

Vorbemerkung

Die 4 Doppelhaushälften werden als real geteilte Grundstücke (Zuwegungen teilweise gemeinschaftlich genutzt) schlüsselfertig erstellt. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Technik. Soweit es hiernach auf DIN-Normen ankommt, werden die DIN-Normen eingehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung als Weißdruck gültig sind.

1. Bauweise

1.1. Tragende Rohbaukonstruktion

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise ausgeführt.

Bodenplatte und Kelleraußenwände in WU-Stahlbeton (Weiße Wanne). Außenwände in den Wohngeschoßen aus GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombination aus Blähton-Mauerwerk und 10 cm Polysterol-Wärmedämmung) nach statischer Berechnung.

Kommune Haustrennwände aus GisoBlock-Vollstein-Mauerwerk bzw. im UG voraussichtlich in Stahlbeton gemäß statischem und schalltechnischem Erfordernis.

Tragende Kellerinnenwände in Stahlbeton oder GisoBlock-Vollstein-Mauerwerk. Tragende Innenwände in den Wohngeschoßen mit Gisotonsteinen gemäß statischem Erfordernis. Hier in geringem Umfang Stahlbetonwände und -stützen, sofern statisch erforderlich.

Gebäudedecken in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

Lichtschächte wasserdicht. Abdeckungen mit Rost und abgeschrägter Acrylglasscheibe. Die Lichtschächte können sich in Lage und Größe noch ändern.

1.2. Nicht-tragende Innenwände

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

2. Dach und Abdichtung

2.1. Dachstuhl

Sparren und Pfetten des Mansarddachs aus Nadelholz.

2.2. Dachaufbau

Dachdeckung mit flachen Betonpfannen grau auf Lattung, Konterlattung, diffusionsoffene Unterspansbahn und Schalung aus Holz. Zwischen den Sparren Wärmedämmung gemäß EnEV Berechnung. Darunter Dampfsperre. Abgrenzung zum Wohnraum mit Trockenbauplatten. Oberfläche malerfertig gespachtelt.

2.3. Abdichtung

Bei Dachterrassen Abdichtung mit zweifach verschweißten Bitumenbahnen mit Wurzelschutz, Wärmedämmung und Dampfsperre. Darüber Terrassenplatten (siehe auch Punkt 4.2 Terrassen und Balkone).

2.4. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Regenrinnen, Traufbleche, Terrassenverkleidungen und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten großteils in eloxiertem oder beschichtetem Aluminium.

3. Fenster und Hauseingangstüren

3.1. Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster außer Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung. U-Wert vom Glas 1,0 W/(m²K). Fensterrahmenfarbe außen anthrazit und innen weiß. Im EG Fenster in Anlehnung an RC1N-Sicherheits-Standard (d.h. mehr Schließstücke und Fenstergriffe absperrrbar).

Dachflächenfenster aus Kunststoff weiß mit einem U-Wert von 1,3 W/(m²K) (Gesamtfenster). Kellerfenster als Kunststoff-Einbaufenster weiß.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippsbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen. Glasfüllung bei Bädern und WC's aus Ornamentglas (z.B. Mastercare weiß).

Die Fenstertüre auf die Dachterrasse hat eine Austrittsstufe.

3.2. Hauseingangstüren

Hauseingangstüren: Stabile Hauseingangstürenelemente aus Aluminium außen grau innen weiß mit Glasfüllung teildurchsichtig (z.B. satiniert). Türe in Anlehnung an RC2- Sicherheitsstandard (3-fach Verriegelung, Sicherheitsglas).

3.3. Verschattung

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Im EG mit Hochschiebeschutz. Alle Rollläden elektrisch bedienbar.

Fenster im Untergeschoß, Dachflächenfenster und WC-Fenster im EG ohne Verschattung.

3.4. Fensterbänke

Fensterbänke *außen* aus Aluminium eloxiert.

Sofern innen Fensterbrüstungen oder Austrittstufen vorhanden sind, Fensterbänke aus Carrara-Marmor. *Keine* Fensterbänke in Bädern (sofern Brüstung im gefliesten Bereich) und in Küchen (überall wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet und die Brüstungshöhe auf Arbeitsplattenhöhe ist; normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91 - 92 cm; *Hinweis: Arbeitsplatte nicht im Leistungsumfang enthalten*).

4. Fassade, Terrassen und Balkone

4.1. Fassade

Oberirdische Außenwände erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe Weiß.

4.2. Terrassen und Balkone

4.2.1. Terrasse im EG

Terrasse im EG mit frostsicheren Terrassenplatten auf frostsicherem Kies.

4.2.2. Dachterrasse

Dachterrasse mit auf Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten. Geländer als Stabgeländer aus Edelstahl. Auf der Südseite Blumentröge mit Substratfüllung vor dem Geländer (ohne Bepflanzung).

4.2.3. Balkone

Balkon mit auf Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten. Geländer als Stabgeländer aus Edelstahl.

5. Treppen

Treppen als freitragende Treppenkonstruktion. Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Eichenoptik. Geländerstäbe weiß mit Handlauf in Holz Eiche.

6. Haustechnik

6.1. Heizung

6.1.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage mit außentemperaturgesteuerter Heizungsregelung. Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe und Pufferspeicher. Außenaggregate der Wärmepumpen zwischen den beiden Baukörpern.

Die für die Heizungstechnik notwendigen Gerätschaften werden im Technikraum untergebracht. Deren Anordnung und Lage erfolgt nach Vorgabe des Planers.

Hinweis Kühlfunktion: auf Wunsch kann - sofern rechtzeitig angemeldet - gegen Aufpreis eine Kühlfunktion in die Zentralheizungsanlage integriert werden. Der entsprechende Sonderwunsch ist entweder im Rahmen des Kaufvertrags aufzunehmen oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt beim Handwerker zu beauftragen.

6.1.2. Heizung in den Räumen

Alle Räume (mit Ausnahme Abstellräume, Keller und Technikraum) mit angenehmer Fußbodenheizung, einzeln über Thermostate regelbar. In den Fluren werden nur dort Einzelregelungsthermostate angebracht, wo es erforderlich ist.

In allen Bädern und WC's mit Dusche zusätzlich zur Fußbodenheizung je ein an die Fußbodenheizung angeschlossener Handtuchheizkörper sofern dies nach der Heizlastberechnung erforderlich ist.

6.2. Sanitär

6.2.1. Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen der Trinkwasserverrohrung in Edelstahl. Stockwerksleitungen in der Wohnung mit Kunststoffverbundrohren. Abwasseranschluss- und Fallleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwassersammelleitungen aus Kunststoff- oder Gussrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus Kunststoff.

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

6.2.2. Sanitärausstattung

Sanitäreinrichtungsgegenstände von namhaften deutschen Markenherstellern. Armaturen verchromt. Es werden – wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

- Badewanne (wo im Exposé gezeichnet):
Emaillierte Stahleinbaubadewanne weiß 170/75 cm in Styroporkörper mit kombinierter Wannenföüllbatterie (Aufputz) und Brause für Kalt- und Warmwasser. Sofern im Exposé Eckbadewanne gezeichnet, diese als Sechseckwanne Acryl weiß.
- Dusche (wo im Exposé gezeichnet):
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstellstange. Duscharmatur Unterputz.
Die notwendigen Duschtrennwände mit Dichtlippen sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind als Eigenleistung durch den Käufer auf eigene Kosten zu erbringen.
- Waschtisch:
Weißer Keramikwaschtisch, Größe ca. 60 / 50 cm (in WC's teilweise kleineres Waschbecken), mit Einhebelmischbatterie und Zugknopf, Ablaufgarnitur. Ablageplatte sofern keine Abmauerung, sowie verchromter Handtuchhalter bzw. in WC's teilweise Handtuchring oder -knopf.
- WC
Weißes Wand-Tiefspül-WC, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromtem Papierrollenhalter.

Technikraum mit einfachem Ausgussbecken sowie Waschmaschinenanschluss (dort wo im verbrieften Grundrisse gezeichnet, wobei die gezeichnete Waschmaschine nur deren Lage zeigt, nicht aber im Leistungsumfang enthalten ist.

Ein frostsicherer Gartenwasseranschluss je Haus auf der Gebäudeost-/ oder Westseite.

6.3. Elektro

6.3.1. Elektrorohinstallation

Elektroverteilung mit notwendigem Zählerplatz sowie Erdung (Potenzialausgleich) entsprechend den VDE- und EVK-Vorschriften mit allen notwendigen Einbauautomaten

6.3.2. Elektroausstattung

Überwiegend verwendetes Fabrikat: z.B. Busch Jäger Serie „Future linear“ oder gleichwertig. Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen, 1 davon schaltbar
- 2 Lichtauslässe
- 1 Antennendose

Baubeschreibung

(Stand: 3/2019)



TRUDERINGER WOHNIDYLLE

Schlafzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 2 Doppelsteckdosen bei Bett
- 1 Einzelsteckdose
- 2 Lichtauslässe
- 1 Antennendose

Kinderzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennenanschluss)
- 1 Doppelsteckdose bei Bett
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtauslass bzw. 2 Lichtauslässe sofern Raum > 14m²
- 1 Antennendose

Flur EG:

- 1 Doppelsteckdose (bei Telefondose)
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe
- 1 Telefondose

Flur OG, DG, UG:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Bad und WCs mit Dusche:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken

WC:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Küche:

- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Dose für Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug

Baubeschreibung

(Stand: 3/2019)



TRUDERINGER WOHNIDYLLE

Abstellkammer:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass

Hobbyraum:

- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtauslässe

Keller:

- 1 Einzelsteckdose Aufputz
- 1 Lichtauslass, Lichtschalter hierfür Aufputz

Technikraum:

- 2 Doppelsteckdosen Aufputz (davon 1 für Waschmaschine und Trockner)
- 1 Einzelsteckdose Aufputz
- 1 Lichtauslaß

Balkone / Terrassen:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtauslass (nur Terrasse EG)

Garten:

- 1 Einzelsteckdose an Hauswand

Garage/ Carport:

Vorrüstung für Stromanschluss Elektroauto (Kabel von Elektroraum zum Stellplatz; Das Kabel ist noch nicht eingesichert und an den Stromzähler angeschlossen). *(Hinweis: das beantragte Stromnetz ist gegebenenfalls nicht dafür ausgelegt ein Elektroauto mit Schnelllade-Starkstrom anzuschließen. Wenn dies später erforderlich ist, muss unter Umständen auf eigene Kosten ein stärkerer Hausanschluss beantragt werden)*

Jedes Haus erhält eigenen Elektro-Anschluss mit FI-Schutzschalter und Sicherungsverteilerkasten im Technikraum. Anordnung der technischen Geräte erfolgt nach Vorgabe des Planers.

Batteriebetriebene Rauchmelder in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Fluren gem. Vorschrift.

Antennen- und Telefonanschluss: je Haus Vorbereitung der Hausanschlüsse durch Leerrohr zwischen Hausverteilung und straßenseitigem Übergabepunkt. Die Kosten für den jeweiligen Hausanschluss und Vertragsabschluss mit dem Anbieter trägt der Käufer.

Hinweis LAN-Verkabelung: auf Wunsch können, bei frühzeitiger Beauftragung, gegen Aufpreis LAN-Kabel verbaut werden. Dieser Sonderwunsch ist entweder im Rahmen des Kaufvertrags aufzunehmen oder zu einem späteren Zeitpunkt direkt beim Handwerker zu beauftragen.

6.4. HLSE-Leitungen in Kellern

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroleitungen erfolgt im Keller- und Technikraum im Untergeschoss großteils Aufputz. Dies kann die Raumhöhe beeinflussen. Die Raumhöhe beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,0 m. Geringfügige Abkofferung der Decke hierfür ggf. auch im Hobbyraum.

7. Ausbau

7.1. Estrich

In allen Räumen schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung.

7.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in Wohnräumen und Hobbyraum mit Kalkgips- oder Kalkzementputz verputzt.

Decken entweder analog zu Wänden (bei Ortbeton-decken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

In Keller- und Technikraum Betonwände und -decken entgratet.

7.3. Innentüren

Weißlack-Türen mit Röhrenspanplatten-Einlage mit abgerundeter Kante. Holzzarge in Weißlack. Türbeschläge aus Edelstahl. Türe Flur zu Wohnzimmer mit Glaseinsatzelement in Klar- glas. Türhöhen ca. 2,10m

7.4. Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

7.5. Bodenbeläge und Fliesen

7.5.1. Parkett

Alle Räume außer Bäder, WC's, EG-Flur, EG- Garderobe, EG Abstellkammer, Keller und Technikraum werden mit verklebten Fertigparkett Eiche ausgestattet. Umlaufend weiße, geradlinige Sockelleisten.

7.5.2. Fliesen

Bäder, WC's, EG-Flur, EG-Gaderobe und EG Abstellkammer werden gefliest.

Die Bodenfliesen werden orthogonal verlegt. Wandfliesen bis ca. 1,20 m Höhe gefliest, darüber Oberfläche geglättet und weiß gestrichen. In den Nassbereichen (Badewannen und Duschen) Wände raumhoch gefliest.

Sämtliche Fliesen (ausgenommen Keller und Technikraum) können bei einem von der Firma RÜBA Wohnbau GmbH noch zu bestimmenden Fliesenhändler ausgesucht werden, nachfolgender Maßgabe:

- Bodenfliesen in Bädern, WC's und EG-Flur als Feinsteinzeug sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 40 €/m² inkl. MwSt. (Fliesengröße von 10/10cm bis 60/60cm) im Kaufpreis enthalten.
- Alle Wandfliesen als Keramikfliesen sind bis zu einem Einzelhandelspreis (Materialkosten) 35 €/m² inkl. MwSt. (Fliesengröße von 10/10cm bis 30/60cm) im Kaufpreis enthalten.

7.6. **Garagen, Carports**

Garagen in Massivbauweise mit Kipptor. Je Tor eine Fernbedienung. Wand und Decken weiß gestrichen. Garagenboden mit abriebfester Farbe gestrichen.

Carport als Stahlkonstruktion lackiert. Rückwärtige Wand und Carportseite zu Nachbargrundstück „In der Rosenau 9“ teilweise mit Sichtschutz. Carport-Boden gepflastert.

7.7. **Vordächer**

Vordach Stahl-Glaskonstruktion.

8. **Außenanlagen**

Bäume, Sträucher ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Im Detail können sich die genauen Positionierungen im Zuge der Bauausführung noch geringfügig verschieben.

Grundstücksgrenzen innerhalb des Gesamtgrundstücks mit Maschendrahtzaun abgetrennt. Entlang der Grundstücksgrenze zu den westlichen (In der Rosenau 9, Fl. Nr. 92/8) und südlichen (Hermannstädter Weg) Nachbargrundstücken wird ein stabiler Stabmattenzaun errichtet. Entlang der Grundstücksgrenze zum östlichen Nachbargrundstück (In der Rosenau 5, Fl. Nr. 92/6) wird eine Hecke am laufenden Meter (mit Efeu berankter stabiler Zaun) errichtet. Diese wird durch den Bauträger neu errichtet und geht vollständig in das Eigentum des Nachbargrundstücks (Flur Nr. 92/6) über. Instandhaltungen erfolgen durch den Nachbarn, die laufende Pflege und Zurückschneiden des Efeus auf der diesseitigen Grundstücksseite obliegt den künftigen Eigentümern.

Die beiden rückwärtigen Doppelhaushälften erhalten sowohl vom gemeinsamen Zuweg als auch vom Hermannstädter Weg ein verschließbares Gartentürchen.

Sichtschutzelement aus Holz weiß zwischen den Häusern.

Wege mit Betonsteinen und Zufahrten mit Rasenpflaster gepflastert. Die Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher obliegt nach der Übergabe dem jeweiligen Eigentümer.

9. Schallschutz

Die Häuser sind voneinander entkoppelt mit Ausnahme der gemeinsamen Bodenplatte. Der Luftschallschutz zwischen den Häusern gilt in den oberirdischen Geschossen mit 62dB als vertraglich vereinbart. Im Kellergeschoss wird wegen der gemeinsamen Bodenplatte ein Luftschallschutz von 57 dB vereinbart. Dieser Wert stellt eine Mindestgröße für die zu erreichenden Kennwerte dar, die vom Verkäufer auch übertroffen werden können. Geschuldet werden aber nur die vereinbarten Schallmaße in dB, auch wenn rechnerisch die tatsächlich eingebauten und verwendeten Bauteile und Baukonstruktionen einen besseren Schalldämmwert erreichen.

Die Schallkennwerte der Außenaggregate der Wärmepumpen ergeben sich aus dem der Grundlagenurkunde beiliegenden Gutachten.

10. Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entspricht vollumfassend den hohen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

11. Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnbau GmbH 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. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der RÜBA Wohnbau GmbH. Bei Sonderwünschen können gegebenenfalls zusätzliche Planungskosten anfallen.

12. Allgemeine Hinweise

Zur Klarstellung: die Hobbyräume stellen keine Aufenthaltsräume nach BayBO dar.

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

Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind Fertigmaße, d.h. Putz und Fliesen sind abgezogen. Die Berechnung der Wohnflächen basiert i.W. auf der Wohnflächenverordnung mit der Maßgabe, dass Balkone und Terrassen im EG und DG zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet wurden. Der Hobbyraum im UG nebst Flur vom Treppenhaus zum Hobbyraum wurden ebenfalls zur Hälfte ihrer Grundfläche der Wohnfläche angerechnet.

Außer den vorstehend genannten Sanitäreinrichtungsgegenständen sind dargestellte Möbel, Waschmaschinen sowie Küchenmöbel, -geräte, und -arbeitsplatte nicht im Verkauf enthalten.

Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von der RÜBA Wohnbau GmbH erläutert und erklärt.