

Baubeschreibung

Vorbemerkung:

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik, in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erstellt. Tragende Teile sind nach statischer Berechnung bemessen.

Kleine und statisch unbedenkliche Risse, welche keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und im Rahmen üblicher Bauerhaltungsmaßnahmen beseitigt werden können, begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Bauweise:

Zweigeschossige Ziegel-Massivbauweise, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, Satteldach mit anthrazitgrauer Dachsteindeckung.

Das Gebäude ist nach Bayerischer Bauordnung Art. 2, Abs. 3 in Gebäudeklasse 3 eingestuft und genehmigt.

Energieeffizienz:

Das Gebäude wird nach Gebäudeenergiegesetz als Energieeffizienzhaus 40 errichtet.

Erschließung, Ver- und Entsorgung:

Anschluss an die öffentlichen Medienleitungen der Stadt Straubing: Wasser- und Abwasser, Strom, Telefon und interne Versorgung mit Fernsehsignal.

Brandschutz

Der Brandschutz entspricht den gesetzlichen und technischen Anforderungen.

Schallschutz

Der Schallschutz entspricht den schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2. In Einzelfällen kann es zu geringfügigen Einschränkungen des erhöhten Schallschutzes kommen.

Rohbau

Gründung:

Flachgründung mittels Fundamentplatte, in Stahlbeton C25/30, gemäß statischer Berechnung.

Außenwände:

Planziegel, $d = 42,5$ cm, Lambdawert $0,08$ W/mK oder gleichwertig, nach DIN 1053 herzustellen, Schalldämmmaß 48 dB.

Wohnungstrennwände:

Wohnungstrennwände zur Nachbarwohnung oder Treppenhaus: betonverfüllter Schallschutzziegel nach DIN 1053 und gemäß statischer Berechnung, in 24 cm dicke. Schallschutztechnischen Erfordernisse entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Zwischenwände, tragend:

24 cm Hochlochziegel bzw. Stahlbeton nach DIN 1053 und statischer Berechnung herzustellen. Schallschutztechnischen Erfordernisse entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2.

Zwischenwände nichttragend:

11,5 cm Hochlochziegel nach DIN 1053.

Decken:

Über EG und 1. OG Stahlbeton-Filigranelementdecken gemäß statischer Berechnung. Im Dachgeschoss Satteldachstuhl mit abgehängter Gipskartondecke.

Geschosstreppen:

Stahlbetontreppe, nach statischer Berechnung.

Dach:

Zimmermannsmäßig hergestellter Holzdachstuhl gemäß statischer Berechnung. Zwischensparrendämmung 24 cm WLG 035, und Aufsparrendämmung 22 cm WLG 022, Untersparrendämmung 4 cm WLG 040, mit Dachsteindeckung Farbe anthrazitgrau, Dachneigung 45 Grad.

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten, werden in Alu-Blech, anthrazitgrau Pulverbeschichtet ausgeführt.

Wärme und Schallschutz:

Außenliegende Stahlbetonteile, wie Fensterstürze und Decken mit zusätzlicher Wärmedämmung entsprechend den Anforderungen der ENEC in der Fassung gültig am 25.09.2020; schwimmender Heiz-Estrich nach schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109 Beiblatt 2, Tabelle 2; Verlegung der Badinstallationen in Vormauerungen (Trockenbau oder Ziegel) nach Erfordernis.

Entwässerungsanlagen:

Grundleitungen aus PVC-KG-2000-Rohren, Fallleitungen aus Kunststoffrohren. Anschluss an die öffentliche Grundstücksentwässerung.

Außenputz:

Außenputz, 3-lagig

1. Lage: Unterputz als Kalk-Zement-Faserleicht-Maschinenputz, 15 - 20 mm dick,
2. Lage: Gewebeeinlage in Armierungsputz
3. Lage: Oberputz

Innenputz:

In allen Geschossen einlagiger Kalkgipsputz, $d =$ ca. 10 mm, nach DIN 18550 Teil 1, Körnung 1mm, an den Wänden;

Stahlbetondecken:

Stahlbetonfiligrandecken werden teilgespachtelt und weiß getüncht.

Untersicht DG Dachstuhl: Gipskartondecke, weiß getüncht.

Anstrich – Innen und Außen (alle Flächen)

Außen: Fassaden-Anstrich mit Silikatfarbe, weiß

Innen: Innenanstrich an Wand und Decken mit Silikatfarbe, Farbton weiß

Ausbau – Gemeinschaftseigentum:

Treppenhaus/Flur:

Treppengeländer in Metall, Farbe RAL 7016 anthrazitgrau oder VSG-Glas, Handlauf in Edelstahl. Boden und Treppenbelag in Ausführung aus Fliesen anthrazitgrau, Feinsteinzeug durchgefärbt, Rutschhemmung R10.

Hauseingang:

Hauseingangstüre aus Aluminiumkonstruktion (U-Wert = 0,8 W/m²K), innen weiß, außen: anthrazit RAL 7016; mit Verbundsicherheitsglas, mit Video-, Sprech- und Klingelanlage, elektrische Türöffner, Briefkastenanlage im Außenbereich.

Wände- und Decken:

Treppenhauswände, Treppenlauf sowie Podest- und Treppenuntersichten mit einlagigen Maschinenputz, getüncht.

Haustechnik:

Beheizung des Objektes mit Luft-Wasser-Wärmepumpenheizung mit Außeneinheit und Pufferspeicher. Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Dezentrale Lüftungsanlage.

Sanitär:

Versorgungs-, sowie Abflussleitungen in Kunststoff-Guss, bzw. Stahl.

Elektro:

Treppenhaus mit Deckenleuchten oder Wandleuchten ausgestattet. Türöffner-Anlage, Klingeltastatur mit Namenschild an Haus- und Wohnungseingangstüre.

Außenanlagen:

Gartenflächen mit Humus versehen, Feinplanie und Rasenansaat. Hauszugang und Stellplätze werden mit Betonpflaster Fabrikat Linden Care oder gleichwertig belegt.

Terrassengestaltung - Belag:

Frostfreier Kiesunterbau, Belag aus Betonplatten, lose verlegt, Einfassung mit Betonleistensteinen.

Balkone:

Die Balkone werden Anbaubalkone mit Stützen ausgebildet.

Das Geländer besteht aus einer beschichteten Aluminiumkonstruktion (RAL 7016 anthrazitgrau), Füllung aus VSG-Glas, Milchglas-Tönung. Bodenbeläge aus WPC oder gleichwertig

Ausbau:

Sicherheitspaket allgemein:

3-fach Verriegelung der Hauseingangstüre, Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss abschließbar.

Estrich:

In allen Räumen schwimmender Heiz-Zementestrich auf Trittschalldämmung nach schallschutztechnischen Erfordernissen entsprechend der DIN 4109.

Aufbau EG (von oben nach unten):
Vinyl, Materialpreis 30,00 €/qm inkl. MwSt.
Heizestrich CT-C25-F4, d = 70 mm, bewehrt,
PE-Folie 0,2 mm
Trittschalldämmung EPS 045, d = 30 mm
Wärmedämmung EPS, WLG 035, d = 80 mm
Bitumenschweißbahn auf Bodenplatte, V60 + AL

Aufbau 1. OG und 2. OG:
Vinyl, Materialpreis 30,00 €/qm inkl. MwSt.
Heizestrich CT-C25-F4, d = 65 – 70 mm, bewehrt,
PE-Folie 0,2 mm
Trittschalldämmung EPS 045, d = 30 mm
Wärmedämmung EPS, WLG 035, d = 80 mm

In allen Räumen wird umlaufend ein Randdämmstreifen aus Polystyrol, zwischen Estrich und aufgehenden Wänden eingebaut. Diese Randstreifen dürfen nach DIN 18560 erst nach Fertigstellung des Fußbodenoberbelags abgeschnitten werden.

Boden- und Wandbeläge:

Wohn-/Schlafräume/Abstellräume/Flure:

Vinyl-Boden, Farbe: Honey Oak, Materialpreis 30,00 €/qm inkl. MwSt., Sockelleisten weiß

Bad-Boden: Vinyl-Boden, Farbe: Honey Oak, Materialpreis 30,00 €/qm inkl. MwSt.,

Bad-Wand: Die Wand-Verfliesung erfolgt nur im Spritzwasserbereich, sonstige Flächen in den Nassräumen geputzt und getüncht. Wandfliesen McTile Caldero 30/60 cm weiß glänzend, Materialpreis 25,00 €/qm inkl. MwSt..

Malerarbeiten:

Sämtliche Wände und Decken, mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder und WC's, erhalten einen weißen Anstrich mit Silikatfarbe nach DIN 18363.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren als Zargenkonstruktion mit schallhemmendem Türblatt, mit Profilzylinder, 3-facher Sicherheitsverriegelung und Türspion. Zarge und Türblatt in Weiß.

Innentüren:

Innentür nach DIN 68706, 1-flügelig, Zarge und Türblatt in Weiß, Oberflächenart: CEPAL Weißlack, Beschlag: Ravenna Standard Rosette, Ausführung: Bundbart

Fenster/Fenstertüren:

Fenster und Fenstertüren in pflegeleichter und strapazierfähiger Kunststoffkonstruktion; Farbe innen: Weiß, außen: anthrazitgrau RAL 7016.

Soweit keine Festverglasung vorgesehen, erhalten die Fenster und Fenstertüren einen Drehkippbeschlag, sowie eine im Falz umlaufende Gummilippenabdichtung. Alle Fenster mit Wärmeschutzverglasung in Dreifachverglasung (U-Wert Glas 0,72 W/m²K).

Beschläge

Es kommen folgende Fenstergriffe zur Ausführung (oder gleichwertig): Fabrikat / Modellbezeichnung: Roto-Samba

Aluminium EV1 eloxiert oder gleichwertig

Fensterbänke Außen: Ausladung Fensterbank: ca. 200 mm, Oberfläche: Aluminium blank

Fensterbänke innen:

Bei den Innenfensterbänken, Tiefe ca. 20 cm, Dicke 2 cm, Kunststein, Farbe: marmoriert

Rollläden:

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten elektrisch betriebene Rollläden, aus Kunststoff, Farbe lichtgrau. Taster/Schalter neben Fenster. Ausgenommen hiervon sind Dachflächenfenster und Fenster in Abstellräumen/WC's

Elektroinstallation:

Elektrozähler im Technikraum, die werden Leitungen Unterputz verlegt.
Verwendet wird für Schalter und Steckdosen das Schalterprogramm Berker S1.
Es werden keine Lampen/Leuchtkörper gestellt.

Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:

Schlafzimmer:	1 Deckenauslass 6 Steckdosen 1 TV Anschluss 1 Rauchwarnmelder
Zimmer, je:	1 Deckenauslass 6 Steckdosen 1 TV Anschluss 1 Rauchwarnmelder
Wohnküche:	4 Deckenauslässe 15 Steckdosen 1 Herd- und 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss Kühlschrank, 1 Anschluss Dunstabzug 1 TV Anschluss 1 CAT/Netzwerkanschluss 1 Rauchwarnmelder
Flur:	1 Deckenauslass 2 Steckdosen Telefonanschluss 1 Rauchwarnmelder
Bad:	1 Deckenauslass 2 Wandauslässe für Spiegelleuchten 1 Anschluss elektr. Handtuchrockner 4 Steckdosen 1 Waschmaschinenanschluss 1 Trockneranschluss
Abstellraum/Speise, je:	1 Deckenauslass 3 Steckdosen
Technikraum:	1 Deckenauslass 4 Steckdosen 2 Anschluss Wärmepumpe Vorbereitung für 5 Stück Wallboxen für Elektro-Fahrzeuge – ohne Wallboxen!
Terrassen/Balkone:	1 Steckdose (geschaltet, wassergeschützt) 1 Wandauslass
Hinweis: Rauchwarnmelder:	Gemäß Art. 46, Absatz 4, Bayerische Bauordnung müssen in den Wohnungen in Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren die zu Aufenthaltsräumen führen, muss jeweils mind. ein Rauchwarnmelder an der Decke installiert sein.

Sanitäre Einrichtungen:

Alle Sanitärobjekte in Weiß. Hänge WC's mit geräuscharmen Unterputzspülkästen. Die Sanitärobjekte werden ausschließlich über den Großhandel von Fa. Richter+Frenzel bezogen und können in jeder Richter+Frenzel Niederlassung besichtigt werden.

WC-Anlage	Wand-Tiefspülklosett, 372 mm x 422 mm, R+F Europa WC-Sitz mit abnehmbarem Deckl, TECEnow Betätigungsplatte weiß, 1 WC-Papierrollenhalter, Farbe: Chrom, ohne Deckel, 1 WC-Bürstengarnitur, Farbe: Chrom
Duschanlage	Dusche, MyStyle Duschwanne 1200 x 900 mm in den Wohnungen 1 - 4 Duschwanne 1000 x 1000 mm in Wohnung 5, mit Ganzglaskabine, Serie Liga Pendeltüre mit Seitenwand, Maße je 900 x 2000 mm, 1 Unterputz Einhebel-Mischbatterie, Serie Europa, Farbe: Chrom 1 Brauseset, Serie Optiline Shower, mit Wandanschlussbogen, Maße 120/90 mm, Farbe: Chrom 1 Eckschwammkorb, Serie Optiline, Farbe: Chrom
Waschtischanlage	1 Waschtisch, Farbe Weiß, Maße 820 x 480 mm 1 Handtuchhalter, Serie Europa Ausladung 420 mm 1 Spiegel, ohne Beleuchtung, Serie Optiline, Maße 600 x 800 mm 1 Waschtischarmatur, Serie Europa, Farbe: Chrom, Ausladung 118 mm
Handtuchanlage	1 Handtuchhiezkörper, elektrisch, Farbe: weiß, Maße 1170 mm x 580 mm

In allen Wohnungen werden Anschlüsse für die Waschmaschine und Trockner (nur Strom, ohne Abluft) vorgesehen.

Küchen:

In den Küchen sind die Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser vorgesehen.
In den Küchen können ausschließlich Umluft-Dunstabzüge verbaut werden.

Lüftung:

In den Wohn- Schlafräumen und Bädern wird ein dezentrales Lüftungssystem zum Feuchteschutz verbaut.

Heizung:

Heizung mit Luft-Wasserwärmepumpe, Monoblock-Ausführung für Außenaufstellung. Frischwasserstation, Zirkulations-Wärmetauscher.

In allen Wohnräumen und Bädern Fußbodenheizung, thermostatische Einzelraumreglung, nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert, und durch hydraulischen Abgleich eingestellt.

Sonstiges:

Erschließungs- und Anschlusskosten für die Versorgungsleitungen sind im Preis enthalten.

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

Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Änderungen der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität oder technischer Anforderung vorbehalten.

Maßgeblich für die Erstellung ist die vorliegende Baubeschreibung, nicht etwaige Illustrationen (Farbunterschiede zu Abbildungen möglich).

Alle Preisangaben in der Baubeschreibung sind Bruttopreise inkl. gesetzl. MwSt. (19 %).

Stand: 27.10.2023