

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg



BAUBESCHREIBUNG

Bei dem Objekt „Schwandorferstraße 7“ handelt es sich um ein historisches Bestandsgebäude mit derzeit nicht ausgebautem Dachstuhl. Das Objekt wird nicht in der Denkmalliste geführt, es handelt sich daher um kein eingetragenes Einzeldenkmal. Das Dachgeschoss wird im Rahmen der Sanierung einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zugeführt. Bei dem Erdgeschoss handelt es sich nach Süden zur Schwandorferstraße hin um ein Hochparterre, welches nach der Sanierung erhalten bleibt. Zu den Innenhöfen ist dieses Hochparterre aufgrund der Überhöhung der Innenhöfe gegenüber dem Straßenniveau nicht vorhanden.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Süden über einen Durchgang durch das Gebäude von der Schwandorferstraße. Das Gebäude wird unter Berücksichtigung der Auflagen der Stadt Regensburg, des Brandschutzes und Auflagen der Baugenehmigung unter weitgehendem Erhalt der historischen Konstruktion renoviert / saniert. Im Zuge der Sanierung werden die bestehenden Flächen teilweise neu, gegliedert und in Einzelwohnungen untergliedert.

Der gesamte Dachstuhl wird über dem Mansardgeschoss (1. Dachgeschoss) durch eine neue Dachkonstruktion ersetzt. Der Dachstuhl wird unter Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen, in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde sowie der statischen Belange erstellt. Der Dachstuhl des Mansardgeschosses wird, sofern statisch möglich im Bestand erhalten.

Bei der derzeit geplanten Nutzung handelt es sich in den Erd-, Obergeschossen und im 1. und 2. Dachgeschoss ausschließlich um eine Wohnnutzung mit 12 Wohneinheiten. Im Erdgeschoss sind neben einer Wohnnutzung im teilweise rückgebauten Anbau im Nord-Osten Räume für Müll, Kinderwagen und Räder für die Gemeinschaftsnutzung vorgesehen. Weitere Müllabstellmöglichkeiten sind im Süden mit Zugang straßenseitig vorgesehen.

Im Untergeschoss befindet sich ein Bestandskeller, welcher dem üblichen Standard der Bauzeit (ca. 1908) des Bestandsgebäudes entspricht. In diesem werden Technik- und Lagerräume vorgesehen. Das bereits seit Jahrzehnten bestehende Raumklima in den Untergeschossen bleibt unverändert. Die Lüftung des Untergeschosses erfolgt über die bestehenden Kellerfenster im Süden.

1 Sanierung

Im Gebäude werden wesentliche Bestandteile bauzeitlich erhalten. Es erfolgt eine behutsame Sanierung der baugeschichtlich, wertvollen Bauteile und Ausstattungen. Aufgrund des Bestrebens zum Erhalt der bauzeitlichen Bauteile und des Gebäudebestandes, können heutige Vorschriften bezüglich Wärme- und Schallschutz nicht an allen Stellen eingehalten werden.

2 Rohbau

2.1 Beton-, Maurer- und Putzarbeiten

2.1.1 Gründung, Außenwände

Die Außenwände sowie die Innenwände des Gebäudekomplexes werden so weit möglich erhalten.

Generell erfolgt keine Veränderung der Fundamentierung. Sollte dies aufgrund höherer statischer Belastungen, gegenüber den derzeitig vorhandenen, notwendig werden, werden die Fundamente nach statischen Belangen soweit verstärkt.

Die derzeitigen erdberührten Bodenplatten im Untergeschoss und Erdgeschoss werden so weit möglich erhalten. Für evtl. Grundleitungen werden diese entsprechend partiell geöffnet und ergänzt. Weitere Dämmungen im Bereich der Bodenplatte des Erdgeschosses werden nicht ausgeführt.

Im Bereich des Kellers erfolgt wo erforderlich eine brandschutztechnische Ertüchtigung.

Die Bodenplatte im Erdgeschoss wird mit einer Feuchtigkeitssperre auf der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit aus dem Untergeschoss versehen. Aufgrund des Hochparterres und der Unterkellerung des Bestandsgebäudes wird auf eine horizontale Abdichtung der Bestandsmauerwerkswände verzichtet. Die Außenwände des Hauptgebäudes werden zu den angrenzenden Außenanlagen auf dem Grundstück mit einer außenliegenden Abdichtung als Bitumendickbeschichtung bis auf ca. 60 cm unter Gelände ausgeführt. Die Grenzwände nach Norden und nach Westen werden im Bestand, ohne zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen erhalten.

Die für die historische Bausubstanz üblichen Einschränkungen, in Bezug auf Optik und Bauphysik, bleiben unverändert.

Notwendige brandschutztechnische Erfordernisse werden gemäß Brandschutzkonzept mit evtl. Abweichungen durchgeführt. Technisch einwandfreie Bauelemente können erhalten bleiben.

3 Geschossdecken und Treppen

Die Decken werden oberseitig, geöffnet. Die bestehenden Schüttungen werden in diesen Bereichen entfernt, bzw. soweit in ordnungsgemäßem Zustand und statisch vertretbar, aus schalltechnischer Sicht, in der Decke belassen, bzw. anderenfalls durch eine neue Dämmung ersetzt. Die bereits bestehende Tragkonstruktion wird weitestgehend beibehalten bzw. nach statischen Erfordernissen ertüchtigt.

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg

BAUBESCHREIBUNG



Aufgrund der bestehenden und zu erhaltenden Bau- und Tragkonstruktion kann der Mindestschallschutz gem. DIN 4109 Tabelle 3 unterschritten werden. Unter Berücksichtigung der Bestandskonstruktion wird ein Trittschallschutz von $L'_{nw} < 60\text{dB}$ und ein Luftschallschutz von $R'_{w} > 50\text{dB}$ zugesichert.

Innerhalb einer Nutzungseinheit (Wohnung), werden keine besonderen Maßnahmen (z.B. Wände/Innentüren etc.) zum Schallschutz getroffen.

Deckenbalken werden, wo erforderlich, nach statischen Belangen ertüchtigt, ergänzt bzw. ersetzt. Teilweise können hierzu weitere Unterzüge/Abfangungen im Rahmen der Ausführung notwendig werden.

Erforderliche Unter-, Überzüge, Stützen und Ringanker werden nach statischer Berechnung in Holz, Stahl und/oder Stahlbeton erstellt.

Die Decken werden, wo erforderlich, brandschutztechnisch gemäß Brandschutzkonzept ertüchtigt. Die ertüchtigung erfolgt mit Gipskarton-Unterhangdecken, zusätzlichen Putzlagen o. dgl. in Bereichen, in denen aufgrund der historischen Substanz eine ertüchtigung nicht möglich ist (Stuckdecken/Böden), werden falls brandschutztechnisch notwendig entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen (z.B. Hausalarmierung dgl.).

Die Bestandstreppenanlage Erdgeschoss bis zum 1. Dachgeschoss wird überarbeitet bzw. mit neuem Holz Tritt- und Setzstufen versehen, bzw. durch eine neue Holztreppe mit Eichenstufen, unterseitig verkleidet/verputzt ersetzt. Teilweise werden Ergänzungen vorgenommen.

Die Treppenanlage zwischen Dachgeschoss 1 und Dachgeschoss 2 wird als neue Holztreppenanlage in Eiche erstellt.

Aufgrund unterschiedlichen Niveaus der Bestandskonstruktion und dem Ziel eine möglichst hohe Raumhöhe zu erhalten, können Schwellen in den Wohnungen vorhanden sein. Ausgleichsstufen und Schwellen, werden in Eiche farblich an den Bodenbelag angepasst, ausgeführt. Die Bestands-Eingangstreppe im Zugangsbereich des Durchgangs sowie die Treppenanlagen in das Untergeschoss werden überarbeitet und im Bestand erhalten. Hauseingangsschwellen im Erdgeschoss wo vorhanden, werden erhalten bzw. durch Natursteinschwellen ersetzt.

Aufgrund der historischen Bestandssituation ist eine Abweichung von der DIN, bezüglich aller Treppenmaße und Steigungen im Gebäude möglich.

4 Maurer- und Putzarbeiten

Die bestehenden Wände sind historische Ziegel-, Bruchsteinmauerwerk- oder Holzständer-/Fachwerkwände. Neue Innenwände werden wo aus statischer Sicht gefordert, gemauert bzw. nach schallschutztechnischen Erfordernissen in

Leichtbauweise bzw. Holzständerwände mit Gipskartonverkleidung erstellt.

Das Aufbringen von zusätzlichen Dämmsschichten z.B. Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) / Dämmputz auf der Außenseite wird aufgrund der historischen Fassadengliederung nicht durchgeführt. Innendämmungen wirken sich nachteilig auf raumklimatische Bedingungen und Verstärkung von Wärmebrücken im Anschlussbereich von Wänden aus und begünstigen Tauwasserbildung in den Anschlussbereichen. Innendämmungen werden daher nur in Bereichen von Wänden mit kritischen bauphysikalischen Eigenschaften (z.B. Heizkörpernischen) ausgeführt. Eine wesentliche Veränderung der Dämmeigenschaften der bestehenden Wände erfolgt daher nicht.

Die Struktur, Bänderungen, und Farbe des Oberputzes werden nach Angaben des Architekten in Abstimmung mit dem Bauordnungsamt / Stadt Regensburg ausgeführt.

Die Innenwandflächen, sowie die Deckenflächen werden überprüft und soweit technisch sinnvoll überarbeitet bzw. durch neuen Putz ersetzt. In Teilen können historische Putze mit Fassungen vorhanden sein, welche jedoch nicht, bzw. nur in geringen Teilen nach Festlegung des Verkäufers freigelegt werden. Nicht zu erhaltende Fehlstellen und Beschädigungen werden abgeschlagen und durch neuen Putz versehen. Neuputzflächen werden mit feinem Gips-/ Kalkgips-/ Kalkzement- oder Trockenputz hergestellt, Bäder mit Kalkzement- als Fliesenuntergrund oder Feuchtraumtrockenputz ausgeführt. Neue Putzflächen mit neuem Putzaufbau werden abgesehen der Ebenheit in Qualitätsstufe 2 erstellt.

Ausgenommen hiervon ist das Untergeschoss. Im Untergeschoss erfolgt im Bereich der Wand- Deckenflächen ein Putzabschlag. Die Bestandswände- und Deckenoberflächen werden als verfestigtes Bestandsmauerwerk auf Sicht bzw. ganz, bzw. in Teilstücken mit neuem Sanierputz, jedoch ohne Oberflächenbeschichtung ausgeführt.

Aufgrund der Bestandsbaustanz und der bestehenden Tragkonstruktion sind feine Risse (bis 0,4 mm) in allen Oberflächen nicht vermeidbar und werden deshalb von der Mängelbeseitigung ausgeschlossen. Ebenheitstoleranzen nach DIN, bei Wänden und Decken, können aufgrund des historischen Bestandes nicht eingehalten werden.

5 Zimmerarbeiten

5.1 Dachstuhl

Der Bestandsdachstuhl des Gebäudekomplexes „Schwandorferstraße 7“ wird im 2. Dachgeschoss abgebrochen und durch einen neuen zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl ersetzt. Der bestehende Mansarddachstuhl wird,

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg

BAUBESCHREIBUNG



sofern statisch möglich im Bestand erhalten und ertüchtigt, andererfalls ersetzt.

Neue Dachgauben werden als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Biber- Doppeldeckung bzw. Verblechung ausgeführt. Die Seitenflächen werden verputzt, bzw. mit Verblechung oder großformatigen Faserzementplatten verkleidet.

Bestehende zu erhaltende Gauben, sowie der Erker als auch das Zwerchhaus nach Süden werden komplett überarbeitet, mit neuer Deckung, Verblechung und Verkleidung versehen, sowie energetisch saniert.

Nicht erreichbare Oberlichter, welche zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen, werden mit Gestänge bzw. elektrisch bedienbar ausgeführt.

Die neu vorgesehene Dachterrasse nach Westen wird als Holzterrasse mit gerilltem Lärchenholzbohlen in aufgeständerter Bauweise ausgeführt. Die darunterliegende Dachdichtung wird in Blech bzw. in bituminöser Ausführung erstellt. Der Austritt zur Terrasse ist mit einer Schwelle vorgesehen.

5.2 Wärmedämmung

Die Dachflächen der ausgebauten Dachgeschossräume werden mit einer Wärmedämmung, in der Sparrenebene, als Kerndämmung im Mansardegeschoss (1. Dachgeschoss) bzw. als Sichtdachstuhl mit Aufsparrendämmung und Dampfsperre im 2. Dachgeschoss ausgeführt. Die Decken und inneren Dachsrägen im 2. Dachgeschoss werden mit Gipskartonplatten, teilweise mit Brandschutzanforderung (gem. Brandschutzkonzept) verkleidet, in Feuchträumen kommen Feuchtraumplatten zur Anwendung. Sichtbare Balken werden ohne weitere Beschichtung Natur belassen, bzw. nach Angabe des Verkäufers mit farblosem, matt Anstrich (z.B. Firisn) versehen.

5.3 Trockenbauarbeiten

Vormauerungen von Installationsbereichen und Installationsschächten werden mit Ziegelmauerwerk und/oder in Ständerbauweise mit Gipskartonplatten ausgeführt.

Drempelabstellungen erfolgen generell auf eine Höhe von ca. 1,00m.

Neue Innenwände werden sofern aus statischer Sicht möglich in Trockenbau bzw. Holzständerbauweise und Trockenbauverkleidung ausgeführt. Teilweise werden Wände und Decken mit Brandschutzqualität gemäß Brandschutzkonzept ausgeführt.

5.4 Dachdeckerarbeiten

Die Dachflächen der Gebäude werden mit naturroter Biberfachdeckung bzw. Kupferstehfachdeckung neu eingedeckt. In Bereichen von Dachkehlen, Dachanschlüssen und Gauben werden Verblechungen durchgeführt. Grabenrinnen werden mit zwei Dichtebenen und einer Rinnenheizung ausgeführt. Flachdachflächen bzw. flach geneigte Dachflächen (Dachterrasse) werden in Stehfachdeckung bzw. bituminösen Dichtungsbahnen ausgeführt.

5.5 Spenglerarbeiten

Alle neuen Spenglerarbeiten werden in hochwertigem Kupferblech ausgeführt. Dazu gehören u.a. die Verblechungsarbeiten an den Dachgauben, Dachrinnen, Einlaufbleche, Regenfallrohre, Wandanschlussbleche, Fensterbleche, Balkonverblechungen und evtl. erforderliche Mauerabdeckungen.

Wo technisch erforderlich, wird Edelstahl oder ALU-Blech verwendet.

6 Ausbauarbeiten

6.1 Schreinerarbeiten

6.1.1 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren werden aus Holz mit Isolierverglasung und umlaufender Falzdichtung, in Schallschutzklaasse III, sowie nach den Auflagen der Baugenehmigungsbehörde, ausgeführt. Die Farbgestaltung wird nach Angabe des Architekten, in Absprache mit der Stadt Regensburg / Bauordnungsamt festgelegt. Sofern notwendig, werden Fenster mit Brandschutzanforderungen gem. Brandschutztutachten erstellt. Diese Fenster werden als Festverglasung ausgeführt bzw. beinhalten einen Freilaufschließer (nur Drehfunktion) soweit zu Lüftungszwecken notwendig.

Fenster im Bereich von Badewannen sind mit einer Drehsperre ausgestattet und somit nur als Kippfenster zu benutzen. Mit einem gesonderten Schlüssel kann der Drehmechanismus betätigt werden, um das Fenster von außen putzen zu können.

Die Fenster von außenliegenden Bädern bzw. WC's erhalten ein durchsichtiges Glas. Auf Sonderwunsch gegen Mehrpreis ist ein nicht durchsichtiges Glas mit Folienbeschichtung erhältlich.

Der Einbau der Fenster, in die zum Teil bereits bestehenden Leibungen, erfolgt mit Montageschaum bzw. Dichtbändern und Beiputzen der Fugen (nicht RAL-Montage wie bei Neubauten) oder mit Anputzleisten. Alle Fenster werden, soweit technisch möglich, mit Drehkipflügeln, sofern die Fenstergröße es

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg

BAUBESCHREIBUNG



zulässt als Stulpfenster mit Einhandbedienung, andernfalls als feststehende oder kippbare Elemente ausgeführt. Brandschutzfenster werden als einflügelige Fenster, bzw. Festverglasung mit aufgesetzter Holzsprosse ausgeführt.

Die Größe der Glasflächen der Fenster wird erst nach Abschluss der Ausführungsplanung vorliegen.

6.1.2 Türen

Neue Innen- und Wohnungseingangstüren (Schallschutztüren), werden mit Holzzargen und umlaufender Gummidichtung hergestellt. Die Türen erhalten eine aufgesetzte bzw. geprägte Kassettenoptik.

Sofern zum Erhalt des historischen Charakters sinnvoll, werden bestehende Innentüren im Gebäude belassen und entsprechend überarbeitet. Die Festlegung hierzu trifft der Verkäufer.

Die Bestandshauseingangstür wird, sofern aus technischer Sicht sinnvoll erhalten und entsprechend komplett überarbeitet. Die Beschläge werden hierbei so weit möglich erhalten und gangbar gemacht. Der Verkäufer behält sich den Einbau einer neuen Türe mit Kassettenoptik und Verglasung vor.

Türen können aufgrund der Altbausubstanz von den Baurichtmaßen abweichen. Aufgrund der historischen Altbausubstanz kann eine Unterschreitung von 2 m Durchgangshöhen der Türen nicht ausgeschlossen werden.

Die Zugangstüren zu den Technik- und Gemeinschaftsräumen werden als Stahlblechtüren mit Stahlzarge (wo erforderlich in T30/T30RS) bzw. Holztüren eingebaut.

Das Gebäude wird mit einer Generalhauptschlüsselanlage für alle Einheiten nach Schließplan versehen.

6.2 Fliesen- und Plattenarbeiten

Wandfliesen im Bad werden im Bereich der Rückwand der Sanitärobjekte bis auf ca. 1,20 m Höhe bzw. bis auf Ablagenhöhe ausgeführt. Im Seitenwandbereich von WC / Waschbecken werden die Seitenwände auf eine Tiefe von ca. 0,60 m und eine Höhe von ca. 1,20 m gefliest.

Im Spritzwasserbereich der Dusche wird bis auf eine Höhe von ca. 2,00 m über der Oberkante Boden Duschwanne gefliest. Im Bereich der Badewanne wird bis auf ca. 2,00 m über Oberkante Fertigboden gefliest.

Ablagen in Bädern erhalten generell Fliesen. Sofern in der Bemusterung nichts Gesondertes festgelegt, werden auf diesen Bereichen die Bodenfliesen ausgeführt.

Der Materialpreis der Fliesen beträgt max. € 30,-/m² inkl. MwSt. (Einzelhandels-Verrechnungspreis). Auf den Böden der

Bäder, WC's und der abgeschlossenen Küchen werden ebenfalls Fliesen verlegt.

Alle innenliegenden Fensterbänke in den Wohnungsgeschossen werden in Naturstein (z. B. Jura-Marmor oder Granit, geschliffen) realisiert.

Der derzeit vorhandene Fliesenbelag im Durchgangsbereich Erdgeschoss wird erhalten bzw. durch neuen Natursteinbelag ersetzt. Der Wandbelag wird im Bestand erhalten bzw. durch Putzbelag ersetzt.

Die Bodenbeläge des Treppenhauses im Erdgeschoss (Treppenhaus bzw. Eingangsbereich) werden nach Angabe des Architekten in Naturstein (Jura-Marmor, Granit oder gleichwertig), die restlichen Treppenbereiche in den Obergeschossen als Eichenstufen und Eichenparkettboden ausgeführt (siehe auch Top 3 Geschossdecken/ Treppen).

Der Eingangsbereich im Hauptzugang erhält eine im Belag eingelassene Sauberlaufmatte.

6.3 Estrich, Bodenbeläge und Balkone / Loggien

Der Bodenaufbau in den Wohnungen wird soweit erforderlich erneuert. Es wird ein neuer schwimmender Zement- und/oder Trockenestrich bzw. Gussasphalt, auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung bzw. Schüttung eingebaut.

Bodenbeläge im Untergeschoss werden erhalten bzw. mit neuem Pflasterbelag versehen. Im Bereich des Heizraums wird eine mit Beschichtung versehene Bodenplatte mit Estrich ausgeführt.

Sämtliche Räume, welche nicht mit Fliesen belegt, sowie der Zugangsbereich im Erdgeschoss und die Technik-/ Abstellräume, sowie Räume in welchen keine historischen sichtbare Bodenbeläge vorhanden sind (Wohnzimmer, Schlafräume, Flure, offene Küchen und Dielen), erhalten einen Zweischicht-Eiche Parkettboden, Objekt, versiegelt, sowie Eiche Schmetterlingssockelleisten.

Das derzeitige Pflaster im Untergeschoss wird abgebrochen und durch ein neues Betonsteinpflaster auf Splittbett bzw. durch eine schwimmende, beschichtete Bodenplatte ersetzt.

In den Nebenräumen des zum Teil erhaltenden Anbaus im Nord-Osten wird der Boden des Müll- und Fahrradraums in Betonpflaster auf Splittschüttung ausgeführt.

Die Balkone werden als vorgesetzte Stahlbalkone mit Belag aus gerillten Holzböhlen (Lärche bzw. Bankirai) mit Fugenabstand auf Unterkonstruktion erstellt.

Die Loggias (außer Wohnung W3.2) werden als eingehängte, sichtbare Stahlkonstruktion bzw. als verkleidete

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg



BAUBESCHREIBUNG

Holzkonstruktion erstellt. Der Belag wird wie im Bereich der Balkone erstellt.

Die Loggia bzw. der Wintergarten der Wohnung 3.2 wird auf die bestehende Holzkonstruktion des Bestandsgebäudes aufgebaut. Bei Ausführung eines Wintergartens erfolgt keine Entwässerungsausbildung. Der Belag wird mit gerillten Holzbohlen (Lärche Bankirai) auf Fuge gesetzt ausgeführt.

6.4 Metallbauarbeiten

Neue Geländer erfolgen nach Detailplanung des Architekten, soweit nicht als Holzgeländer ausgeführt, als beschichtetes Stahlgeländer, Edelstahl- bzw. Holzhandlauf. Die Oberfläche, ausgenommen Edelstahl wird lackiert und auf das Gesamtkonzept, nach Angabe des Architekten, abgestimmt. Treppenabsturzgeländer, welche aus baurechtlicher Sicht erhöht werden müssen, werden mit einem Stahlrohrgeländer erhöht. Das Treppenhausgeländer wird im Bestand erhalten bzw. durch ein neues Geländer wie beschrieben ersetzt.

Außenliegende Absturzgeländer werden aus feuerverzinkten und/oder lackierten Flachstahlelementen und/oder Rundrohrstützen und Rundstäben angefertigt.

Einzelstäbe vor Fenstern werden in Edelstahl bzw. in verzinkter Ausführung vorgesehen.

Die Briefkastenanlage wird im Hauszugang als Aufputzanlage erstellt.

6.5 Malerarbeiten

Alle Wände und Decken in den Wohn- und Treppenräumen werden mit umweltfreundlicher Innenwandfarbe, in weißem Farbton gestrichen. Alle Stahlteile werden, soweit sie nicht verzinkt sind, mit Rostschutzfarbe grundiert und anschließend lackiert. Sichtbare Holzteile werden lasiert oder im Farbton, nach Angabe des Architekten, gestrichen.

6.6 Farben und Oberflächen

Sämtliche Farben und Oberflächen werden soweit nicht anders angegeben, nach Angabe des Architekten ausgeführt. Die Wände der Wohnungen erhalten einen weißen Anstrich.

7 Haustechnik

7.1 Allgemein

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden soweit möglich, entsprechend den heutigen Komfortstandards in Installationsschächten, halbhohen Mauervorlagen oder unter dem Putz verlegt und fachgerecht gegen Wärmeverlust gem. Energieeinsparverordnung gedämmt. Die Installation in den

Technik-, Gemeinschafts- und Lagerräumen und im Untergeschoss erfolgt in Aufputzmontage.

7.2 Heizung und Warmwasseranlage

Die Fa. Hans Stockerl Hausbau GmbH wird voraussichtlich einen Dritten mit einem Wärmeversorgungsvertrag im Rahmen eines Contracting-Vertrages beauftragen. Dieser erstellt, betreibt und wartet die Wärmeerzeugungsanlage, inklusive Schornstein, im hierfür bereitgestellten Heizraum im Untergeschoss und liefert Wärme und Warmwasser für das Objekt. Der Vertrag hat voraussichtlich eine Laufzeit von 15 Jahren. Der Erwerber verpflichtet sich, in den Wärmeversorgungsvertrag zwischen der Fa. Hans Stockerl Hausbau GmbH und dem Dritten mit Wirkung zum Tage des Besitzübergangs einzutreten. Die Wärmeerzeugung erfolgt voraussichtlich durch ein Gas-Brennwertgerät.

Die Beheizung der Wohnungen, ausgenommen Erdgeschoss erfolgt mit weiß endlackierten Profil-Kompakt-Heizkörpern mit Thermostatventilen.

In den Wohnungen im Erdgeschoss wird eine Fußbodenheizung ausgeführt.

Bäder erhalten, soweit es die Platzverhältnisse im Bad zulassen, je einen Badheizkörper oder vergleichbares als Heizkörper. Die Badheizkörper im Bereich von Fußbodenheizung werden über den Vorlauf der Fußbodenheizung angeschlossen.

8 Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation der Wohnungen wird entsprechend den VDE-Richtlinien realisiert.

Die Einheit wird mit einer Klingelanlage mit elektrischem Türöffner und einer Gegensprechanlage je Wohneinheit ausgestattet.

Das Objekt „Schwandorferstraße 7“ erhält eine Anschlussdose für Antenne/Kabel und Telefon (siehe Top 9), eine Anschlussdose für einen Drehstrom-Elektroherd sowie eine ausreichende Anzahl von Lichtbrennstellen, Schaltern und Steckdosen je Wohneinheit.

Anzahl der Steckdosen in Anlehnung an DIN 18015-2 – Normalausstattung. Ausgenommen Küchen, hier erfolgt die Ausführung der Steckdosen in ausreichender Anzahl gemäß Elektroplanung.

Das Treppenhaus sowie die Kellerräume erhalten eine Allgemeinbeleuchtung. Steckdosen und separate Lichtbrennstellen in den Kellerabteilen sind nicht vorgesehen.

Der Eingang erhält ein hochwertiges Klingeltableau aus Messing/Edelstahl.

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg



BAUBESCHREIBUNG

9 TV/ Hörfunkversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung erfolgt über einen Breitbandkabelanschluss. Vorgesehen wird im Wohnraum ein Leerrohr mit Leerdose und Abdeckung für Anschluss an die Rundfunk- und Fernsehverteilanlage.

Errichtung und Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage inkl. des Anschlusses einer Antennendose im Wohnzimmer, erfolgt durch eine gesonderte vom Bauträger beauftragte Firma auf Mietbasis. Die monatlichen Gebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung. Es wird darauf hingewiesen, dass zur funktionsgerechten Nutzung der Rundfunk- und Fernsehversorgung die Bereitstellung von käuferseitigen Receivern ggfls. notwendig ist.

10 Sanitärinstallation und Lüftung

Die Trinkwasserleitungen für alle Warm- und Kaltwasserrohre bestehen aus Edelstahl- und Kunststoff- bzw. Kunststoffverbundrohren. Innenliegende Küchen, Bäder und WC's erhalten einen elektrischen Einzelraumlüfter. Ein Anschluss für eine Küchenabluftshaube ist nicht vorgesehen. Sämtliche sanitäre Einrichtungsgegenstände werden in der Farbe weiß ausgeführt.

Alle Armaturen sind in gehobener Qualität als Mischbatterien aus verchromtem Messingguss in schwerer, geräuscharmer Ausführung mit Einhebelbedienung vorgesehen. Die Sanitärgegenstände sowie die Küchenanschlüsse werden entsprechend den Planzeichnungen installiert. Die Anordnung der Sanitärelemente und Anschlüsse in den Bädern und Küchen kann sich aufgrund technischer Notwendigkeiten auch noch in der Ausführungsphase ändern. Der Verkäufer behält sich daher das Recht zur Änderung vor, soweit die Anzahl der dargestellten Elemente unverändert bleibt. Bewegungsflächen nach VDI 6000-1 können, aufgrund der Bestandsanierung, nicht immer gewährleistet werden (siehe auch Top 12).

Dusch- oder Badewannen mit Handbrause, Hänge-Tiefspülklosett aus Porzellan, WC-Sitz und Deckel sind in den Bädern vorhanden, sowie ein Waschmaschinenanschluss in Bad bzw. Küche oder Abstellraum (WE 0,1), sowie in der Küche Warm- und Kaltwasserleitungen für den Anschluss von Spüle und Spülmaschine.

Die Anschlüsse können von der Lage der Küchensanitärgenstände abweichen. Im Sockelbereich ist in diesem Falle ein Verzug durch den Küchenhersteller vorzunehmen.

Im Einzelnen werden folgende Objekte eingebaut:

| | |
|------------------------|--|
| Badewannen: | EUROPA , Richter & Frenzl Körperwanne aus Acryl, (wo vorgesehen). |
| Duschwannen: | EUROPA , Richter & Frenzl aus Stahl Email , (wo vorgesehen). 160 mm tief. |
| Brausegarnituren: | Hansa, Serie Hansavantis Style, verchromt. |
| Waschtisch rechteckig: | Keramag, Typ Renova Nr. 1 Plan aus Sanitätporzellan. |
| Armaturen: | Hansavantis Style Einhandmischbatterien. |
| Tiefspül-WC: | Keramag, Serie Renova Nr. 1 plan, wandhängend, mit Sitz und Deckel Betätigungsplatte. |
| Sonstige Ausstattung: | WC-Papierhalter und Handtuchhalter, Keuco, Collection City 2, verchromt. |

Hinweis: Es sind keine weiteren Einrichtungen oder Hygieneartikel, als die oben aufgeführten, vorgesehen. Duschabtrennungen werden generell nicht vorgesehen und sind von den Käufern zu erstellen.

Der Verkäufer behält sich das Recht vor, gleichwertige Alternativprodukte zu verwenden, sowie die Ausführung zwischen bodengleichen Duschen bzw. Duschtassen frei zu wählen. Bei Ausführung einer bodengleichen Dusche ist im Eintrittsbereich mit einer Schwelle zu rechnen.

Eine mechanische Wohnraumbe- und entlüftung wird, ausgenommen in Bereichen in denen hierzu Anforderungen der ENEV bestehen, nicht ausgeführt. Innenliegende Bäder werden mechanisch entlüftet.

11 Außenanlagen

Oberböden in Gemeinschaftsgrünflächen werden nach örtlicher Qualität, ca. 20-25 cm dick, wie am Grundstück vorgefunden ausgeführt. Die Befestigung der Zugangswege, die Pflanz- und Ansaatarbeiten, die Einfriedungen erfolgen nach planlicher Festlegung.

Terrassenbeläge mit Betonwerksteinplatten auf Kiesunterbau, Verlegung nach planlicher Festlegung. Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten.

Rasenarbeiten werden als Rollrasen bzw. Rasenansaat ausgeführt.

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg



BAUBESCHREIBUNG

Die Bestandseinfassung im Süden wird erhalten und malertechnisch überarbeitet.

Im Innenhof wird ein Kleinkinderspielplatz gemäß Anforderungen aus der Baugenehmigung erstellt.

Zur Unterbringung der Restmülltonnen wird im Bereich der derzeit bestehenden Gartenwand im Süden ein neuer Müllraum geschaffen. Die Bestandswände der Grundstückseinfassungen werden weitestgehend erhalten und überarbeitet.

Im Bereich der Anschlüsse des öffentlichen Grunds, sowie im Innenhof der Nachbargebäude werden die Außenanlagen sofern diese durch Arbeiten tangiert werden, nach Durchführung der Baumaßnahme, in dem derzeitigen Zustand wieder hergestellt.

12 Allgemein

Sämtliche Gewerke werden nach den DIN – Vorschriften projektiert und ausgeführt, soweit dies im Einklang mit dem Bestand steht. Die Ausführung von Sonderkonstruktionen ist zulässig, insofern diese der Empfehlungen in den DIN-Vorschriften bzw. durch bauaufsichtliche Zulassungen eine entsprechende Prüfung besteht, bzw. durch eine von der Bauaufsichtsbehörde genehmigte Abweichung vorliegt.

Aufgrund der Altbausubstanz können die bauphysikalischen Bedingungen nicht wesentlich verändert werden. Als Trittschallschutz wird ein Schalldämmpegel von $L_{nw} < 60\text{dB}$ vereinbart. Der Luftschallschutz wird mit $R_{w} > 50\text{dB}$ vereinbart. Der Mindestschallschutz nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, kann unterschritten werden. Durch die vorgesehenen Maßnahmen wird der bestehende Schallschutz des Bestandsgebäudes wesentlich verbessert, Neubauqualität kann jedoch nicht erzielt werden. Geräusche aus benachbarten Wohneinheiten können nicht vollständig unterbunden werden.

Neue Oberflächen werden, ausgenommen der Ebenheit und der vorgefundenen Bestandssituation in der Qualitätsstufe (Q2) ausgeführt.

Die Planung der Sanitärgegenstände erfolgt soweit möglich in Anlehnung der Empfehlung VDI 6000-1. Abstände und Bewegungsflächen können aufgrund der Bestandssituation teilweise unterschritten sein. Zur Berechnung der Abstände werden die tatsächlichen Größen der Sanitärgegenstände herangezogen. Der seitliche Abstand von Handwaschbecken zur Badewanne kann unterschritten werden und die Anordnung in Einzelfällen bündig erfolgen. Der seitliche Abstand der Waschmaschine zur Wand kann bis auf 5 cm reduziert werden. Die Heizkörper in Bädern und Duschen

können die Bewegungsfläche vor den Einrichtungsgegenständen geringfügig einschränken.

Die im Plan dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Maße für Küchen, Möblierungen und dergleichen sind vom Käufer grundsätzlich am Bau, nach Fertigstellung zu nehmen. Der Verkäufer behält sich aus technischen Gründen vor, die Anschlussanordnung in den Küchen und Bädern abzuändern. Für aus den Plänen entnommene Maße und Anordnungen haftet der Verkäufer nicht.

Die im Plan dargestellten Sanitärgegenstände stellen nur einen symbolischen Charakter dar. Die Ausführung der Sanitärgegenstände erfolgt mit den unter Top 10 angegebenen oder gleichwertigen Gegenständen.

Die Ausführung erfolgt nach den Genehmigungsplänen. Die Auflagen aus der Baugenehmigung werden in der Ausführung berücksichtigt. Behördliche Auflagen sowie Erkenntnisse, die möglicherweise erst nach Baubeginn gewonnen werden, können unter Umständen Änderung an der Planung, an Details der Ausstattung oder an zu verwendeten Materialien bedingen. Schächte/Vormauerungen können nach technischem Erfordernis durch den Verkäufer im Zuge der Ausführung noch verändert bzw. ergänzt werden.

Die erforderliche Beschriftung der Versorgungsleitungen und die Hausnummernbeschilderung sind enthalten, ebenso die Profilylinderschlösser der Schließanlage für die Haustür und die Wohnungseingangstüren, mit je 3 Schlüsseln.

Das Gebäude wird besenrein übergeben.

Nach Abnahme der Wohnung wird dem Käufer ein Satz Bedienungs-, Wartungs- und Pflegeanleitungen übergeben.

Maßgeblich für den Leistungsumfang ist allein die notariell beurkundete Baubeschreibung.

Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen sind vorbehalten, soweit diese aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Leistungen bzw. Materialien ersetzt werden. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen sind maßgebend und werden anerkannt.

Der Verkäufer behält sich die Zusammenlegung und Teilung von einzelnen Nutzungseinheiten, sowie die Durchführung einer Nutzungsänderung vor.

13 Käuferwünsche/Sonderwünsche

SANIERUNG des Bestandsgebäudes „Schwandorferstraße 7“ in Regensburg

BAUBESCHREIBUNG



Änderungswünsche sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit sie technisch und baurechtlich durchführbar sind und soweit sie nicht gegen die Interessen der Gemeinschaft verstoßen. Soweit sie das Gemeinschaftseigentum betreffen, ist die Zustimmung der Miteigentümer einzuholen. Abweichungen vom beschriebenen Ausstattungsstandard sind rechtzeitig festzulegen. Mehraufwendungen durch Standardänderungen, Sonderwünsche, sowie für Planungsaufwendungen sind dem Bauträger zu vergüten.

14 Wartung und Pflege

Die Wartung der technischen Anlagen, wie Heizung, Pumpen, Entlüftung der Heizkörper, Einzellüfter, Kanalleitungen, Schmieren von Beschlägen, etc. obliegt nach Abnahme der Eigentümergemeinschaft.

Für Leuchtmittel wird keine Gewährleistung übernommen.

Das Lüftungsverhalten ist an die Bestandssituation durch den Nutzer anzupassen (erhöhtes Lüftungsverhalten). Die Stellung von Einrichtung ist so anzupassen, dass eine ausreichende Luftzirkulation gegeben ist. Dies ist gerade im Bereich von Außenwänden sowie Anschlussbereiche an diese zwingend erforderlich.

Die Wartung von elastoplastischen Fugenausbildungen ist bereits während der Gewährleistungszeit vom Käufer durchzuführen, da diese nicht der Gewährleistungspflicht unterliegen.

Ende der Baubeschreibung.

Stand 20.03.2018