



Wohnanlage Carossastr. Passau-Heining

Baubeschreibung

1. **ALLGEMEINES**

Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten, Tiefgaragen, Garagen, Carport und Stellplätzen im Neubaugebiet Nähe Carossastraße, Passau – Heining.

Das Gebäude wird nach KfW Effizienzhaus 40 Plus Standard errichtet.

2. **ARCHITEKTURLEISTUNG**

Erstellen der Eingabeplanung, inkl. zugehöriger Anträge und Berechnungen.

Erstellen der Ausführungsplanung, der Statischen Berechnung sowie des Brandschutznachweises.

Erstellung eines Energieausweises durch einen Energieberater.

3. **ERDARBEITEN**

Abtragen der Humusschicht und auf dem Baugrundstück lagern, nach Beendigung der Maßnahme wieder auf dem verbleibenden Grundstück auftragen und grob planieren.

Erstellen des Baugrubenaushubs und Abtransport des überschüssigen Aushubmaterials.

Geländeplanie und Hinterfüllen des Bauwerks.

Fundamentaushub nach statischen Erfordernissen.

Rohrgrabenaushub für Schmutz- und Regenwasserentwässerung.

4. **ENTWÄSSERUNGSARBEITEN**

Herstellen der Entwässerungsleitungen aus KG-Rohren für Schmutz- und Regenwasserleitungen, einschl. Herstellen des Kanalan schlusses,

Kontrollschacht DN 100.

Liefern und einbauen einer Regenwasserzisterne aus Beton.

5. **BETON - UND STAHLBETONARBEITEN**

Einbringen einer Kapillarbrechenden Schicht aus Rollkies, sowie Abdeckung mit PVC-Folie.

Herstellen der Betonfundamente.

Liefern und einbauen eines Fundamenterder, einschl. aller notwendigen Klemmen und Anschlussfahnen.

Liefern und einbauen einer Perimeterdämmung unter der Stahlbetonbodenplatte, sowie an den außenliegenden Stahlbetonteilen.

Herstellen einer Stahlbetonbodenplatte im gesamten Gebäudebereich, außer der Tiefgarage.

Liefern und verlegen von Betonpflastersteinen in der Tiefgarage.

Schützen der Fundamente und Wände im Bereich der Tiefgarage gegen Tausalzbeanspruchung.

Herstellen von Stahlbeton-Massivdecken über UG/EG und OG. Ausführung als Filigrandecke.

Liefern und einbauen der Bewehrung für die gesamten Stahlbetonelemente.

Wärmedämmung der obersten Geschossdecke nach entsprechendem Wärmeschutznachweis mit EPS.

Herstellen der Stahlbetontreppen. Ausführung als Fertigtreppen, vorgerichtet für Fliesenbeläge.

Erstellen der Stahlbetonwände für den Kellerbereich und der Tiefgarage.

Erstellen der Stahlbetonwände für Aufzugschacht.

Herstellen der Kellerlichtschächte in Beton.

Herstellen der Fundamente für Fertiggaragen und Carports, sowie für Stützwände.

Herstellen von Stahlbetonstützwänden im Bereich der Tiefgaragen Abfahrt und zur Geländegestaltung.

Liefern und anbringen einer Perimeterdämmung an der Außenseite der Stahlbetonumfassungswände.

Herstellen von Stahlbetonbauteilen, wie Stürzen, Unterzügen, Überzügen, Stützen und dergleichen, einschl. Wärmedämmung.

Herstellen der Stahlbeton-Kragplatten für Balkone aus Fertigteilen.

6. MAURERARBEITEN

Ziegelmauerwerk der Außenwände, 42,5 cm dick, als Planziegelmauerwerk.

Ausführung der Ziegelsteine mit Dämmstofffüllung. Wärmeleitfähigkeit nach Wärmeschutzberechnung.

Wohnungstrennwände als Schallschutzwände mit Plan-Füllziegeln.

Ziegelmauerwerk aus Plansteinen für Innenwände. 11,5, 17,5 und 24 cm dick. Ausführung mit Planziegeln Rohdichte bis 1,4.

Einbauen aller erforderlichen Stürze, Ringanker und dergleichen.

Herstellen der Sparrenausmauerung mit Ziegeln.

Liefern und einbauen von Mehrkammern-Ziegelrollladenkästen, unten geschlossen.

Rollladenkasten geeignet zum Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage im Rollladenkasten.

Ausführung an allen Fenstern und Fenstertüren.

7. ABDICHTUNGSARBEITEN

Horizontalabdichtung des Mauerwerks mit Schweißbahnen V60 S4.

Abdichten der erdberührten Außenwände mit Bitumendickbeschichtung.

Abdichten der Fundamente und Wände im Bereich der Tiefgarage gegen Tausalz mit Kunststoffmodifizierte elastischer Dichtungsschlämme.

Abdichten der Außenwand im Sockelbereich.

8. ZIMMERERARBEITEN

Herstellen eines ungedämmten Pfettendachstuhls als Satteldach.

Holzteile im Überstandsbereich gehobelt.

Aufbringen einer Dachschalung sowie einer Dachbahn.

Lüftungsgitter an der Traufe aus Alu.

Nageldichtstreifen unterhalb der Konterlattung.

Gehobelte Ortgangbretter an sämtlichen Ortgängen.

Alle sonstigen sichtbaren Holzteile gehobelt.

9. DACHDECKERARBEITEN

Einlatten der Dachfläche mit Dachlatten 3/5.

Eindecken der gesamten Dachfläche mit Tondachziegeln aus Flachdachpfannen, inkl. aller erforderlichen Formteile wie Ortgang, Firstziegeln und dergleichen.

Erstellen einer Windsogsicherung nach Berechnung, mittels Sturmverklammerung.

Aufbringen von Schneefanggittern im Bereich Hauszugang.

10. TROCKENBAUARBEITEN

Herstellen der nichttragenden Trennwände als Gipskartonständerwände, bestehend aus Metallprofilen und beidseitiger doppelter Beplankung, sowie Verspachtelung der Fugen.
Liefern und aufbringen einer Wärmedämmung in der Tiefgarage aus Tiefgaragendämmelemente aus Mineralfaser. Dicke nach Berechnung Energieausweis.

11. KELLERABTEILE

Herstellen der Kellerabteil-Wände aus verzinkten Stahlwellen, einschl. abschließbarer Türen.

12. SPENGLERARBEITEN

Ausführung der gesamten Blechteile in beschichtetem Alublech.
Liefern und montieren der Dachrinnen, einschl. Rinnenbögen und Traufblech, Ablaufrohre, Einhängestützen, Bögen und Standrohrkappen.

13. FLACHDACHARBEITEN

Erstellen der kompletten Flachdachabdichtung im Bereich des Treppenhauses.
Die Abdichtung besteht aus Dampfsperre mit Bitumenschweißbahnen.
Wärmedämmung nach Energieausweis.
Abdichtung mit PVC-Flachdachfolie.
Herstellen aller Wanden- und -abschlüsse mit Folienverbundblech.
Attikaabdeckung mit beschichtetem Alublech.
Aufbringen einer PVC-Flachdachfolie auf dem Carport.
Bestehend aus Trennlage, Gefälledämmung und Flachdachfolie, einschl. aller Dachrandabschlüsse mit Folienverbundblech, sowie der erforderlichen Fallrohre und Rinnenkessel aus beschichteten Alublech.

14. PUTZARBEITEN

Fassadengerüst für Putzarbeiten liefern, aufbauen und wieder abbauen.
Außenputz als Faserleichtputz mit Gewebespachtelung.
Oberputz als Edelputz 2-3 mm.
Sockelputz als Zementputz.
Innenputz als Kalk-Gips 1-lagiger Maschinenputz, Oberfläche gefilzt, einschl. APU-Anschlussleisten.
Innenputz als Kalk-Zement 1-lagen Putz in Feuchträumen, Oberfläche gefilzt.
Abkleben der Fenster und Türelemente.
Vorbehandeln der unterschiedlichen Putzuntergründe.

15. ESTRICHARBEITEN

Ausführung des Estrichs mit Anhydrit-Fließestrich.

Estrichaufbau für Fußbodenheizung im Wohnbereich UG:

Eine Lage Bitumenschweißbahn V60 S4. Eine Lage PE-Folie.

Wärme- und Trittschalldämmung nach Energieeinsparverordnung.

Dämmung als Flüssigdämmung. Trittschalldämmung als Tackerplatte für Fußbodenheizung.
65 mm Fließestrich.

Fußbodenaufbau in den Kellerräumen:

Ohne Fußbodenheizung.

Eine Lage Bitumenschweißbahn V60 S4, eine Lage PE-Folie.

Wärmedämmung als Flüssigdämmung, Trittschalldämmung, 65 mm Anhydrit-Fließestrich.

Estrichaufbau für Fußbodenheizung im EG und OG:

Wärmedämmung als Flüssigdämmung, Dicke nach Energieberatung.

20 mm Trittschalldämmung als Tackerdämmung für Fußbodenheizung.

65 mm Anhydrit-Fließestrich.

16. FENSTER UND FENSTERTÜREN

Ausführung mit Kunststofffensterelementen, Farbe außen anthrazit, innen weiß.

Kunststofffenster Profile mit Armierung aus verzinkten Stahlprofilen.

Verglasung 3-fach Wärmeschutzglas 0,6 Ug-Wert.

Beschlag als Markenbeschlag, Drehkipp- bzw. Drehbelag.

Montage nach Stand der Technik.

Fensterbänke außen in Alu beschichtet.

Innenfensterbänke in Marmor poliert.

17. HAUSEINGANG UND NEBENTÜREN

Hauseingangselement als Leichtmetall, bestehend aus Hauseingangstür und Seitenteil.

Farbe anthrazit.

Seitenteil und Türblatt isolierverglast. Satinato weiß.

Sicherheitsglas außen.

Verriegelung mit elektrischem Türöffner.

Außen Drückerstange, innen Drückergriff.

Profilzylinder.

Bodenschwelle Alu.

Montage nach Stand der Technik.

Nebentüre in Kunststoff, Farbe innen weiß, außen anthrazit.

Drückergarnitur innen und außen.

18. ROLLADENARBEITEN

Rollladen aus hochwertigem PVC-Material mit Licht- und Luftschlitzen.

Alu Winkelstabwellen aus verzinkten Profilstahlblech.

Alu Führungsschienen.

Ausführung der Rollladen mit elektrischer Bedienung.

19. TIEFGARAGENTOR

Sektionaltor doppelwandig
Führungsschienen mit erforderlicher Abhängung
Antriebskopf mit integrierter Garagenbeleuchtung
Elektrisch betrieben mit Mini Handsendern

20. Fliesenarbeiten

Wand- und Bodenfliesen für Bäder und WCs im Dünnbettverfahren verlegt und verfugt, einschl. aller Abdichtungen im Spritzwasserbereich.
Eck- und Abschlussschienen in Edelstahl.
Fliesenhöhe ca. 1,50 m. Im Bereich der Duschen 2 m.
Fliesenmaterial nach Wahl.
Materialpreis 30,00 € inkl. Mehrwertsteuer.
Fliesenbeläge im Bereich des gesamten Treppenhauses und in der Sicherheitsschleuse, verlegt im Dünnbettverfahren. Einschl. Verfugen.
Fliesenbeläge auf der Treppenanlage mit Stufenkanten aus Edelstahl.
Materialpreis 30,00 € inkl. Mehrwertsteuer pro Quadratmeter.
Fliesenbeläge in Hausanschlussraum, Technikraum und in den Kellerabteils.
Verlegung im Dünnbettverfahren, einschl. verfugen.
Materialpreis 20,00 € inkl. Mehrwertsteuer pro Quadratmeter.

21. Treppen- und Balkongeländer

Treppengeländer aus Edelstahl, bestehend aus Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben.
Handläufe aus Rundrohr.
Balkongeländer aus verzinktem, pulverbeschichtetem Stahl, bestehend aus Ober- und Untergurt, sowie Handlauf aus Rundrohren und senkrechten Stäben.

22. Innentüren

Wohnungstüren aus weiß lackierten Innentürelementen.
Türblatt Röhrenspanholz
Umfassungszarge Holz
Kanten eckig
BB-Schloss
Bänder vernickelt
Edelstahl Drückergarnitur

Wohnungseingangstüren als Schallschutzelement weiß lackiert.
Schallschutzklasse SK3
Kanten eckig
Klimaklasse 3
PZ-Schloss
Bodendichtung Schallex
Schallschutz Holzzargen
Drückergarnitur in Edelstahl
FH-Feuerschutztüren T30 RS lackiert, mit Eckzarge und Kunststoffdrückergarnitur für Schleuse, Technikraum, Hausanschlussraum und Abstellraum.

23. **Bodenbelagsarbeiten**

Hochwertige Vinylböden oder Parkett im gesamten Wohnbereich.
(Materialpreis 45,00 € brutto pro m²)
Verlegung schwimmend auf PE-Vlies.
Holzsockelleisten sowie Übergangsschienen.

24. **Malerarbeiten**

Verspachteln der Fugen der Filigrandecke, einschl. vollflächige Spachtelung der Decken.
Wände und Decken mit Silikatfarbe gestrichen.
Fassadenflächen 2x leicht getönt, mit Silikonharzfarbe streichen.
Sockel im Farbton absetzen.
Dachuntersicht und Holzteile außen 2x mit Holzschutzlasur streichen.

25. **Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt in allen Räumen gemäß den gültigen VDE-Richtlinien.
Verbrauchserfassung für die Wohneinheiten erfolgt über Zähler im Elektroraum.
Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Vorsicherung und Sicherungsautomaten innerhalb der Wohnung.
Einbau von Rauchmeldern nach Vorschrift.
Schalter und Steckdosen in der Farbe reinweiß. Fabrikat Busch Jäger oder glw.
Jeder Wohnung erhält eine Video-Gegensprechanlage mit Klingel, elektrischem Türöffner zur Haustür.
Die Ausstattung erfolgt nach den offiziellen Ausstattungsrichtlinien RAL RG678.
In jeder Wohnung werden entsprechend RAL RGB678** Steckdosen und Schalter, sowie EDV-Anschluss, Telefon, TV-Dosen und Kabelanschluss vorgesehen.
Die Internetversorgung wird in jeder Wohnung mit zwei Anschlüssen mittels Datenstecker hergestellt.
Das Treppenhaus der Erschließungsflure, sowie Außenbeleuchtung, werden separat in einem Stromkreis geführt und haben einen Allgemeinzähler.
Die Beleuchtungssteuerung für den Bereich Tiefgarage, Erschließungsflure, Treppenhaus.
Beleuchtung der gesamten Kelleranlage, Tiefgarage erfolgt mit Deckenlampen mit Bewegungsmelder.
Die TV-Versorgung wird über Kabelanschluss hergestellt.
Jeder Stellplatz in der Tiefgarage sowie in den Garagen, im Carport sowie dem Freistellplatz, erhalten einen Kabelanschluss zur Lademöglichkeit für E-Autos, jedoch ohne Wallbox.

26. **Heizung / Sanitär**

Heizungs- und Warmwasserversorgung:
Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe.
Aufstellort ist außerhalb des Gebäudes.
Die Beheizung der Räume erfolgt als Fußbodenheizung, mit Einzelraumregelungen.
Die Warmwassererzeugung erfolgt über die Heizungsanlage und E-Stab.
Die Heiz- und Warmwasserleitungen innerhalb der Wohnung werden mit gedämmten Verbundrohren ausgeführt. Die Zuleitungen mit Edelstahlrohren.
Jede Wohnung ist mit einer eigenen Übergangsstation ausgestattet.

27. S a n i t ä r i n s t a l l a t i o n

Das Kalt- und Warmwassernetz innerhalb der Wohnung erfolgt mit Kunststoff-Verbundrohren.

Die Zuleitungen zu den Wohnungen mit Edelstahlrohren.

Rohre für die Entwässerungsleitungen in PVC.

Die Steigstränge aus schallgedämmten Rohren.

Die Verbrauchserfassung erfolgt mittels Zählereinheit für jede Wohnung.

Die Leitungen jeder Wohnung sind einzeln absperierbar.

- Duschanlagen:

Duschwanne als Flachwanne barrierefrei mit Unterbau- und Ablaufgarnitur.

Unterputz Brausearmatur mit Thermostat.

Brauseschlauch mit Brausestange.

Duschabtrennung aus Echtglas.

Profile Silber matt.

- Badewannenanlage:

Badewanne aus Acryl, Größe ca. 170 x 180 cm, weiß.

Badewannenfuß für Acryl-Badewanne.

Ab- und Überlaufgarnitur.

Anschlussgarnitur, Unterputzkörper,

Bade- und Brausebatterie mit Thermostat.

Badeschlauch und Handbrause.

- WC-Anlagen:

Wand-WC Montageelemente mit Unterputzspülkasten.

Wand-WC weiß, spülrandlos.

WC-Sitzdeckel weiß mit Absenkautomatik.

Abdeckplatte weiß alpin für zwei Mengenspülung.

Papierhalt verchromt.

Bürstengarnitur.

- Waschtischanlage:

Waschtisch weiß, Größe 65 x 48 cm, mit Waschtisch-Montageelement.

Waschtischbatterie mit Ablaufgarnitur verchromt.

Waschtischröhrensiphon verchromt.

Kristallspiegel Größe 80 x 60 cm, rechteckig.

Handtuchhalter 2-teilig schwenkbar, verchromt.

- Handwaschbecken:

Handwaschbecken, Größe 45 x 34 cm weiß

Waschtischmontageelement.

Waschtischarmatur verchromt.

Waschtischröhrensyphon verchromt.

Kristallspiegel 60 x 45 cm.

Handtuchring verchromt.

- Küchenanschluss

Eckventile verchromt mit Rückflussverhinderer.

Siphon für Spüle mit Abwasserschlauchanschluss.

- Ausgussbecken Technikraum:

Ausgussbecken Stahl, Größe 510 x 360 mm, mit Klapprost.

Einhandspültisch Waschbatterie und Ablauf für Ausgussbecken, Farbe weiß alpin.

- Wasser- und Wärmemengenzähler:

Jede Wohnung erhält entsprechende Warm- und Wasserzähler, sowie Wärmemengenzähler.

- Lüftungsanlage Dezentral:

Jede Wohnung erhält ein Lüftungssystem über die Rollladenkästen.

Die Lüftungsanlage besteht aus einem Lüftungssystem für Rollladenkästen.

Das Lüftungssystem ist von außen unsichtbar.

Die Lüftung ist mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Die Lüftung ist über ein dezentrales Kastenintegriertes für selbständig kontrollierte Wohnraumlüftung ausgeführt.

- Aufzug:

Das Gebäude wird mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Traglast 600 kg, max. 8 Personen.

Geschwindigkeit 1 m pro Sekunde.

3 Haltestellen.

Der Antrieb erfolgt mit Getriebeloser Synchron Permanent Magnetmotor.

Die Aufzugschachtwände bestehen aus Stahlbeton.

Der Aufzug erhält ein Notrufsystem nach EN 81-28.

Kabinenwände Kunststoffbeschichtetes Stahlblech.

Kabinentürportal und Kabinentürflügel aus Edelstahl gebürstet.

Spiegel auf halber Höhe an der Rückwand.

Handläufe an den Seiten gegenüber dem Bedientableau.

Kabinenboden 30 mm abgesenkt und mit Fliesenbelag belegt.

Kabinendecke als flache Decke mit Stahlblech beschichtet weiß.

Kabinenbeleuchtung als LED-Beleuchtung am Bedientableau und in den Kabinenecken.

Bedientableau Edelstahl gebürstet.

28. **G a r a g e n**

Die Ausführung der Garagen erfolgt als Stahlbeton-Fertiggarage, Fabrikat RBW Klassik.
(9x2,99x2,40 m)

Jeweils ein Fenster an der Rückseite.

Tor als Sektionaltor elektrisch betrieben.

Fenster und Tor Farbe anthrazit.

Herstellung aus Stahlbeton.

Die Wände sind schalungsglatt.

Dachabdichtung aus 2-komponentiger mineralische Abdichtung.

Schalungsglatte Betonboden.

Oberfläche wetterfester Kunstharz Spritzputz.

Innenanstrich wischfest hellgrau.

Elektro-Grundinstallation und Torantrieb.

29. **C a r p o r t s**

Der Doppelcarport besteht aus Fundamenten, eines Bodens aus Betonsteinpflaster, sowie einer Holz- oder Stahlkonstruktion.

Holzdecke mit Flachdachabdichtung.

30. **M ü l l r a u m**

Der Müllraum ist mit einer Stahlbetonwand eingefasst und erhält eine Holzkonstruktion als Dachdecke mit Folienabdichtung.

31. **A u ß e n a n l a g e n**

Die Vegetationsflächen, bzw. nicht befestigten Flächen werden mit Mutterboden aufgefüllt und mit Rasensamen angesät.

Die Bepflanzung erfolgt nach Freiflächengestaltungsplan.

Die Parkflächen, Wege und Hauszugänge werden mit Betonverbundpflaster auf Splittbett hergestellt.

Die Einfassung dieser Flächen erfolgt mit Betonleistensteinen.

Evtl. erforderliche Hangstützwände werden mit Fertigteil-L-Winkeln erstellt.

Im Bereich der befestigten Flächen werden entsprechende Entwässerungseinrichtungen, bzw. Entwässerungsrinnen ausgeführt.

Die Tiefgaragenabfahrt erfolgt in Beton mit Besenstrich.

Die Ausführung der Balkon- und Terrassenbeläge erfolgt mit hochwertigem WPC-Belägen, einschl. Unterkonstruktion mit Alu-Profilen.

32. **S c h a l l s c h u t z / B r a n d s c h u t z**

Anforderungen an den Schallschutz gem. DIN 4109

Brandschutz Anforderungen gemäß Brandschutzkonzept.