

Baubeschreibung
Errichtung eines Wohnhauses
Hans-Kistler-Strasse 19, 86899 Landsberg

Stand 30.04.2021

Allgemein:

Auf dem Grundstück Hans-Kistler-Strasse 19 wird ein Wohnhaus als unterkellertes Massivbau entstehen.

Das Hauptgebäude (22,0 / 10,0 m) ist mit einem Satteldach mit 40 Grad Dachneigung geplant, der Anbau nach Osten (16,0/ 3,0 m) mit Flachdach und begehbare Dachterrasse.

Es entstehen 6 Wohneinheiten sowie 8 Stellplätze :

Loftwohnung 1 WF 129,20 m², NF 45,45 m²
Gartenanteil ca. 130 m²
Stellplatz Carport
Stellplatz Carport

Whg 2 WF 72,67 m², NF 45,15 m²
Gartenanteil ca. 123 m²
Stellplatz Carport

Loftwohnung 3 WF 130,42 m², NF 40,14 m²
Gartenanteil ca. 124 m²
Stellplatz Carport
Stellplatz Carport

Whg 4 WF 74,97 m², NF 15,15 m²
Stellplatz Carport

Whg 5 WF 61,98 m², NF 4,42 m²
Stellplatz Carport barrierefrei

Whg 6 WF 73,78 m², NF 6,56 m²
Stellplatz barrierefrei

gesamt ca. 543 m² Wohnfläche sowie Nebenflächen und Abstellräume.
Alle erforderlichen Stellplätze werden auf dem Grundstück oberirdisch errichtet.

Der geplante Energiestandard ist KfW 55, für den Erwerb der Wohnungen können zinsvergünstigte Darlehen in Anspruch genommen werden.
Nähere Informationen erteilt die Hausbank bzw. die KfW.

Baubeginn erfolgt im Sommer 2021, Gesamtfertigstellung geplant bis Ende 2022.

Vorarbeiten:

Der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgte durch ein zertifiziertes Unternehmen.

Bauabwicklung :

Für die Abwicklung werden neben dem bauleitenden Architekten noch folgende Fachplaner zugeschaltet:

Ingenieurbüro Müller
für Statik und Schallschutz, Überwachung des Bewehrungseinbaus, technische Abnahmen.

Ingenieurbüro E&K,
Fachplanung und Umsetzung aller Brandschutzauflagen.

Ingenieurbüro Blasy und Mader,
Abbruchüberwachung, Baugrunduntersuchung, Wasserhaltung während der Bauzeit.

Baumeisterarbeiten:

Massiver Rohbau mit Ziegelwänden ab Erdgeschoss, betonierte Decken und wasserdicht betoniertem Untergeschoss.

Außenwände gemauert, Ziegel nach ENEC 36,5 cm breit,
Stahlbetondecken nach Statik 20-25 cm Stärke.

Balkone betonierte.

Innenwände nach Statik, Schallschutz- und Brandschutzgutachten bzw. nach aktuellem Stand der Technik und gängigen Normen.

Absturzsicherungen, sonstige Außenbaukörper, z.B. Müllraum, Carports, Fahrradüberdachung in Sichtbeton.

Zimmererarbeiten:

Satteldach auf Haupthaus, Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen.

Zwischensparrendämmung nach EneC, Untersichten weiß mit Gipskarton verkleidet.

Spenglerarbeiten:

Dachrinnen, Fallrohre etc. Blech Edelstahl-Uginox, Gauben verblecht, hinterlüfteter Unterbau, Balkone abgedichtet nach Flachdachrichtlinien.

Kamin verblecht.

Fenster/Türen:

Kunststofffenster mit Dreischeibenverglasung (U-Wert Glas 0,7), RAL-Montage, Außen grau foliert, innen weiß.

Fensterbänke innen aus lackierten Massivholzplatten oder wahlweise CPL beschichtete Platten, Fensterbänke außen Aluminium EV 1.
Haupteingangstüren Treppenhaus Alukonstruktion.

Wohnungseingangstüren bzw. Haustüren als massive Holzkonstruktion einheitlich grau lackiert, selbstschließend Klimaklasse 3 . Griff Edelstahl, Schließanlage.

Verschattung:

Raffstore elektrisch Typ Warema oder gleichwertig, Lamelle 80 mm grau an Balkontüren und Fenstern an der Süd- Ost- und Westseite, bzw. teilweise nach Norden und zu den Laubengängen wo Sichtschutz erforderlich ist,

Montage erfolgt im Schacht mit seitlichen Führungsschienen.

Innentüren:

Innentüren in laminiertes Oberfläche CPL weiss oder Dekor, nach Wahl des Käufers Höhe immer 2,13 m, bzw. 2.01 m im Dachgeschoss. Edelstahlgriff mit Buntbart bzw .Badgarnitur.

Trockenbauarbeiten:

Einbau von abgehängten Decken bzw. Dachuntersicht (Feuchtraumplatten im Bad) im Dachgeschoss.

Trennwände im DG nach Schallschutz und Brandschutzvorgaben.
Glätten und Schleifen aller Decken und Wände Q 2.

Abfugarbeiten komplett. Malerfertig vorbereitet.

Putzarbeiten:

Zweilagiger Kalkzementputz mit Gewebespachtelung aussen, Kalkgipsfilzputz an Decken und Wänden innen.

Estricharbeiten:

Zementheizestrich auf Trittschalldämmung und Trennlage im EG, 1 OG und DG.

Malerarbeiten :

Innen : Wände und Decken mit mineralischer Innensilikatfarbe zweifach gestrichen,
Aussen : Verputzte Flächen Fassadenanstrich mit Aussensilikatfarbe , teilweise farbige abgesetzt.

Fliesenarbeiten

Boden- bzw. Wandfliesen Feinsteinzeug neu 30 / 60 grau matt an Wänden und Böden im Bad, Dusch- und Nassbereiche bzw. als Küchenspiegel.
Kalkulierter Materialpreis 40 Euro brutto.
Auswahl bei Baustoffhandel Rieth.
Alternativen nach Absprache möglich.

Treppenhaus, belegt mit Fliese.

Schlosserarbeiten:

Im Treppenhaus wird ein Edelstahlhandlauf eingebaut, Absturzsicherungen Geländer an Terrassen, verzinkt bzw. Pulverbeschichtet grau.

Sichtschutz ca. 2,0 m hoch zwischen Dachterrassen.

Briefkastenanlage Fabrikat Renz oder gleichwertig im Treppenhaus.
Abstellräume, sonstige Eingangstüren mit Profilzylinderschloss
Schließanlage

Bodenarbeiten:

Holzparkett verklebt oder schwimmend verlegt, lackiert oder geölt in allen Räumen bis auf Eingang und Bäder oder wahlweise Bodenbelag nach Wahl des Käufers.
Kalkulierte Materialpreis brutto 40 Euro, nach Absprache kann auch ein anderer Belag gewählt werden.
Auswahl und Bemusterung bei Baustoffhandel Renner oder Rieth.
Küchenbereich wahlweise Parkett oder Fliese.
Sockelleisten passend zum Boden.

Balkone belegt mit WPC Dielen, Entwässerung durch Fugen. Breite ca. 8 mm.

Heizung/Lüftung/Sanitär

Heizungsanlage:

Die Raumheizung und Warmwasserbereitung erfolgt über eine hocheffiziente Sole-Wasser-Wärmepumpe (Fabrikat Viessmann oder gleichwertig). Zur Abdeckung der Spitzenlast und Unterstützung der Warmwasserbereitung wird die Wärmepumpe mit einem modernen Gasbrennwertgerät (Fabr. Viessmann o.ä.) kombiniert.

In den Wohn- und Aufenthaltsräumen erfolgt die Wärmeübergabe mit einer Niedertemperatur Fußbodenheizung. Die Fußbodenheizung kann über eine Einzelraumregelung mit elektronischen Raumthermostaten gesteuert werden. Die Bäder werden zusätzlich mit einem Badheizkörper ausgestattet.

Sanitäre Installation:

Für die Ablaufleitungen wird ein schalldämmendes mineralverstärktes, 3-schichtiges Verbundrohr (Fabr. Poloplast o.ä.) eingesetzt.

Die Installation der Trinkwasserleitungen erfolgt bei den Verteilungen im UG und den senkrechten Versorgungssträngen in Edelstahl. Die Anbindeleitungen in den einzelnen Einheiten werden in Kunststoff-Mehrschichtverbundrohr ausgeführt (Fabr. Viega o.ä.). Alle verwendeten Rohrleitungsmaterialien, Formstücke und Armaturen verfügen über ein DVGW-Prüfzeichen.

Abrechnung:

Die Kalt- und Warmwasserverbrauchsmengen werden über einen Unterputz-Zählerblock in der jeweiligen Einheit erfasst. Ebenso die Wärmemengenzähler im Heizkreisverteiler.

Da diese Messgeräte der gesetzlichen Eichpflicht unterliegen und in vorgeschriebenen, regelmäßigen Intervallen ausgetauscht werden müssen, werden diese Geräte auf Veranlassung des Bauträgers und in Verbindung mit der Hausverwaltung bei einem Wärme- und Verbrauchsmessdienst- Unternehmen (z.B. Ista-Deutschland GmbH, Brunata-Metrona o.ä.) im Rahmen eines Laufzeitvertrags angemietet.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände:

Die Ausstattung der Einheiten erfolgt entsprechend der Grundrisspläne.

Es werden Markenprodukte deutscher Hersteller, wie z.B. Keramag, Hansa, Geberit, Dallmer, Tece verarbeitet.

Brauseanlagen:

Duschrinne Dallmer Dallflex oder Duschwanne superflach (35 mm)
Unterputz-Armatur mit Einhebelmischer Sanibel 3001, Fabrikat Hansa
Duschgarnitur mit Stange 900 mm, Brauseschlauch und Handbrause 3-strahlig
Duschabtrennung in Echtglas mit Flügeltür

Waschtischanlagen:

Keramikwaschtisch Gr. 45-65, Sanibel 5001 E, Fabrikat Keramag
Waschtischarmatur als Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur, Sanibel 3001, Fabrikat Hansa
Röhrensifon und Eckventile verchromt
Handtuchhalter, 2-armig oder 2 Haken
Wandspiegel über dem Waschtisch, Gr. 45-65

WC-Anlagen:

Wand-WC, Tiefspüler, weiss, Sanibel 5001 E, Fabrikat Keramag
WC-Sitz und Deckel
Betätigungsplatte weiss, 2-Mengenspülung, Sigma 20, Fabrikat Geberit
Papierhalter verchromt mit Deckel

Küchenvorbereitung:

Eckventil verchromt
Doppelspindel-Eckventil verchromt
(der Anschluß der Küchen darf nur durch Fachpersonal erfolgen)

Waschmaschinenvorbereitung:

Waschmaschinenauslaufventil
Waschmaschinsifon
(der Anschluß der Waschmaschinen darf nur durch Fachpersonal erfolgen)

Wohnraumlüftung:

Durch den Einbau einer technischen Lüftungsanlage wird der Feuchteschutz der Wohneinheiten nutzerunabhängig gewährleistet.

Die Lüfter mit Wärmerückgewinnung werden jeweils raumweise gesteuert und können individuell eingestellt werden.

Elektroarbeiten:

Installation von Schaltern und Steckdosen komplett mit Kabel bzw. Rohrverlegung. Schalterprogramm schlicht weiss nach Bemusterung Berker, Gira oder gleichwertig.

Fernsehanschlüsse vorbereitet. Kabelanschluss im Haustechnikraum durch Bauträger. Anschlüsse in den Wohnungen durch Käufer.

Zähleranlage neu im Keller.

Leerrohrvorbereitung für Elektromobilität an Carport

Rauchmelder fertig installiert in folgenden Räumen:

Diele, Schlaf- / Kinderzimmer, Küchen, Wohnzimmer, Büro

Je nach Grösse der Räume werden mindestens folgende Installationen getätigt:

Küchen:	8 Steckdosen, 2 Schalter, 2 Lichtauslässe
Bäder :	2 Steckdosen, 2 Schalter, 2 Lichtauslässe
Schlaf-/Kinderzimmer :	7 Steckdosen, 2 Schalter, 2 Lichtauslässe TV – Telefon als Leerdose vorbereitet, Endinstallation durch Käufer
Balkone/Terrassen:	1 Steckdose schaltbar, 1 Schalter, 1 Lichtauslass
Abstellräume:	1 Steckdose, 1 Schalter, 1 Lichtauslass, an Wohnungszähler aufgeschalten
Allgemeine Flure :	Zentrales Licht auf Zeitschaltuhr, Auslösung durch Bewegungsmelder
Abstellräume in WHG:	1 Steckdose, 1 Schalter, 1 Lichtauslass
Wohnzimmer :	6 Steckdosen, 2 Schalter, 1 Lichtauslässe TV – Telefon als Leerdose vorbereitet, Endinstallation durch Käufer.
Flure :	2 Steckdosen, 2 Schalter, 2 Lichtauslässe

In den Allgemeinbereichen z.B.: Müllraum, Treppenhaus, Carports etc. wird die Beleuchtung mit Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhr geschalten. Installation erfolgt durch Bauträger.

Aufzug:

Im Treppenhaus wird ein barrierefrei anfahrbarer Aufzug der Firma cibes C 1 Pure eingebaut.

Es gibt 4 Haltestellen, Kabinengröße ca. 1,10/1,40 m, 630 kg, 8 Personen,

Innendesign, Spiegel, Decke in Weiss mit LED Spots,
Seitenwände geschliffene Edelstahlplatten

Boden wie Fliesenbelag im Treppenhaus.
Notrufsystem,

Kabinentüren Edelstahl

Außenanlagen:

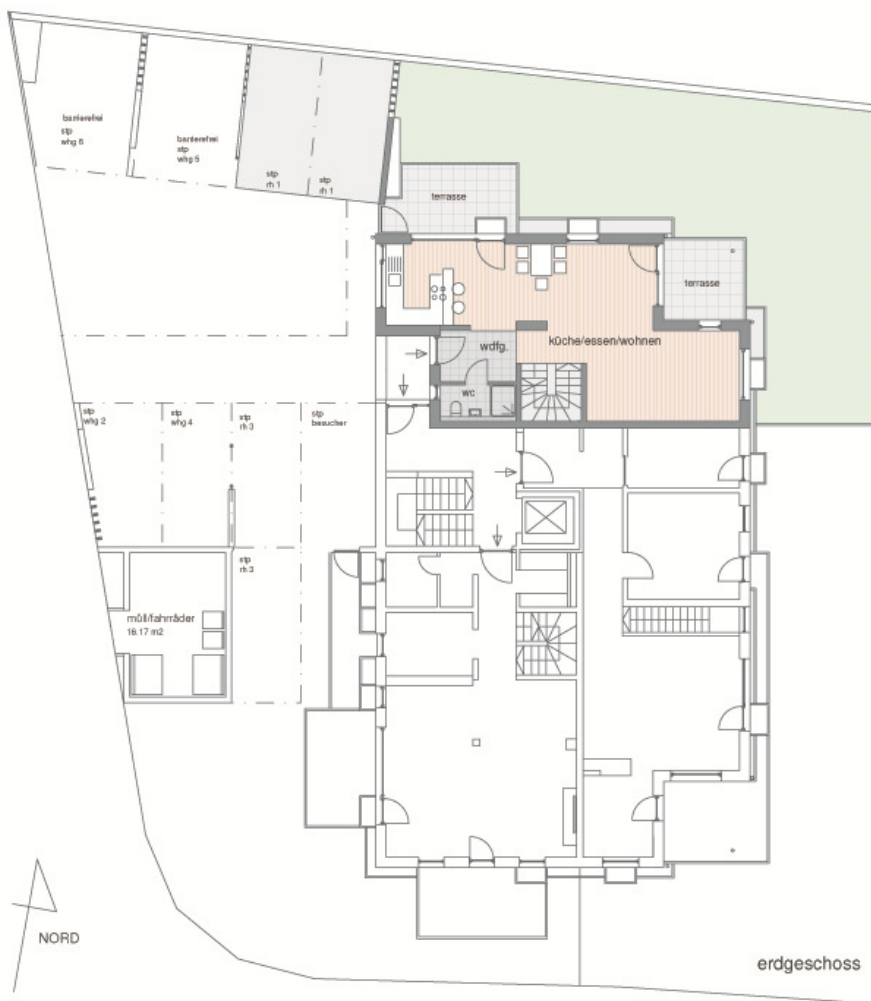
Überdachte Fahrradstellplätze, Müllraum im Erdgeschoss,
Allgemeinbereiche gärtnerisch angelegt, Wege gepflastert, Parkplätze asphaltiert
oder gepflastert.

Private Gärten angelegt, Rasen angesät, Terrassen bzw. Zuwege gepflastert,
Hecken bzw. Sträucher angepflanzt.

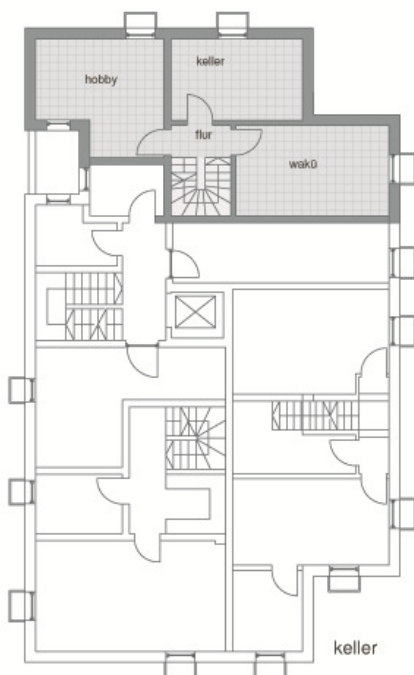
Kaufpreise:

Loftwohnung 1	WF 129,20 m2, NF 45,45 m2	875.000,--
Gartenanteil	ca. 130 m2	
Stellplatz Carport		9.000,--
Stellplatz Carport		9.000,--
Whg 2	WF 72,67 m2, NF 45,15 m2	575.000,--
Gartenanteil	ca. 123 m2	
Stellplatz Carport		9.000,--
Loftwohnung 3	WF 130,42 m2, NF 40,14 m2	925.000,--
Gartenanteil	ca. 124 m2	
Stellplatz Carport		9.000,--
Stellplatz Carport		9.000,--
Whg 4	WF 74,97 m2, NF 15,15 m2	515.000,--
Stellplatz Carport		9.000,--
Whg 5	WF 61,98 m2, NF 4,42 m2	445.000,--
Stellplatz Carport barrierefrei		9.000,--
Whg 6	WF 73,78 m2, NF 6,56 m2	545.000,--
Stellplatz barrierefrei		9.000,--





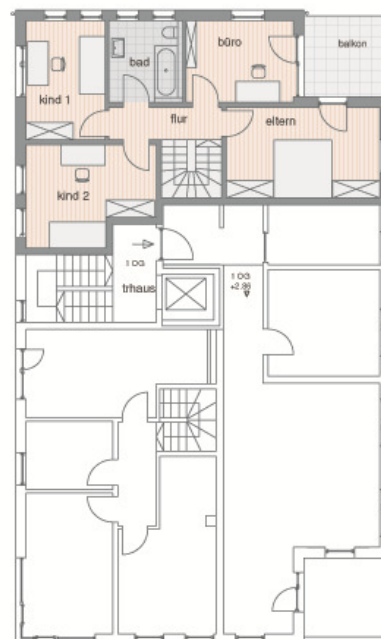
reihenhaus 1 eg	62,24 m ²
küche/essen/wohnen	45,72 m ²
wdfg.	4,52 m ²
wc	1,85 m ²
terrasse1 (8,00m ²)	4,80 m ²
terrasse2 (9,60m ²)	4,80 m ²
gartenanteil	130,00 m ²



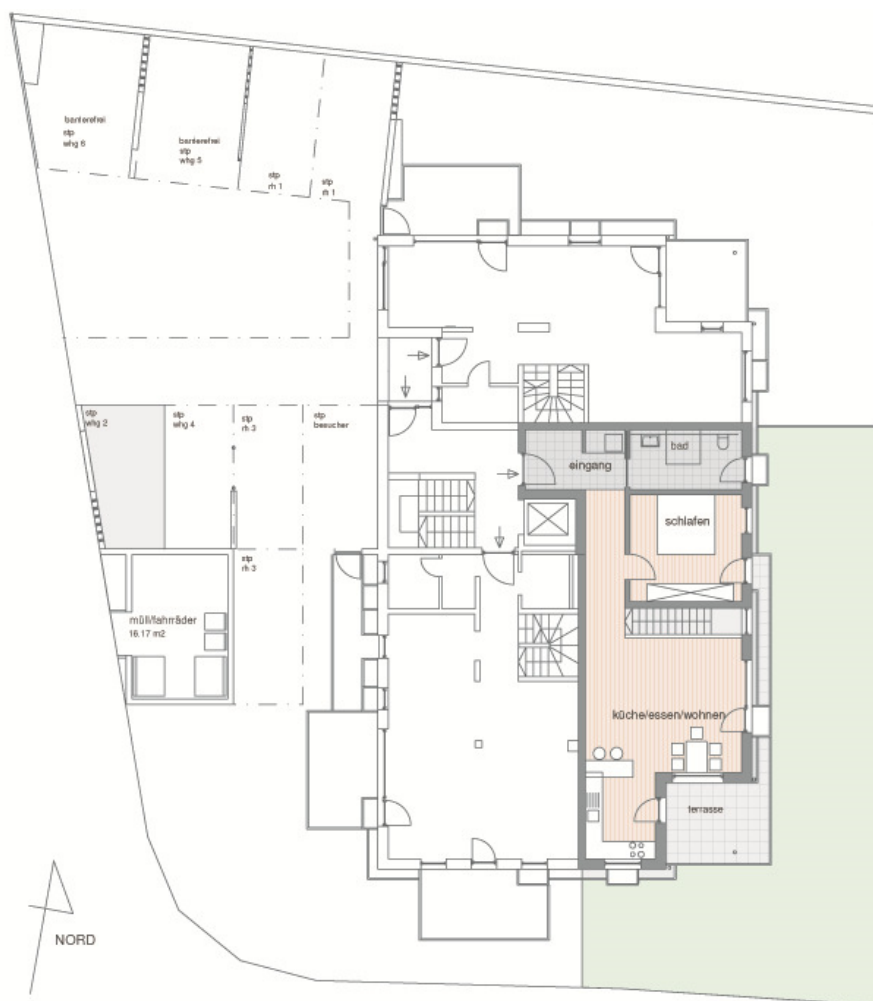
reihenhaus 1.og	66,96 m ²
kind 1	11,00 m ²
kind 2	13,88 m ²
büro	10,19 m ²
eltern	16,19 m ²
blad	6,93 m ²
flur	4,27 m ²
balkon (9,00 m ²)	4,50 m ²

reihenhaus 1 keller

hobby	14,49 m ²
keller	12,51 m ²
wakü	16,17 m ²
flur	2,28 m ²

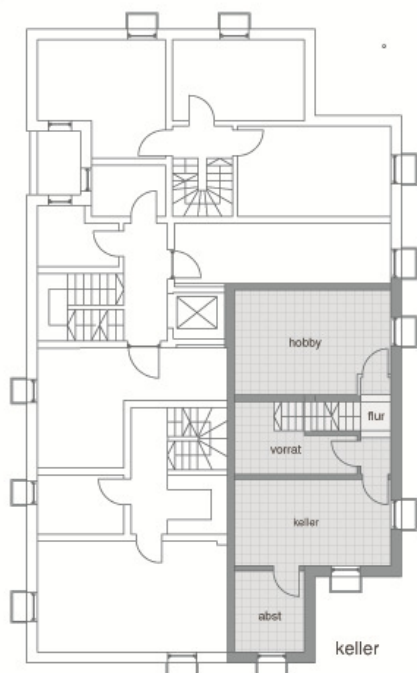


1 obergeschoss



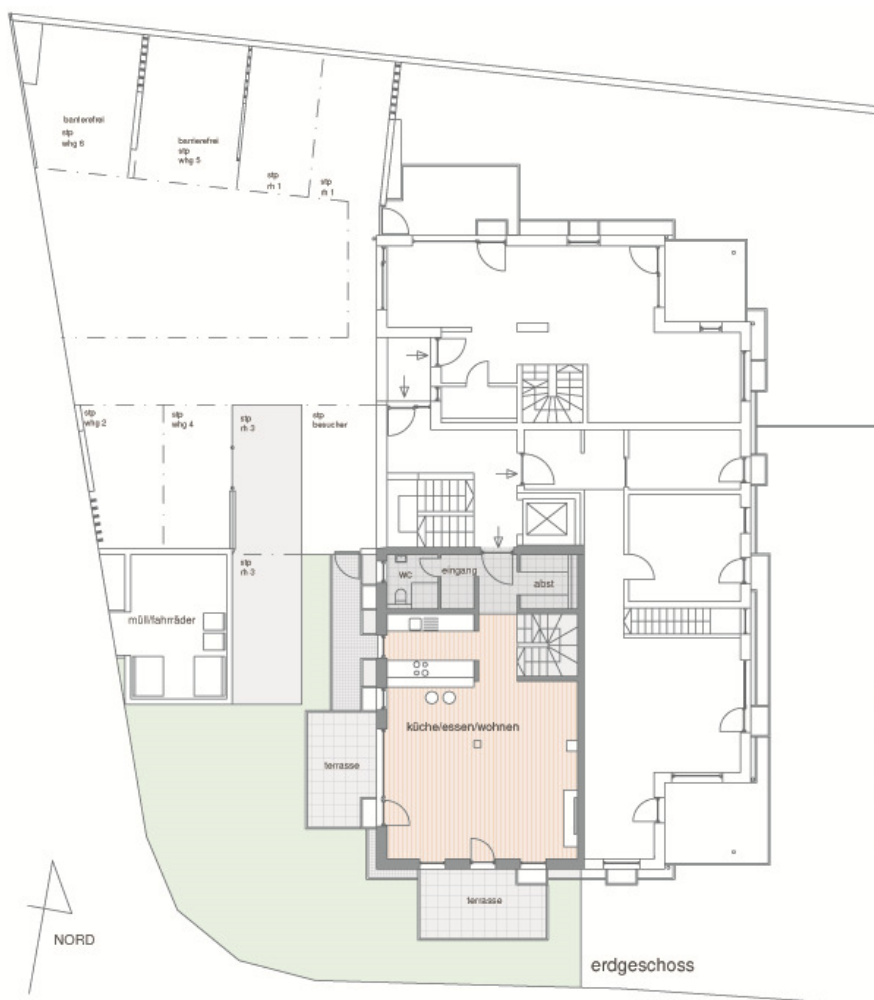
wohnung 2 eg	72,67 m ²
küche/essen/wohnen	38,93 m ²
schlafen	13,93 m ²
ingang	6,98 m ²
bad	7,83 m ²
terrasse1 (10,00m ²)	5,00 m ²
gartenanteil	105,54 m ²

erdgeschoss

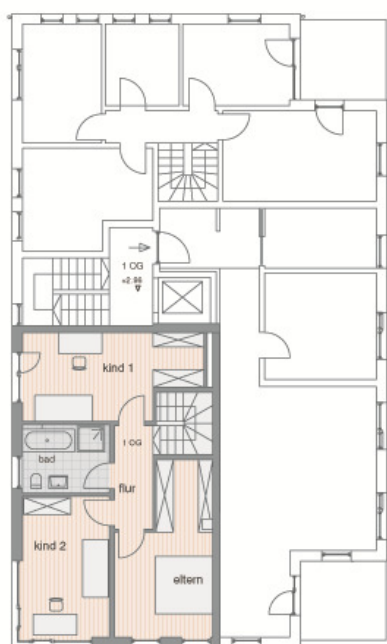


wohnung 2 keller

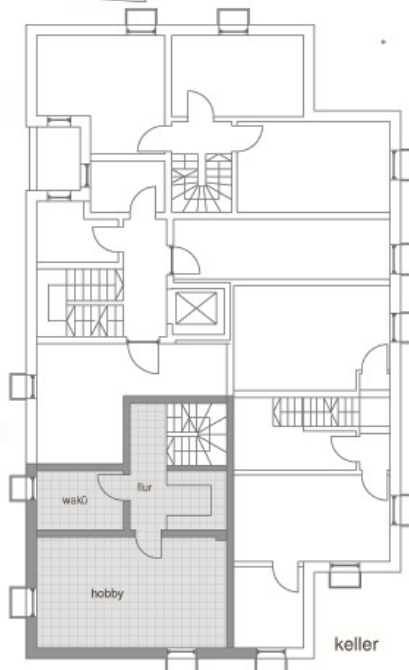
hobby	18,32 m ²
vorrat	7,62 m ²
keller	15,79 m ²
abst.	6,65 m ²
flur	3,42 m ²



reihenhaus 3 eg	71,31 m ²
küche/essen/wohnen	49,54 m ²
ingang	4,50 m ²
wc	3,22 m ²
abst. 3,60 m ²	
terrasse 1 (9,60 m ²)	4,80 m ²
terrasse 2 (10,50 m ²)	5,25 m ²
gartenanteil	93,24 m ²



reihenhaus 3 1.og	59,12 m ²
kind	16,67 m ²
flur	4,63 m ²
bad	6,85 m ²
kind 2	14,26 m ²
eltern (9,60 m ²)	16,70 m ²



reihenhaus 3 keller	
wakü	5,98 m ²
flur	9,55 m ²
hobby	24,62 m ²

1.og

keller



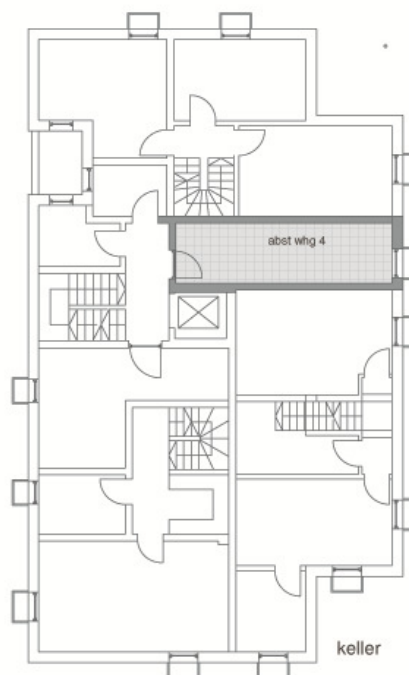
wohnung 4 1.og	74,97 m ²
küche/essen/wohnen	42,47 m ²
eingang	6,98 m ²
bad	7,83 m ²
schlafen	13,93 m ²
balkon (9,00 m ²)	4,50 m ²

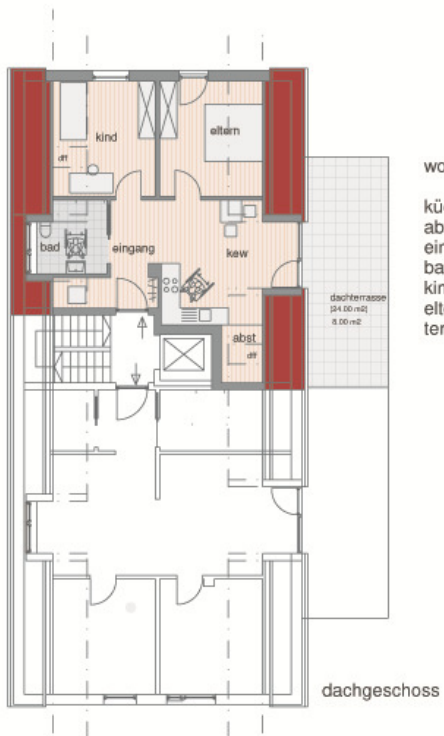
1 obergeschoss



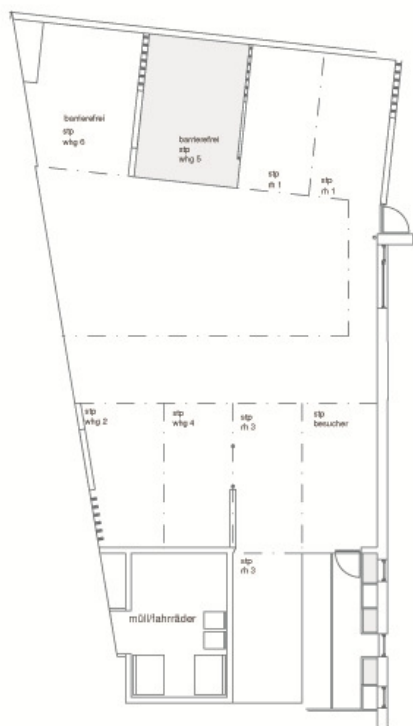
wohnung 4 keller
keller

15,15 m²

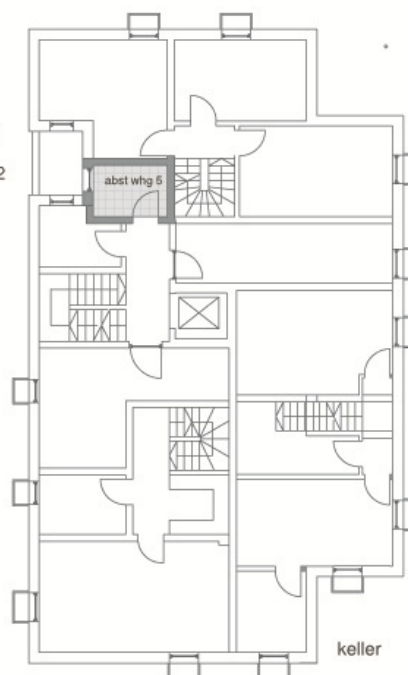


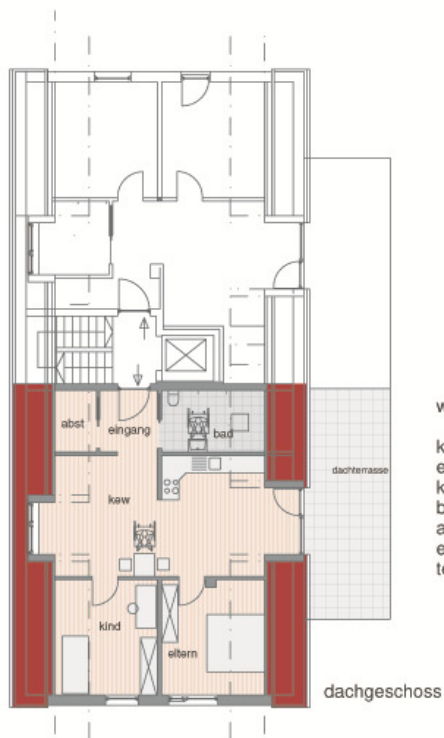


wohnung 5 dg	61,98 m ²
küche/essen/wohnen	20,07 m ²
abst.	1,67 m ²
eingang	3,93 m ²
bad	5,22 m ²
kind	11,54 m ²
eltern	11,54 m ²
terrasse (24,00 m ²)	8,00 m ²



wohnung 5 keller
keller 4,42 m²





wohnung 6 dg	73,78 m ²
küche/essen/wohnen	30,59 m ²
eltern	11,47 m ²
kind	11,54 m ²
bad	6,13 m ²
abst.	1,76 m ²
ingang	4,29 m ²
terrasse (24,00m ²)	8,00 m ²



wohnung 6 keller
keller 6,56 m²

