und Warmwasser nach Angabe des Verkäufers bzw. des Architekten angebracht.

### d. Einrichtungsgegenstände

Anordnung der Objekte in Abstimmung mit dem Kunden, bzw. dem Kaufplan im Notarvertrag.

Waschtische werden mit verchromten Eckventilen und verchromten Rohrsiphonausgeführt.

Wenn keine andere Farbe vereinbart ist, wird die Farbe „weiß“ ausgeführt.

### e. Sonstiges

Küchenpläne sind vom Kunden mit der Elektro-sowie Sanitär-firma abzustimmen. Küchenabzugs-hauben sind nur mit Umluft gestattet.

Die Erdgeschosswohnungen mit Sondernutzungsgärten erhalten an der Terrasse einen Gartenwasseranschluss.

Jede Wohnung erhält im Waschraum im KG einen Kaltwasserhahn mit Schlauchverschraubung und Abflussrohr inkl. Siphon als Anschlussmöglichkeit für die Waschmaschine.

## 16. Sanitärinstallation

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad und WC:

Örtliche Lage: siehe Verkaufspläne gemäß Anlage und notariell zu beurkundenden Aufteilungsplänen.

Marke: Duravit, Serie D-Code

Zubehörteile sowie Armaturen nach Wahl des Bauträgers.

## Wohnung 1 / 2 / 4 / 6

Badewannenanlage: Acryl-Einbau-Badewanne, Größe nach Kaufplan, Excenter-Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Brause-Einhebel-Mischbatterie.  
Brausegarnitur mit Handbrause und Schlauch. Eingriff-Brausebatterie AP

Waschbecken Badezimmer: Einzelwaschtisch 60 cm, Compact Einhebelmischbatterie  
Handtuchhalter

WC-Anlage: Porzellan-Hänge-WC, Unterspülkasten mit Spardosierung  
Papierrollenhalter

Duschanlage: Bodengleich gefliester Duschbereich, mit Fußbodenheizung, Größe nach Kaufplan, Größe mindestens 90 x 90 cm, Duschrinne, Brausegarnitur mit Handbrause und Schlauch. Eingriff-Brausebatterie AP, Duschseitenteil fest mit Türe in Echtglas.

## Wohnung 3 / 5

Badewannenanlage: Acryl-Einbau-Badewanne, Größe nach Kaufplan, Excenter-Ablaufgarnitur, Wannenfüll- und Brause-Einhebel-Mischbatterie AP. Brausegarnitur mit Handbrause und Schlauch. Eingriff-Brausebatterie AP

Waschbecken Badezimmer: Ein Doppelwaschtisch oder zwei Einzelwaschtische 60 cm.  
Spiegel mit unsichtbarer Befestigung und Beleuchtung  
Handtuchhalter

Waschbecken DU/WC: Einzelwaschtisch 45 cm  
Duschwanne Größe nach Kaufplan  
Spiegel mit unsichtbarer Befestigung  
Handtuchhalter

WC-Anlage: Porzellan-Hänge-WC, Unterspülkasten mit Spardosierung

Duschanlage:

Papierrollenhalter  
Bodengleich gefliester Duschbereich incl. Fußbodenheizung, Größe nach Kaufplan, Größe mindestens 90 x 90 cm, Duschrinne Brausegarnitur mit Handbrause und Schlauch. Eingriff-Brausebatterie AP.  
Duschseitenteil fest mit Türe in Echtglas.

## 17. Estrich

In den Wohnungen sowie im Treppenhaus wird ein schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung einschl. der erforderlichen Trennlage (z. B. PE-Folie 0,2 mm dick) und Randdämmstreifen.

**18. Bodenbeläge und Wandfliesen**

**a. Wohnräume in den Geschossen**

Es wird den Kunden freigestellt diese mit Fliesen oder Parkett auszustatten.

Parkettauswahl: nach Mustervorlage des Bauträgers.  
Materialpreis bis 45 €/m<sup>2</sup> incl. MwSt.  
Dem Erwerber werden verschiedene Muster zur Wahl in einem vom Bauträger angegebenen Fachhandel vorgelegt.

Materialpreis Fliesen: bis 35,00 €/qm inkl. MwSt. Dem Erwerber werden verschiedene Muster zur Wahl in einem vom Bauträger angegebenen Fachhandel vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Fliesenverlegung (wie römischer Verband, Diagonalverlegung, Edelstahlschienen, Mosaikverlegung, Bordüren und großformatige Fliesen ab 60/30 cm) Mehrpreise verursachen. Diese sind nach Angebot mit dem Fliesenleger abzurechnen.

Die Bäder und WC's werden türhoch gefliest im Duschbereich raumhoch

**b. Treppenhaus:**

Tritt- und Setzstufen sowie die wandseitigen Sockelleisten in Naturstein. Trittstufen 2 cm stark, Setzstufen 2 cm stark, Zwischen- und Geschosspodeste sowie Eingangsboden 1 cm stark. Die Geschosspodeste erhalten eine Trittschalldämmung. Einlage von Randstreifen zur Trennung des Mörtelbettes von der Wand.

**c. Terrasse/Balkone:**

Die thermisch vom Wohnhaus getrennten Balkonanlagen erhalten (von unten nach oben) eine Feuchtigkeitsabdichtung, Rieselbett und den Plattenbelag (also ein sogen. Trockenbettverfahren), Materialwert für die Balkonplatten pro qm / EURO 25,00 inkl. MwSt.

**19. Außenputz**

Der Außenputz wird zweilagig als Fassadenputz mit allen erforderlichen Nebenarbeiten wie Gewebeeinlagen, Eckschutzschienen usw. ausgeführt. Kornstärke 3mm.

**20. Innenputz**

Alle gemauerten UG Wände in den Nutzräumen erhalten einen Kalk-Zement-Putz.

Alle Wohnraumwände werden mit Gips-Maschinenputz mit glatter Oberfläche versehen. Stoßkanten werden mit Eckschutzschienen gesichert. In den Nassräumen der Wohnungen wird Kalkzementputz verwendet. Gipskartonverkleidung, insbesondere im Dachgeschoss auf Holzunterkonstruktion nach Herstellerrichtlinien.

**21. Malerarbeiten:**

Die Feinputzflächen der Innenwände der Wohnungen sowie die Gipskartonplatten im DG werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Alle Betongeschossdecken in den Wohnungen werden mit einer Raufasertapete oder Malervlies tapeziert und gestrichen. Grundierte Eisenteile, wie z. B. Geländer werden vorbehandelt und lackiert (Voranstrich und Schlussanstrich).

**22. Balkongeländer:**

Das Balkongeländer hat eine Fertighöhe von ca. 90 cm ab fertigen Belag, bestehend aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit entsprechenden, nach Wahl des Verkäufers, Füllelementen.

Das Treppenhausgeländer besteht aus einer formschönen lackierten Stahlkonstruktion. Wahlweise werden die Geländer in pulverbeschichteten Aluminium ausgeführt.

- 23. Aufzuganlage:**  
Das Treppenhaus erhält einen Personenaufzug vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss.  
Türbreite ca. 900 mm –Kabinengröße ca. 110/140 cm für 8 Personen.  
Das Bedienungstableau ist seniorengerecht.  
Ausstattung: Teleskopschiebetüren 2-teilig, einseitig öffnend, Kabinenzugang durch horizontale Lichtschränke. Notrufeinrichtung als Gegensprechanlage. Kabinendesign in Edelstahl einschl. Wandspiegel.
- 24. Briefkastenanlage**  
Das Haus erhält eine Briefkastenanlage mit Video-Gegensprechanlage zu jeder Wohnung montiert.  
Je Wohnung werden 3 Schlüssel ausgehändigt.
- 25. Zentralschließanlage**  
Wohnungsschlüssel als Zentralschlüssel für sämtliche Schließzylinder der allgemein zugänglichen Bereiche in der Wohnanlage; je Wohnung 3 Schlüssel.
- 26. Garagen/Carport**  
Die Garagentore werden mit Elektroantrieb ausgeführt. Die Bedienung erfolgt mit Schlüsselschalter. Pro Garagenstellplatz wird ein Funkhandsender zur alternativen Bedienung bereitgestellt. Die Be- und Entlüftung erfolgt durch eine natürliche Zuluftnachströmung über die notwendigen Luftschächte.  
Es werden 4 Garagenstellplätze, sowie Außenstellplätze nach behördlicher Auflage erstellt.
- 27. Mülltonnen-Standplatz**  
Es wird ein Mülltonnen-und Wertstoffbehälter-Standplatz errichtet.
- 28. Außenanlagen**  
Verkehrswege  
Der Zuweg zum Hauseingang wird teilweise mit Drainfugen gepflastert.
- Gemeinschaftsflächen  
Diese Freiflächen werden nach gärtnerischer Planung gestaltet.
- 29. Sonstiges**  
Die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen enthaltenen Angaben über Bauart, Bauteile, Baustoffe und evtl. Maßangaben gelten für den Herstellungsvorgang und –ablauf bis zur fertigen Leistung unter Zugrundelegung der anerkannten Regeln der Technik und Baukunst sowie der gesetzlichen und / oder behördlichen Vorschriften als vereinbart.  
Die Abstimmung der äußeren Gestaltung erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Baubehörde in Forchheim. Die dabei getroffenen behördlichen Festlegungen sind für beide Vertragspartner verbindlich.  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach dem neuesten Stand der Technik Wandrisse im Innenbereich mit einer Rissbreite von 0,3 –0,5 mm nicht als Mängel gelten.  
Die Bauherrenhaftpflichtversicherung, die Bauwesenversicherung sowie die Gebäudeversicherung wird von der Hippacher Wohnbau GmbH abgeschlossen.  
Die in dieser Baubeschreibung angegebenen Materialpreise entsprechen den Listenpreisen in einschlägigen Fachgeschäften. Gutschriften für Eigenleistungen müssen vor Arbeitsbeginn schriftlich vereinbart sein, die Gutschriftbeträge betreffen dann immer Material und Arbeitslohn.  
Alle in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, z. B. Möbel dienen lediglich der räumlichen Darstellung (Möblierungs-ideen) und sind somit kein Lieferbestandteil, ausgenommen der Sanitärgegenstände im Bad und WC jedoch ohne Waschmaschine.  
Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung / sonstigen Zeichnungen und der Baubeschreibung ist generell die notarielle Baubeschreibung maßgebend.



Bestimmte Bauteile bedürfen zum ordentlichen und sachgemäßen Unterhalt einer laufenden Wartung und Pflege. Generell gilt dies für alle technischen Einrichtungen und mechanisch bewegten Teile, aber auch für dauerelastische Fugen. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt nach Besitzübernahme dem Käufer, bzw. beim Gemeinschaftseigentum der WEG.

Es wird empfohlen, eine Hausverwaltung zu beauftragen.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Baukörpers über die Bezugfertigkeit hinaus andauert, so dass für eine stets gute Belüftung aller Räume im ersten Jahr nach dem Einzug zu sorgen ist. Immer dort, wo natürliche Materialien verarbeitet werden (Holz, Naturstein), sind Farbabweichungen und unterschiedliche Maserungen gegenüber Mustervorlagen nicht zu vermeiden.

## Firmenprofil

Die Firma Hippacher Wohnbau GmbH entstand aus dem seit 1995 bestehenden Bauunternehmen „Massivbau Reinhard Hippacher“.

Die Firma „Massivbau Reinhard Hippacher“ genießt in der Region Erlangen - Forchheim - Nürnberg - Bamberg sowohl unter Privatpersonen als auch Architekturbüros einen ausgezeichneten Ruf.

Um umweltschonend und ökologisch bauen zu können, arbeiten wir ausschließlich mit regionalen Unternehmen zusammen. Hierdurch vermeiden wir unnötig weite Anfahrten und tragen somit unseren Teil bei, Arbeitsplätze in unserer Region zu schaffen und zu erhalten.

Wir bieten Ihnen:

- eine individuelle Planung**
- eine optimierte Bauausführung**
- alles zu Festpreisen**

**Hippacher - Wohnbau GmbH**

Hippacher - Wohnbau GmbH  
Schweinbach 23D  
96178 Pommersfelden



**WOHNEN AM ALTEN ZEUGHOF**

NEUBAU 6-FAMILIEN WOHNHAUS  
BAMBERGER STRASSE 26 A  
91301 FORCHHEIM

