

Baubeschreibung / Wohnhaus Oberaudorf

Bauausführung nach folgender Baubeschreibung:

- Ausführung gem. genehmigtem Plan (Anlage)
- schlüsselfertig mit Keller und Außenanlagen
- Kellerhöhe ca. 2,40 m
- Geschosshöhe EG/OG ca. 2,41 m
- Kniestockhöhe ca. 1,185 m
- Dachneigung 26°
- Tiefgarage laut Plan mit 10 Stellplätzen

Das Gebäude wird als KFW-Effizienzhaus 55 nach aktuell geltendem GEG gebaut.

Grundstück:

Das Bauvorhaben wird auf dem Baugrundstück Flst. Nr. 294/7 der Gemeinde Oberaudorf zu 845 qm errichtet.
Ausführung gemäß genehmigter Eingabeplanung.

Allgemein

Die Leistung beinhaltet:

- Wärmeschutznachweis gemäß der derzeit gültigem GEG
- Winddichtigkeits- Zertifikat (Blower Door Test)
- Energiepass einschließlich Energiebilanz und Wärmebedarfsausweis
- Planung der Heizungs-, Sanitär-, und Elektroinstallation
- Tragwerksplanung
- Planungsleistungen

Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie die Holz-, Mörtel- und Betongüte sind entsprechend den statischen Berechnungen u.a. nach den zurzeit gültigen Bestimmungen über den Brandschutz, Schallschutz und nach Gebäudeenergiegesetz ausgeführt.

Vor Baubeginn werden im Rahmen einer Bemusterung die Ausstattung, Ausführungsdetails sowie Sonderwünsche der jeweiligen Gebäudeeinheit festgelegt. Für Sonderwünsche wird ein separates Angebot erstellt. Während der Bauausführung können Sonderwünsche nach Abstimmung mit der Bauleitung gegen Mehr-/ Minderpreis berücksichtigt werden.

Erdarbeiten (Bodenklasse 2 - 5)

Die Baugrube wird nach Plan und Schnurgerüst einschließlich der notwendigen Arbeitsräume ausgehoben. Das Aushubmaterial wird soweit möglich, für die spätere Wiederverfüllung zwischengelagert. Nicht mehr benötigtes Material wird entsorgt. Der Erdaushub für Kanal- u. Versorgungsleitungen wird nach Absprache mit den jeweiligen Versorgungsträgern in der erforderlichen Tiefe und Breite hergestellt. Nach fachgerechtem Einbau der Leitungen u. Rohre, werden die Gräben mit dem seitlich gelagerten Aushubmaterial lagenweise verfüllt und verdichtet.

Erdaushub für Leitungen zur Regenwasserversickerung sowie Sickerschächte auf dem Gelände laut Entwässerungsplan. Auffüllen der entstandenen

Arbeitsräume und wiedereinfüllen bis zum geforderten Gelände-Niveau.
Abedecken des seitlich gelagerten Humusmaterials mit Rohplanie.
Überschüssiges Aushubmaterial wird entsorgt.

Kanalanschluss und Entwässerung:

Einschließlich Anschluss an den vorhandenen Hausanschlussschacht inkl. aller notwendigen Revisionsöffnungen und -schächte nach Vorschrift.
Entwässerung des Oberflächenwassers nach Entwässerungsplan und Genehmigung.
Alle Entwässerungsleitungen bestehen aus KG2000 Kunststoffrohren mit den passenden Formstücken.

Beton- und Stahlbetonarbeiten:

Keller in WU-Beton mit Fugenband der Firma Permaton (System Permaton, 10-jährige Gewährleistung und Haftung für die Gebrauchstauglichkeit in Punkte Wasser Undurchlässigkeit des Tragwerkes inkl. aller Fugen.)
Perimeterdämmung der Kellerwände 100 mm, Perimeterdämmung der Bodenplatte 100 mm
Umfassungswände Kellergeschoss - Stahlbeton
Oberfläche der Wände und Decken aus = schalungsrauer Beton, Poren/Lunker und Fugen verspachtelt.
Der Tiefgaragenboden erhält einen Pflasterbelag. (Farbe und Ausführung nach Bauträger)
Entwässerung erfolgt über die Pflasterfugen.
Innenwände in Ziegel oder Stahlbeton (nach statischer Erfordernis).
Die TG-Abfahrt ist gemäß Tekturplan überdacht. Es wird ein elektrisches Gitterrolltor mit Funkbedienung eingebaut.
Pro Stellplatz zwei Bedieneinheiten
Fertigteil-Kellerlichtschächte aus Beton ohne Boden, mit verzinkten Abdeckrosten.

Mauerarbeiten: Umfassungswände ab Erdgeschoss bis Dachgeschoss

Ziegelmauerwerk 36,5 cm Hlz (gemäß statischen und wärmetechnischen Erfordernissen. In Teilbereichen, wo technisch, statisch oder aus konstruktiven oder gestalterischen Gründen erforderlich, Stahlbeton oder andere Mauerstärken, jeweils mit außenseitiger Dämmung bzw. Vollwärmeschutz, sofern gem. Wärmeschutznachweis erforderlich.

Kommunwände:

Stahlbeton oder Ziegelmauerwerk, nach Angabe des Statikers.

Nichttragende Innenwände:

Die nichttragenden Innenwände werden als 11,5 cm Ziegelmauerwerk oder als beidseitig doppelt beplankte Gipskartonständerwände hergestellt.
Installationswände, Schachtverkleidungen und Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder in 11,5cm / 17,5 cm Ziegelmauerwerk. Zwischen Massivwänden bzw. -decken und Trockenbauwänden sind Fugen als sichtbare Schattenfugen/Bewegungsfugen ausgebildet.
Sollten Küchen/ WC-Wände in Trockenbau erstellt werden, ist in Teilbereichen verdeckte Holzverstärkung eingelegt, welche die Montage von leichten Hochschränken vereinfacht.
Die Position der Verstärkungen ist mit dem Verkäufer abzustimmen.

Außenwandaufbau (von innen nach außen) mit Putzsystem

- 12 mm mineralischer Innenputz
- Hlz 36,5 gem. Statik und Wärmeschutzverordnung
- 12 mm Diffusionsoffenes Putzsystem, gewebeverstärkt, mineralischer Putz

Innenwandaufbau tragend

Ziegelmauerwerk 17,5cm - 24,0 cm, alternativ mit Verfüll-Ziegel, wenn statisch konstruktiv notwendig aus Stahlbeton

- 12 mm mineralischer Innenwandputz
- Hlz 17,5cm / 24cm gemäß Statik
- 12 mm mineralischer Innenwandputz

Geschossdecken (Kellerdecke, Decke über EG und OG):

Stahlbeton-Massivdecken vom KG bis OG aus Ortbeton oder Stahlbetonelementdecken.

Unbehandelte Flächen im UG werden aus sichtbar bleibendem Beton hergestellt. Oberflächen der Decken aus schalungsrauem Beton, Poren/Lunker und Fugen verspachtelt. Bei sichtbar bleibenden Betondecken bleiben die Fugen offen.

Bei den Decken im EG und OG werden die Fugen verspachtelt und geschliffen.

- 10 mm Fliesen (Parkett)
- 60 mm Heizestrich (Fußbodenheizung)
- 70 mm Trittschalldämmung XPS
- Stahlbetondecke Stärke nach Statik

Dachstuhl:

Der Dachstuhl wird als Pfettendach errichtet (Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion). Die Sparren sind aus einheimischer Fichte hergestellt. Die Sparren sind im sichtbaren Bereich der Dachüberstände gehobelt. Für die Pfetten wird Brettschichtholz nach statischer Erfordernis verwendet. Der Dachstuhl ist von innen nicht sichtbar und wird mit OSB und Gipskarton verkleidet.

Hauptdach Dachaufbau (von außen nach innen)

- Betonziegeleindeckung - Falzziegel
- 30/50 mm Traglattung
- 30/50 mm Konterlattung
- DWD Dachplatte
- Sparren 100/240 mm (gemäß Statik) mit Holzwole - Dämmstoff in den Gefachen gedämmt.
- 18mm Sichtschalung im Vordachbereich / 15mm OSB Platte im Gebäude
- 12,5mm Gipskartonplatte

Dachdeckerarbeiten:

Das Dach ist mit Falzziegel in Beton, einschließlich Ortgangziegel und Firstziegeln gedeckt.

Ausführung und Farbe nach Bauträger.

Spenglerarbeiten:

Ausführung in Titanzink.

Regenrinne, Fallrohre, Standrohrkappe, Insektenschutzgitter an der Traufe, Traufblech, Wandanschlussbleche, Mauerabdeckung Brüstungswand Dachterrasse, Schutzverblechung umlaufend an der Dachterrasse, Ablaufschacht Dachterrasse, etc.

Wir weisen darauf hin, dass Regenrinnen und -fallrohre regelmäßig (mindestens 2 x im Jahr) überprüft werden müssen. Bei vermehrtem Aufkommen von Laub und Nadeln, noch häufiger.

Dachabdichtungsarbeiten:

Die Dachterrassen erhalten eine Notabdichtung aus V60S4. Darauf wird eine Gefälledämmung PUR WLG 024 i.M. 140mm verlegt. Darüber wird eine Folienabdichtung aus Bauder Thermofol U18, auf einer Trennlage verlegt. Inklusive aller Türanschlüsse, Dachabläufe und Notüberläufe.

Dachentwässerung:

Das anfallende Regenwasser wird laut Entwässerungsplan versickert. Der Sammelschacht wird mit KG 2000 Kunststoffrohrleitungen in Sandbettung an die Fallrohre angeschlossen.

Verputz- und Trockenbauarbeiten:

Ausführung aller verputzten oder gespachtelten Oberflächen in Qualitätsstufe 2 (Q2).

Außenputz:

Außenwände über Erdreich mit mehrlagigem Putzsystem und Edelputz als Oberputz. Im Spritzwasserbereich als Sockelputz nach entsprechenden Herstellervorgaben.

Innenputz:

Mauerwerkswände erhalten einen mineralischen Innenputz (gemäß Bauträger) einlagig oder mehrlagig / gefilzt oder geglättet gemäß Bauträger. Deckenuntersichten innerhalb der Geschosse EG und OG werden glatt gespachtelt.

Die Podeste- und Treppenuntersichten werden gestrichen.

Betonoberflächen in den Untergeschossen des Gemeinschaftseigentums bleiben unverputzt (Tiefgarage) und unbehandelt: scharfe Grate werden entfernt, Fugen werden nicht verschlossen.

Trockenbau:

Die Dachschrägen werden mit Gipskartonplatten verkleidet.

Installationswände und Vorsatzschalen in Trockenbauweise werden mit Gipskartonplatten verkleidet. In den Bädern werden ausschließlich imprägnierte Platten verwendet.

Fenster:

Fenster und Fenstertürelemente werden in Kunststoff - Farbe nach Bauträger

- mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Ug-Wert 0,5 ausgeführt. Die Ausführung der Beschläge erfolgt als Dreh- Kippanschlag in Aluminium (inkl. Einbruchschutz)
Sämtliche Fenster werden (soweit technisch möglich!!) mit elektrischen Rollos versehen.
Die Steuerung erfolgt dezentral, d.h. an jedem Fenster ist ein Schalter angebracht.

Fensterbänke:

Außenfensterbänke - Aluminium eloxiert
Innenfensterbänke - in Holz geölt, passend zum Parkettboden (Stein gegen Aufpreis)

Wohnungseingangs- und Innentüren

Türdrücker in Edelstahlfarbe nach Mustervorlage.
Doppelfalz-Wohnungseingangstüren in Vollspan (Isoliertüren) mit Profilylinder weiß lackiert, mit Doppelfalztürzargen, gleichschließend wie Haus- und Kellertüren. Sicherheitsbeschläge in Edelstahl.

Wohnungsinnentüren mit Buntbartschloss, Türfutter und Türblatt aus MDF, weiß lackiert.

Türgrößen und Typ laut Werkplan- Innentüren
Bei Wohnungseingangstüren direkt ins Freie, wird eine Hauseingangstüre in Alu, pulverbeschichtet (Farbe nach Bauträger) mit Dreifachverriegelung eingebaut.

Treppen:

Die Treppenanlage ist als Stahlbetontreppe (gegebenenfalls als Fertigteil werksseitig) ausgeführt.

Ausführung: Tritt- und Setzstufen, Stahlbeton gemäß Statik, zur nachträglichen Belegung mit Stein- oder Fliesenbelag.

Treppengeländer in Stahl verzinkt, mit Handlauf

Hauseingang:

Das Gehwegpflaster wird bis zur Eingangstüre verlegt und ein barrierefreier Zugang geschaffen.

Zum Schutz vor Wärmebrücken wird eine thermische Trennung hergestellt.
Eingang ohne Fußabstreifer bzw. Gitterrost.

Hauseingang:

Eingangstüre in Aluminium, Farbe passend zu den Fenstern.
Inklusive elektrischem Türöffner und Sprechanlage mit Kamera.

Briefkastenanlage in einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, alternativ in Edelstahl.
Farbe und Ausführung nach Bauträger.

Personenaufzug:

Das Gebäude erhält einen Personenaufzug, Typ Schindler 3000 oder gleichwertig, mit 4 Haltestellen.
Je Etage befindet sich 1 Zugang. Kabinengröße nach Werkplan.
Die Zufahrt zum Dachgeschoß wird nur über Schließfunktion freigegeben.

Die Kosten für Betrieb, Wartung- und Inspektion sind nicht im Festpreis enthalten.

Heizsystem:

Die zentrale Heizanlage besteht aus einer Wärmepumpe, sowie einem Wärmeverteilsystem für die Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung kann in den Sommermonaten zur Kühlung verwendet werden.

Die Installation der Fußbodenheizung wird zum Einbau von Wärmemengenzählern vorbereitet.

Der Wärmeverbrauch wird in jeder Wohnung über Wärmemengenzähler abgerechnet. Die Wärmemengenzähler lässt der Auftraggeber selbst durch die Hausverwaltung oder ein geeignetes Unternehmen montieren und warten.

In jede Wohnung wird eine dezentrale Wohnungsübergabestation (Wegfall einer energieintensiven Zirkulationsleitung) eingebaut.

Alle beheizten Räume, außer Flure und Nebenräume, erhalten, wenn technisch möglich, einen Raumthermostat. Nebenräume und Flure werden nicht separat geregelt.

Sanitäre Anlagen und Installation:

Abwasserleitungen aus SML-Rohren, oder schallgedämmtem Kunststoffrohr.

Trinkwasserleitungen (kalt, warm)

aus Verbundrohr. Zentrale Warmwasserbereitung ohne Zirkulation.

Sanitäre Einrichtungen werden standardmäßig analog der Werkpläne montiert. Alle Einrichtungsgegenstände wie WC' s, Waschbecken, Badewanne und Duschen werden in der Farbe Weiß ausgeführt, Fabrikat: Keramag, Villeroy & Boch, Ideal Standard oder gleichwertig.

Zubehörteile wie Papierrollen-, Handtuchhalter, Seifenkorb etc. werden in verchromter Ausführung geliefert.

Fabrikat: Ideal Standard, oder gleichwertig

Serie: IOM oder gleichwertig

WC-Anlage: Wand-Tiefspülklosett, Wandeinbauspülkasten mit verchromter oder Kunststoff-Revisionsplatte, Klosettsitz (gegen Aufpreis mit softclose Deckel), Papierrollenhalter

Waschtisch-Anlage: Waschtisch aus Porzellan, ca. 60 cm breit, Einhebel-Einlochbatterie mit festem Auslauf, Ab- und Überlaufgarnitur Ablageplatte aus Porzellan, ca. 60 cm breit, entfällt bei Vormauerung. Seifenablage, Handtuchhalter Kristallspiegel mit Klammern (60 x 90 cm)

Duschanlage: Brauseschlauch, 2,0 m

Unica-Wandrohr, Seifengitter verchromt. Die Duschen erhalten eine Glastrennwand/ Spritzschutz.

Badewannenanlagen (soweit im Plan vorhanden): Körperform Badewanne 180 x 80 cm mit Wannenträger, Einhand Wannenfüll- und Brausebatterie, 1 Aufhänger für Handbrause, Select-S Handbrause verstellbar, 1 Metaflex-Brauseschlauch

Küche: Anschluss bzw. Ablauf für Kalt- und Warmwasser (Eckventil).

Für jede Wohnung wird ein Kaltwasserzähler montiert, der angemietet wird. Die Mietkosten werden in der jeweiligen Jahresrechnung auf die Wohnungseigentümer umgelegt.

Im Erdgeschoss werden frostsichere Gartenwasserarmaturen mit Auslaufhahn, montiert.

Im Technikraum wird ein Stahl- oder Kunststoff-Ausgußbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss montiert.

Es wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut.

Sämtliche Wasserzähler (Warm und Kalt), sowie die Wärmemengenzähler für die Fußbodenheizung werden vom Käufer angemietet und gewartet.

Elektroinstallation:

Die Installation erfolgt gemäß den einschlägigen VDE + EU - Vorschriften und nach Angabe des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung, einen Sicherungsautomat für jeden Stromkreis, eine Gegensprechanlage mit Video, Klingel und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre. Netzwerkanschlüsse mit Auslass im Wohnraum oder Flur sowie im Schlafzimmer. Steckdosen gemäß Installationsplan. In allen Räumen Decken- bzw. Wandauslass für Beleuchtung incl. Schalter. Im Wohnzimmer Deckenauslass mit Serienschalter. Fernsehanschluss im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Arbeitszimmer, zentral über SAT- Anlage, jedoch ohne Receiver oder Kabelanschluss. Seit 1.01.2013 besteht die Verpflichtung, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure zu den Schlafräumen mit Rauchwarnmeldern auszurüsten. Die Rauchwarnmelder werden durch den Bauträger gestellt.

Maßgeblich für die Ausstattung der Räume sind die Elektropläne. Die voraussichtliche Ausstattung der einzelnen Räume (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroplaners) ergibt sich, wie folgt.

Wohnzimmer 8 Steckdosen
Schlafzimmer 5 Steckdosen
Gast/Arbeiten 4 Steckdosen
Küchen 8 Steckdosen
Duschbäder 4 Steckdosen
WC 3 Steckdosen
Dielen 2 Steckdosen
Flure 2 Steckdosen
Balkone1 Steckdose
Terrassen1 Steckdose, von innen schaltbar
Allgemein: Treppenhauslicht und Kellerflure mit Deckenlampe,
Hauseingangslicht mit Bewegungsmelder.
Tiefgarage: Alle nötigen Beleuchtungen mit Bewegungsschalter und manuell.

Estrich:

Keller- und Erdgeschoss:
Ausführung als Zementestrich auf 70 mm Wärme und Trittschalldämmung.
Dehnfugen und Randdämmstreifen wo erforderlich.
60 mm Heizestrich

Ober- und Dachgeschoss:
Ausführung als Zementestrich auf Splittschüttung und Mineralwolle als Trittschalldämmung
60 mm Heizestrich

Fliesenarbeiten:

Alle Bäder und Duschen werden mit Wandfliesen in den Größen 60 x 60 cm (andere Formate gegen Mehr- oder Minderpreis) gefliest. Im Bereich der Duschen bis Unterkante Decke, im Vorwandbereich ca. 1,20 m hoch (Preisansatz 70,- €/m² fertig verlegt inkl. aller Nebenarbeiten). Bodenbeläge in den Bädern und Duschen in verschiedenen Größen (z. B. 20/20 cm - 60 /60 cm), passend zu den Wandfliesen, (Preisansatz 70,-€/m² inkl.

aller Nebenarbeiten). Dielen und Küchen mit Fliesenböden, 60/60 cm. Sockelleisten als Fliesensockel, ca. 6 cm hoch.

Parkettarbeiten:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Gäste-, Arbeitszimmer mit Eichenparkett vollflächig verklebt.
Sockelleisten als Holzsockelleisten, in weiß ca. 5 cm hoch. Preisansatz 90.- €/m² brutto inkl. verlegen.

Malerarbeiten:

Alle Wände und Decken vom Keller bis ins Dachgeschoss erhalten einen zweimaligen Anstrich weiß.
Material für die Innenfarben: Keim Innotop oder gleichwertig.
Die verputzten Fassadenflächen (Farbwahl laut Bauträger) werden zweimal mit einer Mineralfarbe gestrichen.
Für sämtliche Außenanstriche und Lasuren wird 2 Jahre Garantie gewährt.

Photovoltaikanlage:

Zum Haus gehört eine Photovoltaikanlage, *mit unmittelbarer L. Versorgung*
Daten: unter 10 Kwp. Solarworld Sunmodul plus 260 Poly mit je 260 Wp, *es*
25 Jahre lineare Leistungsgarantie auf min. 80 % und 10 Jahre *Leistung &*
Produktgarantie des Herstellers. *klare*
Speicher: (Stromspeicher E3DC gegen Mehrpreis erhältlich)

Pflasterflächen:

Die Parkplatzfläche wird mit Frostschutzkies 0-63 Stärke 40 cm, 25 cm Schottertragschicht und Deckkies ca. 3 cm 8-16 hergestellt.
Betonsteinpflaster Farbe und Ausführung nach Bauträger.
Bereich: Zufahrten, Parkplatzflächen und Gehwege
Im Bereich der Parkflächen werden Sinkkasten zur Ableitung des Niederschlagswassers eingebaut.
Sämtliche Pflasterflächen erhalten eine Einfassung aus Betonleistensteinen 8x200 gefast.
Dachterrasse werden mit Gehwegplatten 40x40cm auf Splittbett belegt.

Bepflanzungen:

Bepflanzungen nach Eingabeplan / Grünplan soweit möglich.

Zaunanlage:

Maschendrahtzaun.

- Anzahl der Anlagen -
gk, N. C