



Leistungsbeschreibung
Projekt: Wohnpark Ried, Mehrfamilienhaus
Stand: März 2022

Baubeschreibung:

Projektstatus: Vorbescheid erteilt, Genehmigung eingereicht

Mehrfamilienhaus Ingolstädter Straße 78; Nr. im Plan: 1/2/3/4

Anm.: Sämtliche Angaben sind vorab der erteilten Baugenehmigung und vorab der Fachplanungen, welche nach der Baugenehmigung erstellt werden.

LEISTUNGSÜBERSICHT:

Planung

- Die Planung des Projektes wird durch die Firma Rucker-Wohnbau durchgeführt.
- Bauvorlageberechtigung gem. BAYBO Art. 61 Abs.2 Nr. 2
- Höhenermittlung des Baugrundstücks
- Erstellung des Eingabeplans
- Entwässerungsplan (inkl. Einholen der bestehenden Haltungen im Anschlussbereich)
- Berechnung der notwendigen Werte für den Genehmigungsantrag (z.B. WoFI, m³ umb. Raum, GFZ, GRZ, Stellplatznachweis, Ermittlung der Abstandsflächen)
- Beglaubigter Lageplan
- Anliegerverzeichnis
- Ausfüllen der Genehmigungsunterlagen und vervielfältigen je nach Abgabestelle
- Unterschriften der Nachbarn, Abgabe beim Bauamt.

Statik

- Statische Berechnung gem. den aktuellen Vorschriften durch einen Tragwerksplaner

ENEV

- Das Gebäude ist gemäß der aktuellen EnEV berechnet, der Energie-Ausweistyp ist ein Bedarfsausweis.
- Baujahr ist 2022/23, die Befeuerungsart ist eine Wärmepumpe, der Endenergiebedarf beträgt 1234 kWh/m²a.
- Effizienzklasse A+
- [KfW40 auf Wunsch möglich- aktuell nicht verfügbar].

Versicherung

- Das Objekt ist bis zur Übergabe bei uns versichert.
- Ab der Übergabe ist das Objekt durch den Eigentümer zu versichern.

Bauleitung

- Die Bauleitung und Bauüberwachung sowie die zeitliche und fachliche Koordination der einzelnen Handwerksfirmen erfolgt durch die Firma Rucker-Wohnbau.
- Individuelle Wünsche und Änderungen werden mit Ihnen besprochen und sollten möglichst frühzeitig angegeben werden (vorbehaltlich der Machbarkeit und rechtzeitiger Terminierung).
- Nach der Bauphase erfolgt eine Abnahme mit Übergabeprotokoll und Aushändigung des Energiepasses.

Allgemeines

- Während der technischen Gebäudeplanung können sich Bauteildimensionen und/oder technische Konstruktionsaufbauten ändern.
- Notwendige Vormauerungen und/oder Installationsschächte sind nicht in den Plänen eingearbeitet.
- Hinweis zur Gewährleistung:
- Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre. Das Bauvorhaben wird selbstverständlich entsprechend den derzeit gültigen DIN-Normen auch für Wärmeschutz und Schallschutz geplant und erstellt.
- Sämtliche auswählbare Materialien können Sie bei unseren Partnerunternehmen auswählen und auch dort über besondere Wünsche sprechen. Beschreibungen mit dem Zusatz „... **auf Wunsch...**“ in dieser Baubeschreibung sind mit einem Mehrpreis verbunden. Bitte besprechen Sie dies im Vorfeld mit uns, um spätere Missverständnisse zu vermeiden.
- Alle Abbildungen in diesem Prospekt dienen als Illustration und sind daher nicht verbindlich für die endgültige Bauausführung bzw. Ausstattung.
- Alle am Bau beteiligten und von uns beauftragten Handwerksunternehmen kommen aus der näheren Region. Es sind alt eingesessene, renommierte und bei der Handwerkskammer eingetragene Firmen, die termingetreu, serviceorientiert und qualitativ gut arbeiten. Kurze Wege und die bereits langjährige Zusammenarbeit mit diesen Unternehmen garantieren dafür, dass ein zügiger Bauablauf erfolgt und eventuell auftretende kleine Beanstandungen umgehend zur Zufriedenheit unserer Kunden ausgeführt werden.

Erschließung, Vorbereitung Grundstück

- Der Bestand auf dem Grundstück wird abgebrochen und entsorgt.
 - Die vorgeschriebene Erprobung des Aushubs ist im Leistungsumfang enthalten.
 - Es wird von einer tragfähigen Gründungssohle ausgegangen.
 - Der Untergrund wird durch ein Bodengutachten untersucht.
 - Die öffentliche Erschließung (Strom, Wasser, Telekom, Abwasser) wird beantragt und verlegt.
 - Während der Bauphase wird eine Baustelleneinrichtung erstellt (Baustrom, Bauwasser, WC, Kran, Bauwagen, Container, Bauzaun).
 - Evtl. erf. Straßensperrungen und Kabelbrücken sind enthalten.
-

Rohbau

- Gebäudeabsteckung und Schnurgerüsterstellung mit GPS Vermessung, einschl. Überprüfung der Grundstücksgrenzen
- Der überschüssige Erdaushub wird abgefahren und entsorgt, der vorher abgeschobene Humus soweit vorhanden, wird seitlich auf dem Baugrundstück zur Wiederverwendung zur Rohplanie gelagert. Sobald der Rohbau steht, werden die Arbeitsräume wieder verfüllt und der restliche Außenbereich mit dem vorhandenen Material für die spätere Gestaltung der Außenanlagen hergerichtet. Die Bodenplatte wird in WU Beton auf einer Sauberkeits- und Dämmschicht erstellt.
- Die Kelleraußenwände werden mit WU Beton erstellt.
- Höchster Bemessungsgrundwasserstand 123,45m ü.NN (gem. Stadt Neuburg/Do.)
- Nach außen werden die Kellerwände mit Dämmplatten (Lage und Stärke nach ENEV 2016) gedämmt. Die Kellerfenster sind aus Kunststoff mit Drehkipplügel, Thermozarge und Isolierverglasung. Fertigteillichtschächte aus Kunststoff inkl. Rost und Abhebesicherung.
- Im Erd- und Obergeschoss werden die Außenwände monolithisch in Ziegel erstellt, Stärke 36,5 cm, Dämmwert gem. ENEV.
- Innenwände im Keller- Erd- und Obergeschoss aus Ziegelmauerwerk, bei tragenden Wänden in einer Stärke von 17,5 cm oder wo notwendig 24 cm und bei nichttragenden Wänden von 11,5 cm.
- Kommunwände werden mit verfüllten Ziegeln hergestellt.
- Die Decken des Keller-, Erd- und Obergeschosses werden als Filigran-Fertigdecken aus Stahlbeton eingebaut (d gem. Statik).
- Dimensionen der Bauteile können sich bei der Werkplanung ändern.
- Vormauerungen für Haustechnik und Sanitär werden nach internen Vorgaben geplant und erstellt. Diese sind z.T. nicht in den Plänen eingezeichnet.
- Geänderte Raumaufteilungen evtl. auf Wunsch möglich.

Zimmerer und Dachdecker

- Der Dachstuhl besteht aus Holz, erstellt nach den statischen Berechnungen. Auf den Sparren wird eine vorgetrocknete Schalung, darauf eine hochwertige, diffusionsoffene Dachbahn mit anschließender Lattung und Konterlattung für die Dachpfannen aufgebracht. Das Dach wird mit Dachsteinen aus Ton Produkt: Topas 13 V eingedeckt.
- Die oberste Geschossdecke wird isoliert. Bauart: kalter Dachstuhl. Zugang über eine Einschubtreppe.
- Der Übergang zwischen Dach und Wand wird sog. Stellbrettern ausgebildet (alt. auf Wunsch: Mauerwerk, Schalung Holz, Schalung Titanzink).

Spengler

- Die Regenrinne, Regenfallrohre und sonstige Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Fenster und Außentüren

- Eingangstür: Produkt: PIRNAR Quantum Monoblock, 3-fach Verglasung mit Sandstrahlung, Edelstahlgriff und Drücker, VK3 Sicherheitsverriegelung

- Die Fenster und Fenstertüren (5-6-Kammer-Profil, RAL-geprüft) sind aus weißem Kunststoff mit Dreifach-Isolierverglasung (Ug-Wert 0,6) ohne Sprossen – entsprechend der Wärmeschutzverordnung – und lassen sich mit modernen Leichtmetallbeschlägen bequem bedienen. In jedem Raum ist selbstverständlich mindestens ein Fensterelement mit Dreh-Kippbeschlag ausgestattet. Die Fenster werden nach aktueller DIN 4108 (RAL-Montage mit zweiseitig klebenden Dichtbändern) montiert. Produkt: WIN 80 Synego
- Die Fenster erhalten an der Außenseite Aluminiumfensterbänke und innen Natursteinbänke (Jurakalkstein).

Rollläden

- Rollläden aus Kunststoffpanzer in Ziegelkästen, Produkt: RE 52, für alle rechteckigen Fenster in den Wohngeschossen vorgesehen. Sie werden innen geschlossen installiert und sind von innen über Gurtwickler manuell zu bedienen.
- Die Fenster in den Gauben werden mit einem Aufsatzrollo ausgestattet.
- Elektrische Bedienung und/oder Jalousieelemente sind auf Wunsch selbstverständlich möglich.

Metallbau

- Die Geländer werden aus Stahl gefertigt und gestrichen. Auf Wunsch Handlauf aus Edelstahl.
- Französische Geländer werden aus verzinktem Stahl erstellt. Auf Wunsch pulverbeschichtet.

Maler

- Sämtliche verputzten Wände werden vollständig deckend weiß gestrichen, die Erd- und Obergeschossdecken werden an den Übergängen gespachtelt und abgeschliffen und anschließend weiß gestrichen.
- Außenwand auf Wunsch in Farbtönen, Fensterumrandungen auf Wunsch möglich.
- Sichtbare Holzflächen werden mit farbloser Lasur gestrichen, auf Wunsch deckend.

Innentüren

- Wohnungstüren: Garant WET, SSK3/KK3 CPL Classic 1; Schallschutztüre mit absenkbarer Bodendichtung, verstärktes Schließblech und Bandtaschen, Zarge mit Rundkante.
- Innentüren: Garant CPL Classic, Fertigtüre nach DIN 18101, Röhrenspanmittellage mit 3mm HDF Deck, Zarge CPL für gefälzte Türen, Schließblech, Bänder und Dichtungsprofilen. Die Türen werden mit modernen Edelstahldrückergarnituren Produkt: 21 Monaco II-R BB bestückt. Fugen zw. Türe und Wand werden aus konstruktiven Gründen nicht geschlossen. Es ist ein Glasausschnitt in Klarglas vorgesehen, der Einbauort kann individuell festgelegt werden.

Treppen, Belag und Natursteinarbeiten

- Die Treppen werden als Stahlbetontreppen mit Juramarmor- Natursteinbelag erstellt.

Putzarbeiten

- Die Wände in den Wohnräumen erhalten einen Kalkgipsputz, die Feuchträume einen Kalkzementputz, jeweils als Fertigputz von namhaften deutschen Herstellern. Die Decken des Erd- und Obergeschosses werden im Rahmen der Malerarbeiten gespachtelt und weiß gestrichen bzw. gespritzt.
- Der Außenputz wird mehrlagig aufgetragen einschl. vollflächiger Gewebespachtelung, die Unterputzschicht mit mineralischem Leichtputz und die äußere Schicht als weiß eingelassener Scheibenputz mit feiner Körnung bis 3mm. Der Übergang vom Sockelputz zum gedämmten Keller wird gegen Feuchtigkeit abgedichtet, diese Isolierung wird zusätzlich mit einer Noppenbahn gegen Beschädigungen durch Auffüllmaterial geschützt.

Gerüstarbeiten

- Gerüst während der Rohbau-, Putz- und Malerleistungen.
- Bitte beachten: Das Gerüst darf von am Bau nicht beteiligten Personen nicht betreten werden.

Fliesenarbeiten

- Boden: Bad und WC werden mit Bodenfliesen (Fliese: Nordceram Enduro anthrazit 30*60cm) ausgestattet. Eckschutzprofile in PVC.
- Wände: Bad und WC werden bis h ca. 1,5m mit Wandfliesen ausgestattet, Duschbereich h ca. 2,25m (Fliese: Kerateam Race weiß grau 30*60cm). Eckschutzprofile in PVC.
- Boden: Diele wird mit Bodenfliesen (Fliese: Marges Concept beige 30*60cm) ausgestattet. Sockelfliesen aus dem gleichen Material.
- Auf Wunsch können selbstverständlich andere Fliesen/Formate und/oder zusätzliche Elemente wie Bordüren oder Mosaik verlegt werden.

Reinigung

- Bauendreinigung kurz vor der Übergabe

Estrich

- Im Kellergeschoß wird auf die Feuchtigkeitsisolierung eine Dämmung (Stärke nach ENEC 2016) und Zementestrich verlegt. Im Erd- und Obergeschoss wird Anhydrit- oder Zementestrich (Höhe je nach Heizsystem) auf einer entsprechenden Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

Bodenbeläge

- Wohnen, Schlafen, Zimmer und Küche: Bodenbelag Parador Basic 30 Eiche Sierra natur gebürstet Struktur; Landhausdiele Vinyl mit Sockelleiste Parador SL3 D088.
- Auf Wunsch können selbstverständlich andere Produkte gewählt werden.

Heizung

- Das Gebäude wird mit einer Wärmepumpe Produkt: Vitocal 200-S AWB-M-E-AC 201.D16 gemäß EnEV 2016 beheizt. Die Heizungszentrale sitzt im Keller des

Hauses; eine Außeneinheit wird vor der Fassade montiert. Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten eine Fußbodenheizung.

- Installation Wärmepumpe mit Zubehör, Fußbodenheizung, Armaturen, Heizungsrohrleitungen, Befüllwasser, Montage, Ablaufleitungen, Zuflußleitungen, Tragegestelle.
- Enthärtungsanlage softliQ:MD32
- Inkl. Hebeanlage im Keller

Sanitär

Die Bad und WC Ausstattung ist gemäß der im Plan enthaltenen Elemente enthalten. Folgende Produkte wurden dabei kalkuliert:

- WC: Geberit Kombifix Wand WC Element, VIGOUR derby classic Wand-Tiefspül WC ohne Spülrand, Papierhalter VIGOUR derby, Bürstengarnitur VIGOUR derby.
- Waschtisch: VIGOUR derby 60*48, Einhand Waschtischbatterie VIGOUR derby, Kristallspiegel 80*60, Handtuchhalter VIGOUR derby.
- Badewanne: VIGOUR derby 170*75, Badebatterie VIGOUR derby, Schlauchhandbrause VIGOUR clivia
- Duschanlage: Duschwanne VIGOUR derby 90*90*3,2; AP-Brause-Thermostat VIGOUR clivia, Brausegarnitur VIGOUR derby, Pendeltüre duo 2 tlg., Seitenwand duo (je nach Einbausituation).
- Badheizkörper: Kermi Basic 50 1172*599mm
- Einrichtung Keller: Ausgussbecken Stahl
- Ein Waschmaschinenanschluss
- Diese Auswahl kann auf Wunsch geändert und individuell angepasst werden. Dies erfolgt bei einer gemeinsamen Besprechung mit der ausführenden Firma.

Elektro

- Elektroinstallation
- *siehe separate Beschreibung*
- *Die genaue Anordnung der Elektroelemente erfolgt bei einer Besprechung mit der Elektrofirma. Auf Wunsch kann die Anzahl der Schalter und/oder Steckdosen geändert werden.*

Lüftung

- In den Wohn- und Schlafzimmern ist im Leistungsumfang eine Anlage mit dezentralen Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung und zentraler Steuerung enthalten, Produkt: SmartFan. Im Bad und WC wird die Lüftungsanlage mit einem weiteren Lüfter ergänzt, Produkt: ICON 15 TM. Dieser wird mittels eines Badmoduls gesteuert.

Balkon

- Stahlbeton mit Belag und Geländer

Außenanlage

- Die im Plan dargestellte Außenanlage (Pflaster, Traufstreifen, Garten) ist im Kaufpreis enthalten.
- Zaun zu den Nachbargrundstücken zur Flurnummer 53/3 ist im Kaufpreis enthalten.
- Pro Wohnung steht ein Stellplatz zur Verfügung.

Entwässerung

- Schmutzwasserentwässerung im Freispiegel über den Kanal unterhalb der Privatstraße bis an den städtischen Revisionsschacht.
- Regenwasserentwässerung erfolgt in einem Sickerschacht.

Privater Wohnweg

- Im Kaufpreis ist anteilig das Eigentum an dem privaten Wohnweg enthalten. Dieser erhält eine eigene Flurnummer und wird zum Wegegrundstück. Die Anlieger bilden eine Miteigentumsgemeinschaft.

.....

Fa. Rucker-Wohnbau GmbH

Neuburg a. d. Donau

