

BAUBESCHREIBUNG

Die Grundstücksgröße beträgt ca. 670 m².

Die Anlage umfasst in der Planung 10 Wohneinheiten im 1. – 3. Obergeschoss, sowie zwei Büroeinheiten und eine weitere Gewerbefläche im Erdgeschoss. 15 Stellplätze sind in der Tiefgarage untergebracht. 13 Stellplätze werden auf einem Nachbargrundstück ausgewiesen.

Die beiliegende Baubeschreibung beschreibt die Wohnungen.

Präambel

Allgemeines

Grundlagen für die Erstellung und Ausführung des Gebäudes sind die Baubeschreibung, die VOB, einschlägige, zum Zeitpunkt der Genehmigung zugelassene DIN-Vorschriften, die Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV), die anerkannten Regeln der Bautechnik, die Eingabe- sowie die Ausführungsplanung der Fachingenieure. Behördliche Anordnungen, statische und konstruktive Notwendigkeiten können Änderungen abweichend von der Genehmigungsplanung beinhalten und werden hiermit schon genehmigt. Es werden normgerechte und zugelassene Baustoffe verwendet.

Altersgerechte Nutzung

Die Wohnungen werden barrierefrei erstellt. Die Hauszugänge sind stufenlos. Balkon- und Terrassenaustritte sind soweit möglich mit einer ca. 2cm hohen Schwelle. Die gemäß DIN 18531 bzw. gemäß Flachdachrichtlinie vorgesehene Verwahrhöhe wird damit unterschritten. Diese Art der Ausführung wird im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart und stellt keinen Mangel dar.

KfW-55-Standard

Die Baustoffe der Wohnungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung des Standards KfW55 ausgesucht und eingebaut.

Kaufpreis

Der Kaufpreis ist ein notarieller Festpreis. Er enthält die Grundstückskosten einschließlich sämtlicher Erschließungs-, Planungs- und Genehmigungskosten und die schlüsselfertige Errichtung lt. Plan und Baubeschreibung. Nicht enthalten sind die Kosten der notariellen Beurkundung, der Kaufpreisabwicklung, Grunderwerbssteuer sowie Finanzierungskosten des Käufers.

Für Wohnzwecke gibt es keinerlei Nutzungsbeschränkungen; die Wohnungen können vermietet oder durch die Eigentümer selbst bewohnt werden.

Für eine persönliche Beratung steht Ihnen – Herr Werner Schuster – jederzeit zur Verfügung:

W+W Wohnbau GmbH
Adolf-Kolping-Str. 34
D-84359 Simbach a. Inn

Telefon +49 (08571) 92520-0
Fax +49 (08571) 92520-50
Mobil +49 (0171) 8504301

Erdarbeiten

Die Erdarbeiten werden nach DIN ausgeführt. Ein Baugrundgutachten liegt vor. Zur Bodenverbesserung werden unter den Fundamenten Stabilisierungssäulen im sogenannten CSV-Verfahren eingebracht. Die Baugrubensicherung wird zur Innstraße und zum Nachbargebäude mittels Bohrpfählen gewährleistet. Die Grundleitungen werden als KG-Rohrleitungen ausgeführt. Die Hauseinführungen werden, soweit erforderlich, mit einem gegen drückendes Wasser dichten Mauerkragen ausgeführt.

Baumeisterarbeiten

Es wird Beton und Stahlbeton nach DIN eingebaut. Alle Betonteile werden aufgrund der statischen Berechnung dimensioniert und bewehrt. In die Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte wird ein Fundamenterde nach VDE-Vorschrift eingebaut.

Tragende Bauteile aus Mauerwerk und Beton gemäß EnEV-Nachweis und Statik. Die nach den Vorgaben der EnEV-Berechnung ermittelten 36,5cm starken Ziegelaußenwände (Hochlochziegel wärmege-dämmt) werden geklebt bzw. gemauert.

Die Wohnungsinnenwände werden gemauert oder in Trockenbau hergestellt bzw., falls statisch erforderlich, betoniert. Sämtliche tragenden Ziegelinnenwände werden nach den statischen Berechnungen erstellt. Die Wohnungstrennwände werden aus Planfüllziegeln mit Betonverfüllung oder Stahlbeton errichtet. Gemauerte Ziegelwände sowie die Betoninnenwände werden verputzt. Die Fertigteildecken der einzelnen Geschosse werden als Filigrandecken mit Aufbeton hergestellt. Die deckenstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen. Die Deckenstöße und Fugen der Unterseite werden maulerfertig gespachtelt, soweit keine abgehängten Decken verbaut werden.

Stahlbetontreppenläufe der Geschosstreppen werden schalltechnisch von den benachbarten Betonbauteilen getrennt. Loggien werden mit innenliegender Entwässerung ausgeführt.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Das Flachdach besteht aus Beton und wird nach den statischen Vorgaben errichtet. Das Dach wird als Folien-Warmdach mit extensiver Begrünung ausgeführt mit einer Dämmstärke nach EnEV-Berechnung.

Die Dachentwässerung erfolgt in der Regel mit Wasserfangkästen, Halbrundrinnen und Fallrohren, Material Titan-Zink. Alle sonstigen Verblechungen in Titan-Zink.

Dachterrassen und Loggien

Die Terrassen werden mit einem von oben verschraubtem Belag aus naturholz ausgestattet. Die Ausführung der Absturzsicherungen bzw. Brüstungen wird je nach Einbausituation in Glas, Metall oder massiv als Mauerfläche ausgeführt. Obere Abdeckung mit Blech, leicht nach innen fallend.

Verputzarbeiten

Der Außenputz wird als 3-lagiger Außenputz angebracht. Alle Innenwände (sofern massiv) erhalten einen einlagigen Gipsputz. Die Bäder einen Kalk-Zementputz als Fliesengrundlage. Trockenbauwände werden doppelt beplankt, fachgerecht verspachtelt und gestrichen oder gefliest.

Fassade

Gestalterisch wird an der Südfassade zum Heimatmuseum und teilweise an der Westfassade zur Innstraße eine vorgehängte Fassade bestehend aus Holzlatten montiert. Diese überschneidet sich in Teilbereichen auch mit Fensteröffnungen.

Estricharbeiten

Die Rohböden werden als schwimmender Heizestrich/Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgeführt.

Fenster und Fenstertüren

Die Standard-Fensterelemente in den Wohngeschoßen bestehen aus Kunststoffprofilen mit einer Alu-Außenschale. Die Dreh-Türen haben eine minimale Schwelle mit innenliegendem Griff und außenliegenden Ziehgriff.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Dreifach-Verglasung wobei der U-Wert des Glases mindestens $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ beträgt. Die Verglasung der Badfenster ist als Milchglas auszuführen.

Einflügelige Fensterelemente erhalten einen Dreh-Kipp-Beschlag. Bei mehrflügeligen Elementen wird der Gehflügel mit einem D-K-Beschlag, der Standflügel mit einem Stülps-Flügel-Getriebe versehen. Seitenteile der großen Fensterelemente zu den Loggien/Terrassen sind gemäß Plan teilweise festverglast.

Absturzsicherungen werden aus Glas vor die Fensterelemente gesetzt.

Eingangsanlagen

Die Eingangstüre besteht aus Alu mit Isolierverglasung und wird mit einem elektrischen Türöffner versehen.

Alle Eingangstüren haben einen OTS-Beschlag mit Panik-Fallen-Riegel-Schloss sowie eine Edelstahl-Griffstange außen und Drücker innen. Anforderungen der Türen gemäß Brandschutznachweis.

Die Mindestdurchgangsbreite aller Eingangstüren beträgt 90 cm. In die Eingangsbereiche des Treppenhauses werden bodenbündige Sauberlauf-Teppichmatten verlegt.

Wohnungseingangstüren und Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind schallgedämmt, die Türblätter verfügen über eine absenkbare Bodendichtung und weisen eine glatte Oberfläche auf. Das Türblatt erhält einen Spion; das Türschloss ist für einen Profilzylinder vorgerichtet.

Die Anordnung und Anzahl der Brand- und Rauchschutztüren erfolgt nach Brandschutzkonzept.

Die Wohnungsinnentüren mit Holzumfassungszarge erhalten glatte Röhrenspantürblätter in Weißlack, wo erforderlich mit entsprechendem Glaseinsatz.

Die Badtüren werden mit WC-Schlössern ausgestattet, sämtliche andere Türen enthalten Einsteck-Buntbartschlösser. Die Drückergarnituren sind aus Edelstahl.

Im Untergeschoss werden zum Treppenhaus, zum Technikraum und zur Heizung feuerhemmende Stahltüren eingebaut. Ausführung entsprechend der Brandschutzvorlage.

Rollläden

Fenster- und Fenstertüren der Wohngeschosse erhalten geräuscharme Rollläden aus Kunststoff mit Elektroantrieb.

Schlosserarbeiten

An den erforderlichen Stellen erhalten die Treppen einen Stahl-Geländer oder einen Handlauf aus Edelstahl.

Alle Stahlbauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt.

Fliesenarbeiten/Natursteinarbeiten

Das gesamte Treppenhaus, die Treppenstufen, sowie die Gemeinschaftsflure werden mit Naturstein Granit-Padang belegt, grau oder Feinsteinzeug, jeweils Rutschfestigkeitsklasse 9.

Die Wände im Bad werden im Spritzbereich türhoch, in allen anderen Bereichen bis zu einer Höhe von 1,20 gefliest.

Die Böden in Flur, Bad und Abstellraum (wo gewünscht auch in der Küche) werden im Kreuzverband belegt. Rutschfestigkeitsklasse R9, Ladenmaterialpreis 30,00 €/m² inkl. MwSt. pro m². Im Bereich der Duschen wird eine Flächenabdichtung auf dem Boden und an der Wand bis zu einer Höhe von 2,0m, sowie auf dem gesamten Badezimmerboden aufgebracht.

Auf Wandfliesen im Bereich der späteren Küchenarbeitsplatten wird verzichtet, da diese Wände häufig mit den Arbeitsplatten kombiniert werden.

Die Innenfensterbänke in den Wohnungen werden mit Naturstein oder Mineralwerkstoff ausgeführt.

Bodenbeläge

Die Aufenthaltsräume wie Schlaf-, Kinder-, Wohn-/Esszimmer, sowie Küche werden mit schwimmenden Fertigparkett und/oder Vinyl belegt und mit dazu passenden Sockelleisten ausgestattet. Der Ladenmaterialpreis beträgt 38,00 €/m² inkl. MwSt.

Malerarbeiten

Alle Maler- und Lackierarbeiten werden nach DIN 18363 ausgeführt. Die Wände erhalten einen deckenden Anstrich mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in weiß oder leicht getönt. Die Decken werden glatt weiß gestrichen.

Außenluftberührte Holzoberflächen werden mit 2-fachen offenporigen Lasuren behandelt. Die Fassadenflächen erhalten einen witterungsbeständigen Anstrich. Die Decken und Wände der Kellerräume werden weiß gestrichen.

Fahrstuhl

Im Treppenhaus wird ein für Rollstuhlfahrer geeigneter Aufzug mit Haltestellen vom Untergeschoss bis ins dritte Obergeschoss und Notrufsystem gem. Anforderungen Art. 37 BayBO eingebaut. Das durchgangsmaß der Türe beträgt mind. 900/2000mm.

Die Aufzugskabine erhält einen werkseitigen PVC-Belag oder Fliesenboden.

Lüftung

In den Wohnräumen werden Regel-Air bei den Fenstern eingesetzt. Die innenliegenden Bäder erhalten Lüftungsgeräte mit Taster und Nachlauf. Die Entlüftung der Feuchträume erfolgt über das Dach. Die Dunstabzugshauben müssen im Umluftsystem mit Aktivkohlefiltern betrieben werden. Soweit möglich ist eine Küchenabluft über die Außenwand gegen Aufpreis möglich.

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation in den Wohnräumen und im Treppenhaus wird unter Putz verlegt. Die Installation in den Technikräumen, mit Ausnahme des Treppenhauses, erfolgt auf Putz. Sämtliche Wohnungen werden mit einer Sprechanlage ausgestattet, die mit dem Klingelfeld verbunden ist.

Die Beleuchtung im Treppenhaus, in den Fluren und im Außenbereich wird über Bewegungsmelder mit Zeitschaltautomatik gesteuert.

Als Schalt- und Steckgeräte ist ein Standard-Programm unter Putz in alpinweiß vorgesehen. Fabrikat: Busch-Jäger oder gleichwertig.

Die Wohnungsunterverteilung mit den Sicherungen befindet sich im Abstellraum der Wohnung. Die Steckdosen und die Beleuchtung der einzelnen Räume inkl. der eigenen Kellerräume sind an den Wohnungsstromzähler angeschlossen.

In den Wohnungen erfolgt die Elektroausstattung gemäß HEA*Standard. In den Schlafzimmern sind Schalter für die Beleuchtung auf beiden Seiten der vorgesehenen (Doppel-)Betten.

Alle Elektroinstallationen werden unter Beachtung der VDE-Richtlinien, den Vorschriften des örtlichen EVU's sowie den Richtlinien der Deutschen Telekom ausgeführt.

Das Gebäude wird an das Kabel- und Telefonnetz angeschlossen. Die Anschlüsse für Fernsehen und Telekommunikation sind durch den Käufer direkt zu beauftragen. Die dabei anfallenden Kosten sind mit dem jeweiligen Anbieter direkt zu verrechnen.

In den Fluren, im Untergeschoss und auf Loggien/Terrassen werden LED-Lampen angebracht.

Die Außenbeleuchtung der Fassade wird ebenfalls in LED ausgeführt.

Rauchwarnmelder

Nach Art. 46 BayBO werden Schlafräume, Kinderzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsorten führen, mit Rauchwarnmeldern nach DIN EN 14604 ausgestattet.

Sanitärinstallation

Hausanschluss der Wasserversorgung nach DIN 1988 mit Druckminderer und Wasserfeinfilter. Alle Warm- und Kaltwasserleitungen bestehen aus Edelstahlrohren, wärme- und schalldämmt. Jede Wohnung wird mit einem angemieteten Kalt- und Warmwasserzähler zur Verbrauchsabrechnung ausgestattet.

Alle Schmutzwasserleitungen im Gebäude sind aus schalldämmenden und säurebeständigen Kunststoff- und Gussrohren hergestellt.

In den Bädern der Wohnungen sind Waschmaschinenanschlüsse (Kaltwasserauslaufventil mit Schlauchverschraubung sowie Wasserablauf) vorgesehen.

Die Duschen sind mit einer bodengleichen Wanne ausgestattet.

Die Armaturen an Waschbecken, Duschen und WCs, sowie die Sanitärausstattung sind ein deutsches Markenfabrikat z.B. Hans Grohe Serie Logis oder gleichwertig.

Badspiegel, Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter etc. werden erfahrungsgemäß häufig entsprechend den persönlichen Wünschen des Käufers angepasst. Durchgeführte Bohrungen würden den abgeänderten Wünschen nicht mehr entsprechen. Zur Vermeidung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird deshalb auf diese geringfügigen Ausstattungsgegenstände verzichtet. Dort wo sie in Plänen eingezeichnet sind, stellen sie nur einen Einrichtungsvorschlag dar und sind nicht Bestandteil der geschuldeten Leistung. Auf Wunsch kann diese jedoch auch geleistet werden.

Sanitärausstattung:

- Wand-Tief-Spül-WC aus Kristallporzellan mit Bestätigungsplatte in 2-Mengenauslösung und WC-Sitz selbstschließend
- Einzelwaschbecken aus Kristallporzellan mit Eingriff-Warm- und Kaltwasserarmatur, verchromt
- Duschkabine bruchsicher

Heizung- und Warmwasserversorgung

Grundlage für die Auslegung der technischen Systeme für Heizung und Kühlung ist die Einhaltung der Energieeinsparverordnung EnEV in der geltenden Fassung.

Das Gebäude wird an das Geothermie-Netz angeschlossen.

Jeder Wohnraum (inkl. Bad) erhält eine über Raumthermostate gesteuerte Fußbodenheizung auf entsprechender Wärmedämmung, außer Flure. Es wird eine Warmwasser-Zirkulationsheizung installiert.

Briefkasten und Klingelfeld

Überdachte Briefkastenanlage mit 13 Briefkästen aus feuerverzinktem Stahl, komplett pulverbeschichtet. Einwurföffnung 24 x 3cm. Verriegelung mit Zylinderschloss. Überdachung als Regenschutz.

Edelstahlklingelfeld Unterputz hinterleuchtet an der Eingangstüre zu den Wohngeschossen.

Schließanlagen

Die Haustüre, die Wohnungseingangstüren, die Kellerabteile und der Postkasten erhalten Profilzylinder nach Schließanlagenplan.

Außenanlagen / Parkplätze

Alle Verkehrsflächen und Parkplätze bestehen aus grauen Beton-Pflaster oder Teer. Die Zwischenräume sind mit Splitt gefüllt. Die Einfassungen von Pflasterflächen erfolgen mit Betonleistensteinen.

Straßengullys, Absetz- und Sickerschächte, Rigolen gemäß Entwässerungsplan.

Die Bepflanzung der Grünanlagen wird von einer entsprechenden Fachfirma ausgeführt.

Müllraum/Fahrräder

Der Müllraum/Fahrräder wird für eine ausreichende Anzahl Mülltonnen und Fahrräder als Leichtmetallkonstruktion erstellt.

Baureinigung

Eine Baufeinreinigung lässt der Verkäufer durchführen. Mit dem Tag der Übergabe bzw. bei vorzeitigen Teilnutzungen ist die Reinigung Aufgabe des Käufers.

Allgemeine Hinweise des Käufers

Sämtliche Gewerke werden nach dem am Tag der Baugenehmigung gültigen DIN-Vorschriften projektiert und ausgeführt.

Die ausgewiesenen Maßangaben beziehen sich auf genormte Mauerwerkmaße und stellen unter Berücksichtigung des Putzauftrages bzw. der zugrundeliegenden Maßtoleranzen im Bauwesen keine abzuleitenden Endmaße für angedachte Ausstattungen und Einbauten dar. Alle Maße sind vom Käufer nach Fertigstellung als Naturmaße zu nehmen. Die dargestellten Ansichten und Pläne beruhen auf der Eingabeplanung zu Beginn des Genehmigungsverfahrens. Ein Rechtsanspruch kann nicht abgeleitet werden. Maßdifferenzen, die innerhalb des Gebäudes wegen technischer Notwendigen auftreten, stellen keine Wertminderung da.

Lage und Größe der Installationsschächte für Zu- und Abläufe sowie für Ver- und Entsorgungsleistungen können erst nach endgültiger Projektierung festgelegt werden und sind vom Käufer zu akzeptieren.

Anstelle der in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und ausstattungsgegenstände können andere, gleichwertige verwendet werden, wenn diese aufgrund der Erkenntnis, Erfahrung der fortschreitenden Bautechnik oder durch behördliche Auflagen als geboten erscheinen, der schnelleren Baudurchführung dienen oder verpflichtend sind.

Änderungswünsche sind möglich, sofern es der Bautenstand oder die behördliche Genehmigungsfähigkeit zulässt und soweit sie statisch, technisch oder wirtschaftlich durchführbar sind wie z.B. Grundrissänderungen oder Änderungen bei Elektro, Sanitär oder Türen.

Die in den beigegeführten Grundrissen dargestellten Einrichtungsgegenstände (z.B. Kücheneinrichtung, Mobiliar der Wohnräume, Waschmaschinen usw.) dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind als unverbindlicher Gestaltungsvorschlag nicht im Kaufpreis enthalten. Die Darstellung der Sanitärgegenstände in den Plänen ist nur eine symbolische Darstellung, die endgültige Einteilung erfolgt nach Abschluss der Werkplanung. Ebenso dienen die Visualisierungen nur als Beispiele für einen möglichen Eindruck durch Farb- und Materialwahl.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, der Bautafel etc. sowie perspektivische Ausdrucksmittel (Ansichten, Gestaltungen, Balkonbrüstungen etc.) gelten nicht als Baubeschreibung. Prospekte, Bautafel, Homepage, Inserate etc. dienen nur der Information und stellen keine Vertragsgrundlage dar. „Oder“ sowie „bzw.“ – Positionen werden allein vom Verkäufer entschieden. Die Abnahme der Wohnungen erfolgt durch gemeinsame Begehung des Käufers und dem Verkäufer. Die Objekte werden besenrein übergeben. Vor Unterzeichnung des Übergabeprotokolls und vor Zahlung der letzten Rate („nach vollständiger Fertigstellung“ laut Kaufvertrag) ist es dem Käufer nicht gestattet die Wohnung ganz oder teilweise in Benutzung zu nehmen. Die Verjährung der Gewährleistung für Bauleistungen richtet sich nach BGB und endet 5 Jahre nach der Abnahme.

Innerhalb der Gewährleistungszeit müssen Pflege- und Wartungsarbeiten (z.B. Heizung, Böden, Aufzug, Außenanlagen, Holzteile, Bodenbeschichtung etc.) von den Eigentümern auf eigene Rechnung und in den von den Herstellern genannten Zeitintervallen veranlasst werden. Schalltechnisch oder konstruktiv bedingte notwendige Fugenausbildungen stellen keine optischen Fehlstellen dar. Sämtliche dauerelastische Fugen (Silikon- und Acrylfugen) sind Wartungsfugen. Risse und Sprünge in Bauteilen und Putz sowie Abrisse von dauerelastischen Verfugungen etc., die aufgrund von bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen, Schwinden) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Die Austrocknung des Gebäudes wird nach der Übergabe noch eine gewisse Zeit dauern, so dass eine Durchlüftung gem. DIN 1946-6 und ausreichende Beheizung zur Vermeidung von Schimmelbildung durch den Käufer nötig macht.

Stand: 18.04.2023