

## **Baubeschreibung – Neubau eines Mehrfamilienhauses**



**Bauträger: A&A Investment GmbH, Donaustauerstraße 240 a, 93055 Regensburg**

**Anschrift: Frobenius-Forster-Straße 30, 93055 Regensburg**

**Gemarkung / Flurnummer: Schwabelweis / 48**

**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten, 6 Außenstellplätzen, Holzständerbauweise, KfW-40**

**Planverfasser / Architekt: Frau Julinda Pengili, Donaustauerstraße 240 a, 93055 Regensburg**

---

### **1. Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens**

Das Bauvorhaben umfasst die schlüsselfertige Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 6 Wohneinheiten sowie den zugehörigen gemeinschaftlichen Außenanlagen, Außenstellplätzen, Technik- und Abstellräumen. Das Gebäude wird in energiesparender Holzständerbauweise gemäß den anerkannten Regeln der Technik sowie den einschlägigen Normen erstellt. Das Objekt entspricht dem KfW-Effizienzhausstandard 40 .

Möblierung und Einrichtungsgegenstände sind nicht enthalten.

Änderungen und Sonderwünsche können nicht mehr berücksichtigt werden.

Es dürfen keine Eigenleistungen eingebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass temperaturabhängige baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten z.B Holz, Putz, der Gewährleistungspflicht nicht unterliegen, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen.

Schwind – und Setzungsrisse können nicht vollständig ausgeschlossen werden, Risse dieser Art haben jedoch keinen Einfluss auf die Qualität der Bauwerke.

Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keine Mängel dar.

Diese Baubeschreibung gilt für die **Wohnung Nr. 6** und beschreibt zusätzlich die **gemeinschaftlichen Bauteile und Anlagen**.

Wohnung 6 ist eingetragen im Grundbuch von Regensburg Schwabelweis Blatt 5660.

KfZ Stellplatz im Freien, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet ist Teil der Wohnung 6.

---

## **2. Vertrags- und Ausführungsgrundlagen**

- Aktuell gültige Landesbauordnung (BayBO)
- DIN-Normen und allgemein anerkannte Regeln der Technik
- Statische Berechnung, Wärmeschutzberechnung, Schallschutznachweis
- Eingabeplanung, Ausführungs- und Werkplanung
- Baugenehmigung
- Denkmalrechtliche Erlaubnis
- Entwässerungsplanung und Genehmigung
- Brandschutzkonzept und Brandschutzplanung
- Energiebedarfsausweis (durch AG)
- Genehmigte Freiflächengestaltungsplanung
- DIN 18599 Berechnungsunterlagen

Der Bauträger ist berechtigt, aus technischen oder behördlichen Gründen Materialien oder Produkte durch **gleichwertige** Alternativen zu ersetzen.

---

## **3. Baustelleneinrichtung**

- Baustelleneinrichtungsplan
- Schnurgerüst inkl. behördlicher Abnahme
- Baustrom und Bauwasser bauseits gestellt
- Gestellung aller erforderlichen Gerüste, Container, Baugeräte, WCs

#### 4. Erdarbeiten und Entwässerung

- Abbruch bestehender Bebauung und fachgerechte Entsorgung
- Aushub der Baugrube inkl. Arbeitsräume
- Wiederverfüllung mit geeignetem Material, lagenweise verdichtet
- Fundament- und Rohrgräben
- Archäologische Baubegleitung und Dokumentation
- Entwässerungsleitungen im Außenbereich bis zum Hausanschluss

#### 5. Bodenplatte

- Stahlbetonbodenplatte, 25 cm stark in WU Beton C25/30
- Betonqualität gemäß statischer Berechnung
- 15 cm kapillARBRECHENDE Schotterschicht
- 18 cm Wärmedämmung nach DIN 18599
- Fundamenterde nach DIN 18014 und VDE 0100

#### 6. Tragwerk und Gebäudehülle in Holzständerbauweise

##### 6.1 Außenwände (gesamt ca. 365 mm)

Unsere Wände garantieren auf Dauer ein optimales Wohlfühlklima. Unsere Wand wirkt durch ihren Aufbau raumklimatisch. Unsere wertbeständige und ca. 36,5 mm starke, massive Außenwand setzt sich wie folgt zusammen. (von außen nach innen)

1. Unterputz und Oberputz	
2. Holzfaserplatte	80,00 mm
3. Holzständer	200,00 mm
4. Innendämmung Holzwole	200,00 mm
5. Diffusionsoffene Dampfsperre	2,00 mm
6. Holzwerkstoffplatte	18,00 mm
7. Konstruktionsebene	46,00 mm
8. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
9. Gipskartonplatte	12,50 mm



Kniestockwände schaffen viel Platz im Dachgeschoss und sind obendrein eine Abrundung der durchdachten Architektur. Die Kniestock- und Giebelwände werden ausgeführt wie die Außenwände. Die Höhe der Kniestockwände, entspricht den Angaben der Planung

## 6.2 Innenwände

Unsere Innenwände führen wir ebenfalls in einer soliden Stärke aus. Tragende Innenwände werden in ca. 240 mm Stärke ausgeführt. Nichttragende Innenwände sind 140 mm stark. (EG-DG)

Der Wandaufbau der tragenden Innenwand setzt sich wie folgt zusammen:



- |    |                                     |           |
|----|-------------------------------------|-----------|
| 1. | Gipswerkstoffplatte                 | 12,50 mm  |
| 2. | Holzwerkstoffplatte                 | 12,00 mm  |
| 3. | Konstruktionsebene                  | 20,00 mm  |
| 4. | Tragende Holzkonstruktion           | 160,00 mm |
| 5. | Holzwole aus natürlichen Rohstoffen | 160,00 mm |
| 6. | Holzwerkstoffplatte                 | 12,00 mm  |
| 7. | Gipswerkstoffplatte                 | 12,50 mm  |

Der Wandaufbau der nichttragenden Innenwand setzt sich wie folgt zusammen:



1. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
2. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
3. Konstruktionsebene	20,00 mm
4. Tragende Holzkonstruktion	50,00 mm
5. Holzwole aus natürlichen Rohstoffen	50,00 mm
6. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
7. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

### Treppenhauswände

1. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
2. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
3. Konstruktionsebene	45,00 mm
4. Diamantplatte	12,50 mm
5. Tragende Holzkonstruktion	200,00 mm
6. Holzwole aus natürlichen Rohstoffen	200,00 mm
7. Diamantplatte	12,50 mm
8. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

### Wohnungstrennwände

1. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm
2. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
3. Konstruktionsebene	45,00 mm
4. Diamantplatte	12,50 mm
5. Tragende Holzkonstruktion	120,00 mm
6. Holzwole aus natürlichen Rohstoffen	120,00 mm
7. Diamantplatte	12,50 mm
8. Gepresste Steinwole Platte	40,00 mm
9. Diamantplatte	12,50 mm
10. Holzwole aus natürlichen Rohstoffen	120,00 mm

11. Tragende Holzkonstruktion	120,00 mm
12. Diamantplatte	12,50 mm
13. Konstruktionsebene	45,00 mm
14. Holzwerkstoffplatte	12,00 mm
15. Gipswerkstoffplatte	12,50 mm

Die Installationsebene wird für die Verlegung der Leitungen für die unten beschriebene Elektroausstattung verwendet.

Weiterhin werden erforderliche Installationswände und Kastenverkleidungen in Trockenbauweise mit einfacher oder doppelter Gipsbauplattenbeplankung, je nach Bedarf, hergestellt.

Wohnungstrennwände sind nach den Anforderungen der Statik, Brand,- Schallschutzvorgaben bei Mehrfamilienhäuser auszuführen.

### **6.3 Geschosdecken**

- Holzbalkendecken mit Steinwolldämmung
- Unterkonstruktion aus Metallprofilen
- Verkleidung mit Gipskarton
- Gesamtstärke: 240 mm – 280 mm

### **6.4 Dachkonstruktion**

- Pfettendachstuhl aus KVH C24
- Dämmung gemäß Energieplanung inkl. Aufdopplung mit Holzfaserplatte gem. energetische Berechnung
- Unterspannbahn, Lattung, Konterlattung

**Dachkonstruktion setzt sich wie folgt zusammen:**

1. Lattung	30/50 mm
2. Konterlattung	24/48 mm
3. Diffusionsoffene Unterspannbahn	
4. Holzfaserplatte	80 mm
5. Sparren aus getrocknetem Vollholz	80x200 mm
6. Mineralische Dämmung WLG 35 ausgefacht	200 mm
7. Dampfbremse	0,2 mm
8. Lattung	24/65 mm

9. Gipswerkstoffplatte gespachtelt und geschliffen

12,50 mm

## **6.5 Dacheindeckung**

- Betonsteine anthrazit, Hersteller Heidelberger, inkl. 30 Jahre Herstellergarantie
  - Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink anthrazit
- 

## **7. Fenster und Außentüren**

### **7.1 Fenster**

- Kunststofffenster innen weiß, außen anthrazit
- Dreifachverglasung  $UG \leq 0,7 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Beschläge aus eloxiertem Aluminium
- Absturzsicherungen (franz. Balkone) bei bodentiefen Öffnungen
- RAL-Montage

### **7.2 Fensterbänke**

- Innen: Marmor „Arctic White“ (außer in gefliesten Räumen)
- Außen: Aluminium eloxiert oder beschichtet

### **7.3 Rollläden**

- Elektrische Rollläden an allen Fenstern außer Dachflächenfenstern
- Je ein Raum manueller Rollladen gem. Brandschutzverordnung
- Führungsschienen und Panzer in anthrazit

#### **7.4 Hauseingangstür**

- Aluminium, innen anthrazit / außen anthrazit
  - 3-fach Verriegelung, Profilzylinder
- 

#### **8. Treppenhaus (Gemeinschaftseigentum)**

- Geländer Stahl pulverbeschichtet DB 703
  - Natursteinbelag auf Treppenläufen und Podesten
  - Wand- und Deckenflächen malerfertig
- 

#### **9. Trockenbau, Spachtel- und Malerarbeiten**

- Gipskartonverkleidungen, Q2 gespachtelt
  - Sichtflächen Q3
  - Wände und Decken in Wohnräumen: weiß, wischfeste Dispersionsfarbe
  - Treppenhaus: Farbvorgabe durch Architekt
- 

#### **10. Estrich**

- Zement-Sulfat-Fließestrich CA/CT-C25/F5
  - Aufbau EG ca. 17 cm, OG/DG ca. 15 cm
  - Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Berechnung
- 

#### **11. Innentüren**

- Röhrenspansteg-Türen, glatte Oberfläche
  - Zargen mit umlaufender Gummidichtung
  - Beschläge Aluminium eloxiert
  - Technikraumtür T30 (Stahltür)
- 

#### **12. Boden- und Wandfliesen**

- Materialpreis Wand- und Bodenfliesen: 30 €/m<sup>2</sup> brutto
- Format: 60x60 cm
- Produkt: More City taupe von Fliesen Kreativ Haus
- Bäder: Wandfliesen ca. 120 cm hoch, Dusch- und Wannenbereiche raumhoch
- Saubere Abschlüsse mit Aluminiumprofilen



- Wartungsfugen sind nicht Bestandteil der Gewährleistung
- 

### **13. Bodenbeläge Wohnräume**

- Hochwertiges Klick-Parkett: LHD Eiche astig, geölt und gebürstet
  - Sockelleisten passend zum Belag in weiß umseitig lack – 16x40x2400 mm
  - Trittschalldämmung: Viscoh One Kombi
- 

### **14. Sanitärinstallation**

#### **Rohrleitungen**

- Metallverbundrohre für Trinkwasser
- Kupferrohre in sichtbaren Hauswirtschaftsbereichen
- Schallschutz gemäß DIN 4109

#### **Sanitärausstattung (weiß)**

##### **Bad Ausstattung:**

- Wand-WC mit Softclose-Sitz
- Waschtischanlage 80 cm von Bernstein Vireo inkl. Armatur GROHE Essence
- Aufsatzwaschbecken 54 cm
- Bodengleiche Dusche mit 100 cm Edelstahl-Duschrinne
- Einhebel-Unterputzarmatur

##### **Weitere Anschlüsse:**

- WM-Anschluss im HWR
  - Geschirrspüleranschluss + Spüle in Küche
  - Außenwasseranschluss in den Erdgeschoss Wohnungen
- 

### **15. Heizungsanlage und Lüftung**

- Zentrale Wärmepumpe im Technikraum Fabrikat Toshiba Estia

- Wärmeverteilung über Fußbodenheizung
  - Jede Wohnung mit eigenem Heizkreisverteiler
  - Verbrauchsmessung über Mietzähler (Allgemeinzähler)
  - Innenliegende Bäder/WCs mit Abluftmotor
- 

## **16. Elektroinstallation**

- Installation nach VDE und DIN
- Zählerschrank für 7 Zählerplätze
- Schalter und Steckdosen weiß
- Medienverteiler
- Videosprechanlage mit 6 Innenstationen
- Wallbox-Vorbereitung je Stellplatz

## **Raumweise Ausstattung (pro Wohnung)**

---

## **17. Terrassen / Außenanlagen Wohnung 1+2**

- Natur-/Feinsteinzeugplatten grau kugelgestrahlt 40/80 cm (Platte Vios von Gerner)
  - Verlegt auf Splitbett mit Drainmatte
  - Einfassung Granit
- 

## **18. Balkone Wohnung 3 - 6**

- Glasgeländer
  - Barrierefreie Ausführung
  - WPC-Dielen anthrazit
- 

## **19. Außenanlagen (Gemeinschaft)**

- Pflasterbeläge mit Betonsteinen
- Grünflächen gemäß Freiflächengestaltungsplanung
- Kinderspielplatz (Sandkasten, 2 Spielgeräte, 2 Sitzbänke)

- Wohnung 1 und 2 haben Gartenfläche im Sondernutzungsrecht laut Teilungserklärung
- 

## **20. Stellplätze**

- 6 Außenstellplätze, je Wohnung ein Stellplatz
  - Vorbereitung Wallbox für jeden Stellplatz
  - 9 Fahrradstellplätze
  - Außenabstellräume laut Eingabeplanung
- 

## **21. Sonstige Bestimmungen**

- Maßtoleranzen gemäß DIN 18202
  - Risse infolge von Schwinden und Kriechen sind keine Mängel
  - Silikonfugen sind Wartungsfugen
  - Bemusterung erfolgt rechtzeitig vor Ausführung
  - Abweichungen zwischen Plan und Baubeschreibung: **Baubeschreibung gilt vorrangig**
- 

*Stand: 27.11.2025*