

Errichtung eines Reihenhauses mit 3 Einheiten in Wolfegg

Baubeschreibung

Bauvorhaben:	Neubau eines Reihenhauses mit 3 Einheiten, Flst.Nr. ____Gemarkung
Bauherr:	pine Immobilien VIII GmbH & Co. KG Chorherrengasse 3 88364 Wolfegg
Bauleitung:	pine Immobilien VIII GmbH & Co. KG Chorherrengasse 3 88364 Wolfegg
Planung:	pine Immobilien VIII GmbH & Co. KG Chorherrengasse 3 88364 Wolfegg
Statik:	ecoplan Ingenieure GmbH Auweg 5 85748 Garching
Bauphysik:	Dipl.Ing. Alwin Pöllmann Hauptstraße 19 87776 Sontheim

1. Allgemeines, Planung, Versicherung

1.1 Allgemeines;

Der bauliche Wärmeschutz wird auf Grundlage des GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) errichtet, zusätzlich wird der KfW-55 Effizienzhaus Standard erreicht.

Das Gebäude ist gemäß den Schallschutzvorgaben DIN 4109 Stand 2016 ausgeführt. Es wird kein besonderer oder erhöhter Schallschutz vereinbart.

Erdbebenzone: Das Gebäude liegt in der Erdbebenzone 0; es werden keine besonderen Maßnahmen ergriffen, es wird ausdrücklich die veraltete DIN 4149 (bis 12/2010) zwischen Käufer und Verkäufer vereinbart.

Der Hauptunterschied zwischen der alten **DIN 4149** und der neuen Norm **Eurocode 8 (DIN EN 1998)** (mit Nationalem Anhang) liegt in der **Genauigkeit und Feingliedrigkeit der Erdbebenzonen**, der **Earthquake Hazard Map** und den damit verbundenen **Bodenbeschleunigungen**, wobei der Eurocode 8 eine modernere, probabilistische Methode mit feinerer Unterteilung (15 Bereiche vs. 4 Zonen) nutzt und oft zu **höheren Bemessungslasten** führt, was eine realistische Anpassung der Erdbebensicherheit in Deutschland darstellt und ab 2026 bauaufsichtlich eingeführt wird.

Der Brandschutz des Gebäudes wird in gesondertem Brandschutznachweis aufgeführt.

Feuchtigkeitsschutz / Luftwechselrate: Das Gebäude erhält Abluftanlagen in den WC-Räumen, ebenso kommen dezentrale Wohnraumlüfter als Komfortlüftung zur Ausführung. Der Grundsätzliche Mindestluftaustausch zur Feuchtigkeitsregulierung erfolgt über manuelle Fensterlüftung des Käufers. Es wird bewusst auf weitere technische Einrichtungen verzichtet, auch bei Abwesenheiten stellt der Käufer den erforderlichen Luftaustausch sicher.

1.1 Planung

Die erforderlichen Planungsleistungen sind im Kaufpreis enthalten. Planänderungen sind nicht mehr möglich.

1.2 Bauwesen - und Brandversicherung:

Bis zur Übergabe wird das Gebäude durch den Bauherrn mit einer Bauwesen- und Brandversicherung bestmöglich abgesichert.

2. Abwasserleitungen - Versorgungsleitungen

2.1 Regen- und Schmutzwasserleitungen

Die Regen- und Schmutzwasserleitungen sind komplett fertig gestellt und an die auf dem Grundstück vorhandenen Entwässerungsschächte angeschlossen. Für die Regenwasserbeseitigung ist eine Retentionszisterne im Zuge der Erschließungsarbeiten ausgeführt worden, eine Entnahmemöglichkeit ist nicht vorgesehen.

Die Leitungsführung liegt teilweise auf Fremdgrundstücken, dies wird durch gegenseitige Dienstbarkeiten abgesichert.

Innerhalb der Gebäude sind in den Technikräumen sämtliche Leitungen sichtbar verbaut.

2.2 Versorgungsleitungen:

Sämtliche Versorgungsleitungen (Breitband, Strom, Nahwärme, Wasser) sind incl. des Hausanschlusses fertig gestellt. Die Hauseinführung erfolgt durch die Bodenplatte in den Technikraum. Nach der Übergabe sind gesonderte Abnahmeverträge zwischen Käufer und Versorger abzuschließen.

2.3 Nahwärmeversorgung:

Die Beheizung erfolgt über das Nahwärmenetz der Grimmenstein GmbH & Co.KG mit jeweils eigenen Übergabestationen je Einheit. Ein Wärmeliefervertrag wird zwischen dem Käufer und der Grimmenstein GmbH & Co.KG abgeschlossen. Die komplett fertig gestellte Versorgungsanlage ist im Kaufpreis enthalten.

3. Erdarbeiten

3.1 Mutterboden und Baugrubenaushub:

Sämtliche Erdarbeiten sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso ist die Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial sowie ggf. erforderliche Beprobungen enthalten.

Das Gelände wird final gemäß dem Freiflächengestaltungsplan modelliert, die weitere Gestaltung ist im Freiflächengestaltungsplan dargestellt.

4. Fundamente, Gründung, Erdung

4.1 Das Gebäude steht auf einem statisch bemessenen Kieskoffer. Die Gründung erfolgt flächig mittels Stahlbetonbodenplatte. Zum Potentialausgleich wird ein umlaufendes Erdungsband gem. VDE Vorschriften eingebaut.

5. Rohbau

5.1 Wohngeschosse:

Die Raum- und Höhenmaße sind in der Planung dargestellt; für mögliche Abweichungen und Toleranzen wird die DIN 18202 „Toleranzen im Hochbau“ vereinbart.

Die Außenwände sind aus mit Mineralwolle gefüllten Ziegel MZ 70 od. glw. hergestellt. Innenwände sind ebenfalls aus Ziegel hergestellt, Mauerstärke gem. Planung / statischen Erfordernissen. Es wird eine Stahlbetondecke als sog. Filigrandecke ausgeführt. Die Unterseite der Decke erhält ein glattes Malervlies und wird gestrichen. Innenwände werden mit hochwertigem Kalkputz zweilagig verputzt und gestrichen. Die Außenwände erhalten einen dreilagigen Verputz, im Sockelbereich ist dieser besonders gegen Spritzwasser geschützt (Sockelputz)

5.2 Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss wird analog zu den Wohngeschossen ausgeführt. Die Dachverkleidung erfolgt mit Gipskartonplatten welche glatt tapeziert und gestrichen werden.

5.3 Trennwände zwischen den Reihenhäusern:

Die Trennwände werden zweischalig, mit dazwischen liegenden Schalldämmmatten ausgeführt. Mittels einer Putz- Dehnfugenschiene werden die außen sichtbaren Fugen dauerhaft verschlossen.

6. Zimmermannsarbeiten

6.1 Dachkonstruktion:

Die Holzstärken werden entsprechend der jeweiligen Schneelast und den statischen Erfordernissen gewählt. Der großzügige Dachüberstand schützt die Fassade umfassend und dauerhaft vor Witterungseinflüssen.

7. Dachdecker- und Spenglerarbeiten

7.1 Das Dach wird mit grauen Betondachziegeln eingedeckt gemäß Farbkonzept. Es werden auf der Nordseite Schneestopphaken angebracht um vor herabfallendem Dachschnee zu schützen. Südseitig ist der Abgang von Dachschnee wahrscheinlich aufgrund der PV – Anlage.

7.2 Die Spenglerarbeiten werden witterungsbeständig in Edelstahllegierung ausgeführt. Es werden die halbrunden Dachrinnen, die Regenfallrohre, die Einlauf-, Kehl- und Wandanschlussbleche aus dauerhaftem Blech aus Edelstahllegierung erstellt.

8. Fenster und Fenstertüren

8.1 Wohngeschosse, Dachgeschoss:

Es werden Kunststofffenster eingebaut. Farbe außen Kieselgrau RAL 7032, innen weiß

Die Fenster sind energiesparend konstruiert und werden mit 3-fach Verglasung (U_w - Wert ca. 0.82 W/m²K) ausgeführt. Die Fenster erhalten einen Dreh/Kippbeschlag mit verdeckt liegender Mechanik bzw. sind festverglast, siehe Planung.

9. Rollläden

Es kommen bei allen Wohnräumen Rollläden mit elektrischem Antrieb zur Ausführung. Die Bedienung erfolgt mittels Schalter im Raum. Keinen Rollläden erhalten die Räume OG Lager, Technik sowie das Fenster im DG Lager. Es kommen verschiedene Systeme zur Ausführung weshalb die Lamellengrößen unterschiedlich sein können.

10. Fensterbänke

10.1 In den Wohngeschossen kommen furnierte Holzfaserfensterbänke zur Ausführung.

10.2 Die äußeren Fensterbleche sind aus Aluminium weiß oder silberfarben eloxiert.

11. Türen

11.1 Innentüren

Es kommen glatte weiße Röhrenspankerntüren zur Ausführung. Die Umfassungszargen sind ebenfalls weiß. Die Türen erhalten eine formschöne Drückergarnitur mit Buntbartschloss. Bad und WC Türen erhalten WC Garnituren. Alternativ können auch CPL Türen ausgeführt werden.

11.2 Haustüre:

Es werden Alu Haustüren mit Lichtausschnitt passend zu Fenstern eingebaut. Die Haustüren sind mittels stabilem Schließblech und Mehrfachverriegelung einbruchshemmend konstruiert.

11.3 Nebentüren bei Garagen:

Garagentüren erhalten dieselbe Optik wie die Garagentore (Sectionaltor, Farbe 7032 Kieselgrau). Sie erhalten gleichschließende Zylinder wie die Haustüre.

11.4 Schlösser:

Die Eingangstür, evtl. Nebentüren sowie Garagentore werden mit gleichschließenden Zylinderschlössern ausgestattet. Dadurch ist für alle diese Türen nur ein Schlüssel notwendig.

12. Treppen

12.1 Geschosstreppe:

Die Wohnungsgeschosstreppen werden als Holztreppe mit blockverleimten Eichenritten ausgeführt. Sie erhalten ein Geländer mit senkrechten, runden Stäben aus Stahl und einem Holzhandlauf passend zu den Stufen.

13. Heizungsart

Es kommt generell eine Fußbodenheizung zur Ausführung in den Räumen der Wohngeschosse. Keine Fußbodenheizung erhalten die Speis und der Technikraum. Die Fußbodenheizung ist mittels eines Thermostates in jedem Wohnraum separat regelbar. Die Diele im EG sowie das WC werden zusammen über einen Regler gesteuert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels Nahwärme. Der Wärmelieferant Fa Grimmenstein GmbH & Co. KG erzeugt die Wärme mit Biogas und Hackschnitzel. Der Käufer schließt einen Wärmeliefervertrag mit der Grimmenstein GmbH & Co.KG ab.

14. Sanitärinstallation

14.1 Die Anzahl der Sanitäreinrichtungsgegenstände in den Bädern, Duschen und WC's ist im Entwurfs- und Vertragsplan zu sehen. In der Anlage sind die festgelegten Einrichtungsgegenstände dargestellt.

14.2 Küche:

Die erforderlichen Warm- und Kaltwasserleitungen werden mit Eckventilen und einem Ablauf für die Spüle installiert. Der Anschluss der Küche an die bestehenden Versorgungsleitungen ist nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Küchenbauer auszuführen.

14.3 Gartenwasseranlage:

An der im Plan festgelegten Stelle der Außenwand wird ein frostsicherer Gartenwasserhahn installiert.

14.4 Lager OG:

Im Lager im OG wird ein großzügiges Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasserhahn sowie ein Waschmaschinenanschluss installiert.

15. Elektroinstallation

15.1 Die Installation:

Die gesamte Hausinstallation wird in Leerrohren verlegt.

15.2 Zähler, Sicherungen:

Der Zähler und die Sicherungskästen werden im Technikraum montiert.

15.3 Brennstellen und Anschlüsse:

Die Brennstellen sowie Steckdosen, Schalter etc. sind im Elektroplan dargestellt. Die LED Deckeneinbaustrahler sind incl. Leuchtmittel, sämtliche weiteren Leuchtmittel sind nicht im Kaufpreis enthalten. Als Schalter kommen formschöne weiße Großflächenschalter zur Ausführung. Der Anschluss der Küche ist nicht im Kaufpreis enthalten und durch den Küchenbauer auszuführen.

15.4 Multimediaverteilung

Im Technikraum wird ein Multimediaskaltschrank eingebaut der über ein Netzwerkkabel mit dem Internetanschluss verbunden ist. Von diesem Multimediakasten aus ist eine Verkabelung zu den Räumen gemäß Planung eingebaut. Der Router ist vom Käufer bzw. seinem Internetanbieter zu installieren und zu verkabeln.

16. Malerarbeiten

16.1 Wohngeschoss und ausgebautes Dachgeschoss:

Die Fertigelementdecken werden mit einer glatten Vliestapete tapeziert und weiß gestrichen. Alle Wände werden mit atmungsaktiver, mineralischer Silikatfarbe weiß gestrichen.

16.2 Die Untersicht der Betondecken werden mit wischfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

16.3 Sonstige Holzteile:

Sämtliche außenliegenden Holzteile wie Vordachschalung, Sparren, Pfetten, Holzverkleidungen, Stützen, Holzbalken usw. werden mit offenerporiger Lasur den Vorschriften entsprechend mit zwei Anstrichen behandelt. Der Holzschild ist werkseitig fertig gestrichen, Farbe Kieselgrau.

16.4 Der Außenwandputz:

Der Außenwandputz wird dreilagig hergestellt. Die erste Lage ist der Grundputz. Auf diesen Grundputz wird eine sog. Gewebespachtelung aufgebracht. Diese Gewebespachtelung bietet einen Witterungsschutz und erhöht die Langlebigkeit der Fassade. Die dritte Lage wird als eingefärbter Deckputz ausgeführt und erhält einen zusätzlichen zweifachen Farbanstrich. Der Anstrich des Sockelputzes wird farblich abgesetzt. Farbe gemäß Farbkonzept

17. Estrich

In den Wohngeschossen wird ein schwimmender Estrich auf die Wärme- und Trittschalldämmung aufgebracht.

18. Keramische Boden- und Wandbeläge

18.1 Wandfliesen:

Bäder und ein WC werden umlaufend auf eine Höhe von 1,2 m gefliest. Im Bereich der Dusche wird ca. 2 m hoch gefliest.

18.2 Keramische Bodenbeläge:

In folgenden Räumen kommen keramische Bodenbeläge zur Ausführung: Bad und Lager OG, WC, Diele, Speis, Technik im EG. Bei gefliesten Räumen wird ein umlaufender Fliesensockel, passend zu den Bodenfliesen, angebracht.

18.3 Bemusterung

Die Bemusterung der Fliesen erfolgt vorab durch den Bauherrn.

Es besteht die Möglichkeit sofern die Fliesen noch nicht bestellt sind, dass der Käufer die Bemusterung vornimmt, Preisrahmen 50.-€/m², Formatgröße bis 60/60 cm.

19. Andere Bodenbeläge

19.1 Parkettböden

Diele OG, Schlafräume, Büro und Wohn-Koch-Essbereich erhalten einen Parkettboden, Nutzschicht Eiche, welcher verklebt verlegt wird. Es kommen weiße Sockelleisten zur Ausführung. Sie erhalten Parkettboden zu einem Materialpreis von € 60.- pro m², inkl. der gesetzlichen MwSt.

20. Garagen

21.1 Betonfertigteile Garagen:

Jedes Reihenhaushaus erhält eine Betonfertigteilegarage, Abmessungen ca. 3,50 x 6,00 m, Höhe ca. 2,70 m. In der Garage sind zwei Steckdosen und ein Licht fest installiert; ein im Kaufpreis enthaltenes Leerrohr zum Technikraum schafft die Möglichkeit für künftige Erweiterungen. Die Garagentore werden als Sectionaltor mit elektrischem Antrieb ausgeführt, Farbe Kieselgrau. Im Kaufpreis sind zwei Handsender enthalten.

21. Schlüsselübergabe

22.1 Nach Fertigstellung der vertraglichen Leistung und einer gemeinsamen Abnahme wird das Haus von unserem zuständigen Bauleiter an den Kunden übergeben.

22. Technischer Fortschritt

Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten.

23. Außenanlagen

Im Kaufpreis sind die Außenanlagen enthalten. Dies umfasst Terrasse, Hofpflaster, Zuwege, Bepflanzung sowie Humusauftrag und Rasenerstansaat. Der Übergang vom Gebäude zu den Außenanlagen wird mit einem Betoneinzeiler eingefasst. Dies ergibt eine pflegeleichte Mähkante. Ein Rollkiesstreifen zwischen dem Einzeiler und dem Gebäude schützt vor Spritzwasser. Die Einfassung von Terrassen und Wegen erfolgt mit einem Stahlband sodass auch hier eine pflegeleichte Mähkante entsteht.

Im Außenanlagenplan sind die Flächen dargestellt. Vorgesehene Formatgröße des Terrassenpflaster 60/60 cm; Hof- und Zugangspflaster ca. 30/20 cm. Sämtliche erforderlichen Unterbauarbeiten, Kiesplanien etc. sind im Kaufpreis enthalten.

23. Zeitschiene

Der Baubeginn ist im Frühjahr 2026 geplant, die voraussichtliche Bauzeit beträgt ein Jahr

Bauherr und Verkäufer:

pine Immobilien VIII GmbH & Co. KG
Chorherrengasse 3
88364 Wolfegg

Ort, Datum, Unterschrift

Käufer:

Ort, Datum, Unterschrift

Anlagen:

Bildmaterial Sanitäre Einrichtung

Freiflächengestaltungsplan

Teilungsplan

Elektroinstallationsplan

Ausführungszeichnung

Ansichten

Bad OG



Bad OG

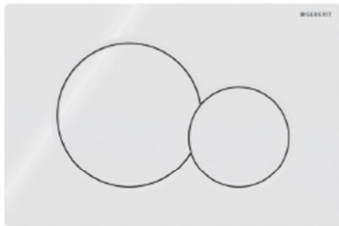




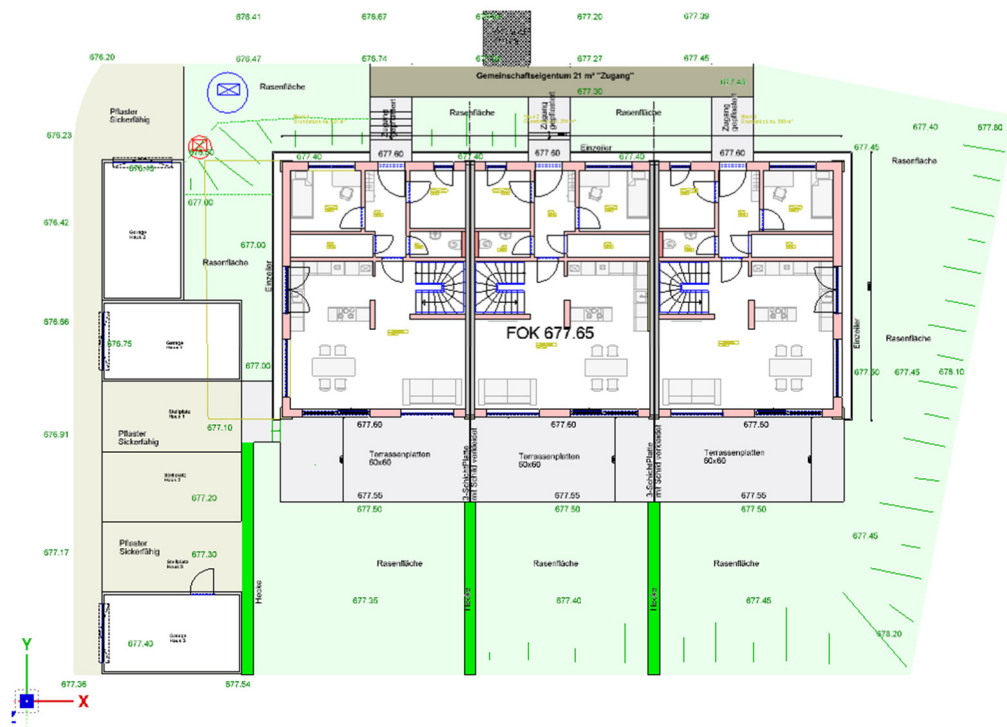
Gäste-WC



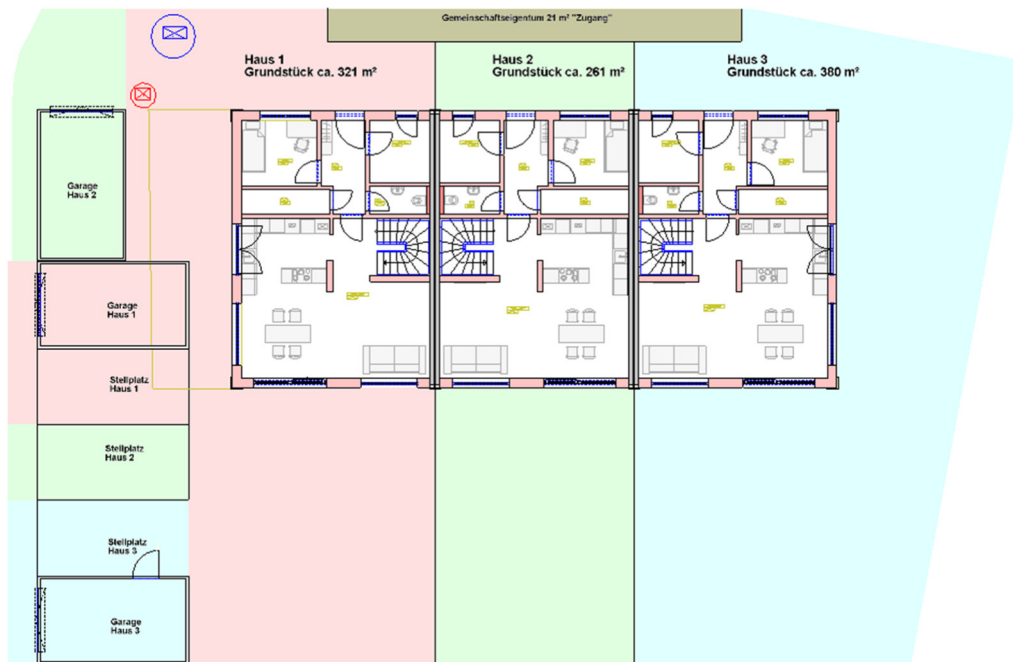
Gäste-WC

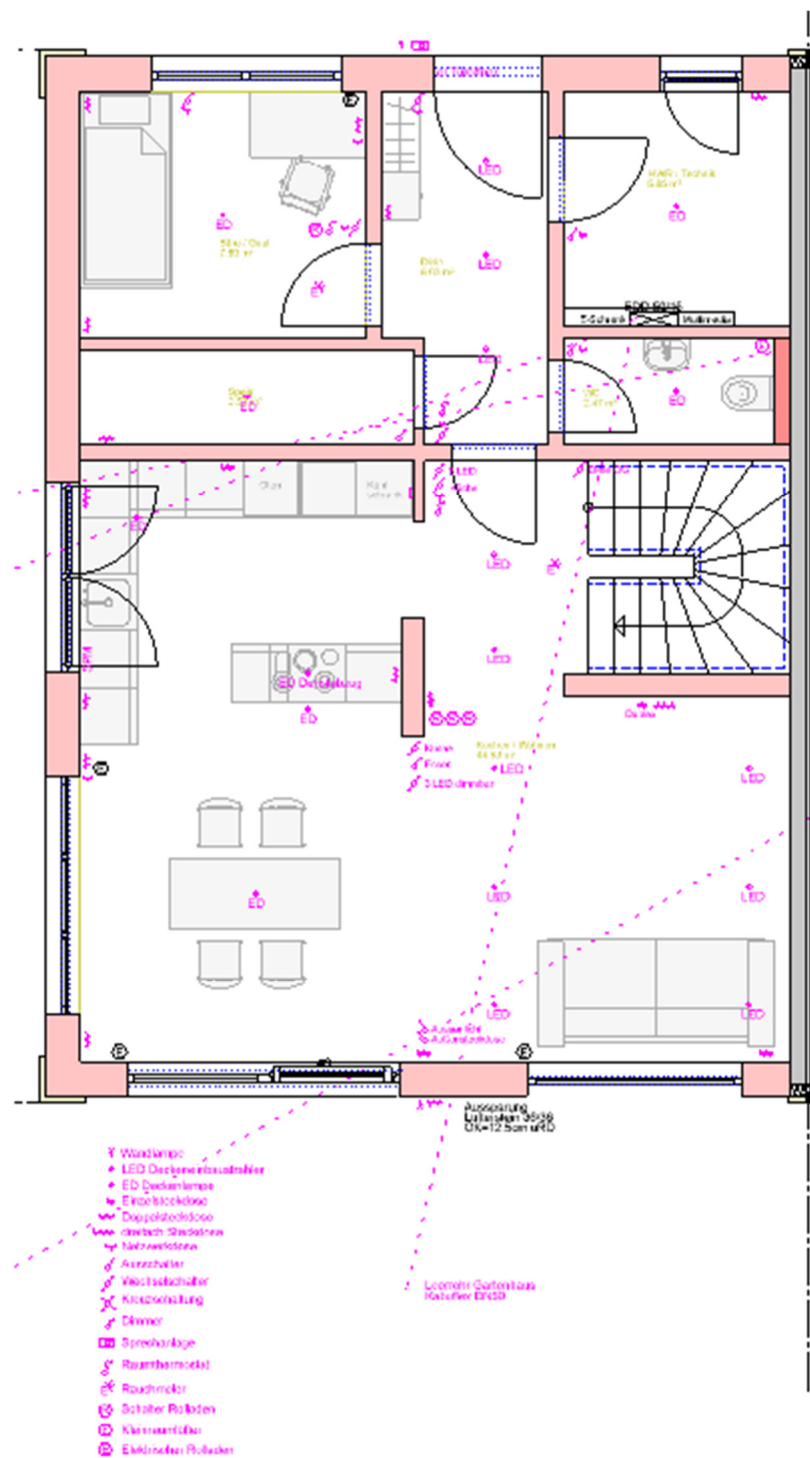


Freiflächengestaltungsplan

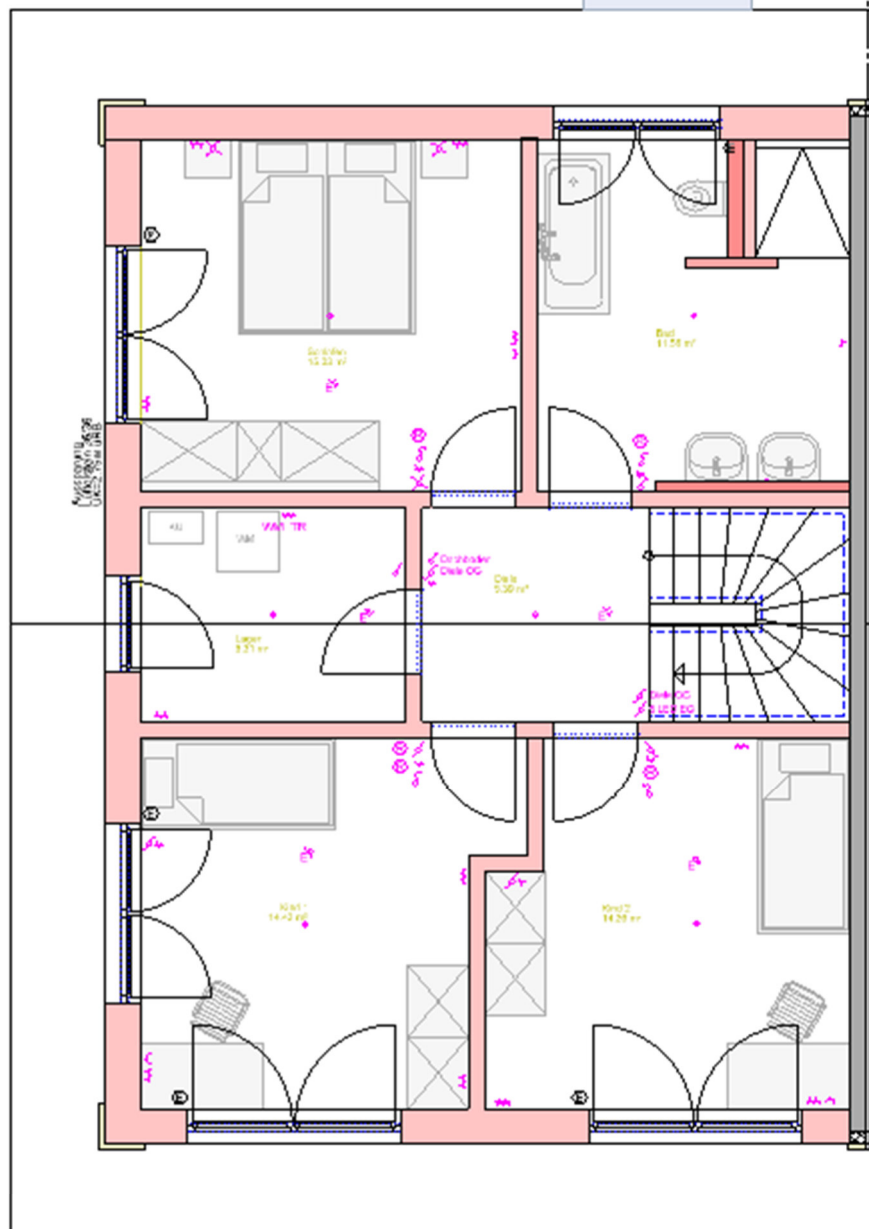


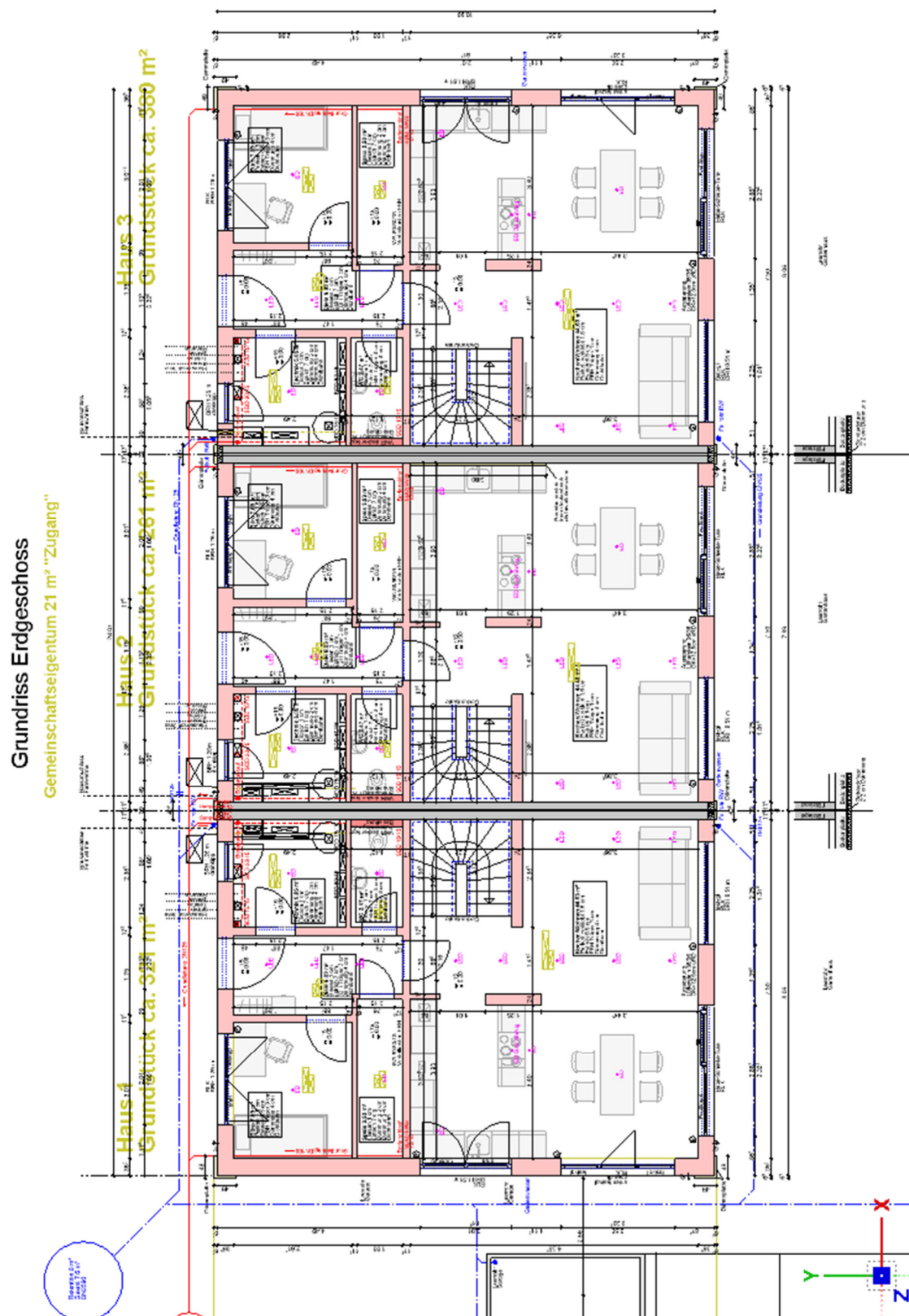
Teilungsplan

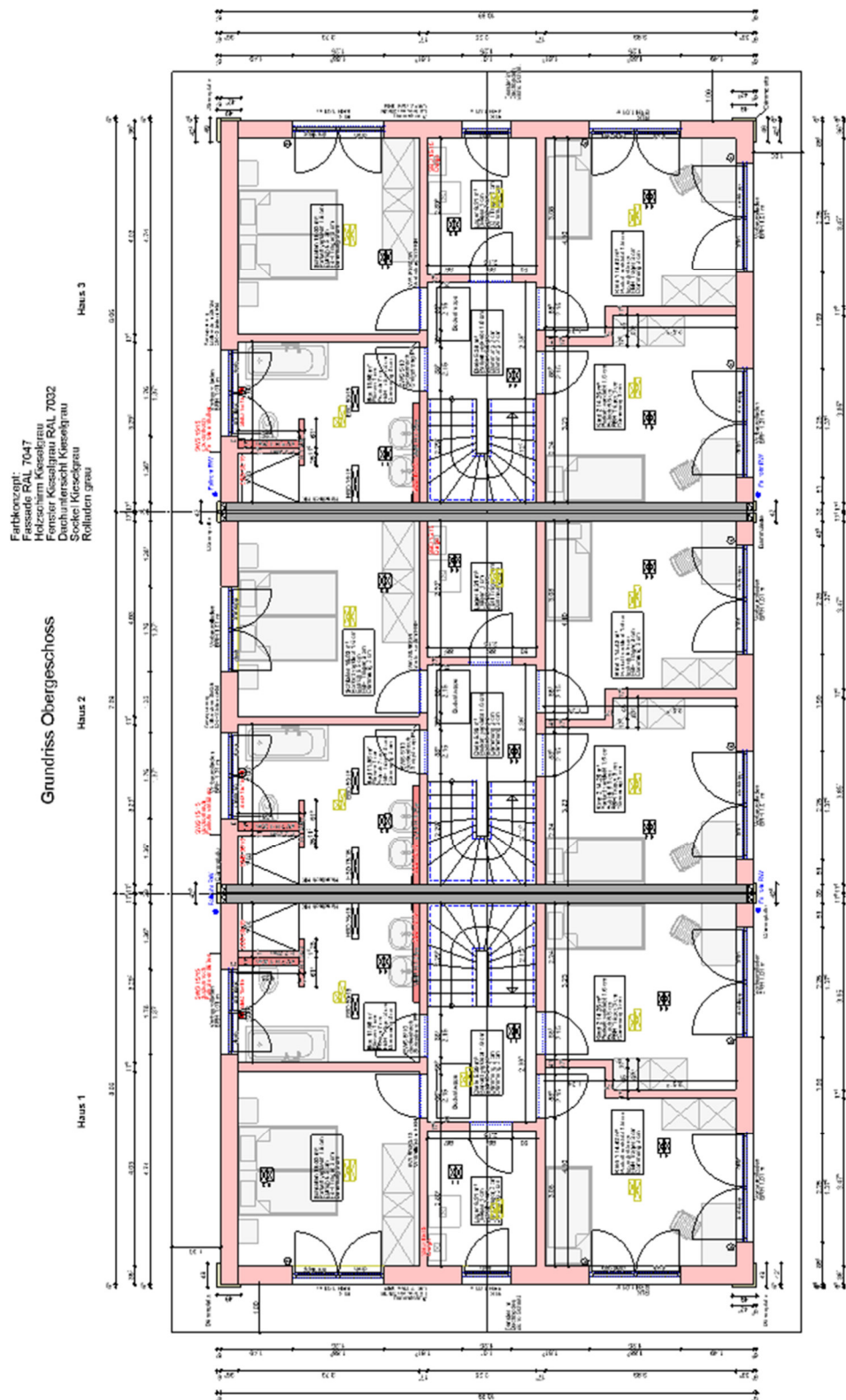


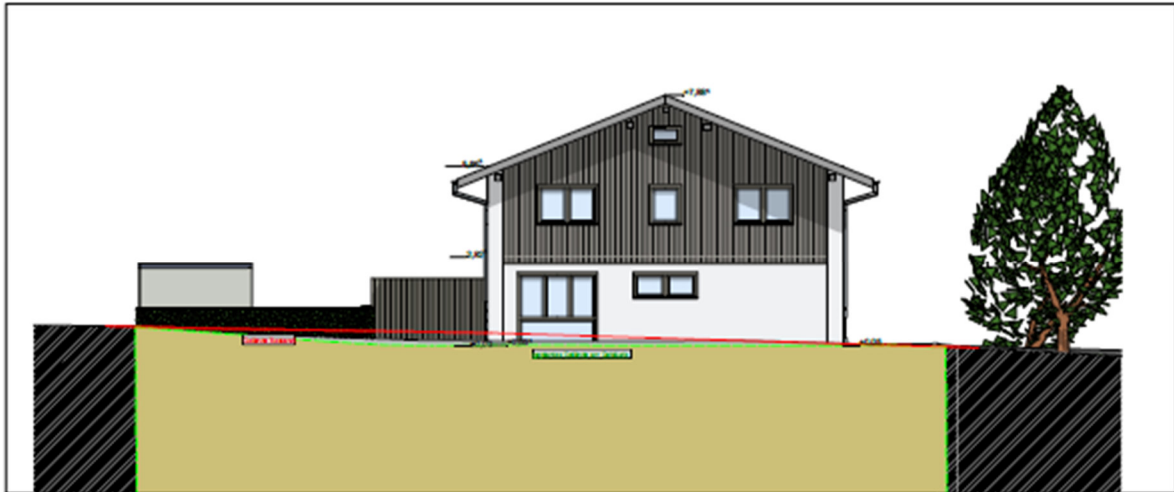


Elektroplan OG









Ansicht Osten



Ansicht Westen

