

## Baubeschreibung

### Zum Kaufvertrag

### A) Allgemeines

Planstand der Baubeschreibung: November 2022

Eingezeichnete Möblierung oder dargestellte Bepflanzungen stellen Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und sind in den Gesamtkosten nicht enthalten.

Ausführungsänderungen zur Baubeschreibung, können zu einer Bauzeitverlängerung führen.

Vereinbarte Änderungen werden in einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zur Baubeschreibung festgelegt.

Sonderausstattung, wie z.B. Medientechnik, EDV-Verkabelung ist nicht enthalten.

In den Räumen sind die Anforderungen an die Raumakustik allein durch die raumumschließenden Wände, Böden und Decken nicht erfüllt. Weitere Maßnahmen wie z.B. Wandbeläge und Einrichtungsgegenstände sind zur Reduktion erforderlich und ggf. im Einrichtungskonzept zu berücksichtigen.

Das Gebäude orientiert sich energetisch am KfW Standard 40.

### B) Ausführung

#### Rohbau

Die Erdarbeiten werden nach DIN ausgeführt. Baugrundverbesserungsmaßnahmen gemäß Baugrunduntersuchung und Statik. Errichtung der Kanal- und Entwässerungsarbeiten gemäß genehmigten Entwässerungsplan.

Es wird Beton und Stahlbeton nach DIN verbaut. Alle Betonteile werden gemäß der statischen Berechnung dimensioniert und bewehrt.

Das Gebäude wird in Dualbauweise erstellt. Geschossdecken als Stahlbeton-Fertigteil-Element-Platten. Stöße von Fertigteil-Platten werden verspachtelt. Außenwände aus Holz-Sandwich-Elementplatten nach GEG-Nachweis und Statik. Tragende Innenwände aus Beton, gemäß Anforderung und Statik (Verwendung von Mauerwerk in Einzelfällen nicht ausgeschlossen). Sonstige nichttragende Innenwände werden in Trockenbau hergestellt.

#### Flachdach

Die Flachdächer werden laut Planung mit ext. Begrünung oder als Kiesdach ausgeführt. Dämmung und Aufbau erfolgt nach GEG-Berechnung.

#### Fassade und Putzarbeiten

Außenputz, wasserabweisend, nicht eingefärbt. Sockelbereich mit Zement-Sockelputz.

Innenputz auf allen Betonwänden, Kelleraußenwände innenseitig nicht verputzt, sondern rein als Sichtbeton-Oberfläche, nicht gespachtelt, weiß gestrichen.

#### Trockenbau

Trockenbauwände werden als Gipsbauplatten-Montagewand mit beidseitiger, doppelter Beplankung, Dämmschicht aus Mineralwolle ausgeführt. Wanddicke gem. Anforderung und Planung.

#### Fenster- und Außentüren

Die Standard-Fensterelemente mit Dreifachverglasung bestehen aus Kunststoff mit Alu-Schale. Farbe: innen weiß, außen nach Angabe Verkäufer. Die Fenstertüren erhalten je nach Erfordernis Absturzsicherungen gemäß Planung. Die Haus-Eingangstüren aus Aluminium erhält eine Edelstahl-Griffstange außen und Drücker innen. Anforderungen aller Türen gem. Brandschutznachweis. Fensterbänke außen: Alu, passend zum Fenster. Fensterbänke innen: Naturstein (Fab. Crema Belluno sandgestrahlt u. gebürstet)

#### Estrich

Im Wohnbereich des Gebäudes wird ein Heizestrich für eine Fußbodenheizung eingebaut, mit Wärme- und Trittschalldämmung.

Im KG wird zusätzlich eine Abdichtung gem. DIN 18533 eingebaut.

#### Malerarbeiten

Alle sichtbaren Wände, Fassaden und Decken erhalten einen deckenden Silikat-Anstrich, in Weiß oder leicht getönt.

Stahltüren, Stahlzargen und sonstige sichtbare Stahlteile innen werden deckend lackiert.

Im Außenbereich werden alle Teile verzinkt und lackiert. Sichtbare Holzbauteile erhalten einen oberflächenfertigen Lasur-Anstrich.

#### Fliesen- und Natursteinarbeiten

Fliesen werden im Dünnbettverfahren inkl. Abschlussprofil nach DIN verlegt. Anordnung gem. Plan. WC-Anlagen erhalten Fliesen im Bereich von Sanitärgegenständen (WB, WC)

An den Wänden wird nur in Teilbereichen gefliest, Fliesenanordnung laut Plan.

Die Treppen in den südlichen und östlichen Gebäudetrakten der Mehrfamilienhäuser (Haus Nr.: 2 u. 2e sowie 4 und 4h) werden mit Naturstein belegt, an Tritt- und Setzstufen. Treppenpodeste und Boden im Treppenhaus mit Naturstein einschl. Sockel (Fab. Crema Belluno sandgestrahlt u. gebürstet).

Die innenliegenden Treppen der einzelnen Wohnungen werden mit Holz belegt.

### **Bodenbeläge**

#### Keller:

Staubbindender Anstrich im Keller mit Silikonfuge zur Wand (in Technik,- und Abstellräumen der einzelnen Wohnungen) oder Kunststoff Sockelleiste mit Dichtlippe.

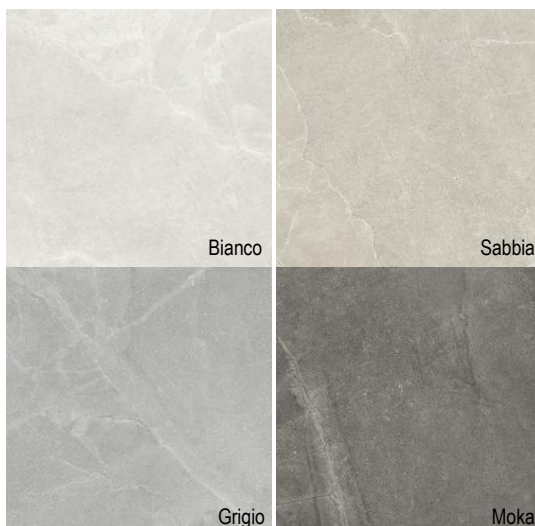
#### Wohnbereiche, wie z.B.: Wohn-/Schlafzimmer, Flure, Küche je nach Grundrissplanung:

Parkettboden (Landhausdiele Thede & Witte Boston Parkett) in Eiche astig (gebürstet geölt o. weiß geölt) mit passendem mit Sockel



#### Wohnbereiche, wie z.B. Küche, Bäder, Abstellräume je nach Grundrissplanung:

Fliesen Provenza Fab. EUREKA 60x60 cm (4 Farben)



#### Balkone/Terrassen:

Holzbelag, sibirische Lärche oder gleichwertig



### **Eingangsanlagen**

Die Haupteingänge im EG erhalten ein einflügeliges Eingang-Alutürelement mit elektr. Türöffner. Townhäuser und Bungalows ohne elektr. Türöffner. Automatische Türen sind nicht enthalten. Im Eingangsbereich der Mehrfamilienhäuser (Wohnungen mit einem gemeinsamen Treppenhaus) wird eine bodenbündige Sauberlauf-Teppichmatte verlegt.

Im Bereich der Wohnungseingangstüren in den Mehrfamilienhäusern (Wohnungen mit einem gemeinsamen Treppenhaus) werden im Treppenhausbereich Teppichmatten bodenbündig eingebaut. Vor allen Eingängen werden großformatige Gitterroste eingebaut.

### **Heizung/Lüftung/Sanitär**

Grundlage für die Auslegung der technischen Systeme für Heizung ist die Einhaltung des GebäudeEnergieGesetz (GEG) in der geltenden Fassung. Die Versorgung der Anlagen mit Wärme erfolgt über ein Luft-Wasser-Wärmepumpe. Alle Wohneinheiten werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die Warmwasserbereitung erfolgt gemäß Projektierung, mittels Wohnungsstationen. Die Kellerräume werden über eine Lüftungsanlage be- und entlüftet. Zur allgemeinen Wohnraumlüftung sind zum Erreichen des Mindestluftwechsels, dezentrale Wohnraumlüfter Fab. Meltem (Unterputzausführung) vorgesehen. Über Flexrohre in der Decke werden mehrere Räume innerhalb einer Wohneinheit gleichzeitig be- und entlüftet. Die technische Ausrüstung der Heizzentrale inkl. Wärmepumpe steht im Eigentum eines Energiedienstleisters, der vom Verkäufer zu bestimmen ist und nicht mitverkauft wird.

Bäder und WC-Bereiche erhalten Einrichtungsgegenstände aus weißem Sanitärporzellan, mit verchromten Entnahmearmaturen, Körperschall entkoppelt befestigt. Grundrissplan zur Raumaufteilung ist zu beachten.

Sanitär-Einrichtung je nach Planung:

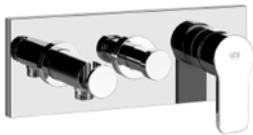
#### **Badewannenanlage freistehend:**

- Badewanne Acryl
- Einhebel-Standardarmatur
- Handbrause
- Brauseschlauch
- Brausehalter



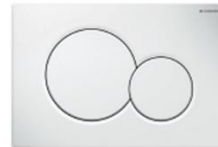
### Badewannenanlage integriert:

- Badewanne Acryl
- Unterputzeinhebelmischer
- Handbrause
- Brauseschlauch
- Brausehalter



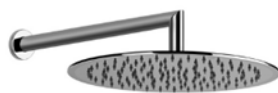
### WC-Anlage

- Wand WC
- Betätigungsplatte
- Papierrollenhalter
- WC-Bürstengarnitur



### Duschanlage

- Duschwanne bodenbündig
- Unterputzeinhebelmischer
- Regendusche
- Brauseschlauch
- Wandbrausehalter
- Handbrause
- Duschkabine ESG-Glas
- Badehandtuchhaken
- Ablage



### Sonstiges

- Handtuchheizkörper elektrisch

### Elektro

Als Schalt- und Steckgeräte ist ein Standard-Flächen-Schalter-Programm unter Putz, Fabrikat Gira E2 in reinweiß glänzend, vorgesehen.

In den Wohnungen erfolgt die Installation Unterputz. Im Keller meist Aufputz. Grundlage für Installationen und Anschlüsse sind die einschlägigen Vorschriften und Richtlinien von VDE und DIN.

Elektroausstattung erfolgt in Anlehnung an HEA-1 (DIN 18015-2) und Planung.

Weiter erhält jedes Fenster mit Rollo einen Jalousietastschalter.

Die Gemeinschaftsräume (wie z.B. Treppenhaus, Technikraum) sowie Abstellräume und Lagerräume im KG erhalten LED-Anbauleuchten und sind vom Verkäufer zu erbringen. Die gesamte weitere Beleuchtung in den Wohnungen ist nicht enthalten.

LED-Außenbeleuchtung durch Verkäufer, gemäß Planung.

Jede Wohnung ist mit einer Klingelanlage ausgestattet. Sind mehrere Wohnungen eines Gebäudes über einen gemeinsamen verschließbaren Hauseingang zugänglich, ist für jede Wohnung ein Türöffner in Verbindung mit einer Sprechanlage vorzusehen.

Zudem erhält jede Wohnung einen Elektro- und Medienverteilerkasten.

Ein Überspannungsschutz im Unterverteiler ist enthalten. EIB (Bus-System) ist nicht enthalten. EDV-Verkabelung und zusätzliche Ausstattung ist nicht enthalten.

### Waschtisanlage

- Waschtisch
- Einhand-Waschtischbatterie
- Handtuchhalter einarmig (nur in Gäste-WCs)



Rauchmelder mit Lithium-Langzeitbatterien sind enthalten.

Der TV-Anschluss erfolgt mittels Glasfaserleitung bis zum Medienverteiler der jeweiligen Wohneinheit. Die weitere Verteilung innerhalb der Wohnungen erfolgt über Koaxialkabel. Jedes Schlaf-, Wohn und Arbeitszimmer erhält einen Anschluss.

Jeder Raum mit Antennenanschluss erhält ein zusätzliches Leerrohr inkl. Zugdraht und Leerdose zum Medienverteiler.

### Innentüren

#### Allgemeinräume im Keller:

Holz-Fertigtüren mit Stahl-Umfassungszargen in den allgemeinen Räumen ohne besondere Anforderungen. Laminat-Oberfläche, gem. Hersteller. Der innere Kern besteht aus Röhrenspan. Drückergarnituren in Alu oder Kunststoff.

Türgrößen (Standardmaße: bis 100/212 cm) sind den Plänen zu entnehmen.

#### Abstellräume der Wohneinheiten im Keller:

Die Abtrennung der Kellerabteile erfolgt mit geschlossenen Wänden. Türe je Abteil absperbar (PZ-Schloss vorgerichtet)

#### Wohnbereich:

**Wohnungseingangstüren nach gültiger Schallschutzanforderung, mind. jedoch 37 dB, Fabr. Jeldwen o. gleichwertig, inkl. Obentürschließer**

Holztüren glatt weiß mit Türspion und Bodenabsenkdicke.

**Zimmertüren, Fabr. Jeldwen o. gleichwertig**

Holz-Türblatt und Holz-Umf.-Zarge mit Rundkante weiß Wohnzimmertüre inkl. schmalen Glasausschnitt.

Die Anordnung und Anzahl der Brand- und Rauchschutztüren erfolgt nach dem Brandschutzkonzept. Glasausschnitte und Feststellanlagen in den Türen, sind nicht enthalten. Die Kellertüren werden als Stahltüren mit Eckzargen und Kunststoffdrücker ausgeführt.

Alle Zugangstüren werden für ein PZ-Schloss vorgerichtet.

WC-Türen erhalten ein WC-Schloss, Zimmertüren ein Buntbart-Schloss.

### Schlosserarbeiten

An den erforderlichen Stellen erhalten Treppen ein Stahl-Geländer lt. Planung und/oder Handlauf. Handläufe werden jeweils an einer Wandseite des Treppenverlaufes montiert.

Alle Stahl-Bauteile im Außenbereich werden feuerverzinkt und lackiert.

Außengeländer (z.B. Balkon) als Stahl- oder Glasgeländer mit Metall-Handlauf, gem. Planung.

Balkone und Eingangsüberdachungen ohne stirnseitige Profilierung. Spenglerarbeiten in Blech, farbbeschichtet in Standardfarben.

### Außenbeschattung

Zur Ausführung kommen Rolladenpanzer elektr. bedienbar in Kunststoff oder Aluminium. Einzelraumsteuerung mittels Tastschalter.

Die Ausführung erfolgt an allen Fassaden, gem. Plan. Kleinformatige Fenster sowie Treppenhauselemente erhalten keine Außenbeschattung.

### Aufzug

Sind mehrere Wohnungen eines Gebäudes über einen gemeinsamen Hauseingang zugänglich, erhalten diese einen Personen-Aufzug mit Haltestation in jedem Geschoss inkl. Notruf-System.

### Außenanlagen

Die Verkehrsflächen werden asphaltiert. Parkflächen bestehen aus grauen Beton-Fugensteinen.

Einfassungen von Verkehr,- und Pflasterflächen erfolgt mit Betonleistensteinen. Stellplatzmarkierung gem. Planung.

Zugangswege zum Gebäude werden gepflastert.

Die Pflanzen werden nach DIN und den einschlägigen Gütebestimmungen, in den verlangten Größen geliefert und gepflanzt. Die Pflanzung wird laut eingereichtem Eingabeplan vorgenommen. Grünflächen werden mit Humus abgedeckt und mit Raseneinsaat angepflanzt.

Die Entwässerung der Pflasterflächen erfolgt gemäß genehmigten Entwässerungsplan.

Die LED-Außenbeleuchtung wird mit Mastleuchten und/oder Strahlern gewährleistet.

### Müllhaus

Jedes Haus erhält ein Müllhaus mit Beleuchtung mittels Bewegungsmelder bestehend aus einer Stahl- und/oder Holzkonstruktion mit seitlicher Verkleidung, gemäß Planung.

### Tiefgarage

Das Kellergeschoss erhält eine Tiefgarage. Außenwände als Stahlbeton, Beton-Sichtoberfläche Farbton: weiß.

Der Boden inkl. Rampe wird aus Gussasphalt hergestellt. Stellplatzmarkierung gem. Planung.

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den VDE-Vorschriften hergestellt.

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufenden Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet Aufputz verlegt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über ein elektr. Sektionaltor. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine Funkfernbedienung. Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält eine verriegelbare Steckdose.

Tür/Toranforderungen gemäß Brandschutznachweis.

Alle Türen sind Mehrzwecktüren aus verzinktem Stahl.

**Jahnstraße 2, 2a-e u. 4, 4 a-h | Bad Endorf****Neubau von Wohnungen mit Tiefgarage**

Projekt-Baubeschreibung für Wohnen, Haus Nr. 1 u. 2

Decken im TG-Bereich bleiben unverspachtelt, ohne Anstrich, betongrau.

**Schlösser**

Die Gebäude erhalten mechanische Schließanlagen. Jede Wohneinheit erhält gleich viel schließende Prof.-Zylinder.

**Briefkastenanlage**

Außerhalb des Gebäudes werden jeweils bei den Zugängen Briefkastenanlagen angebracht, gem. Planung.

**Beschilderung**

Außerhalb des Gebäudes und in der Tiefgarage sind Beschilderungen bzw. Markierungen für alle Stellplätze vorgesehen. Innerhalb des Gebäudes werden z.B. Abstellräume oder Technikräume gekennzeichnet.

**Möblierung, gemäß Planung** (alle nachgenannten Produkte beginnend mit iQ sind von der Fa. Siemens)

**Küche GOLD:**

- Küchenmöbel mit Arbeitsplatte Silestone
- Bügelgriffe Siro nach Wahl: Schwarz oder Edelstahl
- Spülmaschine, iQ300 SX63HX60CE oder gleichwertig
- Kältegerät, iQ500 KI86SADE0 oder gleichwertig
- Backofen nach Wahl in Schwarzer oder Edelstahl Optik:
  - iQ700 HB636GBS1 oder gleichwertig oder
  - iQ700 HB736G1B1 oder gleichwertig
- Kochstelle, iQ300 EH801BE15E flächenbündig mit integriertem Dunstabzug oder gleichwertig
- Spüle mit Armatur, Fab. BLANCO nach Wahl in Schwarz oder Edelstahl Optik oder gleichwertig
- Arbeitsplatzbeleuchtung
- Besteckeinsatz Kunststoff (Schwarz oder Weiß)
- Mülltrennsystem unter Spüle
- Mehrpreis GOLD PLUS auf Anfrage

**Einbauschränke, je nach Grundriss:**

Alle Wohneinheiten ausgenommen Wohnung 7, 26 u. 40 erhalten einen Einbauschränk (ca. l/h/t 2895-3834/2600/600 mm) bestehend aus:

- Fronten und Sichtteile nach Auswahl
- Schubladen Eiche massiv, lackiert
- Griffe Siro Schwarz
- 1 Schrank mit 2 Drehtüren, 1 Mittelseite, 10 Fächern und 1 Kleiderstange
- 2 Schränke mit je 2 Drehtüren, 2 Fächern, 1 Kleiderstange und 3 Schubladen
- 1 Schrank mit 2 Drehtüren, 1 Mittelseite, 10 Fächern und 1 Kleiderstange

Die Wohnung 7, 26 und 40 erhalten einen Einbauschränk (ca. l/h/t 2270/2600/600 mm) bestehend aus:

- Fronten und Sichtteile nach Auswahl
- Schubladen Eiche massiv, lackiert
- Griffe Siro Schwarz

- 1 Schrank mit 2 Drehtüren, 1 Mittelseite, 10 Fächern und 1 Kleiderstange
- 1 Schrank mit 2 Drehtüren, 2 Fächern, 1 Kleiderstange und 3 Schubladen
- 1 Schrank mit 2 Drehtüren, 1 Mittelseite, 10 Fächern und 1 Kleiderstange

**Garderobe:**

Die Wohnungen 27, 28, 32 und 33 erhalten eine Garderobe (ca. l/h/ 1269/2600/600 mm) bestehend aus:

- 1 Schrank mit Drehtüre und 6 Fächer
- Drehtüre mit Griff Siro Schwarz
- 1 Schuhregal
- 1 offener Korpus mit Kleiderstange und LED
- Oberschränke mit TipOn

Die Wohnungen 8 und 11 erhalten eine Garderobe (ca. l/h/ 1968-1987/2600/600 mm) bestehend aus:

- 1 Schrank mit 2 Drehtüren und 6 Fächer
- Drehtüren mit Griff Siro Schwarz
- 1 Schuhregal
- 1 offener Korpus mit Kleiderstange und LED
- Oberschränke mit TipOn

Die Wohnungen 9, 10, 20, 29, 30 und 31 erhalten eine Garderobe (ca. l/h/ 2758-3125/2600/600 mm) bestehend aus:

- 2 Schränke mit je 2 Drehtüren und 6 Fächer
- Drehtüren mit Griff Siro Schwarz
- 1 Schuhregal
- 1 offener Korpus mit Kleiderstange und LED
- Oberschränke mit TipOn

**Badmöblierung:**

Waschtischunterschrank bestehend aus:

- 1 Schublade und 1 Innenschublade
- Griff Siro Schwarz
- Handtuchhalter Siro Schwarz

Spiegelpaneel bestehend aus:

- Grundplatte mit Spiegel
- Lichtleiste mit LED

**Sonstiges**

Die Errichtung des Objekts unterliegt einem Prüfprogramm zur Reduzierung von Schadstoffen in der Raumluft. Neben der Bewertung schadstoffrelevanter Produkte mittels anerkannter Baustoffkennzeichnungen oder Prüfverfahren findet eine repräsentative Anzahl von Raumluftuntersuchungen statt.

Bewertungsgrundlage der Ausstellung des Gebäudezertifikats ist die Einhaltung des 95%-Perzentil der „Häufigkeitsverteilung zum Vorkommen von flüchtigen organischen Verbindungen in Raumluft“ der Gesellschaft für Umweltchemie in München in jeweils aktueller Fassung.

**gez. Brüderl Projekt Bad Endorf GmbH & Co. KG**