

Baubeschreibung

Mehrfamilienhaus in der Sankt Florianstrasse 4; 94209 Regen mit 10 Wohneinheiten

Stand 17.03.2022

Allgemeines

Errichtung von 10 schlüsselfertigen Eigentumswohnungen mit Tiefgarage.

Das Gebäude wird in hochwertiger, wärmegeämmter Massivbauweise errichtet.

Das Gebäude und die Gebäudetechnik werden nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG 2020) erstellt.

Planung und Bauausführung sämtlicher Gewerke entsprechend den zum Zeitpunkt der Planung geltenden DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Tragende Bauteile werden statisch bemessen.

Die Erschließungskosten für Wasser- und Abwasser sind im Leistungsumfang enthalten.

Ausführung von Eingabe-, Werks- und Ausführungsplanung.

Für das Gebäude wurde ein Brandschutznachweis und ein Brandschutzplan erstellt.

1.0 Baukonstruktion

1.1 Erdarbeiten

Sämtliche für das Gelände erforderlichen Erdarbeiten zum Erreichen des Planungsziels sind enthalten. Humusabtrag mit seitlicher Lagerung auf dem Baugrundstück. Aushub-, Auffüll-, und Verfüllarbeiten inkl. Verdichten sind enthalten. Lieferung Auffüllmaterial soweit notwendig. Abtransport Humus und Erdreich soweit notwendig.

1.2 Entwässerungsarbeiten

Die Verrohrung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Trennsystem. Grundleitungen mit KG 2000-Rohren unter der Bodenplatte. Fallleitungen nach Erfordernissen der sanitären Anlagen. Errichtung je eines Kontrollschachtes für die Schmutzwasserleitungen und der Regenwasserleitungen. Anschluss an das bestehende Kanalsystem inkl. aller Rohrleitungen mit Zubehör. (inkl. der erforderlichen Erdarbeiten)

1.3 Betonarbeiten

Fundamente, Bodenplatte, Geschoßdecken, erdreichberührte Außenmauern (sofern vorhanden) aus Beton mit entsprechender Isolierung gegen Kondenswasser. Stahlbeton nach statischen Erfordernissen. Ausführung der Geschoßdecken als Stahlbetonelementdecken. Stützmauer für Tiefgaragenabfahrt als sichtbarer Stahlbeton. (nicht gestrichen und nicht gespachtelt)

1.4 Maurerarbeiten

Umfassungsmauerwerk in Ziegel, Dicke 36,5 cm Poroton S8 (WLG nach GEG Berechnung). Tragendes Mauerwerk 17,5 oder 24 cm bzw. nicht tragende Zwischenwände 11,5 cm starkes Ziegelmauerwerk. Haustrennwände mit Schallschutzziegel geschosshoch mit fließfähigem Normalbeton verfüllt.

1.5 Abdichtungsarbeiten, Isolierarbeiten

Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte, Horizontalisolierung und Abdichtung des Mauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit im Bereich der Bodenplatte (Bitumenschweißbahn). Abdichtung und Isolierung der Außenwände mit Dickbeschichtung und Noppenbahn nach DIN-Norm DIN 18195 Bauwerksabdichtungen. Wärmedämmung über der obersten Geschosssdecke (DG) nicht begehbar (Dämmstärke nach GEG). Wärmedämmung mit Flachdachabdichtung über dem 1. OG als Gefälledämmung begehbar (Dämmstärke nach GEG).

Tiefgaragendecke im Außenbereich und Dachterrasse wird mit Gefälledämmung und Flachdachabdichtung ausgeführt.

1.6 Zimmererarbeiten

Kalter Dachstuhl nach planerischer Vorgabe. Alle sichtbaren Holzteile gehobelt und gefast. Überschuss der Dachfläche mit Nut- und Federbrettern V-Fase verschalt.

1.7 Dachdeckerarbeiten

Dachpfannen mit Ortgangziegel und Lüfterfirst. Montage von Schneestoppbügeln und der Windsogsicherung lt. den Vorgaben des Gesetzgebers

1.8 Spenglerarbeiten

Erforderliche Dachrinnen, Fallrohre, Traufbleche, Kehlbleche und Wandanschlüsse in Titanzink.

Balkon und Laubengangeinfassungen erhalten eine Kiesleiste. Keine Wasserfangrinne.

2.0 Ausbau

2.1 Fenster, Fenstertüren, Rollo

Kunststofffenster innen weiß, außen Acrylcolor (RAL 7015 oder DB703) mit Wärmeschutzverglasung 3-fach.

RAL-geprüftes Kunststoffprofil System S 9000 Plus, Prüfwert: $U_w 0,73W/m^2K$

Blendrahmen, Flügel 82mm, mit entsprechender Aussteifung der Profile und Entwässerung.

Auswechselbare Dichtungen. Wärmeschutzglas: $0,5 W/m^2K$ (Ug-Wert) mit Prüfzeugnis.

Beschlag: RAL-geprüfter Markenbeschlag, Einhand-Dreh-Kipp.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren im Wohnbereich erhalten Kunststoffrollläden, hellgrau, mit Lüftungsschlitzen, Führungsschienen und Gurtwickler. Bedienung der Rollos per Hand. Rollo für die Terrassentüren werden aus Aluminium mit Motor ausgeführt. Fenster in Treppenhäuser und Flure erhalten keine Rollos.

2.2 Fensterbänke (innen und außen)

Fensterbänke innen in Softline weiß, in Bad und WC gefliest. (Fensterbank in der Küche durch Küchenbauer!) Bitte beim Küchenkauf beachten! Fensterbänke außen Alu EV 1 eloxiert.

2.3 Außentüren, Tore

Wohnungseingangstüren von außen zur Wohnung (Wohnung Nr. 1,4,5 und 8) in Aluminiumausführung, mit Einsatzfüllung und Glasausschnitt schmal mittig mit satiniertes Verglasung. Farbe nach RAL 7015 oder DB703. Schwenkriegel Haustürschloss mit Schließzylinder. Edelstahl Stoßgriff außen und Edelstahldrücker innen. Laubgangtüren aus Aluminium, Oberfläche wie Wohnungseingangstüren mit beidseitigem Drücker Blindzylinder, Obertürgleitschienenschließer, Bodendichtung und vollflächiger Sicherheitsverglasung.

Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus zur Wohnung (Wohnung Nr. 2,3,6,7,9 und 10) VDS mit Umfassungszarge. Schallschutztürblatt 42 dB / Klimaklasse 3 / absenkbarer Bodendichtung und Obertürgleitschienenschließer. Oberfläche: in CePal Weißlack RAL 9016.

Tiefgaragentor als Sektionaltor mit Streckgitterfüllung und motorischem Wellenantrieb. Schlupftür im Tor integriert. Je eine Signalleuchte innen und außen zur Fahrbahnregelung. Je Wohnung ein Handsender zur Funkauslösung vom Tor.

2.4 Schlosserarbeiten

Balkongeländer feuerverzinkt und Pulverbeschichtet nach RAL 7015 oder DB 703. Ausführung als Stabgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Laubengangeländer feuerverzinkt und Pulverbeschichtet nach RAL 7015 oder DB 703. Ausführung als Glasgeländer mit schwarz getönten VSG Glasscheiben als vollflächige Füllung (wegen Brandschutz) und Edelstahlhandlauf.

2.5 Außenputz

Zweilagig als Kalkzementputz. Letzte Lage als Edelputz (Körnung 2-3mm). Zusätzliche 5mm Gewebespachtelung und WDVS Gewebe damit später auch keine Risse entstehen. Sockelbereiche erhalten noch eine zusätzliche Abdichtung/Trennung gegen das angrenzende Erdreich oder Pflaster. Sockelputzabdichtung nach dem Verputzen im erdberührten Bereich mit Bitumen gestrichen.

2.6 Innenputz

Auf Ziegelmauerwerk mineralischer Kalk-Gips Putz als Einlagenmaschinenputz, Oberfläche fein gefilzt. Feuchträume als Kalk-Zementputz. Bad und WC halbe Raumhöhe fein gefilzt. (Fliesen bis ca. 1,2m ab FFB).

2.7 Estrich

Zement / Anhydrit Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach GEG. Bewegungsfugen, Messstellen nach Erfordernissen.

2.8 Vormauerungen

Erstellen sämtlicher Vormauerungen bzw. Vorwandinstallationen in den Wohnungen und Bädern nach den Erfordernissen zum Erreichen des Planungsziels. Schließen der Installationsschlitze. (Siehe Werkplanung)

3.0 Technik

3.1 Heizung

Zentrale Wärmeversorgung über eine Pelletheizung mit Pufferspeicher und allem notwendigen Zubehör. Außenkaminanlage aus Edelstahl. Warmwasserbereitung zentral über einen Warmwasserspeicher nach Berechnung der NL - Zahl. Warmwasserzirkulation mit Energiesparpumpe. Pelletlagerraum nach Planvorgaben mit Befüllung von außen. Fußbodenheizung in allen Räumen außer Speis/Abstellraum. Kellerräume und Treppenhäuser werden nicht beheizt. Fußbodenheizung mit 20-30mm Tackerplatte, Edelstahlverteiler im Unterputzkasten montiert. Rohrleitungen aus Kupfer und Kunststoff nach Rohrnetzberechnung. Isolierung nach GEG. Raumtemperaturregelung über Raumthermostate (Bei Elektro mit dabei). Auslegung der Flächenheizung nach Norminnentemperaturen. Für jede Wohnung ist ein Kaltwasser- Warmwasser- und einen Wärmemengenzählerdistanzstück montiert.

Zur verbrauchsorientierten Abrechnung pro Wohnung werden Wasserzähler bzw. Wärmemengenzähler in den Wohnungen notwendig. Die Zähler, sind im Preis nicht enthalten. Wasser- und Wärmemengenzähler müssen über die Hausverwaltung angemietet werden.

3.2 Lüftung

Alle Wohnungen erhalten eine dezentrale Wohnraumlüftung.

Innenliegende Bäder (Wohnung 2,3,6 und 7) erhalten je eine geregelte Abluftanlage.

Die Kellerräume erhalten keine Lüftungsanlage.

Die Küchenabluft sollte wegen der dichten Gebäudehülle als Umluftsystem ausgeführt werden.

3.2 Sanitär

Sanitärinstallation laut Planangaben. Anschluss ab Wasserzähler nach DIN 1988 im Heizraum mit Druckminderer-Filterkombination rückspülbar. Entwässerungsleitungen mit Schallschutz-Kunststoffrohren isoliert. Bewässerungsleitungen als Edelstahlrohre und Metallverbundrohr mit Zubehör. Isolierung nach GEG.

Je 1 Stück Außenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur auf der Terrasse der Erdgeschosswohnungen (1,2,3 und 4) und den beiden DG Wohnungen. (9 und 10)

3.3 Badausstattung

Wohnung 1-8:

1 Stück Duschwanne 90x90cm aus Mineralguß.

AP-Duschsystem Derby mit Thermostat.

Duschkabine aus ESG Echtglas als Eckeinstieg mit Festfeld 900x2000mm

1 Stück Waschtisch 60x48cm Clivia mit Einhebelarmatur Derby, Geruchverschluss und Eckventile.

1 Stück Wand-Tiefspül-WC spülrandlos mit Unterputzspülkasten (BH 112cm), WC-Sitz mit Soft-Close.

1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser.

1 Stück Küchenspülenanschlußvorbereitung mit Eck- und Kombieckventil.

Wohnung 9-10:

1 Stück Acryl Badewanne 1800x800mm mit Aufputz-Armatur und Handbrausegarnitur (Wohnung 13-14).

1 Stück Duschwanne 90x90cm aus Mineralguß

AP-Duschsystem Derby mit Thermostat.

Duschkabine aus ESG Echtglas als Eckeinstieg mit Festfeld 900x2000mm.

2 Stück Waschtisch 60x48cm Clivia mit Einhebelarmatur Derby, Geruchverschluss und Eckventilen.

1 Stück Wand-Tiefspül-WC spülrandlos mit Unterputzspülkasten (BH 112cm), WC-Sitz mit Soft-Close.

1 Stück Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser.

1 Stück Küchenspülenanschlussvorbereitung mit Eck- und Kombieckventil.

3.4 Elektroinstallation

Entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, VDE-Vorschriften und DIN-Normen. Im Wohnbereichen Fabrikat Busch & Jäger Serie 214, außenliegend Busch-Duro 214 WLX wassergeschützt. Schalter- und Steckdosenmaterial alpinweiß.

Wohnungen

Windfang/Flur: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 2 Steckdose, 1 Lampendeckenauslass

Abstellraum: 1 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Lampenauslass

Kind: 1 Raumthermostat, 1 Schalter, 5 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 1 Lampenauslass

Schlafen: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 7 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 1 Lampenauslass

Bad: 1 Raumthermostat, 2 Schalter, 3 Steckdosen, 1 Spiegelbeleuchtung, 1 Lampenauslass

Wohnen Essen Küche: 1 Raumthermostat, 3 Schalter, 10 Steckdosen, 1 PC Anschluß, 1 Antennenanschluß, 3 Lampenauslass, 1 Herdanschlußdose, Sprechstelle (Innenteil)

Balkon/Terrasse: 1 Aussensteckdose, 1 Lampenwandauslass

Kellerabteil: 1 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Lampenauslass.

Es werden in den Wohnungen keine Lampen oder Leuchtkörper gestellt.

Allgemeine Elektroinstallation

Tiefgarage, Laubengänge, Elektroraum, Heizraum und Treppenhaus:

Beleuchtung o.g. Räume mit LED Leuchtstofflampen nach Beleuchtungskonzept. Tiefgarage, Flure, Treppenhäuser und Laubengänge werden mit Bewegungsmeldern ausgestattet. Beim Betreten der o.g. Räume geht das Licht automatisch an und nach einer einstellbaren Zeit wieder aus. Technikräume werden mit Schaltern und notwendigen Steckdosen und LED Lampen ausgestattet.

Das Gebäude erhält einen Breitbandanschluss mit Übergabepunkt im Elektroraum.

Über eine Satellitenanlage verteilen wir das Fernseh-Signal über Splittgeräte auf alle Wohnungen.

Die Sat-Anlage wird auf Astra ausgerichtet.

Die Stromzähler werden einheitlich im Elektroraum installiert.

Läutwerk Unterputz mit einem Klingelknopf (Sprechanlage neben Hauszugang)

3.5 Aufzuganlage

Vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss laut Planvorgaben mit 4 Haltestellen.

Hydraulischer Lift Quattro MQ3 im Betonschacht. Nutzlast 630 Kg / 8Personen.

Geschwindigkeit: 0,63m/sec. Maße Kabine: 1100x1400x2100mm.

4.0 Innenausbau

4.1 Treppenhaus

Treppenhaus KG bis DG als Betontreppen. Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag, inkl. Sockel, Silikon und Abschlusschienen. Volcano grau 30,5x60,5cm, R10/B

4.2 Treppengeländer

Treppengeländer als Stabgeländer aus Stahl feuerverzinkt und pulverbeschichtet (RAL 7015 oder DB 703)
Handlauf aus Edelstahlrundrohr 42mm als Absturzsicherung im DG.

Edelstahlhandlauf an Treppenhausinnenseite 42,4mm dem Treppenverlauf angepasst.

4.3 Wohnungs-Wandfliesen

Bad halbhoch gefliest, im Bereich der Dusche mindestens 2m oder raumhoch. Materiallistenpreis im Einzelhandel **(25,00 €/m² incl. MwSt)**. Maximale Fliesengröße 0,18m² und eine Kantenlänge von 60cm je Fliese. (z.B. 60x30cm oder 33x33cm).

4.4 Bodenbeläge

Fliesenbeläge und Sockel im Abstellraum, sowie im Flur der Wohnungen 9 u. 10 mit einem Materiallistenpreis im Einzelhandel von **25,00 €/m² incl. MwSt.**

Fliesenbeläge und Sockel in den KG-Räumen wie Keller, Kellerflur, Heizraum und Elektroraum mit Meissen Everest grau 30x30cm.

Flur, Kochen, Essen, Wohnen, Schlafen und Kinderzimmer erhalten einen hochwertigen, verklebten Parkettbelag, Sockelleisten und Übergangsschienen. Materiallistenpreis im Einzelhandel (**50 €/m² incl. MwSt.**).

4.5 Malerarbeiten

Wände und Stahlbeton-Decken mit 2-maligem Silikatanstrich (weiß). Decken EG bis DG gespachtelt und 2x gestrichen (weiß) Qualitätsstufe Q3. Holzteile außen 2-mal mit Holzschutzfarbe (Grauton) gestrichen. Sockel passend zur Dachuntersicht gestrichen. Fassade 2-mal (leicht getönt oder weiß) streichen. Betonwände und Decken im KG grob gespachtelt und gestrichen, Qualitätsstufe Q2.

4.6 Innentüren

Innentüren CePal Weißlack RAL 9016, als glattes Türelement, Umfassungszarge und Türblatt mit Rundkante, Türblatt mit Röhrenspankern, Drücker in Edelstahl L-Form.

Die Kellerabteile werden über ein luftdurchlässiges Trennsystem mit 50mm Bodenfreiheit vom Fabrikat SIGNUM oder FERRUM erstellt.

5.0 Außenanlage / Stellplätze

5.1 Gartenfläche

Gartenflächen mit Humus versehen und grob planiert (nicht gefräst). Gärtnerische Anlage durch den oder die Käufer. Keine Zaunabtrennung. Keine Rasenansaat.

5.2 Zufahrt, Zugang, Stellplatz/ Laubengang

Zufahrt, Aussenstellplatz und Hauszugang mit Betonsteinpflaster „Wianto Strada grau-anthrazit 8cm stark“ o. Vorsatz, o Fase in 4 verschiedenen Größen im wilden Verband verlegt. Terrasse, Balkone und Laubgänge mit Betonsteinplatte „Wianto elegante basalt 60/40/4,2“. Pflasterflächen nach planerischer Vorgabe im Ausführungsplan. (Geringfügige Maßabweichungen der Ausführung gegenüber dem Ausführungsplan stellen hier keinen Mehr- oder Minderpreis dar). Randeinfassung als Betonrandstein. Die Tiefgarage wird mit einem H-Verbundpflaster belegt.

5.3 Terrasse / Terrassentrennwand

Ohne Terrassentrennwand, ohne Wohnungstrennwand

Sonstiges

Die in den Plänen abgebildeten Einrichtungsgegenstände, mit Ausnahme der in der Baubeschreibung genannten Sanitäreinrichtungen, sind nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung.

Rauchwarnmelder sind nach ges. Vorschriften in Schlafzimmern, Kinderzimmern, Aufenthaltsräumen und Fluren Pflicht. Die Rauchmelder sind vom Käufer anzubringen. Desweiteren ist der Käufer verpflichtet die Betriebsbereitschaft der Rauchwarnmelder sicherzustellen.

Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Mülltonne/n und Briefkastenanlage/n werden nicht gestellt.

Der Käufer hat die Möglichkeit der freien Wahl bei Fliesen, Bodenbelag, Türen und den Sanitärgegenständen. Die Auswahl erfolgt bei den genannten Firmen des Verkäufers.

Standartmäßig werden sichtbare Holzbauteile im Grauton gestrichen, Fassade weiß.

Vorbehalt

Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen verstehen sich zum Nachweis von Stell- und Bewegungsflächen. Aus ihrer Darstellung leitet sich kein Anspruch auf Lieferung und Einbau ab. Dasselbe gilt auch für zusätzlich gestalterische Elemente, wie z.B. Pergolen, Pflanztröge, Einbauschränke, usw.

In diesen Fällen gilt die Baubeschreibung vor den Bauplänen.

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Abnahme auf eigene Gefahr.

Der Einzug ist ab dem Tage der Bezugsfreigabe möglich, ein Übergabeprotokoll wird erstellt.

Der Festpreis beinhaltet ausschließlich die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.

Eigenleistungen sind nach Absprache mit dem Verkäufer möglich, der Wert der erbrachten Leistungen wird in Anrechnung gebracht.

--- Ende der Baubeschreibung ---

Seite 9