

# **BAUBESCHREIBUNG**

Neubau einer Doppelhaushälfte mit Stellplatz  
Lindacher Straße 8a  
81249 München

## **BAUBESCHREIBUNG**

### **1. ALLGEMEINES**

- 1.1. Das Bauwerk ist in qualitativ und handwerklich in Massivbauweise erstellt.
- 1.2. Die Bauausführung erfolgt, sofern nachstehend nichts Anderes beschrieben ist, unter Beachtung aller einschlägigen DIN-Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen und der anerkannten Regeln der Technik.
- 1.3. Energiesparende, wärme gedämmte Ausführung nach GEG (Gebäudeenergiegesetz), Stand 2020.
- 1.4. Als Baustoffe sind ausschließlich von der Baubehörde zugelassene, geprüfte und normgerechte Materialien verwendet.
- 1.5. Alle nachfolgend beschriebenen Ausstattungsgegenstände und Materialien wie Sanitäreinrichtungen, Fliesen, Bodenbeläge etc. sind Markenerzeugnisse.
- 1.6. Alle zur Erlangung der Baugenehmigung erforderlichen Leistungen und Behördengänge sind bereits erfolgt. Im Gesamtpreis enthalten sind zudem die für den Generalunternehmer zur Ausführung erforderliche Werkplanung, Statik, Entwässerungsplanung sowie das Anmelden und Koordinieren der Arbeiten für die Ver- und Entsorgungsanschlüsse.
- 1.7. Das Erstellen des Schnurgerüstes mit der Einmessung des Gebäudes in das abgemarkte Grundstück und deren Abnahme durch die Genehmigungsbehörde erfolgen in Anlehnung an den genehmigten Eingabeplanung. Die Kosten hierfür sind im Gesamtpreis enthalten.

### **2. BETON-, STAHLBETON- UND MAUERARBEITEN**

- 2.1. Die Bodenplatte und die Umfassungswände des Untergeschosses sowie die Gründung und die Außenwände sind nach statischen Erfordernissen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Unter der Bodenplatte erfolgt der Einbau einer druckfesten Perimeterdämmung gemäß Wärmeschutznachweis.
- 2.2. Geschossdecken sind in Stahlbeton als Filigrandecken oder in Ortbeton ausgeführt.
- 2.3. Die Umfassungswände des Untergeschosses sind außenseitig vertikal mit einer Perimeterdämmung versehen.
- 2.4. Im Untergeschoss ist ein doppelflügeliges Wohnraum-Fensterelement mit Isolierverglasung im Bereich des „Hobbyraumes“ gemäß Grundriss eingebaut.
- 2.5. Der Kellerlichtschacht im Untergeschoss ist in wasserundurchlässiger Ausführung hergestellt. Er erhält ebenerdig eine Absturzsicherung. Die Innenansichten des Lichtschachtes sind verputzt. Es wird eine Fluchtleiter installiert.
- 2.6. Die Außenwände sind aus hochwertigem, wärmedämmendem Planziegelmauerwerk (Fabrikat UNIPOR oder gleichwertig) gemäß GEG-Berechnung erstellt. Die aus Ziegeln gefertigten Innenwände sind nach

statischen Erfordernissen gem. Werkplan erstellt.

- 2.7. Sämtliche Fenster mit waagerechter Sturzausbildung, mit Ausnahme etwaig vorgesehener Fenster im Untergeschoss und der Dachgauben, erhalten wärmegeämmte Raffstorekästen mit elektrisch betriebenen Raffstoren.
- 2.8. Besonderer Wert ist auf die Ausführung der Schalldämmung bei Haustrennwänden gelegt.

### **3. FEUCHTIGKEITSSPERRE**

- 3.1. Das Mauerwerk im Untergeschoss und das Außenmauerwerk im Erdgeschoss erhalten eine horizontale Feuchtigkeitsperre gegen aufsteigende Kapillarfeuchtigkeit.

### **4. PUTZARBEITEN UND FASSADENGESTALTUNG**

- 4.1. Die Fassade erhält einen atmungsaktiven dreilagigen ( Grundputz, Spachtelgewebelage und Finish ) Außenputz. Letzte Putzlage mineralisch weiß durchgefärbt, Körnung 2-3 mm, mit einem 2-lagigem Anstrich.
- 4.2. Die gemauerten Innenwandflächen erhalten einen zweilagigen Maschinenputz als Kalkputz, Oberfläche gefilzt. Sonstige Betonwandflächen sind entgratet bzw. bei Betonfertigteilen fugengespachtelt und weiß endbehandelt. Die Wandflächen im Bad erhalten Kalk-Zement-Putz.
- 4.3. Eventuell vorhandene Leitungen im gesamten Gebäude (auch im Hobbyraum oder untergeschossigen Treppenhaus), außer im Technikraum, sind mittels GK-Trockenbau verkleidet.

### **5. ZIMMERERARBEITEN**

- 5.1. Der Dachstuhl ist als Sparren- oder Pfettendachstuhl nach Statik erstellt.
- 5.2. Die Dachschalung erfolgt mittels Hplzfaserdämmplatte gem. den Anforderungen der GEG - Berechnung
- 5.3. Im Bereich der ausgebauten Räume im Dachgeschoss ist die Dachschräge bzw. die darüber liegende Zangenlage mit Wärmedämmmatten gedämmt (Vollsparrendämmung gemäß GEG-Berechnung), mit einer Dampfbremssfolie versehen und einlagig beplankt mit Gipskartonplatten, d = 12,5 mm, verkleidet. Die Trockenbauverkleidung ist malerfertig gespachtelt und weiß endbehandelt. Die Anschlussfugen GK / Wand werden nicht dauerelastisch mit Acryl versiegelt. Wir empfehlen die Ausführung erst nach min. 2 Heizperioden.

### **6. DACHDECKER- UND SPENGLERARBEITEN, TERRASSEN, BALKONE**

- 6.1. Die Dacheindeckung erfolgt mit durchfärbten glatten Dachziegeln (Fabrikat Erlus - Linea ), auf Lattung und Konterlattung einschließlich aller erforderlichen Formsteine.
- 6.2. Alle Spenglerarbeiten wie Regenrinne, Regenfallrohre bis Haussockelhöhe, Wandanschlüsse und sonstige Verblechungen sind in Titanzink o.ä.

ausgeführt.

- 6.3. Der Dachaufbau erfolgt gem. baubehördlicher Vorgaben inkl. aller fachgerechter und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellenden An- und Abschlüssen von Abdichtungen, Verblechungen, etc.

## **7. TREPPENANLAGE**

Stahlbetontreppe als Betonfertigtreppe, seitlich gespachtelt und gestrichen. Anschluss Treppe / Wand mittels Sockelfliesen. Das Geländer erfolgt in Glasausführung ( KG: von UK Treppenlaufkante bis UK Decke, EG: von FFB bis UK Decke, 1.OG: von FFB bis UK Decke ). Ein einseitiger Handlauf wird an der Mauerwerkswand angebracht.

## **8. HEIZUNG UND WARMWASSERVERSORGUNG / LÜFTUNGSANLAGE**

- 8.1. Luft-Wasser-Wärmepumpe des Herstellers Vaillant mit Außeneinheit
- 8.2. Alle Leitungen sind als Edelstahlleitungen ausgeführt
- 8.3. Für größtmöglichen Komfort verfügen alle Wohnräume, Bäder, WCs und Hobbyräume über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung über Raumthermostate. Eine individuelle Einstellung der Raumtemperatur ist somit gewährleistet. Auch der Keller ist mittels Fussbodenheizung ausgestattet ( bis auf Technikraum ).
- 8.4. Für die Erzeugung eines angenehmeren Wohnklimas und zur effizienten Wärmerückgewinnung enthält das komplette Haus inkl. KG eine zentrale Lüftungsanlage (Fabrikat Zehnder); Auslegung nach Lüftungskonzept und unter Berücksichtigung der schallschutztechnischen Anforderungen.

## 9. SANITÄRINSTALLATION UND EINRICHTUNG

- 9.1. Frischwasserverteilungsleitungen sowie Steigleitungsstränge in den Wohnungsgeschossen sind ab dem Hausanschluss als Edelstahlrohre ausgeführt. Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsrohre sind entsprechend der GEG bzw. den DIN- Vorschriften wärme- und schalldämmend ummantelt. Die Entwässerungsleitungen sind als HT-Rohre bis zum bauseitigen Entwässerungsanschluss an der Innenseite der Wand im Untergeschoss geführt. Die Dimensionierung der einzelnen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt durch den ausführenden Vertragsinstallateur.
- 9.2. Die Küche erhält einen Warm- und Kaltwasseranschluss mit Entwässerungsanschluss, dimensioniert für Spüle und Geschirrspüler gemäß der Werkplanung.
- 9.3. Ein Waschmaschinenanschluss mit Siphon sowie ein Ausgussbecken wird in der Waschküche ( KG )installiert
- 9.4. Ein Gartenwasseranschluss mit ½“-Auslaufventil und frostsicherer Armatur.
- 9.5. Bad / WC Ausstattung:

### 1.OG:

**Duschbereich:** Einbau einer Duschrinne im Estrich der Marke Cosima Vigor (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers) mit einer Länge von ca. 90cm, Abdeckung aus Edelstahl, mit verchromter Einhand-Brausebatterie mit Brausegarnitur zum Umschalten auf Kopfbrause / Handbrause). Die Verfließung erfolgt mit einem linearen Gefälle im Duschbereich (Maße ca. 90cm x 100 cm ). Vor den Fliesenarbeiten erhält der Duschbereich eine vollflächige Flüssigabdichtung. Die Dusche erhält eine Duschverglasung

**Waschtisch:** Doppelwaschtisch mit zwei Einhebelmischarmaturen und einem Ablauf

**WC:** Trockenbaugestell der Marke Geberit für 2-Mengenspülung. Wand-Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel der Marke Stilform oder gleichwertig.

**Badewanne:** Acrylbadewanne 180 x 80 cm mit Aufputzwanneneinlauf und Handbrause ( umschaltbar )

### DG:

**Duschbereich:** Einbau einer Duschrinne im Estrich der Marke Cosima Vigor (oder gleichwertig nach Wahl des Auftragnehmers) mit einer Länge von ca. 90cm, Abdeckung aus Edelstahl, mit verchromter Einhand-Brausebatterie mit Brausegarnitur zum Umschalten auf Kopfbrause / Handbrause). Die Verfließung erfolgt mit einem linearen Gefälle im Duschbereich (Maße ca.100 cm x 100 cm ). Vor den Fliesenarbeiten erhält der Duschbereich eine vollflächige Flüssigabdichtung. Die Dusche erhält eine Duschverglasung

**Waschtisch:** Einzelwaschtisch, 60 cm ( Ideal Standard o.glw. ) mit Einhebelmischarmatur

**WC:** Trockenbaugesstell der Marke Geberit für 2-Mengenspülung. Wand-Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel der Marke Stilform oder gleichwertig.

**Badewanne:** Acrylbadewanne 180 x 80 cm mit Aufputzwanneneinlauf und Handbrause ( umschaltbar )

EG:

**WC:** Trockenbaugesstell der Marke Geberit für 2-Mengenspülung. Wand-Tiefspül-WC mit Sitz und Deckel der Marke Stilform oder gleichwertig.

**Waschtisch:** Einzelwaschtisch 40cm ( Ideal Standard o.glw.) mit Einhebelmischarmatur

## 10. ELEKTROINSTALLATION

### AUSSTATTUNG DER WOHNÄRÄUME

Schalter, Lichtauslässe und Steckdosen:

Für die Schalter und Steckdosen im Innenbereich ist ein formschönes, quadratisches Schalterprogramm des Herstellers „GIRA Serie E2“ reinweiß o. glw. vorgesehen.

- 10.1. Die Fundamenterder sind unter der Bodenplatte bzw. im Erdreich eingelegt. Anschlussfahne für die Ableitung der Potenzialausgleichserdung ist an der benötigten Stelle im Untergeschoss vorgesehen.
- 10.2. Die geplante Stellfläche ist für einen Anschluss einer E- Ladestation mittels Leerrohr vorgerüstet
- 10.3. Die Leitungen in den Wohngeschossen sowie dem Hobbyraum sind unter Putz verlegt. Eine teilweise Aufputzinstallation erfolgt in der Waschküche und Technikraum
- 10.4. Alle notwendigen Räume erhalten Rauchwarnmelder gemäß Anforderungen der Bayerischen Bauordnung.
- 10.5. Hausanschluss Elektro und Stromzähler im Technik-/ Hausanschlussverteilerkasten im Untergeschoss ( Flur ) gemäß Auflagen und Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens.
- 10.6. Jedes Haus erhält eine Medienunterverteilung mit integrierter Steckdose 3-fach als Sternpunkt für die Antennen- und Telefonleerrohre.

## **11. ESTRICHARBEITEN**

- 11.1. Alle Wohnräume und Räume des Untergeschosses erhalten einen schwimmenden Zementstrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung (Dämmstärke im Untergeschoss nach GEG-Berechnung). Dampfsperre unter der Dämmung im gesamten Untergeschoss bzw. erdberührten Bereichen.

## **12. FENSTER UND TÜREN**

- 12.1. Das Haus erhält hochwertige, witterungsbeständige und pflegeleichte Kunststofffenster (Fabrikat: TROCAL oder glw.), innen weiß und außen Aluschale schwarz beschichtet, mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis.
- 12.2. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten, sofern keine feststehenden Elemente geplant sind, Beschläge in Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Ausführung mit weißen Fenstergriffen.
- 12.3. Dachflächenfenster: gemäß Darstellung in den Grundrissen sind als hochwertige Kippschwingfenster mit Thermo-Schutz- Verglasung und außen liegenden Rolladen ( nur Südseite 2. Stück) ( elektrisch ) zwischen den Sparren eingebaut, Fabrikat Roto oder glw. . Auf der Nordseite erfolgt die Ausführung ohne Rolladen.
- 12.4. Fensterbänke sind außen aus Aluminium pulverbeschichtet ausgeführt.
- 12.5. Die Innenfensterbänke sind aus Naturstein Nero Assoluto geflammt und gebürstet
- 12.6. Die Hauseingangstüre ist einbruchshemmend als wärmegeämmte Aluminiumkonstruktion mit Sandwichfüllung. Die Türe erhält eine von innen verschraubbare Sicherheitsdrückergarnitur und ein Zylinderschloss mit Dreifachverriegelung für einen verbesserten Einbruchschutz.
- 12.7. Die Innentüren in Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie im Untergeschoss sind als Röhrenspantürelemente einheitlich weiß beschichtet. Die Zargen sind mit passenden Türblättern mit Gummiprofildichtung eingebaut. Jede Türe erhält eine Türdrückergarnitur mit Buntbartschloss und Schlüssel, Fabrikat Hoppe, Modell Amsterdam o. glw., WC und die Bäder erhalten WC-Schlösser.

## **13. FLIESENARBEITEN BÄDER / WC**

- 13.1. Steinzeugfliesen Marazzi- Mystone di Gre` (Format 60 x 60 und 30 x 60cm) ( wie besichtigt )
- 13.2. Notwendige Bewegungs-, Dehnungs- und Bauteilfugen in den Fliesenbelägen sowie der oberseitig sichtbare Übergang zwischen Fliesen und Sanitärgegenständen erhalten eine farblich abgestimmte, elastische Silikonverfugung. Hierbei handelt es sich um pflegebedürftige Wartungsfugen. Wand- und Bodenfliesenflächen werden verfugt.
- 13.3. Bäder und Duschen erhalten in Abhängigkeit ihrer Feuchtigkeitsbeanspruchung eine Abdichtung auf Kunststoffbasis inkl. Dichtbänder und Dichtmanschetten, gem. derzeit gültiger Norm.

## **14. BODENBELÄGE**

- 14.1. Keller: der gesamte Keller wird gefliest (Steinzeugfliesen Marazzi- Mystone di Gre` Format 60 x 60 und 30 x 60cm) . Eine dazugehörige Sockelleiste wird angebracht.
- 14.2. Flur EG und Küche: Steinzeugfliesen Marazzi- Mystone di Gre` (Format 60 x 60 und 30 x 60cm) inkl. Sockelleiste
- 14.3. In allen anderen Räumen wird ein Dreischichtparkett Eiche 14mm stark, versiegelt, vollflächig verklebt verlegt. Die Holzsockelleisten sind weiß lackiert montiert.

## **15. MALERARBEITEN**

- 15.1. Zur Ausführung kommen ausschließlich umweltfreundliche und lösmittelfreie Materialien. Sämtliche zu streichende Bauteile erhalten eine entsprechende Untergrundvorbehandlung.
- 15.2. Alle Innenwände sind mit einer diffusionsfähigen und geruchsarmen und wischfesten Silikatanstrich matt weiß gestrichen bzw. gespritzt. Filigrandecken sind malerfertig gespachtelt und weiß endbehandelt.

## **16. AUSSENANLAGEN UND HAUSANSCHLÜSSE**

- 16.1. Die Außenanlagen werden nach dem Freiflächenplan ausgeführt. Stellplätze werden aus sickerfähigem Betonpflasterbelag analog der Einfahrt, ausgeführt. Zusätzlich wird um die Ecke im Osten eine Fläche bis zum Lichtschacht im Bedarfsfall kostenneutral erstellt.
- 16.2. Auf der Terrasse ist ein Plattenbelag auf sickerfähigem Unterbau inkl. erforderlicher Entwässerungsrinne verlegt.
- 16.3. Grundstücksgrenze zu Hausnummer 8b: Hier wird entgegen dem Freiflächenplan die Sichtschutzwand entfallen und auf besonderen Wunsch hin eine Efeuhecke gepflanzt. Diese wird auch im Süden vor den Nachbarhütten gepflanzt.
- 16.4. Im Osten des Grundstück wird die Abtrennung zum Grundstück zu Haus 8b mittels einer L- Wand ( Stahlbeton ) erstellt. Diese kann als Lastabtragung zur Gründung des in Eigenregie erstellten Carport's verwendet werden. Hierzu sind im Bedarfsfall Angaben über die geplante Fundamentierung zu übermitteln. Des Weiteren wird im Bedarfsfall ein Einzelfundament an der Ost Nord -Ecke kostenneutral erstellt.
- 16.5. Die Hausanschlüsse Elektro und Wasser werden bei der Stadtwerke München beantragt und durch diese ausgeführt. Alle Vorbereitungen für eine schnelle Umsetzung ( Leerrohre ) sind bereits erstellt. Die Verantwortung bzgl. der Ausführung und Umsetzung der Hausanschlüsse trägt der Versorger ( SWM ). Die Kosten für die Herstellung dieser Anschlüsse sind im Kaufpreis enthalten.

## 17. SCHLUSSBEMERKUNG

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit eventuell auftretende Haarrisse in Holz-, Ziegel- und Trockenbauteilen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung behoben. Der Anstrich wird in diesem Fall punktuell nachgebessert.

Geringer Lichteinfall insbesondere über den unteren Randabschluss der Rollläden ist konstruktiv im Zusammenhang mit der außen liegenden Fensterbank nicht vollkommen auszuschließen.

Bei Silikonfugen handelt es sich um Wartungsfugen, die alle zwei Jahre vom Käufer ggf. zu erneuern sind.

Das Holz der Parkettböden ist ein Naturprodukt und damit Veränderungen durch z. B. unterschiedliche Luftfeuchtigkeit ausgesetzt. Darum lässt sich Spaltenbildung im Winter nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht des BGB nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma mindestens im Abstand von 2 Jahren in Stand gehalten werden zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile.

Fenster, Türen und Rollos sind regelmäßig zu warten und entsprechend nachzustellen.

In den ersten beiden Jahren nach Fertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 10 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist beim Bewohnen auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.