

Baubeschreibung

Wernberger Straße 5, 92536 Pfreimd

1. Allgemeine Beschreibung

Auf dem Grundstück Wernberger Straße 5, 92536 Pfreimd, werden zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten errichtet.

Die Ausführung erfolgt gemäß dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Sämtliche hierin aufgeführten Leistungen sind im Festpreis enthalten.

2. Planung, Bauleitung und Ansprechpartner

Für die Durchführung des Bauvorhabens steht ein erfahrener Projektleiter als zentraler Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Baueingabeplanung wurde durch einen Architekten erstellt. Der Bauantrag ist genehmigt, die Baugenehmigung liegt vor.

Die statische Berechnung, Tragwerksplanung sowie alle erforderlichen Nachweise werden durch einen qualifizierten Statiker erbracht.

Die energetischen Berechnungen sowie die Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben erfolgen durch einen Energieberater.

Alle vorgenannten Leistungen sind im Festpreis enthalten.

Das Gebäude wird gemäß den aktuell gültigen gesetzlichen und energetischen Anforderungen errichtet.

Die Bauleitung koordiniert sämtliche Handwerksbetriebe, überwacht die Ausführung der Gewerke und führt regelmäßige Qualitätskontrollen durch.

3. Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird vollständig eingerichtet. Dies umfasst alle erforderlichen Maschinen, Gerüste sowie ein Baustellen-WC.

Der Baustrom- und Bauwasseranschluss wird durch den Bauträger beantragt und installiert. Die anfallenden Verbrauchskosten trägt der Bauträger.

4. Abbruch Bestandsgebäude

Das auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude wird vollständig abgebrochen.

Der Leistungsumfang umfasst:

- den vollständigen Rückbau des bestehenden Gebäudes
- den fachgerechten Abtransport und die Entsorgung sämtlicher Abbruchmaterialien
- die Trennung und Entsorgung der Materialien gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften

Der Abbruch erfolgt durch den Bauträger auf eigene Kosten.

Altlasten oder Schadstoffe werden – sofern vorhanden – gemäß den gesetzlichen Bestimmungen fachgerecht entsorgt.

5. Erdarbeiten

Abtrag des Mutterbodens, Abfuhr überschüssiger Aushubmengen sowie Zwischenlagerung der zur späteren Verfüllung benötigten Bodenanteile.

Einbau und fachgerechte Verdichtung geeigneter Füllmaterialien.

6. Erschließung, Anschlüsse und Entwässerung

Alle für die Erschließung des Gebäudes erforderlichen Maßnahmen werden durch den Bauträger übernommen, insbesondere:

- Koordination und Beauftragung der öffentlichen Versorgungsträger (Wasser, Abwasser, Strom, Medien)
 - Verlegung sämtlicher Leitungen innerhalb und außerhalb des Grundstücks
 - Einholung der Kanalauskünfte
 - Grab-, Bagger- und Verlegearbeiten für Kanalanschlüsse
 - Hauseinführungen inklusive erforderlicher Kernbohrungen
 - Abdichtung der Hauseinführungen mittels Doyma-Dichtungen gemäß Vorgaben des Energieberaters
-

7. Rohbau – Außen- und Innenwände

Die Außenwände des Erd- und Obergeschosses werden in massiver Ziegelbauweise gemäß statischer Berechnung und energetischen Anforderungen ausgeführt.

Die Innenwände werden ebenfalls in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Die Wandstärken werden gemäß den statischen Erfordernissen ausgeführt.

Wohnungstrennwände erfüllen die gesetzlichen Anforderungen an Schall- und Brandschutz.

8. Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt und in die Geschossdecken integriert (oberflächenfertig).

Die Ausführung erfolgt entweder mit gemauerten und verputzten Brüstungen analog zur Fassade oder als Stahlgeländer.

Die Auswahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

9. Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken gemäß statischer Berechnung hergestellt. Sichtbare Deckenfugen werden verspachtelt.

Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen weißen Anstrich.

10. Dach

Das Dach wird gemäß der erteilten Baugenehmigung ausgeführt.

Die oberste Geschossdecke wird gedämmt (Kaltdach).

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachziegeln in rot oder anthrazit nach Konzept des Bauträgers.

Der Dachraum ist nicht betretbar.

11. Putz- und Malerarbeiten

Die Außenfassade erhält einen mineralischen Grundputz in weißer Farbe, strukturiert (Körnung bis 3 mm).

Fensteranschlüsse werden regendicht mit Anschlussprofilen ausgeführt.

Der Sockel wird nicht abgehoben und optisch in die Fassadengestaltung integriert.

Ausführung gemäß Farbkonzept des Bauträgers.

Innenwände erhalten einen mineralischen Kalkputz, abgefilzt.

Deckenflächen werden malerfertig hergestellt, gespachtelt und geschliffen.

Alle Wand- und Deckenflächen werden weiß gestrichen.

12. Fenster, Türen und Sonnenschutz

Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und einbruchhemmender Basisausführung. Fensterfarbe innen und außen anthrazit.

Dämm- und Schallschutzwerte gemäß Energieberechnung.

Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium mit Antidröhnfunktion.
Innenfensterbänke aus Naturstein, nach Auswahl des Bauträgers.

Die Haustüre wird in Aluminium ausgeführt, optisch passend zu den Fenstern, nach Gestaltungskonzept des Bauträgers.
3-fach-Verriegelung und Profilzylinder, je Wohneinheit drei Haustürschlüssel.

Innentüren als weiße Röhrenspantüren, Badtüren mit WC-Schließfunktion.

13. Treppenhaus

Massive Stahlbetontreppe.
Sichtflächen weiß verputzt und gestrichen.
Geländer in Stahl- oder Glasausführung nach Vorgabe des Bauträgers.
Treppenläufe und Hausflure mit hochwertigem Natursteinbelag in gedeckten Farbtönen.

14. Estrich und Bodenbeläge

Schwimmender Zementfließestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung.
Wohnräume erhalten hochwertige Parkettböden als Landhausdielen oder Schiffsböden, schwimmend verlegt. Es stehen zwei Muster zur Auswahl.
Ausführung mit Sockelleisten in Eichenoptik.

15. Fliesenarbeiten

Bäder mit Bodenfliesen.
Nicht geflieste Wandbereiche mit Sockelfliesen.
Zwei Muster je für Wand- und Bodenfliesen.
Anschlussfugen elastisch versiegelt.

16. Heizung, Warmwasser und Lüftung

Luft-Wasser-Wärmepumpe (z. B. Vaillant, Panasonic, Viessmann oder gleichwertig).
Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral.
Rohrleitungen wärme gedämmt gemäß gesetzlichen Vorgaben.

Dezentrale Lüftungsanlage gemäß Energieeffizienz- und Schallschutzkonzept.

17. Sanitärausstattung

Markenprodukte (z. B. Grohe, Richter + Frenzel oder gleichwertig).

- Waschbecken mit Einhebelmischer
- WC-Anlagen mit Vorwandinstallation
- Duschen nahezu bodengleich, als Duschwanne oder gefliest
- Waschmaschinenanschlüsse in den Bädern
- Küchenanschlüsse für Spüle und Geschirrspülmaschine

18. Elektroinstallation

Elektroinstallation gemäß VDE-Vorschriften.

FI-Schutzschalter in sicherheitsrelevanten Bereichen.

Zählerschrank im Hausanschlussraum.

Weißer Schalter- und Steckdosenprogramme (z. B. Gira, Busch-Jaeger oder gleichwertig).

Unterputzinstallation.

Raumweise Aufstellung der Elektroanlage

Wohnzimmer

- 2 × Deckenauslass
- 2 × Serienschaltung
- 8 × Steckdosen
- 1 × TV-Anschluss
- 1 × Internet-/Datenanschluss

Küche

- 1 × Deckenauslass
- 1 × Ausschaltung
- 8 × Steckdosen
- 1 × Herdanschluss (Wandanschluss)

Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer

- 1 × Deckenauslass
- 1 × Ausschaltung
- 6 × Steckdosen
- 1 × TV-Anschluss
- 1 × Internet-/Datenanschluss

Bad

- 1 × Deckenauslass

- 1 x Wandauslass
- 1 x Ausschaltung
- 4 x Steckdosen
- Je ein Anschluss für Waschmaschine & Trockner

Abstellraum

- 1 x Deckenauslass
- 1 x Steckdose

Flur innerhalb der Wohnung

- 1 x Deckenauslass
- 1 x Bewegungsmelder
- 1 x Steckdose
- 1 x Videogegensprechanlage mit Bedienungsdisplay

Hausflur (je Etage / Allgemeinbereich)

- 1 x Deckenauslass
- 1 x Bewegungsmelder
- 1 x Steckdose

Heizraum / Technikraum

- Beleuchtung nach Erfordernis
- Steckdosen nach Erfordernis
- Anschluss für Heizungsanlage

Außenbereich Hauseingang

- Videogegensprechanlage (Außeneinheit)
- Wandauslass mit Bewegungsmelder
- Briefkastenanlage als separater Standbriefkasten, räumlich getrennt von der Klingel- und Gegensprechanlage

Balkon

- 1 x Wandauslass
 - 1 x Ausschaltung (innen)
 - 1 x Steckdose (außen)
-

18.1 Photovoltaikanlage (PV)

Die Errichtung einer dachmontierten Photovoltaikanlage (PV) ist vorgesehen.

Die konkrete Anlagengröße und Auslegung erfolgt nach Erfordernis sowie auf Basis der Berechnung des Energieberaters und unter Berücksichtigung der technischen und rechtlichen Vorgaben (u. a. Statik, Brandschutz, Netzanschlussbedingungen).

Der erzeugte Solarstrom wird vorrangig für den Allgemeinstrom und den Betrieb der Wärmepumpe genutzt.

Ein nicht selbst verbrauchter Stromanteil wird in das öffentliche Stromnetz eingespeist.

Die Umsetzung erfolgt vorbehaltlich der technischen Machbarkeit sowie der Genehmigung durch den zuständigen Netzbetreiber.

19. Sicherheit

Rauchmelder in Wohnungen und Allgemeinbereichen.
Anmietung und Wartung über die Hausverwaltung im Rahmen eines Wartungsvertrages.
Kosten Bestandteil der Betriebskosten.

Fundamentender und Hauptpotentialausgleich.

20. Außenanlagen

Herstellung gemäß Freiflächenplan und/oder Konzept des Bauträgers.

Terrassenbelag aus Beton- oder Keramikplatten.

Stellplätze und Fahrradabstellflächen in Pflaster oder Asphalt.
Abgrenzungen – sofern erforderlich – mittels Rabatten oder L-Steinen.

21. Energieeffizienz und Förderung

Das Gebäude wird im Baustandard „**Klimafreundliches Wohngebäude**“ in Zusammenarbeit mit einem Experten für Energieeffizienz (Energieberater) erbaut. Die KfW definiert den Standard wie folgt:

Ein klimafreundliches Wohngebäude hält strenge Bedingungen in drei Bereichen ein:

- **Energieeffizienz:** Das Gebäude erreicht den Baustandard Effizienzhaus 40
- **Nachhaltigkeit:** Das Gebäude erfüllt Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels „**Nachhaltiges Gebäude**“ (QNG)
- **CO₂-Ausstoß:** Das Gebäude wird nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt.

Ein klimafreundliches Wohngebäude kostet beim Bauen mehr Geld als ein Gebäude mit niedrigem Standard. Doch die Mehrkosten zahlen sich dauerhaft in niedrigen Energiekosten aus – Ihre monatliche Belastung im neuen Eigenheim sinkt deutlich. Und: Mit Ihrem neuen Eigenheim leisten Sie einen wertvollen Beitrag zum Klimaschutz, Sie entlasten die Umwelt und Atmosphäre – und dadurch gewinnen alle.

Die erste Bedingung für ein klimafreundliches Wohngebäude:

Es muss ein Energiesparhaus sein, genau gesagt ein Effizienzhaus 40. Die Kennzahl 40 drückt aus, dass Ihr Haus nur 40 % der Energie eines Referenzhauses verbraucht. Der Standard „Effizienzhaus“ ist also ein Maßstab dafür, wie viel Energie ein Haus verbraucht.

Zahlreiche Maßnahmen wirken sich auf die spätere Energiebilanz des Gebäudes aus – und damit auf den Status als Effizienzhaus.

Ziehen Sie von Anfang an eine Expertin oder Experten für Energieeffizienz hinzu. Das ist Pflicht, wenn Sie die Förderung für ein klimafreundliches Wohngebäude beantragen möchten. Die Experten planen Ihr Bauvorhaben, überwachen die Ausführung der Arbeiten und sichern die Qualität – damit Ihr Vorhaben auch zum gewünschten Ergebnis führt.

Die zweite Bedingung für Ihr klimafreundliches Wohngebäude:

Das Haus erfüllt die Anforderungen des staatlichen Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“, kurz QNG.

QNG

Um als klimafreundliches Wohngebäude eingestuft zu werden, muss Ihr Haus zumindest die wichtigste Anforderung des QNG erfüllen: Es darf nur eine begrenzte Menge an Treibhausgasen im Lebenszyklus ausstoßen – der Grenzwert liegt bei 24 kg CO₂-Äqu./(m²a). Das wird Ihre Expertin oder Experte für Energieeffizienz von Anfang an einplanen.

Hinter dem Qualitätssiegel steht ein ganzheitlicher Ansatz: Das Haus wird als gesamtes System betrachtet.

Bewertet werden:

- Das fertige Haus mit Außenanlagen und sämtlichen baulichen und technischen Anlagen.
- Alle Prozesse von der Planung über den Bau und die Nutzung bis zur Entsorgung.

Die dritte Bedingung für ein klimafreundliches Wohngebäude:

Es darf kein Öl, Gas oder Biomasse beheizt werden. Warum keine Biomasse? Auch darin ist klimaschädliches CO₂ gebunden, das beim Verbrennen freigesetzt wird. Deshalb sind Holzpellets, Hackschnitzel und Co nicht die beste Alternative zu fossilen Energieträgern wie Öl und Gas.

Nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) gilt derzeit als Richtwert: Ihre Heizung muss mindestens zu 65 % aus erneuerbaren Energien gespeist werden. Dieser Prozentwert soll in Zukunft weiter angehoben werden – bis hin zu 100 % und damit zur Klimaneutralität.

Die HDM Immobilien GmbH stellt mit unserem Experten für Energieeffizienz alle Kriterien sicher, um den Standard „klimafreundliches Wohngebäude“ zu erreichen. Sie, als Käufer, erhalten über unseren Energieberater die sog. BzA – die Bescheinigung zum Antrag, die für zinsgünstige Darlehen in den KfW-Programmen 297, 298 und 300 benötigt wird.

Außerdem qualifiziert sich das Gebäude dann entsprechend für die degressive AfA nach § 7 Absatz 5a EStG, sowie die Sonderabschreibung nach § 7 EStG. Da der Bauträger keine steuerliche Beratung übernehmen darf, beachten Sie bitte die steuerliche Beurteilung der Hartlich Steuerberatungsgesellschaft mbH in 92521 Schwarzenfeld, die wir Ihnen gerne zur Verfügung stellen.