

# **BAUBESCHREIBUNG**

## **Kernsanierter Altbau**

*Das Bauvorhaben besteht aus einem kernsanierten Altbau mit 23 Wohnungen (Wohnung 1 bis 23) mit einem nördlich vorgelagerten erdgeschossigen Anbau und einem Neubau mit 5 Wohnungen (Wohnung 24 bis 28). Beide Gebäude bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der Neubau ist unterkellert, der Altbau nur im nördlichen Teil des Westflügels (künftiger Heizraum). Durch Umbauten und Ergänzungen im Altbau kann es zu geringen optischen Unterschieden zwischen bestehenden und neuen Materialien kommen. Im folgenden wird ausschließlich der Altbau beschrieben. Die Beschreibung des Neubaus erfolgt separat.*

### **Rohkonstruktion**

Das Traggerüst des Altbaues bleibt weitgehend erhalten. Dieses besteht aus Schalsteinrippendecken (in geringem Umfang Betondecken), Betonunterzügen, Betonstützen und Einzel- und Streifenfundamenten. Zwischen den tragenden Außenstützen ist Mauerwerk vorhanden. In geringem Umfang bestehen tragende Mauerwerksinnenwände.

Eine konstruktive Bodenplatte unter dem Erdgeschoß bildet nach unten den Abschluß.

Der vorhandene Heizungskeller hat Betonaußenwände. Die Bodenplatte wird mit Stahlbeton erneuert.

Es kommt zu Eingriffen in untergeordneten Bereichen. Größere Änderungen gibt es vor allem bei den neuen Treppenhausbereichen, neuen Grundleitungs- und Fundamentschlitzern in der Bodenplatte, usw..

Das Dachtragwerk im Ost- und Westflügel ist ein vorhandenes Kehl balkendach aus Holz.

Im nördlichen Bereich des Ostflügels werden die Kehlbalken durch eine Betondecke ersetzt.

Auswechslungen der Kehlbalken wegen den Erfordernissen eines Wohngebäudes (z.B. wegen internen Treppen, neuen Gauben ...) werden teilweise durchgeführt.

Sowohl das bestehende massive nördliche Vordach als auch die Lagerhalle im Hofraum werden abgebrochen. Von der Halle bleibt lediglich ein ca. 2,5m – 3,0m hoher Teil der Außenwand auf der Süd- und Westseite als Hofbegrenzung bestehen.

Neu erstellt werden die Wohnungstrenn- und Treppenhauswände mit Schalungssteinen mit Betonkern oder Vollziegeln gemäß schalltechnischer Erfordernis.

Aufgrund der vorhandenen Konstruktion kann es zu geringfügigen Maßabweichungen kommen.

### **Nichttragende Innenwände/ Trockenbau**

Nichttragende Wände als doppelt beplankte Trockenbauwände mit mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespachtelt. Bei Naßbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

Vorhandene Dachverkleidungen innen (überwiegend Rigips) sowie die Wärmedämmung und Unterspannbahnen im Dach werden weitgehend übernommen bzw. falls erforderlich ergänzt oder ersetzt. Deckenbalkenunterverkleidungen aus Rigips (überwiegend) werden weitgehend übernommen bzw. falls erforderlich ergänzt oder ersetzt.

Teilweise abgehängte Decken sofern zum Leitungsverzug notwendig.

### **Dachdeckung**

Die Dachdeckung aus Bieberschwanzziegeln wird weitgehend übernommen. Diese wurde im Jahr 2009 erneuert. Im Zuge der Renovierung wurde eine zusätzliche Aufdämmung auf die Sparren aufgebracht. Anarbeitung an Dachveränderungen im Zuge des Umbaus mit gleichem Material.

Auf das flachere Dach im Zwischenbau sowie das Flachdach des nördlichen Anbaues werden zusätzliche neue Bitumenschweissbahnen aufgebracht. Diese Flächen werden weitgehend extensiv begrünt.

### **Spenglerarbeiten**

Die vorhandenen Regenrinnen, Traufbleche und Gauben in Zinkblech werden weitgehend übernommen. Die Spenglerarbeiten wurden im Jahr 2009 erneuert. Wo notwendig, wird der Bestand erneuert oder ergänzt. Neue Bauteile z.B. Regenfallrohre ebenfalls in Zinkblech.

## **Wärmeschutz**

Auf das vorhandene Mauerwerk wird eine zusätzliche Außenwärmedämmung aufgebracht. Das Gebäude entspricht den hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) eines Neubaus.

## **Schallschutz**

Hier wird verwiesen auf das beigefügte Beiblatt zum Schallschutz, in welchem die Vereinbarungen zum Schallschutz im Einzelnen festgelegt sind.

## **Balkone**

Vorgesetzte Fertigteilbalkone als neue Bauteile. Tragkonstruktion und Geländerrahmen aus pulverbeschichtetem Stahl. Geländerfüllungen mit farbigen Kunststoffverbundplatten. Boden aus Beton gestrichen. Farbgestaltung nach Vorgabe des Architekten.

Balkongeländer der Wohnung 9 als Stabgeländer pulverbeschichtet wie vorgesetzte Balkone oder Edelstahl.

## **Terrassen**

Terrassenboden aus frostsicheren Pflastersteinplatten. Alle Wohnungen mit Terrasse im EG mit je einem Wasseranschluss.

Geländer der Dachterrassen der Wohnungen 5 und 17 analog zu Balkongeländer Wohnung 9

## **Treppenhaus**

Neu erstellte Stahlbetontreppen mit pflegeleichtem Granit-Boden belegt. Treppenläufe schalltrennend gelagert. Hochwertiges Edelstahltreppengeländer bzw. Edelstahlhandlauf, wo keine Absturzgefahr.

## **Sanitärrohinstallation**

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC. Abwasseranschluss- und Falleleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Stahlrohren.

Jede Wohnung hat separate Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Absperrarmaturen befinden sich je nach Erfordernis unter dem Waschbecken im Bad, am Versorgungsschacht im Bad oder am Schacht über der Küchenarbeitsplatte. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet.

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

## **Heizung**

Das Bauvorhaben erhält eine verbrauchsarme gasbetriebene Luftwärmepumpe mit Boiler für eine zentrale Heizung und Trinkwasserverteilung. Die Luftwärmepumpe wird auf dem nördlichen Teil des bestehenden Anbaus installiert. Außentemperaturgesteuerte Heizungsregelung mit Nachtabsenkung. Zur Deckelung der Spitzenlast wird zusätzlich ein Brennwertkessel installiert.

Alle Aufenthaltsräume ebenso Küchen und Bäder (nicht WC's ohne Duschen) mit angenehmer Fußbodenheizung. Alle diese Räume sind einzeln über Thermostate regelbar. Die Studios erhalten eine Fußbodenheizung oder Heizkörper je nach Berechnung. Die Speicher sind unbeheizt. Treppenhäuser im EG mit Heizkörper. Die Wohnungen werden mit von der WEG gemieteten Wärmemengenzählern ausgestattet.

## **Elektrorohinstallation**

Zählerschrank im Elektroraum sowie Erdung entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Einbauautomaten. Potentialausgleichschiene mit vorchriftsmäßiger Erdung der technischen Einbauten.

## **Aufzug**

Hydraulischer Aufzug für 4 Personen von Erd- bis Dachgeschoß im vorgelagertem östlichen Treppenhaus. Boden mit gleichem Granit wie im angrenzenden Treppenhaus. Kabinen innen mit Spiegelfläche.

## **Fenster und Fenstertüren**

Alle bestehenden Fenster in der Fassade (nicht Oberlichte im nördlichen Anbau und Heizraumfenster) werden ersetzt.

In Wohnungen weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Fensterglas mit U-Wert von 1,0 W/(m<sup>2</sup>K).

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehschlag versehen.

24.10.2014

Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen. Fensterfalzlüfter falls erforderlich in der erforderlichen Anzahl.

Vor Fenstern ohne Brüstung (außer Balkon- und Terrassentüren sowie Fenstertüren zu Sondernutzungsrecht) französische Geländer aus Stahl pulverbeschichtet wie Balkonkonstruktion oder aus Edelstahl.

Glasfüllung bei Bädern aus Ornamentglas.

Bestehende Dachflächenfenster bleiben erhalten.

### **Verschattung**

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen im EG und 1.OG. Ebenfalls im DG an den Dachgauben und an der südlichen Giebelwand. Keine Verschattung im DG an der nördlichen Giebelwand sowie an allen Giebelwänden im Galeriegeschoß bzw. Speicher, da hier Fensteroberseite in Bogenform. Die Firma RÜBA behält sich vor als Sonderwunsch hier ebenfalls Vorbaurollläden einzubauen. Dachflächenfenster ohne Verschattung. Fenster vom Anbau ohne Verschattung. Rollläden mit Gurt bedienbar. Elektrische Rollläden an allen raumhohen Fenstern mit einer Breite von mehr als 1,60m.

### **Fensterbänke**

Fensterbänke außen aus Aluminium. Sofern innen Fensterbrüstungen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet (Arbeitsplatte durch Kunden), und Bäder (hier Fliesen) haben innen keine Fensterbänke.

Fenster ohne Brüstung haben innen keine Fensterbänke.

### **Außenfassade**

Auf die bestehende Fassade wird eine Wärmedämmung und ein Putz mittlerer Körnung aufgebracht. Farbe nach Vorgabe des Architekten.

### **Innenputz**

Sofern Putz vorhanden ist wird dieser ergänzt und angearbeitet. Neue Wände sowie Decken (sofern kein Gipskarton z.B. im DG oder bei abgehängten Decken) mit Kalkgipsputz oder Kalkzementputz verputzt.

### **Estrich**

Schwimmender Estrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen auf Rohdecke oder vorhandenen Holzestrich. Im Galeriegeschoss kein Estrich (Spanplatten oder Trockenestrich).

### **Sanitäreinrichtung in Bad und WC**

Sanitäreinrichtungen von namhaften deutschen Markenherstellern. Farbe der Sanitäreinrichtungen ist weiß. Aufputzarmaturen verchromt. Im einzelnen werden - wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

1. Emaillierte Stahleinbaubadewanne 170/75 cm in Styroporkörper (gegebenenfalls Abweichungen in Form, Material und Auflager möglich) mit kombinierter Wannenfällbatterie und

Brause für Kalt- und Warmwasser, Ablaufgarnitur, Wannengriff.

2. Dort, wo Duschen geplant sind, werden bodengleiche Duschen mit Gefälle und Wandablauf gefliest. Brausekopf an Verstellstange mit Einhebelmischer. Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
3. Kristallporzellanwaschtisch ca. 60/50 cm (in WC's kleineres Waschbecken) mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur, Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromten Handtuchhalter. In WC's teilweise auch Handtuchring oder – knopf, sofern sinnvoll.
4. Kristallporzellantiefspülklosett als Wandmodell, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik, mit Kunststoffstisch und Deckel sowie verchromtem Papierrollenhalter.
5. Je ein Anschluss für Waschmaschine in der Wohnung.

### **Elektroausstattung**

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer/ Studio: 1 Dreifachsteckdose bei Antennendose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Einzelsteckdose, 2 Lichtauslässe, 1 Antennendose

Schlafzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluß, 2 Doppelsteckdosen bei Bett, 1 Einzelsteckdosen, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose

Kinderzimmer: 1 Doppelsteckdose bei Antennenanschluß, 1 Doppelsteckdose bei Bett, 2 Einzelsteckdosen, 1 Lichtauslaß, 1 Antennendose

Flur: 2 Einzelsteckdosen, 1-2 Lichtauslässe, 1 Telefondose

Küche: 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte, 1 Lichtdeckenauslaß und 1 geschaltene Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung.

Bad: 1 Doppelsteckdose je Waschbecken, 1 Lichtdeckenauslaß, je Waschbecken 1 zusätzlicher Lichtwandauslaß

WC (falls vorh.): 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Abstellkammer: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Balkon/ Terrasse: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß

Keller/ Abstellraum in Anbau: 1 Einzelsteckdose, 1 Lichtauslaß mit Beleuchtung

Speicher: 2 Einzelsteckdose, 2 Lichtauslässe

Zusätzlich zu den oben aufgelisteten Einrichtungen je eine zusätzliche Dose für Herdanschluß, Kühlschrank, Gefrierschrank, Spülmaschine, Dunstabzug, Waschmaschine und Wäschetrockner.

Im Hauseingangs-, Treppenhaus-, Stellplatzbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung vorgesehen.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung. FI-Schutzschalter. Elektrischen Türöffner mit Gegensprechanlage für die Hauseingangstüren.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flur gem. Vorschrift.

Es ist ein Antennenanschluss für das Breitbandkabel von Kabel Deutschland vorgesehen. Es wird für die ersten drei Jahre ein Vertrag mit Kabel Deutschland abgeschlossen.

## Türen

Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium mit Glasfüllung.

Wohnungseingangstüren aus stäbchenverleimten Türblättern in Weißlack. Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszargen. Im Wohnbereich Türen und Zargen in Weißlack. Türbeschläge aus Alu. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klarglas.

Türen nördlicher Anbau sowie Heizungskeller als Stahltüren.

## Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionfarbe weiss gestrichen. Wohnungseingangstürzargen lackiert.

Farb- und Oberflächengestaltung des Treppenhauses sowie der Balkone erfolgt nach Vorgabe des Architekten.

## Fliesen

Sämtliche Fliesen können bei einem von der Firma RÜBA i1 GmbH & Co KG bestimmten Fliesenhändler ausgesucht werden.

Bad: Wandverfliesung raumhoch. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

WC bzw. kleineres Bad: Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe. Darüber aufgebracht Feinputz weiß gestrichen. Im Duschbereich raumhoch gefliest. Bodenfliesen orthogonal verlegt.

Küche: Küchenboden orthogonal gefliest. Wandsockel.

Alle Bodenfliesen als Keramikfliesen oder Feinsteinzeug für Bäder, WC's und Küchen sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10-40cm) im Kaufpreis enthalten.

Alle Wandfliesen als Keramikfliesen für Bäder und WC's sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. (Fliesenbreite/ -höhe 10-40cm) im Kaufpreis enthalten.

## Bodenbeläge

Alle Wohnräume – außer Küchen, Bäder und WC's - mit Fertigparkettbelag in Eiche (alternativ Buche). Parkettmuster stehen zur Verfügung und können ausgewählt werden. Parkett schwimmend verlegt. Einzelhandelspreis (Materialkosten) Parkett 40 €/qm inkl. MwSt. Vergütungspreis (Materialkosten) Parkett 30 €/qm inkl. MwSt. Speicher mit einfachem Laminat.

## Wohnungsinnentreppen

Zu Speicher einfache Einschubtreppe aus Holz. In der Wohnung 9 wird - wenn möglich - die vorhandene Einschubtreppe belassen.

Treppen in Wohnungen 17 und 22 Trittstufen mit kunststoffbeschichteter Oberfläche auf Stahlgestell weiß lackiert oder beschichtet. Treppe in Wohnung 23 Trittstufen und mit Setzstufen und seitlichen Holzwangen. Geländerstäbe sowie Absturzsicherung von Galeriegeschoß weiß beschichtet.

### Keller und Abstellräume im Anbau

Kellerabteile in nördlichem Anbau oder Untergeschoß Neubau mit Wohnungsschlüssel absperbar. Estrich mit abriebfester Farbe gestrichen. Kellerabtrennungen mit stabilen Stahllamellen.

### Waschküche

Befindet sich im Untergeschoss des Neubaus. Boden mit einfachen Fliesenbelag. Je ein Anschluß für eine Gemeinschaftswaschmaschine und Gemeinschaftstrockner.

### KFZ-Stellplätze

36 Einzelstellplätze nicht überdacht entlang der Ismaningerstraße sowie nordöstlich vom Gebäude. Belag gepflastert oder asphaltiert. 8 Stellplätze davon sind als Besucherstellplätze der Wohnanlage (Altbau und Neubau) zugeordnet. Einer der Besucherstellplätze ist nur ca. 3,60m lang. 3 Stapelparker mit 6 Stellflächen in eigenem Gebäude. Elektrisches Rolltor mit Fernbedienung. Boden mit abriebfester Zweikomponentenfarbe gestrichen.

### Außenanlagen

Bäume und Sträucher in der Wohnanlage gemäß Freiflächengestaltungsplan.

Die Sondernutzungsflächen werden zu Nachbarn bzw. Gemeinschaftseigentum durch einen ca. 60cm hohen Zaun abgetrennt. Alle Gartenanteile erhalten eine Gartentüre zum Gemeinschaftsbereich. An Hauswand Sichtschutz zwischen den Sondernutzungsflächen.

Wege mit Betonsteinen gepflastert oder asphaltiert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer bzw. sofern im Gemeinschaftseigentum der WEG.

Kinderspielplatz gemäß Freiflächengestaltungsplan im Hofraum des Altbaus.

### Wohnflächen

Bei den im Exposé angegebenen Quadratmetern handelt es sich um Fertigmaße. D.h. der **Putz ist bereits abgezogen**.

Balkone und Terrassen die kleiner als 15 qm sind, werden mit der Hälfte der Fläche, Terrassen über 15 qm mit einem Viertel der Fläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

Dachschrägen werden gemäß Wohnflächenverordnung zwischen 1,0m und 2,0m zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet. Über 2,0m voll.

### Sonderwünsche

Sollte die RÜBA i1 Freising GmbH & Co KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Die Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der Zustimmung der RÜBA i1 Freising GmbH & Co KG.

### Allgemeine Hinweise

*Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.*

*Außer den in der Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungsgegenstände sind die dargestellten Möbel (auch Küchenmöbel und -geräte) nicht im Verkauf enthalten.*

*Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der Firma RÜBA i1 Freising GmbH & Co KG erläutert und erklärt.*