

## **Baubeschreibung zum 4-Familienhaus in Mitterfels Burgstraße 40**

### **Vorbemerkung**

Das Bauvorhaben wurde nach den anerkannten Regeln der Technik, in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet, saniert und entsprechend den örtlichen Ver- und Entsorgungsarten erstellt.

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

### **Bauweise:**

Mehrgeschossige Massivbauweise (2 Vollgeschosse, Teilunterkellerung), nach „Energieeffizient Sanieren“ modernisiert, KFW - Effizienzhaus

### **Erschließung, Ver- und Entsorgung:**

Öffentliche Straße, in welcher Wasser-, Strom-, Telefonanschluss an das öffentliche Netz und der Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorhanden sind.

### **Außenanlagen:**

Gestaltung und Bepflanzung entsprechen dem Außengestaltungsplan.

Im nördlichen Bereich wird ein Kinderspielplatz erstellt, außerdem ein Fahrrad- und Müllhaus.

### **Gründung:**

Bestehende Naturstein- und Stahlbetonfundamente.

### **Umfassung Wohngeschosse:**

Ca. 55 cm Massivziegel + WDVS 8 cm im EG, ca. 35 cm Massivziegel + WDVS 12 cm im OG.

### **Decken:**

Über KG Betondecke, über EG und OG Holzbalkendecke.

### **Geschosstreppen:**

Holz-Treppen

### **Wohnungstrennwände:**

Treppenhauswände und Trennwände zur Nachbarwohnung mit Ziegelwänden im EG ca. 55 cm stark, im OG 18 cm + 10 cm GK-Vorsatzschale.

### **Zwischenwände tragend:**

Bestehende Ziegelwände ca. 24 cm bis 55 cm.

Zwischenwände nichttragend:

11,5 cm Ziegel bzw. 15 cm in Trockenbauweise.

## **Rohbau**

Balkone:

Stahlkonstruktion von Wohnungsdecken thermisch getrennt

Wärme- und Schallschutz:

WDVS außen, schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung bzw. Trockenestrich.

Verlegung der Badinstallationen in Vormauerungen nach Erfordernis.

Entwässerungsanlagen:

Grundleitungen aus KG-Rohren, Fallleitungen aus Kunststoffrohren mit schallisolierten Befestigungen.

Spenglerarbeiten:

Sämtliche Spenglerarbeiten sind in Titanzink ausgeführt

Außenputz:

Mineralischer Aufbau, letzte Lage fein mit Körnung 0,2 mm verrieben, Sockel aus Zementputz.

Innenputz:

In allen Geschossen einlagiger Maschinenputz an den Wänden; Decken sind gespachtelt und getüncht.

## **Ausbau- und Gemeinschaftseigentum**

Treppenhaus – Flur:

Holz-Handlauf, Bodenbelag aus Fliesen, Treppenbelag aus Holz.

Fenster:

Holz-Alu-Fenster mit Dreh- Kippbeschlag, umlaufender Gummilippendichtung und Zweifachverglasung (U-Wert Fenster mind. ca. 1,25 W/m<sup>2</sup>K).

Hauseingang:

Hauseingangstürelement aus Aluminiumkonstruktion, farblich behandelt, mit Seitenteil, Verbundsicherheitsglas; Sprech- und Klingelanlage; elektrische Türöffner mit Videoüberwachung; Briefkastenanlage.

Kellerraum:

Im Keller ist nur die Technik untergebracht.

Kellerumfassungswände und Decken sind getüncht.

Der gemauerte Kellerraum zum Treppenhaus hat eine feuerhemmende, rauchdichte Stahltüre.

### **Wände und Decken:**

Treppenhauswände mit einlagigem Maschinenputz und wasserfestem Anstrich.

### **Elektro:**

Treppenhaus mit Deckenleuchten ausgestattet. Türöffneranlage, Klingeltastatur mit Namensschild an Haus und Wohnungseingangtüre.

### **Carport, Stellplätze:**

Das Gebäude hat einen Carport mit 4 Stellplätzen und einen Außenstellplatz.

### **Sanitär:**

Versorgungs- sowie Abflussleitungen in Kunststoff- Guss- bzw. Stahl. Kaltwasserzapfstelle für die Freiflächen und auf den Terrassen.

### **Haustechnik:**

Luft- Wasserwärmepumpe, Nennwärmeleistung nach Wärmebedarfsberechnung.  
Außentemperatursteuerung; jede Wohnung hat ihre eigenen Heizverteiler und elektronische Wärmemengenzähler sowie eine dezentrale Lüftungsanlage.

### **Sicherheitspaket:**

3-fach Verriegelung der Wohnungseingangstüren; Videoanlage mit Bildsprechanlage in jeder Wohnung; Sicherheitszentralschlüssel.

### **Estrich:**

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung bzw. Trockenestrich gem. DIN.

### **Bodenbeläge:**

In den Bädern sind keramische Fliesen verbaut, die Wände sind teilverflieselt.  
In allen anderen Räumen sind hochwertige Vinylbeläge verlegt.

### **Innentüren:**

CPL eiche-beschichtete Holzzargenkonstruktion mit Drücker-/Rosettengarnituren in Alu

### **Malerarbeiten:**

Sämtliche Wände und Decken mit Ausnahme der gefliesten Bereiche der Bäder erhalten einen weißen, waschfesten Farbanstrich auf lösemittelfreier Basis.

### **Wohnungseingangstüren:**

Wohnungseingangstüren als Zargenkonstruktion mit schallhemmenden Türblatt mit Profilzylinder, 3-facher Sicherheitsverriegelung, Türschließer und Türspion, Zarge und Türblatt Eiche lackiert.

### **Fenster und Fenstertüren:**

Holz-Alu-Fenster mit Dreh- Kippbeschlag, umlaufender Gummilippendichtung und Zweifachverglasung (U-Wert Fenster mind. ca. 1,25 W/m<sup>2</sup>K).

### Fensterbänke:

Innen: Polierter Naturstein

Außen: Beschichtetes Aluminium

### Terrassen:

Plattenbelag aus Granit/Pflaster oder vergleichbarem Material, lose verlegt auf Frostschutz.

### Balkone:

Die Balkone sind als Stahlbalkone (thermisch vom Gebäude getrennt) ausgebildet, die Brüstung besteht aus Stahl-Glaskonstruktion, Balkone sind mit Feinsteinzeug verlegt.

### Speicher:

Für jede Wohnung sind im Dachgeschoss Speicherabteile vorgesehen

## Ausbau Wohnungseigentum

### Elektroinstallation:

Elektrozähler für jede einzelne Einheit im separaten Installationsraum.

Sicherungskasten für jede Wohnung.

In den Wohngeschossen werden die Leitungen Unterputz verlegt; im Kellergeschoss werden die Leitungen teilweise Aufputz verlegt.

Verwendet werden Schaltergarnituren des Fabrikats Gira Standard 55 weiß, Schalter und Steckdose mit Abdeckplatte in weißer Ausführung.

Rauchmelder in jedem Kinder-, Schlafzimmer und Flur, der zu Aufenthaltsräumen führt.

Folgende Anzahl und Art ist vorgesehen:

#### **W01**

Diele: 1 Deckenleuchte, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose, 2 Wechselschalter, 1 Tel.-Anschluss, 1 Video-Sprechanlage

Bad: 2 Schalter, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose WM/TR, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass

Schlafen: 3 Wechselschalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Deckenleuchte, 1 Rauchmelder

WC: 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass

Wohnen: 4 Wechselschalter, 4 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte

Küche: 3 Wechselschalter, 4 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschluss, 2 Deckenleuchten 1 Herdanschluss

Terrasse: 2 Schalter von innen, 1 Steckdose, 1 Wandauslass

#### **W02**

Gard.: 1 Deckenleuchte, 1 Steckdose, 1 Wechselschalter, 1 Schalter

Wohnen: 1 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 2 Dreifachsteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Deckenleuchte

Küche: 3 Wechselschalter, 3 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte, 1 Herdanschluss

Schlafen: 3 Wechselschalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte, 1 Rauchmelder

Bad: 2 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass, 1 Doppelsteckdose (WM + TR)

WC: 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass

Balkon: 2 Schalter von innen, 1 Steckdose, 1 Wandauslass

### **1. Obergeschoss:**

Fl./TH: 1 Bewegungsmelder, 1 Deckenleuchten, 2 Klingeltaster

#### **W03**

Diele: 1 Deckenleuchte, 1 Steckdose, 1 Doppelsteckdose, 2 Wechselschalter, 1 Tel.-Anschluss, 1 Video-Sprechanlage

Schlafen: 3 Wechselschalter, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Antennenanschluss, 1 Deckenleuchte, 1 Rauchmelder

WC: 1 Schalter, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass

Wohnen: 4 Wechselschalter, 4 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte

Küche: 3 Wechselschalter, 4 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschluss, 2 Deckenleuchten 1 Herdanschluss

Balkon: 2 Schalter von innen, 1 Steckdose, 1 Wandauslass

#### **W04**

Flur 04: 1 Deckenleuchte, 1 Steckdose, 2 Wechselschalter

Wohnen: 2 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 2 Doppelsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschluss, 1 Deckenleuchte

Küche: 1 Schalter, 3 Steckdosen, 3 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchte, 1 Herdanschluss

Bad: 2 Schalter, 2 Steckdosen, 1 Deckenleuchte, 1 Wandauslass, 1 Raumthermostat, 1 Doppelsteckdose (WM + TR)

Schlafen: 2 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Antennenanschluss, 1 Deckenleuchte, 1 Rauchmelder

Gast: 2 Wechselschalter, 2 Steckdosen, 1 Doppelsteckdose, 1 Deckenleuchte, 1 Netzwerkanschluss

Balkon: 2 Schalter von innen, 1 Steckdose, 1 Wandauslass

## **2. Obergeschoss:**

Fl./TH: 1 Bewegungsmelder, 1 Deckenleuchte

Speich. 01: 1 Wandleuchte, 2 Steckdosen, 1 Schalter

Speich. 02: 2 Wandleuchten, 2 Steckdosen, 1 Schalter

Speich. 03: 1 Wandleuchte, 2 Steckdosen, 1 Schalter

Speich. 04: 2 Wandleuchten, 2 Steckdosen, 1 Schalter

## **Aussenbereich:**

Zugang: 1 Bewegungsmelder, 1 Wandauslass, 1 freistehende Briefkastenanlage mit 4 Briefkästen, 1 St. Video-Sprechanlagen für 4 Teilnehmer und 4 Türöffnerschaltungen

Carport: 4 Deckenleuchten, Leerrohre ca. 50 m, 1 Hofbeleuchtung

**Allgemein:** Bestückung Zählerschrank nach Vorschrift  
1 St. komplette Sat-Anlage,  
1 St. Potentialausgleich, Verlegen der Leitungen in Kabel NYM, alternativ in Leerrohren, Verlegen der Leerrohre in Holzbalkendecken, Schalter- und Steckdosenmaterial Gira Standard 55 weiß, Innenblitzschutz (Grob- und Feinschutz), Deckenleuchte im Keller, Wandleuchten in den Speichern und den Treppenhäusern mit LED, in den Wohnungen nur Lichtauslässe, Rauchmelder mit Akku (10 Jahre Laufzeit) nach Vorschrift.

## **Sanitäre und technische Einrichtungen**

Alle Sanitärobjekte in weiß; Armaturen in formschöner Ausführung, Hänge-WC's mit geräuscharmen Unterspülkästen.

Folgende Sanitärobjekte sind vorgesehen:

### Gäste WC

- 1 Hänge-WC
- 1 Handwaschbecken

### Bad

- 1 Hänge-WC

- 1 Badewanne
- 1 Waschtisch

#### Küchen

In den Küchen sind die Anschlüsse für Abwasser, Kalt- und Warmwasser an der Installationswand vorgesehen.

In den Installationskästen der Wohnungen sind Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler eingebaut. In sämtlichen Wohnungen sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner vorgesehen.

#### Lüftung

Es ist eine dezentrale Lüftung verbaut.

#### Heizung

In allen Räumen sind Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung dimensioniert eingebaut.