

BAUBESCHREIBUNG



12

VIA CASA
WOHNEN & LEBEN IN ODELZHAUSEN



I. Teil – Grundstück und Gebäude

1. Allgemein

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 19 in Odelzhausen wird ein Wohn- und Geschäftshaus mit 26 Wohnungen (1,5- bis 3-Zimmer) sowie ca. 300 m² Gewerbefläche errichtet.

Unter dem Gebäude entsteht eine Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt direkt über die Hauptstraße. Im Kellergeschoss befinden sich Technikräume für Heizung, Hausanschluss, Hausmeister sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Im Dachspitz befinden sich die einzelnen Abstellräume der Wohnungen.

Die Bauausführung erfolgt nach der gültigen EnEV 2014 in der Fassung von 2016, in Massivbauweise als KfW Energieeffizienzhaus 70. Alle Wohnungen sind sowohl von der Straße als auch von der Tiefgarage stufenlos zu erreichen. Die Zugänge zu den Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden barrierefrei errichtet. Die Wohnungen im Erdgeschoss selbst werden entweder als barrierefreie Wohnungen errichtet oder so gebaut, dass ein Umbau zu einer barrierefreien Wohnung gemäß BayBo mit nur geringem Aufwand möglich ist.

2. Erschließung

Das Grundstück wird an alle gängigen Ver- und Entsorgungssysteme (Gas, Wasser, Strom, Abwasser, Kabel usw.) angeschlossen.

3. Entwässerung

Die Abwasserleitungen, Niederschlags- und Oberflächenwasser werden an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

4. Fundamente

Die Fundamentierung erfolgt als Stahlbetonbodenplatte nach statischer Berechnung.

5. Wände

Tiefgaragen- und Kelleraußenwände sowie Wohnungstrennwände und Aufzugsschachtwände aus Stahlbeton (d = 25 cm).

Oberirdische Außenwände aus hochwärmedämmendem, mit Mineralwolle gefülltem, Ziegelmauerwerk (d = 36,5 cm).

Innenwände als Metallständerwände, in Dicke von 12,5 cm, doppelt mit Gipskartonplatten beplankt.

Seitliche Trennwände der Abstellräume im Dachspitz als Trockenbauwände (Metallständerwände mit Gipskartonplatten beplankt, d = 7,5 bis 10 cm).

Vormauerungen im Sanitärbereich in Trockenbauweise, teilweise brüstungshoch und teilweise raumhoch. Aus technischen Gründen kann die Anordnung von Vormauerungen und Installationsschächten von den Prospektplänen abweichen.

6. Decken

Geschossdecken werden gemäß den statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Systemelementdecken (Halb-Fertigteile mit Ortbetonaufgabe) hergestellt. Die Filigrandeckenplatten erhalten eine glatte Plattenunterseite und verspachtelte Fugenstöße.

Decken in verschiedenen Stärken entsprechend den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen. Teilweise abgehängte Decken bzw. seitliche Abkofferungen (Eckbereiche) wegen Leitungsverzügen.

7. Dach

Satteldach als Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle und diffusionsoffener Unterdeckung aus Holzweichfaserplatten für verbesserten Schallschutz und sommerlichen Hitzeschutz. Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen aus dem grau-schwarzem Farbspektrum gemäß B-Plan und Farbkonzept des Architekten. Dachschrägen unterseitig mit einer Dampfbremse und Gipskartonverkleidung.

8. Treppenhaus / Flure

Das Treppenhaus erhält entweder eine Pfosten-Riegel-Fassade oder eine Rahmenkonstruktion aus Aluminium mit großflächiger Verglasung und eingesetzter Haustüre, ebenfalls aus Aluminium. Schallentkoppelte Betonfertigteiltreppen vom Keller bis zum Dachspitz. Zwischenpodeste

in Ortbeton mit schwimmendem Fußbodenaufbau. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Kunststein oder Granitfliesen belegt. Treppenhausflure erhalten ebenfalls einen Belag aus Kunststein oder Granitfliesen auf Estrich mit Trittschalldämmung. Die innenliegenden Flure erhalten einen hochwertigen Teppichboden auf Estrich mit Trittschalldämmung. Im Bereich des Hauseingangs im Erdgeschoss wird eine Sauberlaufzone eingebaut. Die Böden der Kellerräume, Kellerflure, Schleuse sowie im Dachspitz werden mit Betonfarbe gestrichen. Stahlgeländer (lackiert) mit Handläufen aus Edelstahl.

9. Aufzug

Aufzugskabine in rollstuhlgänglicher Ausführung, von der Tiefgarage sowie den Keller- und Wohngeschossen stufenlos erreichbar. Moderne Technologie mit automatischer Evakuierung über das nächste Stockwerk bei Stromausfall.

Innenverkleidung in Edelstahl oder Piccadilly, Handlauf an der Seite, Spiegel über Handlauf halbhoch, Boden mit Kunststein oder Granitfliesen belegt.

10. Türen

Hauseingang:

Hauseingangstürelement aus Aluminium mit Isolierglasfüllungen, Griffstange aus Edelstahl, Obertürschließer, elektrischem Türöffner. Die Briefkastenanlage wird freistehend am Hauszugang montiert.

Kellergeschoss:

PVC-beschichtete oder lackierte ZK-Türen, Stahltüren in Stahlzargen. Wo aus brandschutztechnischen Gründen notwendig, selbstschließende Stahltüren mit Stahlzargen, Ausführung gemäß Brandschutzkonzept.

Flurtüren im Wohngeschoss:

Lackierte Stahlrohrrahmentür, großflächig verglast. Magnetische Offenhaltung mit Rauchmelder, im Brandfall selbstschließend.

Flurtür im Dachspitz:

Lackierte oder beschichtete Multifunktionsstüre in lackierter Stahlzarge gemäß Brandschutzkonzept.

Abstellräume im Dachspitz:

Stahlamellentüren oder Systemtüren des Trennwandherstellers.

11. Schließanlage

Die gesamte Anlage erhält eine Schließanlage. Die einzelnen Schlüssel der Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten sperren den Hauszugang, die Einheit selbst, den Briefkasten, die Gemeinschaftsräume (außer Hausanschluss-, Haustechnik- sowie Hausmeisterraum) und das Tiefgaragentor.

12. Heizung

Das Gebäude wird über eine zentrale Heizungsanlage beheizt. Als Wärmeerzeuger wird ein Gas-Brennwertkessel der neuesten Heiztechnologie mit niedrigem Energieverbrauch eingebaut. Die Regelung der Anlage erfolgt witterungs- und lastabhängig. Zur Warmwasserbereitung und zur regenerativen Unterstützung der Heizungsanlage wird eine thermische Solaranlage (Kollektoren) auf dem Dach installiert. Mit der Errichtung einer thermischen Solaranlage wird aktiv zu einer Verringerung der klimaschädlichen CO₂-Emissionen beigetragen.

Die Beheizung der Wohn- und Gewerberäume erfolgt über eine energiesparende Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. Flure, Dielen und Abstellkammern werden von den umliegenden Räumen mitbeheizt und erhalten keinen eigenen Fußbodenheizkreislauf. Treppenhäuser werden nicht beheizt.

Der Wärmeverbrauch wird über geeichte Wärmemengenzähler erfasst und abgerechnet. Sämtliche Zähler zur Abrechnung der Heiz-, Kalt- und Warmwasserkosten werden gemietet.

13. Sanitäre Installation

Die Wasserversorgung erfolgt durch das örtliche Wassernetz. Die Kalt- sowie Warmwasserleitungen in allen Wohnungen sind mit Absperrventilen ausgestattet.

In die Hauptwasserleitung werden ein rückspülbarer Edelstahlwasserfilter sowie eine Dosieranlage zur Verbesserung der Wasserqualität eingebaut.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine zentrale Warmwasserbereitung mit einer Frischwasser- oder Speicherladestation sowie Zirkulationsleitungen mit eingebauter Hocheffizienz-Umwälzpumpe.

Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen sind aus Edelstahl. Die Abwasserleitungen sind teilweise aus speziellem, schallsolisierendem Kunststoff, teilweise aus Gusseisen.

Im Fahrradabstellraum wird ein separat absperrbarer Kalt- und Warmwas-

seranschluss mit Ablauf in eine Überflur-Schmutzwasserhebeanlage installiert. Für die Gemeinschaftsanlagen steht ein frostsicherer Außenwasserhahn zur Verfügung.

14. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach VDE-Vorschriften. Anschluss der Gebäude, Wohnungen und Gewerbeeinheiten an das Versorgungsnetz des örtlichen Stromversorgers, Hausanschluss mit Sicherungen, Zähler- und Verteileranlage im Kellergeschoss bzw. Hausanschlussraum. Das Gebäude wird mit einer Klingel- und Gegensprechanlage ausgestattet.

Die Elektroleitungen werden im Keller soweit möglich in Leerrohren verlegt, andernfalls erfolgt die Installation sichtbar auf Putz. Elektrozuleitungen in der Tiefgarage werden weitgehend auf Putz geführt. Stromtrassen (Kabelbündel), können im gesamten Kellergeschoss und in der Tiefgarage in Kabeltrassen verlegt sein, die unterhalb der Decken geführt werden. In den Fluren und Treppenträumen werden die Leitungen unter Putz verlegt.

Die Gemeinschaftsflächen innerhalb des Gebäudes erfolgt mittels mit Deckenleuchten mit integrierten Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Das Mülltonnenhaus wird mit einer Lampe sowie integriertem Bewegungsmelder ausgestattet.

15. Spenglerarbeiten

Rinnen, Abläufe, Verblechungen und Anschlussbleche an Dach und Fassade aus Titanzinkblech, Aluminium oder verzinntem Edelstahl (Uginox).

16. Dämmung

Die Tiefgaragendecke, soweit wärmetechnisch erforderlich, und das Dach werden entsprechend der Energieeinsparverordnung 2014 in der Fassung von 2016 gedämmt. Sämtliche Heizungs-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden entsprechend der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung isoliert.

17. Putzarbeiten

Das Treppenhaus und die Flure werden mit Kalk-Gips-Putz einlagig beschichtet und geglättet. Im Keller wird Kalkzementputz verwendet. Die Keller- und Tiefgaragenwände aus Beton bleiben unverputzt. Die Gebäudeaußenwände werden mit einem Fassadenputzsystem mit Gewebeamierung beschichtet.

18. Malerarbeiten

Die Decken und Wände im Kellergeschoss, im Treppenhaus sowie im Dachspitz werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die Gebäudefassade wird mit Fassadenfarbe gestrichen, gemäß Farbkonzept des Architekten bzw. im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde.

Stahlteile, soweit sie nicht aus Edelstahl oder verzinkt sind, werden gestrichen oder pulverbeschichtet. Stahlzargen, Feuerschutztüren und die äußeren Aufzugstüren werden lackiert.

19. Außenanlagen

Die Ausführung der gesamten Außen- und Grünanlagen erfolgt im Wesentlichen gemäß dem Außenanlagenplan. Änderungen, die durch den Architekten veranlasst werden, keine Wertminderung mit sich bringen und das Gesamterscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen, bleiben der INVESTAS vorbehalten.

Das Mülltonnenhaus wird auf der Westseite des Baukörpers an die Tiefgaragenabfahrt anschließend als eigenständiges Gebäude erstellt. Die Ausführung erfolgt als Beton-, Holz- und Stahlkonstruktion. Der Boden wird betoniert oder gepflastert. Das Dach besteht aus einer Stahlbetonplatte mit exzessiver Begrünung.

II. Teil – Wohnungen

1. Sanitäre Ausstattung

Sanitäre Einrichtungsgegenstände namhafter Hersteller in der Sanitärfarbe weiß, Armaturen und Einrichtungsteile verchromt.

Küche:

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindel-Eckventil zum Anschluss einer Spülmaschine, aus Schallschutzgründen jeweils endend auf Putz.

Bad:

Körperform-Badewanne in Acryl mit entsprechendem Einbausystem, Wan-

neneinlauf bzw. Wanneneinlaufgarnitur, Unterputz-Einhebelwannenbatterie, Schlauchbrause, Wandhalterung und Wannengriff (soweit Badewanne im Grundriss vorgesehen). Duschen bodenbündig gefliest mit Rinne, keine Duschwannen. Unterputz-Einhebelbrausebatterie, Schlauchbrause, Wandstange und Seifenkorb. Der Einbau von Duschverglasungen ist im Kaufpreis nicht enthalten sondern extern zu beauftragen.

Waschbecken aus Kristallporzellan (Größe 60 cm) mit Einhebelmischbatterie, zweiarmliger Handtuchhalter, Spiegel (60x80 cm).

Tiefspül-Wandhängeklosett aus Kristallporzellan, Wandeinbauspülkasten mit Spartaste, WC-Sitz mit Deckel sowie Papierrollenhalter.

Jedes Badezimmer ist mit einem Kompaktheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn und Ablauf mit Geruchverschluss ausgestattet.

Gäste-WC (soweit im Grundriss vorgesehen):

Tiefspül-Wandhängeklosett aus Kristallporzellan, Wandeinbauspülkasten mit Spartaste, WC-Sitz mit Deckel sowie Papierrollenhalter enthalten.

Waschbecken aus Kristallporzellan (Größe 40 cm) mit Einhebelmischbatterie, Spiegel (40x80 cm).

2. Elektroinstallation

Allgemein:

In jeder Wohnung wird eine Unterverteilung mit Fehlerstrom-Schutzschalter und Automatenicherungen für die einzelnen Stromkreise eingebaut. Die Leitungen werden unter Putz verlegt. Die Wohnanlage erhält einen Anschluss an das Breitbandkabelnetz auf Mietbasis.

Ausstattung einzelner Räume:

Wohn-/Esszimmer:

- 7 Steckdosen
- 2-3 Lichtauslässe (je nach Wohnungsgröße)
- 3 Lichtschalter
- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

Küche:

- 5 Steckdosen
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter

Schlafzimmer:

- 5 Steckdosen
- 1 Lichtauslass
- 3 Lichtschalter
- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

Kinderzimmer:

- 4 Steckdosen
- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter
- 1 Anschluss Radio/TV
- 1 Leerdose Telefon/LAN

Bad:

- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine u. Trockner mit separater Absicherung
- 1 Lichtauslass (Decke)
- 1 Lichtauslass (Waschbecken)
- 2 Lichtschalter

Gäste-WC (sofern vorhanden):

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter

Diele:

- 1 Steckdose
- 1-2 Lichtauslass (je nach Wohnungsgrundriss)
- 3 Lichtschalter
- 1 Telefonanschluss (TAE)
- 1 Audio-Sprechanlage (Videosprechanlage als Sonderwunsch)

Abstellraum (sofern vorhanden):

- 1 Steckdose
- 1 Steckdose für Waschmaschine (sofern vorhanden)
- 1 Lichtauslass
- 1 Lichtschalter

Terrasse / Balkon:

- 1 Steckdose (Spritzwassergeschützt)
- 1 Lichtschalter (innen)
- 1 Wandlichtauslass inkl. Lampe
- Anschluss für Markise als Sonderwunsch

Dachbodenabteil (Stromkreis über Wohnungszähler):

- 1 Steckdose
- 1 Lichtauslass inkl. Lampe
- 1 Lichtschalter

Zum Einbau kommt das Schalterprogramm Berker S1 in „reinweiß“. Doppelsteckdosen zählen als zwei Steckdosen.

Die Lage der Lichtauslässe, Schalter, Steckdosen, Telefon und Antennendosen können den bei der INVESTAS aufliegenden Projektplänen entnommen werden.

3. Lüftung

Bäder und WCs ohne Fenster erhalten elektrische Raumentlüfter. Die Nachströmung der Luft erfolgt über den Türschlitz oder ein Lüftungsgitter im Türblatt.

Hinweis: Der Filter dieser Lüfter ist regelmäßig zu reinigen bzw. auszuwechseln, um die dauerhafte Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Zur Unterstützung der nutzerunabhängigen Wohnraumlüftung erhält jede Wohnung dezentrale Lüfter mit Wärmerückgewinnung in den Wohn- und Schlafräumen. Die dezentralen Lüfter sorgen für Komfort, Abtransport belasteter Luft, sowie für ein allergikerfreundliches Umfeld. Weiterhin werden die Faktoren Feuchteschutz (Vermeidung von Schimmelpilz), Wohngesundheit und Energieeinsparung unterstützt.

Die Bedienungsanleitung der in der Wohnung installierten Lüftungsgeräte wird Bestandteil des Kaufvertrags. Der Käufer verpflichtet sich, den einmal jährlich anfallenden Filterwechsel vorzunehmen und über den regelmäßigen Wechsel Protokoll zu führen. Im Küchenbereich sind keine Mauerdurchführungen zum Anschluss von Dunstabzugshauben vorgesehen. Dunstabzugshauben in den Küchen sind daher als Umluftgeräte zu planen. Die Abstellräume im Dachspitz werden ausreichend be- und entlüftet.

4. Rauchwarnmelder

Gemäß der Bayerischen Bauordnung werden in den Schlafzimmern sowie den Fluchtwegen je ein batteriebetriebener Rauchwarnmelder auf Miet-/Wartungsbasis installiert. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Pflicht zur jährlichen Funktionsprüfung an den Käufer der Wohnung übergeht und durch diesen veranlasst werden muss.

5. Malerarbeiten

Die Decken werden aus Ortbeton oder Filigrandeckenplatten hergestellt und glatt gespachtelt oder mit Glasvlies tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände werden mit weißer Innenwandfarbe gestrichen. Fugenschnitte, die im Putz an rissgefährdeten Stellen eingearbeitet und mit elastischem Material gefüllt sind, bleiben im fertigen Zustand sichtbar und stellen keinen Mangel dar.

6. Böden

Diele, Bad, Gäste-WC*, Abstellraum* und Speisekammer* (*soweit im Grundrissplan vorgesehen) erhalten einen keramischen Fliesenbelag nach Bemusterung. Zur Auswahl kommen Bodenfliesen in der Größe von max. 30x60 cm und einem Ladenverkaufspreis von bis zu € 30,00/m² (inkl. MwSt.). Die Sockelfliesen werden aus dem gleichen Material geschnitten. Wohn-/Esszimmer, sowie Schlaf- und Kinderzimmer erhalten ein hochwertiges, versiegeltes Fertigparkett nach Bemusterung mit weißen Holzpressstoffleisten. Die Verlegung erfolgt fest verklebt. Zur Auswahl kommen Parkettböden mit einem Ladenverkaufspreis von bis zu € 38,00/m² (inkl. ges. MwSt.). Der Küchenbereich (Größe gemäß Einzeichnung im Plan) erhält nach Wahl des Käufers einen Fliesenbelag oder Fertigparkett.

Bei Wegfall einzelner Leistungen werden die Ladenverkaufspreise zzgl. der Verlegungskosten verrechnet.

7. Wände

Die gemauerten Wände in den Bädern und WCs erhalten einen Kalkzementputz. Trockenbauwände werden mit feuchtraumgeeigneten Zementfaserplatten beplankt. Im Bereich der Duschen wird türstockhoch gefliest. Der Bereich von Waschbecken, WCs, Wannen (soweit im Grundriss vorgesehen) und Waschmaschinen wird bis auf Höhe der Vormauerung gefliest. Zur Auswahl kommen verschiedene Fliesen (Materialpreis bis € 30,00/m² inkl. MwSt.). Bei Wegfall einzelner Leistungen werden auch hier die Ladenverkaufspreise zzgl. der Verlegungskosten verrechnet.

8. Fugen

Die Farbe der Verfugung der Fliesen kann gewählt werden. Sollte keine Auswahl stattfinden, werden die Wandbeläge hellgrau und die Bodenfliesen sandgrau verfugt.

Eck-Wandfugen, Fugen zwischen Boden und Wand, sowie Fugen zwischen Wannen und Wand werden mit elastischer Silikonmasse verschlossen.

9. Fenster

Es werden Fenster und Türen bzw. Fenstertürkombinationen aus hochwertigem Kunststoff, außenseitig mit aufgesetzter, beschichteter Aluminiumschale in DB703, innen weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung eingebaut. Mehrteilige Kombinationen erhalten mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel.

Die Dachflächenfenster werden in kunststoffummantelter Ausführung in Weiß mit Schwing-Klapp-Flügel eingebaut.

Fensterbänke:

Außenseitig erhalten die Fenster Aluminium-Regenbleche, innen (bei gemauerten Fensterbrüstungen) Natursteinfensterbänke oder epoxidharzgebundener Naturstein, d = 3 cm. Elemente bis zum Boden erhalten innen keine Fensterbänke.

10. Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren erhalten elektrische Rollläden. Die Rollladentypen werden als Massivbauelemente ausgeführt. Rollladenbehang aus Kunststoff oder Aluminium, in Kunststoffschienen laufend.

11. Türen

Wohnungseingangstüre:

Stabile Vollspantüre in lackierter Stahlzarge mit Doppeldichtung und gefalzter Ausführung. Außen Edelstahl-Knopfschild, innen Edelstahl-Drücker und Spion. Türblatt in Weiß, Schallschutz- sowie Klimaklasse 3. Der Zugang erfolgt schwellenlos. Elektronischer Türspion (Sicht ausschließlich vor die Wohnungseingangstüre), Kindersicherung sowie Dreifachverriegelung als Sonderwunsch möglich.

Innentüren:

Hochwertige Röhrenspankerntüren mit Zargen, Oberfläche weiß lackiert. Wahlweise eine Türe zur Diele mit Glasausschnitt. Formschöne Edelstahl-Drücker mit Buntbartschloss.

12. Balkone / Loggien

Ausführung als Stahlbetonplatten mit Abdichtung aus zwei Lagen Bitumenbahn oder Stahlbeton-Fertigteiltwannen, Belag aus Holz. Balkonbrüstungen als Flachstahlgeländer.

13. Dachgauben

Die kleinen Dachgauben erhalten außenseitig eine komplette Blechverkleidung. Die großen Dachgauben erhalten eine Blechverkleidung an Dach und Seitenflächen. Die Gaubenfront der großen Dachgauben erhält ein Putzfasadensystem.

14. Terrassen + Gartenanteile

Zu den Erdgeschosswohnungen gehören Grundstücksflächen, die als Sondernutzungsrecht zugeordnet sind. Auf diesen Flächen werden Terrassen angelegt, Belag aus Kunststein- oder Betonwerksteinplatten, Verlegung auf Betonsplitt.

Die den Wohnungen zugeordneten Grundstücksflächen werden voneinander durch einen ca. 80 cm hohen Doppelstabzaun abgegrenzt, der Zaun an der Grundstücksgrenze ist ca. 100 cm hoch. Die Gärten erhalten ein abschließbares Gartentürchen (soweit im Grundriss vorgesehen).

Die Gartenflächen werden mit Mutterboden planiert und entsprechend dem Begrünungsplan bepflanzt. Der Käufer hat keinen Anspruch auf eine absolut ebene Gartenfläche, da das Gelände teilweise höhenmäßig an äußere Gegebenheiten angeglichen werden muss. Die Rasensaat erfolgt nur einmalig und ist im Weiteren durch den Käufer zu pflegen.



Im Bereich der Gärten können Lichtschächte, Zu- und Abluftschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Revisionsschächte liegen. Für Kontroll- und Reparaturarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.

Die Wohnungen mit Gartenanteil erhalten einen Kaltwasseranschluss im Außenbereich, mit Hahn und Schlauchverschraubung mit Selbstentleerung (frostsichere Armatur).

15. Sonderwünsche

Alle Sonderwünsche sind rechtzeitig vor Beginn der jeweiligen Arbeiten gemeinsam mit der INVESTAS abzusprechen, schriftlich festzulegen und durch Unterschrift zu bestätigen. Direkt mit den Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Gegenstand der späteren Abnahme.

III. Teil – Tiefgarage

1. Allgemeines

Das Wohn- und Geschäftshaus erhält eine Tiefgarage, die im Wesentlichen unter dem Gebäude angeordnet ist. Der Aufbau auf der Tiefgarage (Abstand Oberfläche Garten bis Tiefgaragendecke) beträgt ca. 50 cm. Dadurch können sich Einschränkungen hinsichtlich der Gartenbepflanzung ergeben.

Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse vom Treppenhaus aus. Die Höhendifferenz zwischen der Tiefgarage und dem Treppenhaus wird mittels Rampe stufenlos erschlossen.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine überdachte und exzessiv begrünte Rampe. Die Garage wird über die Einfahrt und Schächte natürlich belüftet.

Hinweis: Im unmittelbaren Bereich der Lüftungsschächte kann bei bestimmten Witterungsbedingungen Regen oder Schnee eindringen. Unter der Tiefgaragendecke werden Ver- und Entsorgungsleitungen geführt. Diese bleiben sichtbar.

2. Fundamente

Fundamente aus bewehrtem Beton, je nach statischen Erfordernissen. Die Ausführung erfolgt als Stiefel-, Streifen- und Stützenfundamente.

3. Außen- und Innenwände

Außen- und Innenwände aus Stahlbeton, Stärke von $d = 25$ cm. Die Innenseiten der Außenwände bzw. beide Seiten der Innenwände werden schalungsrau ausgeführt. Die außenseitige Abdichtung gegen Erdfeuchte erfolgt mittels wasserundurchlässigem Beton oder einem außenseitig bituminösen Abdichtungssystem, je nach Erfordernis.

4. Stützen und Unterzüge

Stützen und Unterzüge aus schalungsrauem Stahlbeton in verschiedenen Größen, entsprechend den statischen Erfordernissen. Die Stützen werden im Spritzwasserbereich bis 50 cm über Oberkante Bodenplatte gegen Eindringen von Tau- und Sprühsalz geschützt.

5. Decke

Stahlbetondecke, Dicke nach statischen Erfordernissen. Die Unterseiten werden schalungsrau ausgeführt, je nach Erfordernissen teilweise mit Wärmedämmung verkleidet.

6. Boden

Ausführung als tragende Stahlbetonbodenplatte gemäß Statik, Einbau im Gefälle, Oberfläche mit haushalts-, frost- und tausalzbeständiger Beschichtung. Die Zufahrtsrampe wird betoniert, Oberfläche in Besenstrich.

7. Entwässerung

Im Bereich der Tiefgaragenrampe wird eine entsprechend dimensionierte überfahrbare Entwässerungsrinne angeordnet, die an das Entwässerungssystem angeschlossen wird. Innerhalb der Tiefgarage erfolgt die Entwässerung der mit den Fahrzeugen eingebrachten Nässe direkt über Verdunstungsrinnen mit Anschlussmöglichkeit an je eine Schmutzwassertauchpumpe.

8. Abdichtung

Abdichtung der Tiefgaragendecke durch 2 Lagen Bitumenbahnen. Abdichtung der Überdachung der Zufahrtsrampe durch 2 Lagen Bitumenbahnen oder EPDM Kunststoffbahn. Alternativ ist auch die Ausführung in wasserundurchlässigem Beton möglich. Die Randfugen werden entsprechend dicht ausgeführt.

9. Elektroinstallation

Die Tiefgarage wird ausgestattet mit einer Sicherheitsbeleuchtung und zusätzlich mit Leuchten, die über Bewegungsmelder gesteuert werden. An den Notausgängen werden zusätzlich Notausgangslampen montiert.

10. Malerarbeiten

Die Innenwände und Decken werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Sichtbare Dämmungen erhalten keinen Anstrich. Die Parkflächen werden markiert und an den Wänden mit Nummern gekennzeichnet. Eisenteile werden lackiert, soweit nicht verzinkt.

11. Einfahrtstor

Die Toranlage wird elektrisch betrieben. Die Steuerung erfolgt von außen über einen Schlüsselschalter (Schließenanlage) und über einen Zugschalter von innen. Zudem ist eine Steuerung über Funkhandsender vorgesehen. Je Tiefgaragenplatz wird ein Funkhandsender übergeben. Als Sicherheitseinrichtung wird innen und außen je eine Ampel eingebaut.

IV. Besondere Bestimmungen, sonstige Hinweise zur Baubeschreibung

1. Allgemein

Die in den Grundrissplänen, Prospekten und Visualisierungen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände und Ausstattungen stellen Möblierungsvorschläge dar und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Risse in Bauteilen, Putzen sowie an den Übergängen von Dachschrägen zu Wänden, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind hinzunehmende optische Beeinträchtigungen und keine Gewährleistungsmängel. Dies gilt insbesondere für alle elastischen Fugen, die in regelmäßigen Abständen erneuert werden müssen (z.B. Silikonfugen im Bad zwischen Boden und Wand).

Die in den Verträgen vereinbarten Gewährleistungen beziehen sich auf die zum Zeitpunkt der Übergabe ordnungsgemäße (technische und in der Ausführung einwandfreie) Herstellung der Gewerke.

Bei der Bauendreinigung handelt es sich um eine Grobreinigung.

Vor allem die dem Verschleiß und der Abnutzung ausgesetzten Teile des Bauwerks müssen den Anforderungen entsprechend laufend geprüft, gewartet und gepflegt werden. Das gilt insbesondere für Silikonfugen, deren Lebensdauer begrenzt ist.

Abweichungen in der Ausführung oder Ausstattung, die durch behördliche Auflagen und Gesetzesänderungen bedingt sind, sowie Änderungen, die sich aus technischer, statischer oder architektonischer Hinsicht ergeben, bleiben, soweit sie keine Qualitätsminderung darstellen, vorbehalten.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Prospekten.

Diese Baubeschreibung enthält unter anderem die Formulierung „oder“. Damit lässt sich INVESTAS die Möglichkeit offen, zwischen verschiedenen Ausführungsalternativen zu wählen. Statt der angegebenen können auch andere, gleichwertige Baustoffe und Produkte verwendet werden. Dies gilt auch für angegebene Markenfabrikate.

Aus rechtlichen Gründen wird auf Folgendes hingewiesen: Der Schallschutznachweis erfolgt nach DIN 4109. Die Einhaltung des erhöhten Schallschutzes nach DIN 4109 wird ausdrücklich nicht garantiert.

2. Estrich

Die Böden werden im gesamten Gebäude auf schwimmenden Estrichen mit Trittschalldämmung und, wo erforderlich, Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung verlegt. Es werden Zementestriche oder Anhydritestriche eingebaut.

Bei den auf Trittschalldämmplatten verlegten Estrichen führt deren Setzung, die Austrocknung des Estrichs und unterschiedliche Belastung im Laufe der Jahre zu Senkungen, so dass zwischen dem Bodenbelag und den an der Wand befestigten Sockelleisten sichtbare Fugen entstehen. Das Gleiche gilt für elastisch ausgeführte Fugen, etwa zwischen Boden und Wand bei gefliesten Räumen. Hier muss die Fuge nach 2 - 3 Jahren eventuell erneuert werden. Diese Vorgänge sind nicht vermeidbar, die optische Beeinträchtigung stellt deshalb keinen Mangel dar.

3. Abstellräume / Stellplätze

Die Abstellräume sind als Lagerräume vorgesehen und nicht für Wohnzwecke geeignet.

In der Tiefgarage verlaufen teilweise technische Installationsleitungen und Schächte an Außenwand und Decke, wodurch die Garagenstellplätze beeinträchtigt sein. Diese Umstände stellen keine Mängel dar.

4. Fenster/Rollläden

Durch den hohen Wärmedämmwert der 3-fach-Verglasung ist es unter bestimmten Witterungsbedingungen möglich, dass die Fensterscheibe außen beschlägt oder vereist. Dies stellt keinen Mangel dar.

Die Rollläden sind durch den Eigentümer entsprechend warten zu lassen. Konstruktionsbedingt schließen die Rollläden teilweise nicht völlig lichtdicht.

5. Elektroinstallation

Die geplante Lage der Lichtauslässe richtet sich nach den dargestellten Möblierungsvorschlägen. Die Projektpläne hierzu können bei INVESTAS eingesehen werden.

6. Böden

Falls Bodenbeläge unterschiedlicher Höhe zur Ausführung kommen, werden im Übergangsbereich Belagsanschlussprofile aus PVC, Aluminium oder Messing eingebaut, um die Höhenunterschiede auszugleichen.

7. Ausstattung

Ausstattungsünsche, so wie sie in dieser Baubeschreibung vorgesehen sind, werden von INVESTAS berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um:

1. Auswahl der Wand- und Bodenfliesen aus der vorgesehenen Musterkollektion.
2. Auswahl der Fußbodenbeläge aus der vorgesehenen Bodenkollektion.
3. Auswahl der sanitären Einrichtungsgegenstände aus der vorgesehenen Kollektion.

Alle über diese Auswahlmöglichkeit hinausgehenden baulichen Qualitäts- oder Material-änderungen sind Sonderwünsche, für die Folgendes gilt:

1. Bauliche Änderungen, wie Veränderungen der Grundrisse, Türen, Heizung, Sanitär usw. sind grundsätzlich nur entsprechend dem Baufortschritt möglich. Hierbei sind schriftlich Kosten- und Gewährleistungsregelungen zwischen Erwerber und INVESTAS zu treffen.
2. Für Ausstattungsänderungen, die der INVESTAS rechtzeitig bekannt gegeben und von dieser genehmigt werden müssen, gilt Folgendes:

Nachdem die jeweils ausführende Firma feststeht, wird von dieser ein Angebot über die geänderte Ausführung (Sonderwunsch) direkt dem Erwerber unterbreitet. Der Erwerber erteilt der Firma den Auftrag, wobei auch Gewährleistungsansprüche zu regeln sind. Die Kosten der Regelausführung gemäß Baubeschreibung werden dem Erwerber in Form einer Rückerstattung, vor Anforderung der letzten Kaufpreisrate, ausbezahlt.

V. Weiterer Anhang zur Baubeschreibung

1. Schallschutz

Auf dem Gebiet des Schallschutzes im Hochbau bestehen auch unter Fachleuten erhebliche Meinungsunterschiede darüber, was allgemein anerkannte Regel der Technik und Baukunst bzw. Stand der Technik ist. Daher werden in diesem Abschnitt einige Erläuterungen zum Thema Schallschutz gegeben. Abschließend werden die für dieses Bauvorhaben einzuhaltenen Schalldämmwerte festgelegt.

Die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – regelt den Schutz von Aufenthaltsräumen gegenüber Außenlärm und gegenüber Geräuschen aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen. Die DIN 4109 (Mindestanforderungen) stellt keine Anforderungen an den Schallschutz aus dem eigenen Wohn- bzw. Arbeitsbereich bzw. an Geräusche aus haustechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich.

Die DIN 4109 wurde 1991 bauaufsichtlich eingeführt und enthält Mindest-

werte für den Schallschutz in Geschosshäusern. Daneben enthält die DIN Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz. Auf Basis dieser Vorschläge können zwischen den Vertragspartnern andere Schallschutzwerte vereinbart werden. Bei der Festlegung der Schalldämmwerte gingen die Verfasser der Norm davon aus, dass im zu schützenden Gebäude ein Grundgeräuschpegel vorhanden ist, der Störgeräusche überdeckt. Aufgrund der festgelegten Anforderungen der DIN 4109 kann sowohl beim Mindestschallschutz, als auch bei den Vorschlägen zum erhöhten Schallschutz nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder von benachbarten Wohnungen nicht mehr wahrgenommen werden. Insbesondere in sehr ruhigen Wohngebieten (geringer Grundgeräuschpegel), werden Geräusche aus benachbarten Wohnungen zu hören sein. Daraus ergibt sich die unabkömmliche Notwendigkeit gegenseitiger Rücksichtnahme durch die Vermeidung unnötigen Lärms.

Der Planung- und Bauausführung des vorliegenden Projektes liegt die DIN 4109 mit den enthaltenen Anforderungen zum Mindestschallschutz zu Grunde. Ziel ist es, den dort festgelegten Mindestschallschutz einzuhalten, bzw. dort, wo bautechnisch unter Berücksichtigung der verwendeten Materialien möglich, zu übertreffen.

Die Werte des erhöhten Schallschutzes können jedoch bei vorliegendem Objekt nicht garantiert werden. Die Baupraxis (d.h. Bauausführung mit handwerklichen Mitteln, Bauen bei oftmals ungünstigen Witterungsverhältnissen) hat gezeigt, dass es im Einzelfall zu Unterschreitungen der Werte für den erhöhten Schallschutz kommen kann. Dies ist unter anderem auch der Tatsache geschuldet, dass die Verantwortlichen für Gesetzgebung und Normung nicht fachübergreifend zusammenarbeiten und die ständig steigenden Anforderungen an den Wärmeschutz teils konträr zu den Schallschutzanforderungen laufen.

Die in der DIN 4109 gemachten Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz werden daher zwischen dem Käufer und der INVESTAS ausdrücklich nicht vereinbart.

Der Planung und Bauausführung der Wohnanlage wurden folgende Anforderungen an den Schallschutz zugrunde gelegt:

Wohnungstrenndecken/Decken unter Terrassen	$R'_w = 54 \text{ dB}$
Wohnungstrenndecken (Normtrittschalpegel)	$L'_{n,w} \leq 53 \text{ dB}$
Wohnungstrennwände	$R'_w = 53 \text{ dB}$
Treppenraumwände	$R'_w = 52 \text{ dB}$

An Balkone werden wegen des extrem erhöhten Aufwands keine Schallschutzanforderungen gestellt. Es werden daher auch keine Schallschutzmaßnahmen (weder für Luft- noch Trittschall) getroffen. Auch hinsichtlich der Schallübertragung aus dem eigenen Wohn- und Arbeitsbereich (innerhalb einer Wohnung) werden bei vorliegendem Objekt keine Anforderungen an den Schallschutz gestellt bzw. vereinbart (weder für Luftschall, Trittschall noch Schall aus haustechnischen Anlagen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung).

2. Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen

Für die Schallübertragung aus haustechnischen Anlagen in fremde, nicht zur Wohneinheit gehörende Aufenthaltsräume legt die DIN 4109 folgende Werte fest:

Wohn- und Schlafräume	30dB (A)
-----------------------	----------

Einzelne, kurzzeitige Spitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte entstehen (Öffnen und Schließen von Armaturen, Betätigen der WC Spülung, Spureinlauf des WC (erster Spülstoß)) sind nicht zu berücksichtigen (d.h. 30 dB(A) dürfen überschritten werden).

Nutzergeräusche (Rutschen in der Badewanne, WC-Deckel fallen lassen, Abstellen von Zahnputzbechern auf Waschbecken und Ablagen, Türen zuschlagen, Rollladen herunterlassen) fallen nicht unter die Anforderungen an den baulichen Schallschutz.

Der Käufer erklärt sich ausdrücklich mit den oben genannten Werten einverstanden.

Zum besseren Verständnis soll nachstehende Tabelle dienen. Sie erläutert den zu erwartenden schallschutztechnischen Standard.

Wahrnehmung üblicher Geräusche aus Nachbarwohnungen bei einem sehr niedrigen abendlichen Grundgeräuschpegel von 20 dB(A):

	Art der Geräuschemission in der Nachbarwohnung	Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung
1	Laute Sprache	Verstehbar
2	Sprache mit angehobener Sprechweise	Im allgemeinen verstehbar
3	Sprache mit normaler Sprechweise	Im allgemeinen nicht verstehbar
4	Gehgeräusche	Teilweise störend (in Abhängigkeit von Bodenbelag und Schuhwerk)
5	Geräusche aus haustechnischen Anlagen	Unzumutbare Belästigungen werden im allgemeinen vermieden
6	Hausmusik, laut eingestellte Stereoanlagen, Partys	Deutlich hörbar

3. Nachträgliche Veränderungen der Bodenbeläge

Werden nach der Übergabe der Wohnung Bodenbeläge verändert oder erneuert, ist darauf zu achten, dass die Trennfuge des schwimmenden Estrichs zu allen aufgehenden Bauteilen beibehalten wird. Die Fuge darf nicht durch Bodenbeläge, Fliesenkleber oder starres Fugenmaterial überbrückt werden. Dauerelastische Fugen zwischen Boden- und Wandfliesen dürfen nicht durch starre Fugen ersetzt werden.

4. Lüftung und Wärmeschutz

Planung und Ausführung dieses Bauvorhabens basieren auf der Energieeinsparverordnung 2014 in der Fassung von 2016 und auf der DIN 4108. Während die Energieeinsparverordnung primär auf die Energieeffizienz des Gebäudes und der Heizungsanlage abzielt, legt die DIN 4108 Anforderungen an den Mindestwärmeschutz einzelner Bauteile fest, mit dem Ziel die Baukonstruktion, ordnungsgemäße Beheizung (mind. 19°C) und Belüftung vorausgesetzt, vor Feuchteeinwirkungen und deren Folgeschäden zu schützen.

Trotz der Einhaltung der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 gibt es in Baukonstruktionen zulässige Bereiche, die nicht so gut gedämmt sind, so genannte Wärmebrücken. Dies trifft beispielsweise auf eine Außenecke im Mauerwerk oder dem Fensteranschluss an das Mauerwerk zu. Hier hat der Wärmestrom einen relativ kurzen Weg am Fensterrahmen „hinten“ vorbei, durch das Mauerwerk nach außen. An solchen Stellen kann es trotz Einhaltung aller Normen unter bestimmten Umständen (hohe Luftfeuchtigkeit im Raum, niedrige Außentemperaturen) zu Kondenswasserbildung kommen.

Um dies zu vermeiden wird die Einhaltung der in nachfolgender Tabelle angegebenen relativen Luftfeuchtigkeit empfohlen:

Höchstzulässige relative Feuchte der Raumluft in beheizten Räumen in Abhängigkeit von der Außenlufttemperatur:

Raumlufttemperatur in °C	Höchstzulässige Raumlufftfeuchte bei einer Außentemperatur von			
	-10°C	-5°C	0°C	+5°C
22°C	43%	47%	51%	55%

Wenn die angegebenen Raumlufftfeuchten bei entsprechenden Außentemperaturen überschritten werden, kommt es zwangsläufig zu Kondenswasserbildung und bei dauerhaftem Überschreiten zu Schimmelpilzbildung. Dies ist kein Mangel am Bauwerk sondern eine physikalische Gesetzmäßigkeit.

Durch regelmäßiges Stoßlüften oder durch Einschalten der eingebauten dezentralen Lüfter kann die Luftfeuchtigkeit in der Wohnung gerade bei kalten Außentemperaturen sehr einfach unter den angegebenen Werten gehalten

werden. Luft enthält umso weniger Feuchte, je niedriger die Temperatur ist. Kommt kalte, trockene Luft durch regelmäßiges Lüften oder über die dezentralen Lüfter in die Wohnung, erwärmt sich diese (sofern die Räume ordnungsgemäß beheizt werden!) und kann wieder Feuchtigkeit aufnehmen. Beim nächsten Lüften wird dann die Feuchtigkeit mit der „verbrauchten“ Luft nach außen abtransportiert.

Die richtige Beheizung und Belüftung eines Gebäudes ist insbesondere in den ersten Jahren nach Baufertigstellung wichtig, da hier nicht nur die durch das Bewohnen entstehende Feuchte (mehrere Liter pro Tag!), sondern zusätzlich die Baufeuchte abgeführt werden muss.

Erhöhte Wärmeverluste entstehen eher durch Bauteile, die mangels Lüftung durchfeuchtet sind, und damit die Wärme besser leiten, sprich ihre Wärmedämmeigenschaften verlieren.

Eine Möblierung der Außenwände ist grundsätzlich – auch bei bester Wärmedämmung – problematisch. Möbel sollten daher so aufgestellt werden, dass erwärmte Luft hinter den Möbelstücken an den Außenwänden ungehindert zirkulieren kann. Insbesondere Gebäude-außenecken sollten frei von Möbeln bleiben.

Wenn diese Empfehlung nicht eingehalten wird, ist nicht auszuschließen, dass es hinter Möbelstücken zu Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung kommt.

Grundsätzlich sollte von den Bewohnern bedacht werden, dass die Anforderungen an die Dichtheit von Gebäuden und Fenstern in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind. Daher dient regelmäßiges Lüften, bzw. Lüftung über die dezentralen Lüfter, nicht nur dem Abtransport der Feuchtigkeit, sondern vielmehr geht es auch um den Erhalt einer hygienisch einwandfreien Raumluftqualität.

Da die Wände zwischen den Wohnungen und den Treppenhäusern nicht wärmegeklämt sind (die Treppenhäuser gehören zum beheizten Gebäudevolumen) ist darauf zu achten, dass die Treppenhäuser im Winter nicht durch dauernd gekippte Fenster auskühlen.



INVESTAS
IMMOBILIEN GMBH

Bauträger:

Investas Immobilien GmbH
Franz-Kobinger-Straße 5
D-86157 Augsburg

T +49 (0) 821 34 44 80 0
F +49 (0) 821 34 44 80 50
E info@investas.de
W www.investas.de

Tel.: 0821/34 44 80 0
E-Mail: info@investas.de
www.viacasa-odelzhausen.de

Alle Angaben dieses Projektes wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Technische notwendige Änderungen bleiben vorbehalten. Alle Informationen in diesem Exposé sind aufgrund eventueller Druck- oder Schreibfehler ohne Gewähr. Die verwendeten Bilder, Illustrationen sowie Farbgestaltungen sind nur beispielhaft und können sich noch ändern.

