

## **BAUBESCHREIBUNG**

Gebäudeart:	Neubau Wohn- und Geschäftshaus mit 30 Wohneinheiten, 4 Gewerbeeinheiten und 35 Tiefgaragen-Stellplätzen (davon 32 in Parksystemen) sowie einem Außenstellplatz
Adresse:	Hettenbachufer 1 / Ulmer Straße 24 und 24 ½ bis ¼ in 86154 Augsburg
Bauherr:	CABS Projekt 3 GmbH Lindenstr. 2, 86482 Aystetten
Stand:	10.11.2021

Die nachstehende Baubeschreibung ist Grundlage für die schlüsselfertige Erstellung des Bauwerks. Das Objekt wird in Massivbauweise und nach den anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung vom 21.09.2021 (AZ 630/BA-2020-611-1) hergestellt.

Bei dem Bauvorhaben am Hettenbachufer 1 und Ulmer Straße 24 ½ bis ¼ handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage bestehend aus 30 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten. Die Zufahrt zur Tiefgarage, die 32 Stellplätze in Parksystemen und drei Einzelstellplätze umfasst, befindet sich entlang der Zenettistraße. Neben der Tiefgarageneinfahrt befindet sich zudem ein Außenstellplatz als Besucherstellplatz. Weiterhin werden im Außenbereich der Wohnanlage ein Fahrradhaus sowie ein Spielplatz errichtet. Die Wohnungen können über den Innenhof oder über dem Haupteingang am Hettenbachufer begangen werden. Die Gewerbeeinheiten sind über den Haupteingang entlang der Ulmer Straße oder ebenfalls über den Innenhof zugänglich.

Die als barrierefrei bezeichneten Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 11, 13, 19, 21, 27 werden nach Art. 48 der Bayrischen Bauordnung barrierefrei hergestellt.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 als Effizienzhaus 55 errichtet.

# 1. Baukonstruktion

## 1.1 Gründung

Die Gründung des Bauwerks erfolgt auf Streifen- und Einzelfundamenten, teilweise auf Fundamentbodenplatten. Die Stärke von Fundamenten, Bodenplatte sowie die Bewehrung und die Betongüte richten sich nach den statischen Erfordernissen gemäß Planung. Auf einer Sauberkeitsschicht aus Beton wird eine Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Im Bereich der Rampe, der Fahrgassen und der Einzelstellplätze kommt anstelle der Betonplatte ein Betonsteinpflaster zur Ausführung.

## 1.2 Untergeschoss

### 1.2.1 Kellergeschoss

Die Kellerumfassungswände werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen hergestellt.

Tragende und nichttragende Wände werden gemäß Planung und statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. In Teilbereichen können nichttragende Wände in Form von Trockenbauständerwänden errichtet werden.

### 1.2.2 Tiefgarage

Die Tiefgarage hat glatt geschalte Decken und Wände (Sichtbeton Klasse SB1 Betonflächen mit geringen gestalterischen Anforderungen, z.B. Kellerwände - Lunker, Schalungsstöße, Farbunterschiede sind möglich).

Die Rampenneigung beträgt 15%. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt mind. 2,10m. Eine ca. 3 cm abgesenkte, offene Verdunstungsrinne im Garagenboden ist an eine Schöpfgrube angeschlossen.

Die Stellplätze sind bis auf 3 Einzelstellplätze, als Stellplätze in Parksystemen untergebracht. Die lichte Plattformbreite der Combilifter 43-53 beträgt 2,30m und die Plattformlänge 5,20m. Die lichte Stellplatzbreite der Combilifter 38-42 beträgt 2,50m und die Plattformlänge 5,20m. Die maximale Plattformbelastung je Stellplatz beträgt 2,6t. 650kg max. Radlast. Die Maximale Fahrzeughöhe jedes Stellplatzes im Parksystem beträgt 1,80m.

Die Gruben der Combilifter sind gegen Salzwasser mit der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, den anerkannten Regeln der Technik entsprechenden und empfohlenen von (Münchner Runde) oder (DBV-Merkblatt) OS8 Beschichtung beschichtet. Die Funktionsfähigkeit der Beschichtung muss über einen Wartungsvertrag zwischen der WEG und einer Fachfirma sichergestellt werden.

### **1.3 Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss**

Die Außenwände werden mit 36,5 cm dicken und beidseitig mineralisch verputzten gefüllten Ziegelsteinen erstellt. Nach statischen bzw. konstruktivbedingten Erfordernissen werden Teilbereiche aus Stahlbeton hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden in 24 cm starkem Beton-Füllziegel oder aus Stahlbeton mit einer Stärke von 24 cm ausgeführt und beidseitig verputzt. Die endgültige Wandstärke und das Material sowie die Rohdichte richten sich nach den Anforderungen der Statik und des erforderlichen Schallschutzes.

Die sonstigen tragenden Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk oder nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton. Nicht tragende Innenwände werden mit 11,5cm dickem, beidseitig mineralisch verputztem Ziegelmauerwerk errichtet.

Die Installationswände und Schächte innerhalb der Wohnräume bzw. Vorsatzverkleidung für Installationen werden mit Metallständern und Gipskartonbeplankung errichtet.

### **1.4 Geschossdecken und Balkonplatten**

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß den statischen und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Es werden, falls statisch geeignet, Fertigteilplatten mit Überbeton verwendet (Filigrandecken).

Im Überbeton werden die Leerrohre für die Elektroverkabelung verlegt. Elektro-Deckenauslässe werden in die Deckenschalung bzw. Filigranelemente eingelegt.

Für die Unterbringung von Sanitärleitungen werden teilweise Decken mit Gipskartonverköfferungen abgehängt.

Die Balkonplatten werden als Betonfertigteile bzw. teilweise auch in Ortbeton ausgeführt, die zum Gebäude thermisch getrennt sind.

Der Erdgeschossfußboden innerhalb des Gebäudes wird zum Keller und zur Tiefgarage ausreichend gedämmt. (gemäß GEG 2020)

### **1.5 Dach**

Das Gebäude erhält einen Dachstuhl aus Fichte. Die Sparren haben eine Querschnittshöhe von 24 cm und sind voll ausgedämmt mit 24 cm mineralischer Dämmung. Über die Sparrenlage wird eine 6 cm dicke, wasserabweisende Holzweichfaserplatte aufgebracht, die zusätzlich dämmt. Die Dacheindeckung erfolgt mit grauen Dachplatten. Die Unterkonstruktion für die Decken- und Dachschrägenverkleidung wird innenseitig zusätzlich mit 4 cm Mineralwolle gedämmt. Die Unterseite/Innenseite des Daches wird, soweit innerhalb von Wohnungen oder im Treppenhaus liegend, mit Gipskartonplatten verkleidet.

Flachdächer und Dachterrassen werden nach den Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Dämmstärke richtet sich bei darunterliegenden Wohnräumen nach GEG 2020. Der Dachterrassenaufbau erfolgt als Warmdach auf der Stahlbetondecke. Die Konstruktion besteht aus Dampfsperre, Wärmedämmung (gemäß GEG 2020) und Abdichtung.

### **1.6 Vordach**

Das Vordach wird als Stahlbetonfertigteildach ausgeführt. Dieses erhält keinen Anstrich.

### **1.7 Wohngeschosstreppen**

Die Stahlbetontreppen werden als Fertigteile vom Untergeschoss bis in das 4. Obergeschoss erstellt. Die Treppenläufe und Podeste sind zu den anschließenden Hauswänden schallentkoppelt.

### **1.8 Fahrradhaus**

Das Fahrradhaus wird aus Betonwänden oder Ziegelwänden hergestellt. Das Flachdach (Stahlbetondecke/Filigrandecke) des Fahrradhäuschen erhält eine extensives Gründachsystem mit Dachabdichtung.

## **2. Ausbau**

### **2.1 Fassade**

Die Fassadenflächen erhalten einen 2-lagigen Außenputz mit Gewebearmierung. Die äußere Lage ist in sandgrauer Farbe vorgesehen und erhält zusätzlich einen Egalisierungsanstrich auf mineralischer Basis. Der Sockelbereich wird mit Zementputz fein verrieben und erhält eine Sockelabdichtung. Farbe gemäß dem Fassadenanstrich.

### **2.2 Innenputz**

Die innen liegenden Wandflächen der Wohnungen, Treppenhäuser (KG - 4. OG) und dem Eingangsbereich werden mit geglättetem Kalkgipsputz erstellt, mit Ausnahme der Bäder und WCs, die mit Kalkzementputz ausgeführt werden. Die Putzoberfläche wird in der Qualität Q3 geglättet ausgeführt. Die Räume im Kellergeschoss außerhalb des Treppenhauses erhalten nur dann einen Putz (Q2), wenn es sich um ein Mauerwerk und keinen Stahl-/Beton handelt. Die Tiefgarage sowie das Fahrradhaus erhalten keinen Putz.

### **2.3. Estrich**

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. In den Allgemeinbereichen samt Treppenhaus des Kellergeschosses sowie im Bereich der Kellerabteile kommt ein Zementestrich zur Ausführung. Die Podeste werden wie die Treppen als Fertigteil ausgeführt und erhalten keinen Estrich. Die allgemeinen Flure in den Treppenhäusern erhalten einen Estrich.

### **2.4 Spenglerarbeiten**

Die gesamten Spenglerarbeiten (z.B. Dachrinnen, Fallrohre, Mauerabdeckungen, Anschlüsse, Übergänge und dergleichen) werden in Zink ausgeführt.

### **2.5. Metallbauarbeiten**

Notwendige Geländer der Geschosstreppen werden als lackierte Metallkonstruktion mit Stabfüllung und Handlauf erstellt.

Die Dachterrassen- und Balkongeländer sowie die Absturzgeländer vor tieferen Fensterelementen werden als verzinkte Metallkonstruktion mit Pulverbeschichtung ausgeführt. Der Farbton ist anthrazitgrau.

### **2.6 Fenster**

Die Wohnungen erhalten Kunststofffenster/Dachflächenfenster und Fenstertüren mit 3-fach- Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020). Schallschutzklasse nach Schallschutzkonzept. Die Fenster und Fenstertüren sind außen anthrazitfarbig und innen weiß und werden mit Dreh-Kipp-Beschlag oder als Festverglasungselemente gemäß Planung ausgeführt. Die Fensterverglasung erfolgt in Klarglas. Bei den Bädern mit Milchglasfolie. Die Wohnzimmer erhalten zur Terrasse bzw. zum Balkon/Loggien Hebeschiebetüren. Die Loggien zur Ulmer Straße hin erhalten bewegliche zudem Loggiaverglasungen.

Darüber hinaus werden in den Gewebeneinheiten die Fensterfronten im Erdgeschoss der Gewebeneinheiten zum Süden (Ulmer Straße) mit einer Sonnenschutzjalousie zwischen den Isolierglasscheiben ausgestattet. Die Bewegung der versiegelt eingebauten Jalousie-Systeme erfolgt elektrisch. Weiterhin befindet sich im Bereich der Fensterfront ein Lamellenfenster. Die Fenster zur Nordseite (Innenhof) im Bereich der Einbauküchen werden ebenfalls als Lamellenfenster ausgeführt.

Sämtliche Außenfensterbänke sind aus Aluminium, anthrazitgrau lackiert. Die Innenfensterbänke sind aus Juraarmor.

## **2.7 Rollläden**

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten, mit Ausnahme der Lammellenfenster und der Fensterfronten zur Ulmer Str., erhalten wärmegeämmte Rollladenkästen. Die Rollläden werden bis 2 qm Fensterfläche als Kunststoffrolläden und größer als 2 qm als Aluminiumrolläden ausgeführt. Alle Rollläden sind elektrisch über Schalter steuerbar. Die Dachflächenfenster erhalten solarbetriebene und fernsteuerbare Außenrollos.

## **2.8 Türen**

### **2.8.1 Wohnungen**

Die Wohnungsinnentüren haben Holzumfassungszargen mit gerundeten Bekleidungsteilen und Türblätter aus Röhrenspankern. Sie sind weiß lackiert und haben Beschläge aus Edelstahl.

Die Wohnungseingangstüren haben Stahlumfassungszargen und sind schallgedämmt mit Schallex-Bodendichtung, weiß lackiert mit Schutzbeschlag, ALU-Spion und Beschlägen aus Edelstahl. (Schallschutztüre Typ 42 Klasse 1, RWP, Klimaklasse II, Widerstandsklasse RC2)

Die Eingangstüren der Wohn- und Gewerbeeinheiten, welche über die Laubengänge im Norden erschlossen sind, erhalten eine Haustüre aus Kunststoff, außen anthrazitfarbig und innen weiß mit gedämmter Kassette und 3-fach- Wärmeschutz-Isolierverglasung Ud-Wert 1,3 gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020), 3-fach Verriegelung, Sicherheitsklasse RC1n.

Die Tür und Fensterelemente im Erdgeschoss der Gewerbeeinheiten zur Ulmer Straße sind aus Aluminiumprofilen, 2-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß geltender Energierichtlinie (GEG 2020) und mit einer integrierten Sonnenschutzjalousie zwischen den Isolierglasscheiben ausgestattet. Die Bewegung der eingebauten Jalousie-Systeme erfolgt elektrisch. Weiterhin befindet sich im Bereich der Fensterfront ein Lamellenfenster. Die Fenster zur Nordseite (Innenhof) im Bereich der Einbauküchen werden ebenfalls als Lamellenfenster ausgeführt.

### **2.8.2 Allgemeinbereich**

Die Hauseingangstüre wird in Alu (lackiert) mit Lichtausschnitt ausgeführt.

Die Türen in Technikräumen, Kellerräumen und zur Tiefgarage werden teilweise als Stahltüren mit Profilzylinder ausgeführt. Sonstige Kellertüren ohne Brandschutzanforderungen werden mit Stahlzarge und Röhrenspankerntürblatt ausgeführt. Türen der Kellerabteile gemäß Ziffer 2.11.

### **2.8.3 Tiefgaragentor**

Die Zufahrt ist mit einem elektrischen Einfahrtstor (Gitter-Kipptor) abgesperrt. Diese kann mit einer Fernsteuerung, über einen Kettenschalter innen oder einen an der Einfahrt außen angebrachten Schlüsselschalter bedient werden. Zu jeder Stellplatzeinheit gehören zwei Handsender als Fernsteuerung. Der Schlüsselschalter ist in die Schließanlage eingebunden.

### **2.8.4 Schließanlage**

Die Schließanlage ist eine zentrale Schließanlage mit Sicherungsschein, Sicherheitszylinder für Zugangstüren, Wohnungseingangstüren, der Türen der Kellerabteile und des Schlüsselschalters TG-Tor. Jede Einheit erhält 5 Schlüssel.

## **2.9 Malerarbeiten**

### **2.9.1 Wohnungen und Gewerbeeinheiten**

Sämtliche Decken in den Wohnungen werden vollflächig gespachtelt (Qualität Q3). Die Decken und die innenliegenden, verputzten Wände werden deckend weiß mit Dispersions-Silikatfarbe gestrichen, mit Ausnahme der Gipskartonoberflächen, die einen Dispersionsanstrich erhalten.

Die Unterseite/Innenseite des Daches wird, die innerhalb der Wohnungen liegen, mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

### **2.9.2 Allgemeinbereiche (EG bis 4. OG)**

Sämtliche Decken in den Allgemeinbereichen werden vollflächig gespachtelt (Q3). Die Decken und die innenliegenden, verputzten Wände werden deckend weiß mit Dispersions-Silikatfarbe gestrichen. Mit Ausnahme der Gipskartonoberflächen, die einen weißer Dispersionsanstrich erhalten

Die Unterseite/Innenseite des Daches, die im Treppenhaus liegen, wird mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die glatten Treppenuntersichten und Seitenwangen werden gespachtelt (Q2) und weiß gestrichen.

### **2.9.3 Untergeschoss**

Die Decken im Treppenhaus werden verspachtelt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Die glatten Treppenuntersichten werden gespachtelt (Q2) und weiß gestrichen. Wände im Treppenhaus werden verputzt (Q3) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Die Wände der Tiefgarage und des restlichen Kellerbereich werden in Beton (SB1) ohne Beschichtung ausgeführt. Die Untersicht der Betondecken wird nicht gestrichen. Die Filigrandeckenfugen bleiben sichtbar.

## **2.9.4 Fahrradhaus**

Betonwände und Deckenuntersichten werden nicht gestrichen. Die Filigrandeckenfugen bleiben sichtbar. Sofern Ziegelwände zur Ausführung kommen, werden diese verputzt (Q2) und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen.

## **2.10 Boden- und Wandbeläge**

### **2.10.1 Wohnungen**

In den Wohnungen erhalten die Räume „Bad“ und „WC“ graue Feinsteinzeugfliesen (Boden und Wand). Diese werden im Größenformat 30x60 umlaufend ca. 1,20m und im Duschbereich wandhoch verlegt. (Kalkulationsgrundlage für Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 40,00 € Brutto). Alternativ kann der Käufer aus anderen vom Verkäufer vorgeschlagenen Farben wählen. Macht der Käufer von seinem Wahlrecht kein Gebrauch, wird der Verkäufer die Farbe grau ausführen. Die Badezimmer sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Badezimmer) hergestellt.

Die Wohnungen erhalten in den Fluren, in den Abstellräumen, in den Wohn- und Esszimmern sowie Schlaf- und Kinderzimmern einen 15mm dicken Massiv-Eichen-Parkett. Kalkulationsgrundlage für Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 50,00 € Brutto)

### **2.10.2 Gewerbeeinheiten**

Die Gewerbeeinheiten erhalten in der Bürofläche/Galerie einen 15mm dicken Massiv-Eichen-Parkett. (Kalkulationsgrundlage Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 50,00 € Brutto).

Das Dusch-WC erhält graue Feinsteinzeugfliesen (Boden und Wand). Diese werden im Größenformat 30x60 umlaufend ca. 1,20m und im Duschbereich wandhoch verlegt. (Kalkulationsgrundlage Sonderwünsche: Materialpreis pro m<sup>2</sup> = 40,00 € Brutto). Alternativ kann der Käufer aus anderen vom Verkäufer vorgeschlagenen Farben wählen. Macht der Käufer von seinem Wahlrecht kein Gebrauch, wird der Verkäufer die Farbe grau ausführen. Die Dusch-WCs sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Dusch-WC) hergestellt.

### **2.10.3 Allgemeinbereich (EG – 4. OG)**

Der Eingangsbereich im Erdgeschoss sowie das Treppenhaus erhalten einen Fliesenbelag in Feinsteinzeug. Farbton nach Farbkonzept des Architekten. Hinter der Hauseingangstüre wird eine Breitrippenmatte in einem Metallrahmen bündig zum Bodenbelag eingelassen.

### **2.10.4 Kellergeschoss**

Das Treppenhaus erhält einen Fliesenbelag in Feinsteinzeug. Farbton nach Farbkonzept des Architekten. Alle weiteren Bodenbeläge im Kellerbereich, ausgenommen Tiefgarage, erhalten einen oberflächengehärteten Zementestrich mit

wischfestem grauen Acrylanstrich und zu den aufgehenden Wänden einen 8cm hohen Sockelanstrich mit Silikonfuge.

### **2.10.5 Balkon/Loggia- und Dachterrassenbeläge**

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten auf Stelzlager mit offener Fuge im Format 60x60cm.

### **2.11 Kellerabteile**

Jede Wohneinheit hat einen abschließbaren Abstellraum. Diese werden aus verzinkten Stahllamellen mit regelmäßigem Abstand ausgeführt. Die Stahllamellen sind im Stanznietverfahren auf stabilen Stahl-Querprofilen befestigt.

### **2.12 Briefkastenanlage und Paketbox**

Es kommt eine Briefkastenanlage für alle Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Klingel-Sprech-Video-Modul (ausgenommen Gewerbeeinheiten) zur Ausführung. Weiterhin wird eine Paketbox kombiniert oder separat installiert. Die Briefkästen für die Gewerbeeinheiten können abweichend von der Briefkastenanlage auch alternativ jeweils vor den einzelnen Gewerbezugängen entlang der Ulmer Str. installiert werden.

## **3. Technische Ausrüstung**

### **3.1 Aufzuganlage**

Alle Wohngeschosse sowie das Untergeschoss werden über einen Aufzug im Treppenhaus barrierefrei erschlossen. Die nördlichen Kellerabteile Nr. 14,15,16,22 und 23 sind über 8 Differenzstufen erreichbar. Eingebaut wird ein Personenaufzug mit Seilzugbetrieb und einem Kabinenmaß von ca. 1100 x 1400 mm (Innenmaß). Der Aufzugschacht wird in Stahlbeton erstellt und ist zu den Wohnräumen hin außenseitig gedämmt. Die Aufzugtüren sind aus Edelstahl. Der Boden des Aufzugs erhält den gleichen Belag, wie das Treppenhaus. Ausführung des Bedienelements ebenfalls mit Edelstahlplatte. Im Aufzug befinden sich ein Handlauf an der Seitenwand sowie ein Spiegelement an der Rückseite bzw. im Seitenteil.

### **3.2 Heizung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt zentral über eine Holz-Pelletsheizung. Dazu wird im Untergeschoss ein Pelletsbunker in ausreichender Größe erstellt. Die Pelletsförderung erfolgt automatisch.

Die Beheizung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt mit einer Fußbodenheizung. Die gewünschten Raumtemperaturen können mit einzelnen Raumthermostaten geregelt werden, mit Ausnahme der Abstellräume sowie der Dielen und Flure unter 6 m<sup>2</sup>, die keinen eigenen Heizkreis erhalten. Die Regelungsventile

werden in einem sichtbaren Unterputz-Wohnungsverteiler zentral zusammengefasst, um zu Wartungszwecken zugänglich zu sein.

In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper (Kermi, Basic 50, Farbe weiß) installiert, der über die Niedertemperaturheizsystem angeschlossen ist. Dieser wird über die Fußbodenheizung mit Bad angesteuert. Durch die niedrige Vorlauftemperatur erwärmt sich dieser nur lauwarm.

### **3.3 Lüftung**

#### **3.3.1 Apartment/Wohnung**

Die Lüftung der Apartments an der Südseite (Wohnungs-Nr. 6-10/14-18/22-26) erfolgt über einen auf Grundlast laufenden Lüfter, der sich im Bad befindet. Die Vollast wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais, einen Feuchtefühler oder einen Taster (nach Erforderlichkeit und planerischen Festlegung) zugeschaltet. Die Zuluft strömt über einen Außenluftdurchlass von Seiten des Innenhofes nach. Um im Apartment eine bessere Luftverteilung zu gewährleisten, befindet sich als Überströmöffnung ein Lüftungsgitter in der Wand zwischen Küche und Bad.

In den restlichen Wohnungen werden die Bäder und WCs über einen Ablüfter über das Dach entlüftet. Dieser wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais oder einen Feuchtefühler gesteuert. Die Aufenthaltsräume erhalten Lüfter mit Wärmerückgewinnung in der Fassade (Pendellüfter). Die Lüfter erzeugen je nach Regelstufe einen dB(A)-Wert zwischen 11 dB(A) bei 25% Reglerstufe und 27dB(A) bei 100% Reglerstufe. 11dB(A) entsprechen in etwa dem Atemgeräusch.

#### **3.3.2 Gewerbeeinheiten**

In den Gewerbeeinheiten werden die Dusch-WCs über einen Ablüfter über das Dach entlüftet. Dieser wird teilweise über einen Lichtschalter samt Nachlaufrelais oder Feuchtefühler gesteuert. Die restlichen Bereiche der Gewerbeeinheiten werden über Fenster gelüftet. Die Gewerbeeinheiten im EG erhalten somit keine mechanische Lüftung (und Kühlung). Die Lüftung soll über die Fenster erfolgen (mittels Lamellenfenster an der Strassenseite und Lamellenfenster im Bereich der Küche – für die Querlüftung)

#### **3.3.3 Tiefgarage**

Die Entlüftung der Tiefgarage erfolgt gemäß Lüftungskonzept des Lüftungssachverständigen mit einer natürlichen Lüftung über Lüftungsschächte bzw. Lüftungshäuschen (Neben Wendeltrepe) und Garagengittertor.

### **3.4. Sanitäre Installation**

#### **3.4.1. Bad/DU-WC**

Die Badezimmer sind mit einer ca. 1 cm Schwelle (Flur zum Badezimmer) hergestellt. Entsprechend der in den Aufteilungsplänen eingezeichneten Sanitärausstattung werden in den Wohnungen und den Gewerbeeinheiten folgende Sanitärgegenstände verbaut. Nicht jedes Bad enthält eine Dusche plus eine Badewanne. Ist die Badewanne in der jeweiligen Wohnung nicht eingezeichnet, so entfällt diese. Eckschwammkorb, Badehandtuchhalter sowie Papierrollenhalter werden nicht geliefert und verbaut und sind vom Käufer zu erwerben und zu montieren.

Im Einzelnen:

##### Duschanlage:

Niveaugleiche Duschen. Die Duschbereiche werden gefliest und erhalten einen Bodenablauf sowie eine Duschtrennung samt Türe aus Glas.

Handbrause mit Kunststoffbrauseschlauch, Unterputz-Einhandhebelmischbatterie, der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Kopfbrause aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel). Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend.

##### Badewannenanlage:

Badewanne (170cm x 75cm) und Unterputz-Einhandhebelmischbatterie mit Handbrause mit Kunststoffschlauch der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Badewanne: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend.

##### Waschtisanlage:

Keramik-Waschtisch mit Einhandhebelmischbatterie und Handtuchhalter der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Waschtisch: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend. Wandspiegel mit integrierter Beleuchtung aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel).

##### Wand-WC-Anlage:

Keramik-Tiefspülklosett, wandhängend der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Tiefspülklosett: Weiß. Einbauspülkasten mit Drücker der Fa. Geberit, Farbe: Weiß.

#### **3.4.2 WC/Gäste-WC**

##### Waschtisanlage:

Keramik-Waschtisch mit Einhandhebelmischbatterie und Handtuchhalter der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Waschtisch: Weiß; Sämtliche Armaturen und Ausstattungen: Chrom glänzend. Wandspiegel mit integrierter Beleuchtung aus der Serie Optiline (Fa. Richter + Frenzel).

### Wand-WC-Anlage:

Keramik-Tiefspülklosett, wandhängend der Serie MyStyle 2.0 (Fa. Richter + Frenzel), Tiefspülklosett: Weiß. Einbauspülkasten mit Drücker der Fa. Geberit, Farbe: Weiß.

#### **3.4.3 Küche**

Kalt-, Warmwasser,- und Ablaufleitung für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine mit Eckventil (kombiniert mit dem Anschluss der Spüle). Die Anschlüsse werden gemäß Aufteilungsplan (Planzeichnung Spüle) installiert. Die Küche und Küchengeräte sind vom Bauherrn selbst beizubringen und anzuschließen.

#### **3.4.4 Waschmaschinenanschluss**

Je Wohneinheit wird eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine als Wand-einbauwaschgeräte-Sifon mit integrierter Wasserversorgung im Bad oder WC oder Abstellraum (gemäß Aufteilungsplan) hergestellt.

#### **3.4.5 Gartenwasseranschluss**

Es werden 3 selbstentwässernde und frostsichere Gartenwasser-Armaturen für den Allgemeinbereich installiert. Die Dachterrasse der Wohnung 11 erhält ebenso eine frostsichere Gartenwasser-Armatur.

#### **3.4.6 Allgemein**

Die Abflussrohre zwischen den Geschossen bestehen aus einem schalloptimierten Dreischichtrohrsystem der Fa. Geberit. Die Wohnungsinstallation besteht aus HT-Rohren. Die Warm und Kaltwasserleitungen sind im KG und bei den Steigsträngen aus Edelstahl, die Anbindeleitungen sind aus Kunststoff oder Mehrschichtverbundrohr. Die Abwasserrohre werden über eine wasserdichte Rohrdurchführung an die Gemeindekanalisation angeschlossen.

### **3.5 Elektroinstallation**

Die gesamte Elektroinstallation des Wohn- und Geschäftshauses wird entsprechend der VDE-Richtlinien und der Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. Die hausinterne Installation erfolgt ab Hausanschluss im Technikraum.

#### **3.5.1 Wohnungen**

Die Elektroverteilung in Wohnungen erfolgt in Leerrohren. Die Unterverteileranlage wird unterputz mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten komplett installiert. In dem Wohnungs-Verteilerschrank sind alle Sicherungen entsprechend den Leitungskreisen beschriftet. Die Schalter und Steckdosen sind aus dem Programm Busch Jaeger future linear studioweiß matt, ohne Beleuchtungskörper und Leuchten. Die Wohnungen werden, abweichend von der DIN 18015-2, wie folgt ausgestattet:

Raum	Steckdose *1)	Antenne	Netzwerkdose *3) (Cat7-Verkabelung)	Telefon (TAE-Dose)	Auslass Decke	Auslass Wand
Küche	8	-	-	-	1	1
Wohnen/Essen	8	1	1	-	2	-
Schlafen	8	1	1	-	1	-
Kind/Büro/Gast	7	1	1	-	1	-
Flur/Diele	1	-	1	1	1	-
Bad	4 *2)	-	-	-	1	1
WC	1	-	-	-	1	1
Balkon/Loggia	1	-	-	-	-	-

\*1) z.T. in Kombination (z.B. 2-fach)

\*2) inklusive Steckdose für die Waschmaschine und Trockner

\*3) Verkabelung innerhalb der Wohnung/Gewerbeeinheit

### 3.5.2 Gewerbeeinheiten

Die Elektroverteilung in Wohnungen erfolgt in Leerrohren. Die Unterverteileranlage wird unterputz mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten komplett installiert. In dem Wohnungs-Verteilerschrank sind alle Sicherungen entsprechend den Leitungskreisen beschriftet. Die Schalter und Steckdosen sind aus dem Programm Busch Jaeger future linear studioweiß matt, ohne Beleuchtungskörper und Leuchten. Die Gewerbeeinheiten werden gemäß Ausführungsplanung ausgestattet. Diese ist vom Käufer einzusehen.

### 3.5.3 Allgemeinbereich (EG – 4. OG)

Die Elektroverteilung im Treppenhaus erfolgt in Leerrohren.

Die Außenwandleuchten werden mit Bewegungsmelder in der Farbe anthrazit ausgeführt. Die Lampen im Treppenhaus werden als LED- Wandlampen mit integrierten Bewegungsmelder ausgeführt.

### 3.5.4 Kellergeschoss und Tiefgarage

Im Untergeschoss erfolgt die Installation auf Putz mit offenen Installationsrohren aus Kunststoff und/ oder Aluminium, Kabelrinnen und/ oder Kabelkanälen. Zur Erdung der gesamten elektrischen Anlage wird ein Fundamenterder unter bzw. in der Bodenplatte verlegt.

Jeder Abstellraum im Untergeschoss erhält eine Doppelsteckdose.

Die Beleuchtung der Tiefgarage wird entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung ausgeführt. Die Hälfte aller Beleuchtungsmittel dient als dauerhafte Grundbeleuchtung, die volle Beleuchtung wird bereichsweise über Bewegungsmelder zugeschaltet. Notausgänge werden durch Rettungsweghinweisleuchten beschildert. Die Beleuchtung in den Schleusen und im Kellerbereich, ausgenommen der einzelnen Kellerabteile, werden über Bewegungsmelder geschaltet. Nebenräume wie Hausanschlussräume etc. werden über Lichtschalter geschaltet.

### **3.5.5 Stromerfassung**

Die Allgemeinbereiche einschließlich Tiefgarage, Außenbereich und Aufzüge erhalten eine getrennte Messung.

### **3.5.6 Blitzschutzanlage**

Eine äußere Blitzschutzanlage ist nicht erforderlich und kommt nicht zur Ausführung.

### **3.6 Rauchwarnmelder**

Die Wohnungen erhalten Rauchwarnmelder in Flur/Diele, Schlafzimmer und Kinderzimmer gemäß Artikel 46 BayBO. Der Bauträger schließt mit dem Betreiber den Leasingvertrag, welcher mit Tag der Übergabe der Sondereigentumseinheit an den Erwerber übergeht. Die Leasing-Kosten sind vom Käufer zu tragen.

### **3.7 Breitbandanschluss Kabel**

Es werden zwei Hausanschlüsse für TV und Telekommunikation hergestellt, von Vodafone Deutschland (VF) ein HFC-Breitbandkabelanschluss und von Telekom zusätzlich einen Kupfer-DSL-Anschluss. Dazu lässt der Bauträger im Elektroraum jeweils einen gemeinschaftlichen Übergabepunkt (ÜP) bzw. (APL) zur Signallieferung von beiden Netzbetreibern installieren.

Die Hausverkabelung zur Signalverteilung erfolgt über Koaxialkabel und Telefonkabel in einem Leerrohrsystem zu den jeweiligen Anschlüssen in den Wohnungen. Die Signallieferung zur gemeinschaftlichen Nutzung des TV-Signals (VF) an den Antennendosen beginnt mit dem Tag der Bezugsfertigstellung. Die Mindestlaufzeit des Signallieferungsauftrags beträgt 2 Jahre. Festnetztelefonie und Internetzugang kann darüber hinaus jeder Eigentümer / Mieter selbst auf eigene Rechnung beim Netzbetreiber beauftragen.

### **3.8 Entwässerung und Versickerung**

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt nach der Entwässerungsplanung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (Versickerung von Regenwasser, Einleitung von Schmutzwasser in das örtliche Kanalnetz).

## Schmutzwasser

Grundlage für die Entwässerungsanlage ist der in der Baugenehmigung enthaltene Entwässerungsplan. Die Schmutzwasserleitungen werden in Frosttiefe aus dem Gebäude geführt und an den Revisionsschacht angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die öffentliche Entwässerungsanlage. Schmutzwasserablaufleitungen können in allen Gemeinschaftskellerräumen, Kellerabteilen sowie in den separaten Abstellkellern nach außen geführt werden. Die Pflasterbereiche der Tiefgarage und die Gruben der Carlifter werden über eine abgesenkte Verdunstungsrinne und Schöpfgrube entwässert.

## Regenwasser

Es wird eine Rigolen-Rohrversickerung gemäß genehmigter Entwässerungsplanung erstellt, in die das Regenwasser des Hauptdaches sowie der Dachterrassen über Fallrohre eingeleitet wird. Die Balkonentwässerung erfolgt über verzinkte Stahl-Ablaufrohre in die Versickerungsanlagen.

### **3.9 Hausanschlüsse**

Die Hausanschlüsse für Elektro, Kommunikation und Wasserversorgung werden von der Kommune bzw. vom jeweiligen Versorgungsunternehmen erstellt und bis zur Übergabestation im Hausanschlussraum geführt.

## **5. Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigten Freiflächenplan der Baugenehmigung erstellt.

Garagenzufahrt, Stellplätze und Wege werden in Betonpflaster ausgeführt. Bepflanzung gemäß Freiflächenplan. Die eingezeichnete Grünbereiche werden mit Rasen angesät. Der Kinderspielplatz wird nach den Erfordernissen der Baugenehmigung auf dem Grundstück erstellt.

## **6. Bauphysik**

### **6.1 Wärmeschutz**

Das Gebäude erfüllen die Anforderungen nach Gebäudeenergiegesetz GEG 2020 für ein Effizienzhaus 55.

## 6.2 Schallschutz

Der Schallschutz richtet sich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Luft- und Trittschallschutz von Bauteilen nach DIN 4109-5:2020-08“ Schallschutz im Hochbau Teil5: Erhöhte Anforderungen. Es wird kein erhöhter Schallschutz nach der VDI 4100 geschuldet. Anforderungen an den Schallschutz im eigenen Wohnbereich sind nicht vereinbart.

<u>Bauteil:</u>	<u>Anforderung</u> <u>DIN</u> <u>4109-5:2020-08</u> (ausschließlich für die aufgeführten Bauteile)
Wohnungstrennwand (Wohnung/Wohnung)	erf. $R'w \geq 56$ dB
Treppenraumwand (Wohnung/Treppenraum)	erf. $R'w \geq 56$ dB
Schachtwände von Aufzugsanlagen	erf. $R'w \geq 57$ dB
Wohnungstrenndecken	erf. $R'w \geq 57$ dB und zul. $L'n,w \geq 45$ dB
Wohnungseingangstür	erf. $R'w \geq 37$ dB oder nach DIN 4109-5:2020-08 Türen mit $Rw \geq 32$ dB (in geschlossenen Fluren) bzw. $Rw > 42$ dB (unmittelbar in Aufenthaltsräumen)

Insgesamt wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, in welchem die Bewohner bei üblichem, rücksichtsvollem Wohnverhalten aller Hausbewohner im Allgemeinen Ruhe finden können. Die Wahrnehmung von Geräuschen aus anderen Wohneinheiten kann aber nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt für Nutzergeräusche wie z.B. Gehgeräusche, Geräusche von Kindern, Betätigung von Sanitärinstallationen und Musikgeräusche. Innerhalb der eigenen Wohnung werden keine Anforderungen an den Schallschutz seitens des Bauträgers zugesichert.

Die schallschutzrelevanten Bauteile, insbesondere Fenster und Türen müssen regelmäßig kontrolliert und gewartet werden, um den Schallschutz zu gewährleisten.

In Aufenthaltsräumen, jeweils anderer Wohnungen, dürfen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von mehr als 30 dB (A) verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind dabei zulässig. Die Geräusche sonstiger haustechnischer Anlagen, einschließlich der Aufzugsanlagen, dürfen 30 dB (A) nicht überschreiten. Fest installierte technische Schallquellen der Raumlufttechnik im eigenen Wohn – und Arbeitsbereich dürfen nach DIN 4109-5:2020-08 einen zulässigen maximalen A-bewerteten Normschalldruckpegel  $L_{AFmaxn} \leq 27$  dB aufweisen. Es sind um 3dB höhere Werte zulässig, sofern es sich um Dauergeräusche ohne auffällige Einzeltöne handelt.

### **6.3 Brandschutz**

Der Brandschutz wird entsprechend der gesetzlichen Vorschriften, Verwaltungsvorschriften, Verordnungen, DIN 4102, Richtlinien und Normen umgesetzt und ausgeführt. Die Festlegungen des Brandschutznachweises für den vorbeugenden Brandschutz werden eingehalten. Die Auflagen der Genehmigungsbehörden sind zu erfüllen.

## **7. Allgemeine Hinweise**

Die in den Grundrissen und Zeichnungen dargestellten Möbel und Ausstattungsgegenstände, sofern nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt, sind im Leistungsumfang und im Kaufpreis nicht enthalten.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (wie Kriechen und Schwinden) entstehen, stellen nach allgemein anerkannten Regeln der Technik keine Mängel dar.

Plastische Verfugungen sowie alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen von Herstellern verwendet, die in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen angeben. Deshalb werden auch z.B. Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile, sowie Überarbeitungen plastischer Fugen notwendig. Diese Wartungsanstriche und Verfugungen sind dann bereits während der Gewährleistungsfrist auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

Die Dauerhaftigkeit von plastischen Verfugungen ist insbesondere vom nutzungsbedingten Gebrauch abhängig. Diese Verfugungen sind durch den Erwerber in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und zu erneuern.

Wasserversorgung: Gemäß ZVSHK (Zentralverband Sanitär Heizung Klima) - Merkblatt werden die Benutzer hiermit darauf hingewiesen, dass nach Übergabe des Objektes alle Entnahmestellen der Sanitärinstallation regelmäßig zu benutzen und ein vollständiger Austausch des Trinkwassers in den Leitungen (entspricht etwa 5 Minuten Wasser laufen zu lassen) zu gewährleisten ist.

Zeichnerische Ausdrucksmittel in den Grund- und Aufrissen, sowie Visualisierungen und Renderings gelten nicht als Baubeschreibung. Maßgebend ist der vorliegende Text. Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Bruttopreise und beinhalten die MwSt. von 19%. Die Wohnungen werden „besenrein“ bezugsfertig übergeben.

### Pläne

Bezüglich der Pläne des Bauvorhabens wird auf die der Teilungserklärung beigefügten Aufteilungspläne verwiesen. Diese enthalten die Grundrisse samt Raum- und Flächenangaben im Rohbaumaß, sowie Ansichten und Schnitte.

### Richtiges Heizen und Lüften:

Nach Erstbezug muss auf Grund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf Folgendes seitens der Bewohner geachtet werden: Richtiges Lüften durch mehrmals (mindestens 3-mal) tägliche Stoßlüftung und Querlüftung mit einer Dauer von 5 - 10 Minuten, so dass ein vollständiger Austausch der Raumluft sichergestellt ist.

Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55% betragen. Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 19°C auskühlen. Möbel müssen im Abstand von mindestens 5 cm von Wänden - insbesondere der Außenwand - entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

### Parkett-Pflege:

Die Werterhaltung des Parketts, sowie das Wohlbefinden des Menschen erfordern ein gesundes Wohnraumklima von ca. 50-55% relativer Luftfeuchte bei einer Raumtemperatur von ca. 20 Grad Celsius. Während der Heizperiode ist es bei Unterschreitung einer relativen Luftfeuchte von 50% nicht auszuschließen, dass zwischen den einzelnen Parkettelementen geringfügige Fugen entstehen. Achten Sie deshalb auf ein konstantes Raumklima.

### Fertigstellung:

Voraussichtlich wird das Bauvorhaben am 31. Dezember 2023 fertiggestellt. Der konkrete Fertigstellungstermin wird im Bauträgervertrag final festgelegt und vereinbart.