

Baubeschreibung / KfW 55 EE + WPB

Bauvorhaben: Luitpoldstraße 32, 84034 Landshut

Sanierung einer Bestandswohnanlage mit 70 Wohneinheiten

Projektgesellschaft Luitpoldstr. Landshut GmbH

I. Vorbemerkung

Die Sanierung erfolgt nach den Richtlinien des KfW-Effizienzhaus-Standards **55 EE**.
Diese Baubeschreibung orientiert sich im Wesentlichen an den Empfehlungen und Anforderungen für Bau- und Leistungsbeschreibungen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen.

II. Allgemein

Die Bauausführung erfolgt – sofern nachstehend nichts anderes beschrieben ist – unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen sowie der allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Das Gebäude wird als **KfW-Effizienzhaus 55 EE** nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, Stand 2021) errichtet.

Nach Fertigstellung wird ein Energieausweis ausgestellt.

Als Baustoffe werden ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.

Bei Änderungen der Ausstattung werden mindestens gleichwertige Alternativen verwendet (im Folgenden mit „o. glw.“ bezeichnet).

Alle zur Erlangung der Baugenehmigung erforderlichen Leistungen und Behördengänge sind erfolgt.

Die Wohnflächenberechnung basiert auf den Fertigmaßen gemäß Bauantragsplänen (Maßstab 1:100).

Terrassen- und Balkonflächen sind jeweils zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet.

Im Kaufpreis enthalten sind die Entwässerungsplanung, Werkplanung, zugehörige Statik, das erforderliche Brandschutzkonzept sowie die Koordinierung und Ausführung sämtlicher Arbeiten für Ver- und Entsorgungsanschlüsse.

Die öffentliche und nichtöffentliche Erschließung sind Bestandteil der Bauträgerleistung.
Hierzu gehören die Anschlüsse für **Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation** (Letzteres, sofern seitens des Versorgers ein Anschluss möglich ist).

Sofern nach behördlichen Vorschriften erforderlich, werden **Baumschutzzäune** errichtet bzw. Maßnahmen zum Schutz bestehender Bäume vorgenommen.
Diese Leistungen sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

1. Dach

Das Dachtragwerk bleibt erhalten und wird gemäß EnEV-Nachweis gedämmt.
Bestehende Dachflächenfenster werden durch neue, gleich große Elemente ersetzt.
Im Treppenhaus wird eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) installiert.

2. Kellergeschoss

Das Gebäude ist vollständig unterkellert. Die Kellerbereiche sind unbeheizt und verfügen teilweise über natürliche Belüftung.

Die bestehenden Kellerwände bleiben erhalten.
Die Kellerabteile werden durch **verzinkte Trennwandsysteme** vom Typ UTS S (z. B. Firma Braun oder Käuferle) erneuert.
Beschädigte oder lose Putzflächen werden entfernt; der Boden bleibt im ursprünglichen Zustand.

Die unterseitige Kellerdeckendämmung wird mit einer Dicke von 100 mm verklebt und zusätzlich gedübelt.

3. Außenwände

Die Außenwände bestehen vom Erdgeschoss bis zum 6. Obergeschoss aus Ortbeton- bzw. Betonskelettbauweise und Ziegelmauerwerk, innen und außen verputzt.

Geplant ist die Ausführung einer **Wärmedämmfassade (WDVS)** auf vorbereitetem, gereinigtem Untergrund mit **nicht brennbaren Mineralwolldämmplatten (WLG 035)** in einer Stärke von 14 – 18 cm gemäß Energie-Fahrplan.

Das Fassadensystem erhält einen **mineralischen Außenputz** mit zweifachem Anstrich in **Silikonharz-Fassadenfarbe**.
Alle verwendeten Systeme entsprechen den Zulassungen des **Bautechnischen Instituts Berlin (BTI)**.

Vorgesehenes System: *Capatect Comfort Light II* oder gleichwertig.
Dieses System ist nicht brennbar gemäß DIN 4102.

Der **Sockelbereich** wird systemgerecht, jedoch wasserabweisend hergestellt.
Die Sockeldämmung beginnt 20 cm unter Geländeoberkante und endet 30 cm darüber.
Der erdberührende Bereich sowie der Spritzwasserbereich erhalten eine zusätzliche wasserabweisende, überstreichbare Abdichtung.

Die Farbgestaltung erfolgt in Abstimmung mit dem Bauamt Landshut, den Architekten oder dem Auftraggeber.

4. Innenwände

Bei den Bestandsinnenwänden werden – falls erforderlich – beschädigte oder lose Putzflächen entfernt, ausgetauscht und erneuert.
Installationswände werden als **Systemwände** ausgeführt.

Die gemauerten Wandflächen der Wohnungen erhalten eine **Oberflächenspachtelung in der Qualitätsstufe Q2**.
Feuchträume erhalten einen **Kalkzementputz** gemäß den einschlägigen DIN-Normen.

Grundrissänderungen aufgrund von Käuferwünschen können nach vorheriger Abstimmung und gegen Aufpreis in Mauerwerks- oder Trockenbauweise ausgeführt werden.

5. Geschossdecken / Treppen

Die Geschossdecken sind in **Stahlbeton** ausgeführt – als Halbfertigteildecken oder, falls statisch erforderlich, in Ortbeton.

Die Treppen bestehen aus **massiven Fertigteilen**.

Oberflächen von Treppen und Podesten werden handwerklich überarbeitet.

Setzstufen erhalten einen Anstrich nach Farbvorgabe des Architekten, Trittstufen werden – falls erforderlich – gewachst, geölt oder gestrichen.

Das vorhandene Holzgeländer wird instandgesetzt, geschliffen und nach Architekturvorgabe farblich endbehandelt.

6. Fenster und Türen

Das Gebäude erhält **hochwertige, witterungsbeständige Kunststofffenster** eines deutschen oder österreichischen Markenherstellers, außenseitig und innenseitig weiß.

Die Fenster verfügen über drei umlaufende Gummidichtungen und eine **3-fach-Wärmeschutzverglasung** mit einem Ug-Wert von 0,6 W/m²K (mit warmer Kante „SwissSpacer“ in Schwarz).

Profilstärke ca. 82 mm.

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten – sofern keine Festverglasung vorgesehen ist – Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Beschläge mit eloxierten Griffen.

Fensterbänke:

- außen: Aluminium eloxiert,
- innen (außer Küche): Holz-Multiplex mit Decklage aus der Dekorpalette,
- in Bädern / WCs: gefliest im Wandfliesenmaterial.

Hauseingangstüren:

Thermisch getrennte Aluminiumelemente mit wärmegeprägter Füllung oder Verglasung, Edelstahlgriffstange und Zylinderschloss mit **Dreifachverriegelung** für erhöhten Einbruchschutz.

Thermisch getrennte Bodenschwelle.

Sofern brandschutzrechtlich erforderlich, wird ein **Obentürschließer** (z. B. Dorma / GEZE o. glw.) montiert.

Wohnungseingangstüren:

RS-Klimaklasse III, Schallschutzklasse II, Schallex-Dichtung, OTS, Spion.

Innentüren:

Röhrenspantür-Elemente, Höhe ca. 1,99 m, in Weißlack oder CPL-Oberfläche.

Zargen werden sauber zum Putz abgefugt und mit Gummiprofildichtung montiert.

Türdrückergarnituren Fabrikat Hoppe, Modell „Amsterdam“ o. glw.

WC und Bad erhalten Drehknäufe.

Zur Luftzirkulation, insbesondere bei Lüftern, erhalten Innentüren unten einen **Unterschnitt von 0,8 – 2,0 cm**.

Bei direktem Aufzugshalt in der Wohnung wird eine zusätzliche Innentür nach behördlicher Vorgabe ausgeführt.

T-30-Stahltüren (Heizungsraum, Elektro-/ Technikräume, Treppenhauszugang, Keller etc.) mit schwarzen Kunststoff-Drückergarnituren.

7. Estrich- und Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohngeschosse sind mit **Massivdecken aus Beton** ausgeführt.

Wohn- und Schlafräume sowie Dielen erhalten **hochwertige, robuste und langlebige Klick-Vinyl-Böden** (Materialwert brutto ca. 35 €/m²).

Bodenaufbau:

Ausgleichsmasse – Trittschall – Klick-Vinyl – Sockelleisten.

Kellerräume behalten den vorhandenen Nutzestrich bzw. erhalten bei Bedarf eine Beschichtung entsprechend der Nutzung.

8. Fliesenarbeiten

Es besteht Auswahlmöglichkeit aus verschiedenen, zum Gestaltungskonzept passenden **Keramikfliesen** (Formate 30 × 60 cm, 50 × 50 cm, 60 × 60 cm) mit einem Materialwert von **25 €/m² inkl. MwSt.**

Aufwendigere Verlegearbeiten oder höherwertige Materialien nach Sonderwunsch gegen Aufpreis.

Mehrkosten durch abweichende Materialpreise oder Verlegearten werden gesondert berechnet.

Fliesenkantenschutz an Maueraußenkanten in Edelstahl, poliert.

Wände in Bädern und WCs werden brüstungshoch (max. 120 cm), im Duschbereich bis ca. 220 cm, mit ausgewählten Fliesen belegt.

Bodenflächen in Bädern und WCs erhalten keramische Beläge.

Bewegungs-, Dehnungs- und Bauteilfugen sowie Übergänge zwischen Wand, Boden und Sanitärgegenständen werden mit farblich abgestimmter, elastischer **Silikonfuge** ausgeführt (Wartungsfuge).

Fliesenflächen werden verfugt.

Bäder und Duschen erhalten eine Abdichtung auf Kunststoffbasis inkl. Dichtbänder und -manschetten gemäß geltender Norm.

9. Malerarbeiten

Zur Ausführung kommen ausschließlich **umweltfreundliche, lösungsmittelfreie** Materialien.

Alle zu streichenden Bauteile werden entsprechend vorbereitet.

Innenwände werden mit **diffusionsfähiger, geruchsarmer, waschfester Innensilikatfarbe** mattweiß gestrichen.

Filigrandecken sowie sichtbare Unterseiten von Massivtreppen und Balkon-/ Kragplatten werden gespachtelt und weiß endbehandelt.

Plattenstöße an sichtbaren Deckenunterseiten der Wohngeschosse werden verspachtelt und geschliffen.

Trockenbauverkleidungen werden malerfertig ausgeführt und weiß gestrichen.

Sichtbare Holzteile erhalten eine **offenporige, atmungsaktive Holzschutzlasur**.

Das Farbkonzept der Treppenhäuser wird vom Architekten im Einvernehmen mit dem Auftraggeber festgelegt.

10. Heizungs- und Warmwasserversorgung

Für die Heizung und Warmwasseraufbereitung wird mit einem Energieträger ein **Contracting-Wartungsvertrag** abgeschlossen.

Die Heizungsanlage erfüllt die Anforderungen des **KfW-55-Standards**.

Die Wärmeabgabe erfolgt in den Wohnungen über Heizkörper mit einer Heizleistung gemäß Berechnung des Fachplaners der ausführenden Firma.

In den Bädern wird zusätzlich ein **Handtuchheizkörper** installiert.

Alle Wohnungen erhalten zur individuellen Verbrauchserfassung **Zähler** für Heizenergie sowie Kalt- und Warmwasser. Rauchwarnmelder werden gemäß gesetzlicher Vorgaben installiert (auf Mietbasis).

11. Sanitärinstallation

Bestandsschächte können für die neuen **Steigleitungen Sanitär** genutzt werden.

Alle Leitungen werden ab Keller vollständig neu installiert.

Die Wasserleitungen werden in **Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohren** mit Dämmung nach DIN / GEG ausgeführt. Verlegung erfolgt über die vorhandenen Installationsschächte zu den Wohneinheiten.

Sanitärausstattung

Lieferung und Montage der Sanitärgegenstände (Farbe Weiß) und Armaturen (Oberfläche Chrom) als deutsche Markenfabrikate, z. B. **Vigour / Silberhorn-Hausserie** oder gleichwertig.

- **Waschtischanlage** mit Einhebelmischer, Röhrengeruchsverschluss (Messing, verchromt)
- **Brauseanlage** mit Stahl-Duschwanne, Brause-Einhebelmischer, Brausegarnitur Chrom / Handbrause
- **WC-Anlage:** Unterputz-Spülkasten, Wand-Tiefspül-WC mit passendem WC-Sitz
- **Accessoires:** Handtuchhalter, Toilettenpapierhalter, WC-Garnitur (freistehend) – Anordnung nach Vorgabe des Auftraggebers

Waschmaschinenanschlüsse befinden sich je nach Planung im Bad oder in der Küche.

In der Küche werden Anschlüsse für **Kalt-/ Warmwasser, Spülmaschine** und **Ablauf für die Spüle** vorbereitet.

Im Keller wird ein **Hausanschlussraum** mit Waschbecken sowie Warm-/ Kaltwasserleitungen eingerichtet, zur Pflege und Reinigung des Gemeinschaftseigentums.

12. Elektroarbeiten

Bestandsschächte können für **Steigleitungen Elektro** genutzt werden.

Sämtliche Leitungen werden ab Keller neu installiert.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den **aktuellen VDE-Vorschriften**.

Die Ausstattung durch den Fachplaner der ausführenden Firma erfolgt **unter Putz** in ausreichender Anzahl gemäß folgender beispielhafter Aufstellung:

Beispielhafte Ausstattung

- **Deckenlichtauslässe:**
Kochen / Essen / Wohnen insgesamt 3 Stück, ansonsten 1 Stück pro Raum
- **Wandlichtauslässe:**
jeweils 1 Stück vor Hauseingang, Terrasse, Treppenaufgang, über Waschbecken im Bad
- **Steckdosen:**
21 Stück als Einzelsteckdosen + 1 Außensteckdose (Terrasse / Balkon)
- **Schalter:** 6 Stück (Wechsel- bzw. Stromstoßschaltung in Dielen und Treppenaufgängen)
- **Thermostate:** 3 Stück (Aufputz) für Einzelraumtemperaturregelung
- **Anschlüsse:** 1 Herdanschluss, 1 Geschirrspülanschluss, 1 extra gesicherte Backofensteckdose
- **Anschlüsse Bad:** 1 Waschmaschinen- und 1 Trockneranschluss
- **Netzwerkdozen:** 4 Stück (UAE) einfach, zu zentralem EDV-Punkt
- **TV / Radio:** 3 Digi-Anschlussvorbereitungen (Stichsystem, SAT-fähig)

Schalter- und Steckdosenprogramm: **Busch & Jäger Balance SI 214, Berker S1, Merten M-Pure** oder gleichwertig, Farbe Alpinweiß.

Leuchten und Lampen sind nicht Bestandteil der Lieferung.

Im Erdreich wird ein Fundamentanker verlegt.

Eine Anschlussfahne für die **Potenzialausgleichserdung** wird im Untergeschoss an der vorgesehenen Stelle ausgeführt. Hausanschluss und Elektrozähler im Technikraum erfolgen gemäß den Vorschriften des zuständigen Versorgers.

Medienversorgung

Die Medienversorgung (TV, Rundfunk, Telefon, Internet) erfolgt vom Technikraum über vorhandene Elektrotrassen und Leerrohre.

Innerhalb jeder Einheit wird eine **sternförmige Verkabelung** über Leerrohre ausgeführt.

Die kombinierte Fernseh-, Daten- und Telefonverkabelung wird vom Provider entsprechend seiner technischen Vorgaben installiert.

13. Aufzug

Ein Aufzug eines namhaften deutschen Herstellers wird mit **acht Haltestellen (KG – 6. OG)** ausgeführt.

Der Aufzug erfüllt die Anforderungen an Barrierefreiheit.

Ausstattung: Edelstahlkabine, Spiegel, automatische Schiebetüren, LED-Beleuchtung, Notrufsystem.

14. Balkonanlagen

Neue Balkone werden mit **Stahlunterkonstruktionen** realisiert.

Oberbelag: Betonplatten oder Holzbohlen auf geeigneter Unterkonstruktion nach Planung.

Die wasserführende Ebene wird bei frei kragenden Betonfertigteilen mit **Isolieranstrich** abgedichtet.

Entwässerung erfolgt über **Rinnen oder Sinkkästen** an Fallrohre gemäß Haustechnikplanung.

Brüstungen als **lackierte Stahlgitter** – Feldgrößen nach statischer Bemessung.

15. Außenanlagen und Hausanschlüsse

Das Grundstück und das Gebäude werden vollständig von Bauschutt und Unrat geräumt.

Gartenflächen werden mit Oberboden versehen und grob planiert.

Feinplanie, Rasenansaat und gärtnerische Anlagen erfolgen durch den bauseitigen Gärtner.

Die Entwässerungsarbeiten einschließlich aller notwendigen Leitungen, Schächte, Revisionsöffnungen, Standrohre, Hofabläufe, Rinnen usw. gemäß genehmigter Entwässerungsplanung sind im Kaufpreis enthalten.

Ebenso der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Eine **Mülltonnen- und Briefkastenanlage** wird installiert.

16. Sonstiges

Alle Sonderwünsche sind mit dem Generalunternehmer abzustimmen und schriftlich festzuhalten.

Direkt mit Handwerkern vereinbarte Sonderwünsche sind nicht Bestandteil der Abnahme.

Das Gebäude wird **baufein- und schlussgereinigt** übergeben.

Ein **Übergabeprotokoll** wird erstellt.

Darstellungen, Möblierungen und Perspektiven in Plänen gelten als **unverbindlich** und dienen nur der Illustration.

Die Farbgebung von Fassaden und Innenräumen kann von den Planunterlagen abweichen.

17. Schlussbemerkung und Hinweise

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit auftretende **Haarrisse** in Holz-, Ziegel- oder Trockenbauteilen entstehen durch Bauaustrocknung und stellen keinen Mangel dar.

Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung instandgesetzt; der Anstrich wird punktuell nachgebessert.

Geringer Lichteinfall am unteren Rand der Rollläden ist konstruktiv bedingt und kein Mangel.

Bei orthogonaler Verlegung der Bodenfliesen kann der Fugenverlauf zwischen Wand- und Bodenfliesen abweichen.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und regelmäßig (ca. alle 2 Jahre) durch den Eigentümer zu erneuern.

Holzfußböden sind Naturprodukte und können sich durch Luftfeuchtigkeit verändern; geringe Fugenbildung im Winter ist kein Qualitätsmangel.

Holzteile im Außenbereich sind mindestens alle **2 Jahre fachgerecht zu warten**.

Fenster, Türen und Rollläden müssen regelmäßig nachjustiert und gepflegt werden.

Bedienungs- und Wartungsanleitungen werden bei Übergabe ausgehändigt.

Zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden sind Möbel mit **ausreichendem Abstand (ca. 10 cm)** zu Außenwänden aufzustellen.

Es ist stets auf ausreichende **Beheizung und Lüftung** der Räume zu achten.

Elektrische und mechanische Bauteile unterliegen einer befristeten **Herstellergarantie (i. d. R. 1–3 Jahre)**.
Zur Wahrung von Gewährleistungsrechten sind regelmäßige **Wartungen** nachzuweisen – insbesondere für Heizungsanlagen, Tiefgaragentore, Rollläden, Spülkästen, Hebeanlagen, Türen und Obentürschließer.

Die elektrotechnische Ausstattung richtet sich nach der genannten Bestückungsliste und den jeweiligen technischen Erfordernissen.

Ein Blitzschutzsystem ist nicht vorgesehen; Überspannungsschutz erfolgt nach gesetzlichen Vorgaben.

Der Kalkgehalt des Trinkwassers in Landshut liegt im mittleren Bereich und kann zu erhöhtem Wartungsaufwand führen.

Verschleißerscheinungen infolge Kalkablagerung sind keine Gewährleistungsmängel.

Sanitärobjekte (Waschmaschinen, Kücheneinrichtungen, Spülen) sind nicht im Leistungsumfang enthalten, soweit sie in den Plänen gestrichelt dargestellt sind.

Die Möblierung dient nur dem **Stellplatznachweis**.

Geringfügige Farbabweichungen zwischen unterschiedlichen Materialien (Email, Keramik, Kunststoff) gelten als zulässig.

Gleichwertige Produktänderungen bleiben vorbehalten.

Änderungen dieser Baubeschreibung aufgrund behördlicher Auflagen, geänderter DIN-Normen oder technischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.