



Baubeschreibung

Sanierung: Einbau von 2 WE in best. Wohnhaus „Seilerberg 5“, Bad Griesbach

Baubeginn: April 2024

Geplanter Fertigstellungstermin: Dezember 2024

Bauherr: Armin & Günther Lagleder Bauunternehmen GmbH & Co.KG, Gewerbering 41, 94060 Pocking

Objektbeschreibung

Stadt: 94086 Bad Griesbach, Seilerberg, Fl.Nr. 457/9
gesamte Grundstücksflächen: 981 m²

Teilfläche ca. für saniertes Zweifamilienhaus 646 qm,

Schlüsselfertige saniertes Zweifamilienhaus mit Planung und Bauleitung inkl. Carport und Garage und Pkw-Stellplätzen im freien lt. Eingabeplanung

Das Bauvorhaben wurde mit Bescheid vom 11.12.23 durch das Landratsamt Passau,

Aktenzeichen 20232252, genehmigt.

Energiestandard EH 55

Die Brandschutzanforderungen werden entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung umgesetzt.

Schallschutz:

Anforderungen - normative Grundlagen

Der Schallschutz von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden wird in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1 Mindestanforderungen - Ausgabe Januar 2018“ geregelt. Das Ziel der Anforderungen der DIN 4109 ist es, Menschen in Aufenthaltsräumen gegen Geräusche aus Nachbarwohnungen, aus Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung sowie aus Gewerbebetrieben, die im selben Gebäude angesiedelt sind und gegen Außenlärm zu schützen. Die Anforderungen an den Schallschutz werden so festgeschrieben, dass der von den Bewohnern wahrgenommene Schall auf einem Pegel gehalten wird, der eine Gesundheitsgefährdung ausschließt und zufriedenstellende Bedingungen für die Nachtruhe, die Freizeit und das Arbeiten ermöglicht.

Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich

Die DIN 4109-1:2018-01 ist hinsichtlich ihrer Tabelle 2: *Anforderungen an die Luftschalldämmung in Mehrfamilienhäusern, Bürogebäuden und in gemischt genutzten Gebäuden*, nur teilweise allgemein anerkannte Regel hinsichtlich der Mindestanforderung.

Aus diesem Grund richtet sich zwischen fremden Wohneinheiten und gemeinschaftlichen bzw. fremden Nutzungsbereichen (wie zum Beispiel Treppenhäuser) der Schallschutz nach den Anforderungswerten des Beiblattes 2 zur DIN 41 9:1989-11, Tab. 2. Für trennende Wandbauteile zwischen fremden Wohneinheiten und gemeinschaftlichen bzw. fremden Nutzungsbereichen sowie für die Trittschalldämmung von Decken wird der Schallschutz danach zur Erreichung eines üblichen Qualität- und Komfortstandards gegenüber den Werten des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutzes wahrnehmbar verbessert.

Demnach folgen als Schallschutzvorgaben und Beschaffenheitsvereinbarung exemplarisch für nachfolgende Trennbauteile folgende Schallschutzanforderungswerte:

Bauteile	Luftschall	Trittschall
	erf. R' _w (dB)	erf. L' _{n,w} (dB)
Wohnungstrenndecken	≥ 55	≤ 46
Treppenläufe und Podeste	-	≤ 46
Wohnungstrenn- und Treppenraumwände	≥ 55	-
Wohnungseingangstüren in Dielen (bei Türen gilt erf. R _w)	≥ 55	-

Rohbau (größtenteils Bestehend)

Das Wohnhaus ist Teilunterkellert, hier werden zwei Kellerabteilungen eingebaut

Sowie ein neuer Technikraum und gemeinschaftlichen Abstellraum der Zugang ist nur

Noch über die Außentreppe möglich

Erdarbeiten

Nicht erforderlich

Kanalarbeiten

Die Entwässerung erfolgt über den genehmigten Entwässerungsplan im Mischsystemkanal nach DIN bzw. nach örtlichen Vorschriften, Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen in PVC bis zum Kontrollschacht und weiter bis örtliches Kanalnetz. Der gesamte Kanal wird erneuert, die Abwasserleitungen werden unter der best. Kellerdecke abgehängt

Fundamente und Bodenplatte für Küche Wohnung 1, der Rest ist Bestand

in Stahlbeton entsprechend der Statik, auf Kiesplanum, mit horizontaler Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Untergeschoss-Innenwände

Ziegelmauerwerk 24 cm bzw. 11,5 cm stark, großteils Bestand
Kellerabteilungen: teilweise mit Metallrostwänden, inkl. abschließbaren Türen, die mit einem Vorhängeschloss versperrt werden können.

Außenwände im OG

Ziegelsteine WLG 0075 mit integrierter Dämmung, 42,5 cm gem. GEG Berechnung mit feinkörnigem Oberputz als Siliconharzputz weiß,
Innenputz: Kalk-Gips-Maschinenputz verputzt und in den Nassräumen Kalk-Zement-Maschinenputz

Außenwände im EG Bestand

Best. Ziegelsteine, lt. GEG Berechnung müssen 16 cm Vollwärmeschutzsystem angebracht werden.
Außenputz: nach Herstellervorschrift mit feinkörnigem Oberputz als Siliconharzputz weiß,
Innenputz: Kalk-Gips-Maschinenputz verputzt und in den Nassräumen Kalk-Zement-Maschinenputz

Innenwände Ziegel 24 cm

Wohnungstrennwände

24 cm nach Erfordernissen des Schallschutzes (siehe Punkt Schallschutz). Beidseitig verputzt mit Maschinenputz

Sonstige Innenwände

Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt mit Maschinenputz

Geschossdecken/Balkone

Stahlbetonmassivdecken, schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.
Wärmedämmung und Dampfsperre gem. GEG. Lt. statischer Berechnung

Treppen

Stahlkonstruktion mit verzinkten Rosttrittstufen, Geländertragkonstruktion als lackierte Schlosserkonstruktion ausgeführt, mit senkrechten Sprossen aus Flacheisen

Balkongeländer

Geländertragkonstruktion als lackierte Schlosserkonstruktion ausgeführt, die Geländerfelder werden mit Flachstahlkonstruktion ausgefacht.

Dachrinnen

Dachrinnen und Fallrohre, Dachgaupen, sonstige Blechverkleidungen in Titanzinkblech

Ausbau

Fenster und Fenstertüren

Kunststoffelemente innen weiß, und außen anthrazit bzw. weiß
3-Scheiben-Isolierverglasung
U-Wert = 0,72 W/m²K (U- Wert Verglasung = 0,5 W/m²K) gem. GEG in Dreh- bzw. Drehkipplügel Ausführung, Griffoliven titanfarbig

Fensterbleche

Außenfensterbleche Alu EV 1 eloxiert mit seitlichen Abschlüssen A400 für Putz.

Innenfensterbänke

Granit-Innenfensterbänke G603 poliert.

Wohnungsabschlusstüren/Haustüren

Haustüren

Alu-Aktionshaustüre

Material : Aluminium wärmegeämmt, Oberfläche: beidseitig verkehrsweiß ähnlich RAL 9016
Verglasung HAT Design 2016/18B mit klaren umlaufendem Rand, Verglasung ST matt Struktur sandgestrahlt, 84 mm Bautiefe mit 17-fach Verriegelung und verdeckten Tresorbändern
Beschlag: Nr. 660 Edelstahl ca. 40 cm, Rosette außen rund, E-Öffner, inkl. Thermoblockschwelle

Wohnungsinntüren

Astra-Türblatt Typ Standard, Röhrenspanmittellage, Smartkante, CPL-Oberfläche
Türblatt Weißlack, PZ- Schloss, Bänder V4426WF vernickelt, Hoppe-Drückergarnitur
Modell Amsterdam, Edelstahl matt

Kellertüren

Stahltüren (MZ Türe) mit Stahlzarge , Oberfläche lackiert

Kellerfenster

Kunststofffenster als Dreh-Kippfenster mit Isolierverglasung Fabrikat Mea oder ACO oder gleichwertig

Rollläden

Rollläden (PVC-Panzer) bei allen Fenstern, außer Kellerfenster

Heizungsanlage

.Beheizung der Anlage mit einer Luft-Wasserwärmepumpe Monoblock Ausführung mit Außenaufstellung sowie Inneneinheit, Leistung ca. 12 KW, Inneneinheit mit integrierter drehzahl geregelter, hocheffizienter Ladepumpe, Rückschlagventil sowie 3-Wege-Umschaltventil Für Heizung und Warmwasser einschließlich ca. 6 KW Sicherheitsheizstab sowie witterungsgeführter , intelligente Wärmepumpen- und Heizkreisregelung.
Pufferspeicher mit 800Ltr. Einschließlich Isolierung, Frischwasserstation mit einer Zapfmenge von 35 Ltr. pro Minute einschl. Label A Umwälzpumpe und Edelstahl gelötetem Plattenwärmetauscher. Es ist eine Zirkulations-Wärmetauscherstation 5 KW mit Pumpe, Absperrschieber, Schrägsitzventil inklusive Regelung und Fühler vorgesehen
Für die Versorgung der Fußbodenheizung ist eine Pumpengruppe mit Alpha 2 Pumpe sowie 3-Wege-Mischer mit Stellmotor berücksichtigt
In den Bädern werden Badhandtuchtrockner Basic/Europa 50 als reine Elektroheizkörper installiert.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung mittels dezentraler Einzelgeräte
Fabrikat Novarios zur Belüftung von 85 % der Wohnraumfläche (Wirkungsgrad des Lüfters 90,6 %) Alternativ : dezentrale Lüftungsrollkästen Fabrikat Schlagmann oder Leipfinger & Bader

Sanitärausstattung

Serie „Nexoe oder Derby“, Firma HTI Ginger

Dusche: Duschwanne Acryl Bavaria 90 x 90 x 2,5 cm, Einhand -Aufputz-Brausebatterie, Duschstange, Handbrause, Duschtrennung werden teilweise gemauert und gefliest, Duschtrennung aus Acrylglas als Pendel- bzw. Schiebeelement.

Porzellanwaschtisch ca. 60/50 cm mit Einhebelmischbatterie und Exzenter-Abflussgarnitur, Ablage aus Fliesen bzw. Porzellan, Kristallglasspiegel 60/80 cm, Handtuchhalter

Porzellantiefspülklosett mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel, Klosettpapierhalter verchromt

Waschmaschinen- und Trockneranschluss befinden sich im Badezimmer Wohnung OG

Und bei der Wohnung im Erdgeschoß ist der Anschluß im HWR

Wandfliesen

Badezimmer

keramische Wandfliesen, raumhoch gefliest im Duschbereich, sonst ca. 1,25 m hoch gefliest

Belag: 28,00 € je m², inkl. MwSt., ohne Verlegung

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume

Vinylfertigdielen Belag: 28,00 € je m², inkl. MwSt., ohne Verlegung

Bäder, Diele, Abstellraum, WC

Keramische Bodenfliesen, Belag: 28,00 € je m², inkl. MwSt., ohne Verlegung

Küchen

Vinylfertigdielen Belag: 28,00 € je m², inkl. MwSt., ohne Verlegung

Terrassen

Werksteinplatten im Splittbett verlegt

Balkone

Keramische Bodenfliesen, frostsicher

Belag: 30,00 € je m², inkl. MwSt., ohne Verlegung

Kellerräume:

Zementestrich (Bestand) ohne Belag

Wand- und Deckenbehandlung

Kellerräume

Wände: waschfester, weißer Dispersionsanstrich, Decken: glatt gespachtelt, weißer Dispersionsanstrich

Wohnräume, Schlafräume, Dielen, Arbeiten

Wände: waschfester, weißer Dispersionsanstrich, Decken: glatt gespachtelt, weißer Dispersionsanstrich

Küche, Abstellraum, Bad, WC,

Wände: waschfester, weißer Dispersionsanstrich, Decken: glatt gespachtelt, weißer Dispersionsanstrich

Elektro-Anlage

Jede Einheit erhält durch die versorgungsbetriebenen Zähler in der Elektrozentrale:

Wohnen: 1 Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen, 1 Telefonleer-Anschluss, 1 Antennensteckdose

Schlafen: 1 Deckenbrennstelle, 7 Steckdosen

Kind: 1 Deckenbrennstelle, 5 Steckdosen

Flure, Dielen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose

Abstellraum: 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose

Essbereich: (in Küche oder Wohnraum je nach Planeintrag) 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen

Küchen: 1 Deckenbrennstelle, 1 Herdanschluss, 6 Steckdosen, 1 Spülmaschinen-Anschluss

Bäder: 1 Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen, 1 Wandanschluss

Terrasse/Balkon: 1 Wandleuchte, 1 Steckdose

Kellerräume: Aufputz-Installation in Feuchtraumausführung mit Deckenleuchten

Außenbeleuchtung: Decken- oder Wandleuchte am Hauseingang mit Schaltung über Bewegungsmelder

Technische Ausstattung

Lehrrohr-Vorrichtung für Satellitenempfang für Rundfunk und Fernsehen.

In jedem Wohnungsflur elektrische Türöffner und Klingelanlage und am Hauseingang mit Sprechanlage.

Sicherheitseinrichtungen nach Behördenvorschrift.

Außenanlagen

Stellplätze sowie Hauszugang mit entsprechendem Unterbau und Betonrandeinfassungen mit Betonsteinpflaster (z.B. Bachl Ökodrain 20/20 betongrau)

Die Stützmauer von Wohnung 1 EG ist Bestand

Es werden Aufstellflächen für die Mülltonnen lt. Eingabeplan mit Betonpflastersteinen passend zu den restlichen Pflasterflächen errichtet.

Raseneinsaat ist enthalten, (sonstige Bepflanzungen sind nicht enthalten)

Briefkastenanlage

Briefkastenanlage nahe dem Eingangsbereich

Garage (Bestand) lt Eingabeplan

Es ist eine Garage als Bestand vorhanden, diese wird nach Plan umgebaut
Das Dach wird mit Wellblech eingedeckt,

Carport (Neu) lt. Eingabeplan

Es wird ein überdachte PKW Stellplatz lt. Eingabeplanung
In Holzkonstruktion oder in Stahlkonstruktion hergestellt.
Das Dach wird mit Wellblech eingedeckt,
Belag: Betonsteinpflaster (z.B. Bachl Ökodrain 20/20 betongrau)

Photovoltaik

Diese Angaben können noch nicht verbindlich angegeben werden,
hier ist noch die finale Abklärung mit dem Energieberater erforderlich
diese Angaben werden wir erst liefern, kurz vor dem Verbriefungstermin
beim Notar

Sonstiges

Planungsänderung und Sonderwünsche

Änderungen, die baulich keine Nachteile hervorrufen und keine Qualitätsminderungen mit sich bringen sowie Änderungen bedingt durch Auflagen der Genehmigungsbehörden, des Statikers oder Architekten bleiben vorbehalten.

„Oder“-Ausstattung legt der Bauträger fest. Irrtum vorbehalten. Die im Angebots-Prospekt dargestellte Möblierung und Ausstattung ist im Kaufpreis nicht enthalten. Die Visualisierungen sind unverbindlich.

Sonderwünsche hinsichtlich der Ausstattung der Wohnungen werden – soweit diese technisch möglich sind, rechtzeitig bekannt gegeben werden, keine Bauzeitenverzögerung mit sich bringen und nicht gegen behördliche Vorschriften verstoßen – berücksichtigt, wenn darüber hinaus rechtzeitig eine schriftliche Vereinbarung zwischen Verkäufer und Käufer abgeschlossen wird. Die zusätzlichen Kosten für diese Sonderwünsche werden vom Verkäufer ermittelt und dem Käufer gesondert in Rechnung gestellt. Der Verkäufer behält sich vor, Sonderwünsche nur dann auszuführen, wenn eine entsprechende Anzahlung für Mehrkosten vom Käufer vorab geleistet wird.

Die in Rechnung gestellten Mehrkosten sind nach Ausführung des jeweiligen Sonderwunsches unabhängig von den vereinbarten Kaufpreislöhnen innerhalb von 10 Tagen an den Verkäufer zu bezahlen.

Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (d.h. 5 Jahre für das Gebäude und 1 Jahr für die Arbeiten am Grundstück) und nach notariellem Kaufvertrag. Risse (sog. Haarrisse) in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden oder Austrocknungsprozess) sind keine Gewährleistungsmängel.

Betreten der Baustelle

Grundsätzlich ist das Betreten des Baugrundstückes und der Baustelle selbst dritten Personen nicht gestattet. Sofern der Käufer oder von ihm beauftragte dritte Personen die Baustelle betreten, erfolgt dies auf eigenes Risiko. Jedwede Haftung wird vom Verkäufer bzw. Eigentümer ausgeschlossen; darüber hat sich der Käufer hiermit informiert.

Eine verschlossene Baustelle oder ein verschlossenes Gebäude darf der Käufer oder seine Beauftragten keinesfalls ohne Zustimmung des Eigentümers/Verkäufers oder dessen Beauftragten öffnen.

Aufgestellt am 14.12.2023

Lagleder Günther