

# BAU- & LEISTUNGSBESCHREIBUNG

NEUBAU VON REIHENHÄUSERN

MASURENWEG, LANDSHUT  
STAND: JUNI 2016

PREAMBLE & QUALITÄTSVERSPRECHEN

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung definiert den hohen Standard und den detaillierten Liefer- und Leistungsumfang für die Errichtung der Reihenhäuser im Masurenweg, Landshut. Der Bauträger garantiert eine qualitativ und handwerklich einwandfreie Ausführung.

Bauweise:

Die Häuser werden in bewährter, massiver Bauweise errichtet.

Standards:

Sämtliche Arbeiten werden nach den geltenden DIN-Normen, den örtlichen Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Materialien:

Es kommen ausschließlich zugelassene und geprüfte Baumaterialien zur Anwendung.

Markenqualität:

Bei der Innenausstattung (Sanitär, Fliesen, Böden) wird besonderer Wert auf hochwertige Markenerzeugnisse gelegt.

KfW 70 Standard:

Das Gebäude wird als Energiesparhaus nach den Richtlinien der Energieeinsparverordnung EnEV (Berechnungsmethode EnEV 2014) erstellt.



# INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE LEISTUNGEN & PLANUNG	6	HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄR
2	ROHBAU- & MAURERARBEITEN	7	ELEKTROINSTALLATION
3	DACHKONSTRUKTION & SPENGLERARBEITEN	8	FLIESEN- & BODENBELAGSARBEITEN
4	FASSADE & VERPUTZ	9	SANITÄRAUSSTATTUNG
5	FENSTER, TÜREN & VERSCHATTUNG	10	MALER- & TAPEZIERARBEITEN
		11	AUSSENANLAGEN & GARAGE

## 1. ALLGEMEINE LEISTUNGEN & PLANUNG

Der Gesamtfestpreis umfasst die schlüsselfertige Erstellung des Gebäudes gemäß den genehmigten Bauvorlagen und Werkplänen. Folgende Leistungen sind vollumfänglich enthalten:

### 1.1. Vermessung:

Grob- und Feinabsteckung, Einmessung des Schnurgerüsts sowie die abschließende Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung durch ein zugelassenes Vermessungsbüro.

### 1.2. Planung & Statik:

Erstellung der Werkplanung (Architektenleistung, Maßstab 1:50).

Statische Berechnung und Positionspläne durch ein Ingenieurbüro für Tragwerksplanung.

Erstellung des Wärmeschutznachweises (KfW 70).

### 1.3. Versorgungsanschlüsse:

Koordination und Beantragung der Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Fernwärme und Telekommunikation.

### 1.4. Bauleitung:

Fachunabhängige, qualifizierte Bauleitung während der gesamten Bauzeit.

### Anmerkung:

Geringfügige Änderungen der Planung oder Ausführung, die sich aus statischen, konstruktiven oder gestalterischen Gründen als notwendig erweisen und den Wert der Immobilie nicht mindern, bleiben vorbehalten.



## 2. ROHBAU- & MAURERARBEITEN

Der Rohbau bildet das solide Fundament für Langlebigkeit und Wertbeständigkeit.

### 2.1. Erdarbeiten & Fundamentierung:

- Fachgerechter Abtrag und seitliche Lagerung des Oberbodens.
- Aushub der Baugrube gemäß Werkplan.
- Verfüllung der Arbeitsräume mit frostsicherem Kiesmaterial und fachgerechte Verdichtung.
- Herstellung einer bewehrten Bodenplatte aus Stahlbeton, ausgeführt als wasserundurchlässige Wanne ("Weiße Wanne") nach DIN.

### 2.2. Mauerwerk:

- Außenwände (KG)
- Ausführung in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) als Fertigteilwände mit Ortbetonkern.
- Außenwände (EG/DG):\*\* Hochwertiger, hochwärmedämmender Planziegel (z.B. Unipor W09 o.glw.) in der vom Statiker berechneten Stärke.
- Innenwände: Je nach statischen Erfordernissen und Werkplan in Kalksandstein, Ziegel oder Beton.
- Kommunwände: Zweischalige Ausführung mit Zwischenlagedämmung nach DIN 4109 für optimalen Schallschutz.

### 2.3. Decken:

Geschossdecken über KG, EG und DG als massive Stahlbetondecken (Filigran- oder Ortbetondecken).

### 2.4. Feuchtigkeitssperre:

Horizontale Isolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit unter allen aufsteigenden Wänden im Erdgeschoss.



### 3. DACHKONSTRUKTION & SPENGLERARBEITEN

Ein modernes Flachdachkonzept, das Funktionalität und Ästhetik verbindet.

#### 3.1. Zimmermannsarbeiten:

Lieferung und Montage einer massiven Holzdachkonstruktion aus güteüberwachtem Konstruktionsvollholz (KVH).

#### 3.2. Dachabdichtung:

- Ausführung als Warmdach mit Gefälledämmung nach EnEV-Berechnung.
- Abdichtung mit hochwertigen Bitumenschweißbahnen, zweilagig, oberste Lage wurzelfest.
- Dachbegrünung: Extensive Begrünung des Hauptdaches.

#### 3.3. Spenglerarbeiten:

- Sämtliche Dachrinnen, Regenfallrohre und Kaminverwahrungen in Titanzink.
- Attikaabdeckungen in Aluminium, farbbeschichtet (Farbton nach Wahl des Architekten).

#### 3.4. Dachterrasse:

Belag aus witterungsbeständigem, geriffeltem Lärchenholz auf Unterkonstruktion.



## 4. FASSADE & VERPUTZ

Die Außenhaut des Gebäudes: Schützend und repräsentativ.

### 4.1. Außenputz:

- Zweilagiger mineralischer Leichtputz.
- Schlussbeschichtung als hochwertiger Kunstharz-Reibeputz (Körnung 2-3mm).
- Farbgestaltung in Weiß oder nach Farbkonzept des Architekten.

### 4.2. Innenputz:

- Alle bewohnten Räume: Einlagiger Kalk-Gips-Putz, gefilzt.
- Bäder und WC: Kalk-Zement-Putz, rau belassen als Fliesenuntergrund.
- Kellerraum (Abstellkeller): Kein Verputz, Betonwände gestrichen.



## 5. FENSTER, TÜREN & VERSCHATTUNG

Sicherheit, Wärmeschutz und Design in perfekter Abstimmung.

### 5.1. Fenster & Fenstertüren:

- Hochwertige Kunststoff-Aluminium-Fensterprofile (Außen Alu-Deckschale, Farbe nach Konzept des Architekten).
- Verglasung:\*\* 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung ( $U_G$ -Wert =  $0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).
- Beschläge mit Grundsicherheit (Pilzkopfverriegelungen).
- Innentensterbänke aus Agglo-Marmor oder Werzalit, weiß.

### 5.2. Verschattung:

- Alle Fenster in den Wohngeschossen (außer Gäste-WC und Flur) mit Kunststoff-Rollläden, Farbe Weiß.
- Bedienung mittels Gurtzug.

### 5.3. Haustür:

- Hochwertige Aluminium-Haustüranlage mit thermisch getrenntem Profil.
- Verglasung mit satiniertem Sicherheitsglas (VSG).
- 3-fach-Verriegelung und Sicherheitsprofilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion.

### 5.4. Innentüren:

- Röhrenspantüren mit CPL-Oberfläche (Weißlack oder Holzdekor nach Bemusterung).
- Edelstahl-Drückergarnituren.
- Zargen mit dreiseitiger Dichtung.



## 6. HEIZUNG, LÜFTUNG & SANITÄR

Moderne Technik für höchsten Komfort und Effizienz.

### 6.1. Heizungsanlage:

- Anschluss an das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Stadt Landshut.
- Wandhängende Fernwärmestation mit integrierter Warmwasserbereitung.
- Zentrale Abrechnung über Wärmehähler.

### 6.2. Wärmeverteilung:

- Fußbodenheizung: In allen Wohnräumen im EG und DG sowie im Hobbyraum im KG.
- Einzelraumregelung über Raumthermostate.
- Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad (DG), rein elektrischer Betrieb.

### 6.3. Lüftung:

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung (dezentrales System) für optimales Raumklima.

### 6.4. Sanitärinstallation:

- Wasserleitungen in Edelstahl oder Verbundrohr, wärmegeklämt.
- Abwasserleitungen in schallgedämmtem Kunststoffrohr (SML/HT).
- Gartenhydrant, frostsicher, an der Außenseite.



## 7. ELEKTROINSTALLATION

- Umfangreiche und durchdachte Elektroausstattung für ein modernes Zuhause.

### 7.1. Zählerschrank:

- Zentraler Zählerschrank im Keller, bestückt nach Vorschriften des EVU.

### 7.2. Schalterprogramm:

- Hochwertiges Marken-Schalterprogramm (z.B. Berker S.1, weiß, quadratisch).

### 7.3. Ausstattung pro Raum:

- (Auszug, vollständige Liste nach Elektroplan)
- Wohnen/Essen: 2 Deckenauslässe, 10 Steckdosen, 2 TV/SAT-Dosen, 1 Telefon/Netzwerkdose.
- Schlafzimmer: 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 TV/SAT-Dose.
- Kinderzimmer: 1 Deckenauslass, 6 Steckdosen, 1 TV/SAT-Dose.
- Küche: 1 Deckenauslass, 3 Arbeitssteckdosen (Dachform), Steckdosen für Spülmaschine, Kühlschrank, Herd, Dunstabzug.
- Bad: 2 Wand-/Deckenauslässe, 3 Steckdosen.

### 7.4. Rauchmelder:

- Lieferung und Montage von batteriebetriebenen Rauchmeldern in allen Schlafräumen, Kinderzimmern und Fluren, die als Rettungswege dienen.

### 7.5. Kommunikation:

- Leerrohrsystem für Telefon- und TV-Anschluss in allen Wohn- und Schlafräumen. Zentrale SAT-Anlage auf dem Dach.



## 8. FLIESEN- & BODENBELAGSARBEITEN

- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten mit hochwertigen Materialien.

### 8.1. Fliesen:

- Materialpreis (Netto): 95,00 €/qm
- Bad (DG): Wände türhoch gefliest. Bodenfliesen im Duschbereich rutschhemmend (R10).
- Gäste-WC (EG): Wände ca. 1,20 m hoch gefliest.
- Küche (EG): Fliesenspiegel im Arbeitsbereich (ca. 0,60 m hoch) oder CPL-Nischenrückwand.
- Eingang/Flur: Bodenfliesen.

### 8.2. Bodenbeläge:

- Wohn-/Schlafräume: Hochwertiger Fertigparkett, Eiche (Materialpreis Netto: 75,00 €)
- Hobbyraum (KG): Teppichboden oder Laminat (Materialpreis Netto: 45,00 €)
- Abstellkeller/Technik: Nutzestrich, grau gestrichen.

### 8.3. Treppe:

- Massive Holztreppe (Eiche oder Buche, keilgezinkt), vom Keller bis zum Dachgeschoss.
- Offene Konstruktion mit Holzhandlauf und Geländer.



## 9. SANITÄRAUSSTATTUNG

Hier wird Wellness großgeschrieben: Hochwertige Markensanitärprodukte sorgen für Komfort, Langlebigkeit und ein modernes Erscheinungsbild.

Badezimmer im Dachgeschoss (DG)

Das Badezimmer ist mit hochwertigen Sanitärobjekten namhafter Hersteller ausgestattet:

- Waschtisch: 60 cm Waschtisch von Ideal Standard (Serie Connect Air) in Weiß
- Waschtischarmatur: Einhebel-Waschtischmischer von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- Badewanne: Einbau-Rechteckbadewanne von Ideal Standard (Serie Kallista), ca. 170 × 75 cm, weiß
- Wannenarmatur: Unterputz-Wannenmischer mit Umsteller von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- Dusche: Flache Duschwanne von Bette (Serie BetteFloor), ca. 90 × 90 cm, weiß
- Duscharmatur: Unterputz-Brausemischer von Hansgrohe (Serie Metris) mit Raindance Select Brauseset, verchromt
- WC: Wandhängendes Tiefspül-WC von Ideal Standard (Serie Connect Air), spülrandlos, weiß, mit Soft-Close WC-Sitz
- Betätigungsplatte: Geberit Drückerplatte (Serie Sigma 20) für 2-Mengen-Spülung in Weiß/Chrom

Gäste-WC im Erdgeschoss (EG)

Das Gäste-WC ist funktional und hochwertig ausgestattet:

- Handwaschbecken: 45 cm Handwaschbecken von Ideal Standard (Serie Connect Air), weiß
- Waschtischarmatur: Einhebel-Waschtischmischer von Hansgrohe (Serie Metris), verchromt
- WC: Wandhängendes Tiefspül-WC von Ideal Standard (Serie Connect Air), spülrandlos, weiß, mit Soft-Close WC-Sitz
- Betätigungsplatte: Geberit Drückerplatte (Serie Sigma 20) für 2-Mengen-Spülung in Weiß/Chrom



## 10. MALER- & TAPEZIERARBEITEN

- Die finale Note für Ihre Wohnräume.

### 10.1. Wände & Decken:

- Alle geputzten Wände und Decken in den Wohngeschossen (EG/DG) und im Hobbyraum (KG) erhalten einen Anstrich mit hochwertiger Innendispersionsfarbe, weiß, matt.
- Deckenflächen im EG und DG werden vor dem Anstrich mit Malervlies tapeziert für eine glatte Oberfläche.

### 10.2. Keller:

- Wände und Decken im Abstell- und Technikraum erhalten einen einfachen Dispersionsanstrich, weiß.



## 11. AUSSENANLAGEN & GARAGE

- Alles bereit für Ihren Einzug.

### 11.1. Garage:

- Lieferung und Montage einer Fertiggerade (3,0 m auf 6,0 m).
- Wände außen mit Spritzputz, weiß.
- Garagentor: Sektionaltor mit Elektroantrieb und 2 Handsendern, Farbe Anthrazit.
- Stellplatz:\*\* Ein offener Pkw-Stellplatz vor der Garage, gepflastert.

### 11.2. Terrasse:

- Größe ca. 3,0 m auf 5,0 m, Belag aus anthrazitfarbenen Betonplatten.

### 11.3. Zuwege:

- Hauseingangsweg gepflastert, Breite ca. 1,0 m.

### 11.4. Einfriedung:

- Gartenseite: Zaun aus Doppelstabmatten, Höhe ca. 1,20 m, Anthrazit.
- Trennwand zwischen den Terrassen als Sichtschutz.

### 11.5. Gartengestaltung:

- Humusaufgabe und Raseneinsaat auf den nicht befestigten Flächen.

