

MASSNAHMENBESCHREIBUNG

FABRIKSTRASSE 1 – 5, WEIDEN

1. ALLGEMEINES & TECHNISCHE LEISTUNGEN

Die Ausführung der Bauleistungen erfolgt zum garantierten Festpreis nach Maßgaben dieser Bau- und Leistungsbeschreibung, den Planungsunterlagen sowie den anerkannten Regeln der Technik. Die behördlichen und bauaufsichtlichen Bestimmungen, die Vorschriften der Berufsgenossenschaft, die Bayerische Bauordnung, sowie die DIN-Normen werden stets eingehalten. Zum Einbau kommen nur normgerechte Baustoffe. Die in unseren Leistungen enthaltenen Gewerke werden so dimensioniert und hergestellt, dass die Kriterien für ein KfW-Effizienzhaus 55 erreicht werden. Die technischen Leistungen umfassen Planung, Statische Berechnung, EnEV-Berechnung, Energieausweis und Bauleitung. (Statische Berechnung wo erforderlich)

2. 2. KfW SANIERUNG 55 EE

Die Gebäude werden im Rahmen einer energetischen Sanierung zu KfW-Effizienzhäusern 55 EE saniert. Dabei werden die Gebäudehüllen und die Anlagentechnik umfassend verbessert, um den Energieverbrauch deutlich zu reduzieren. Mindestens 65 % des Wärme- und Kältebedarfs werden künftig aus erneuerbaren Energien gedeckt. Dadurch wird der CO₂-Ausstoß deutlich reduziert und ein aktiver Beitrag zur Klimaneutralität im Gebäudesektor geleistet. Eine verbesserte Dämmung sorgt für ein ausgeglichenes Raumklima – im Winter bleibt die Wärme länger im Haus, während es im Sommer angenehm kühl bleibt. Zusätzlich erhöhen neue Fenster, Türen und ein optimierter Fassadenaufbau den Schallschutz, was zu einer ruhigeren und behaglicheren Wohnatmosphäre führt. Durch den Einsatz moderner Heiztechnik und langlebiger Materialien verringert sich außerdem der Wartungsaufwand, was die Betriebskosten langfristig senkt und den Werterhalt der Immobilie sichert.

3. BESTANDSAUFNAHME HAUSINSTALLATIONEN

3.1 BAUSTELLENEINRICHTUNG

- Vorbereitung Lagerflächen Es werden geeignete Lagerflächen auf dem Grundstück eingerichtet, um Baumaterialien und Geräte sicher und geordnet zu lagern.
- Baustellentoilette

Für die Bauzeit wird eine mobile Sanitäreinrichtung aufgestellt, um die hygienischen Anforderungen für das Baustellenpersonal zu gewährleisten.

- Baustrom

Ein Baustromanschluss wird eingerichtet, um die Stromversorgung für alle Baugeräte und Maschinen sicherzustellen.

- Bauwasser

Ein Wasseranschluss wird bereitgestellt, um den Bedarf an Bauwasser für Mörtel, Reinigung und sonstige Arbeiten zu decken.

- Bauschuttcontainer

Es werden Container für die fachgerechte Sammlung und Entsorgung von Bauschutt und Abfällen bereitgestellt.

3.2 PROJEKTIERUNG / VERSICHERUNGEN

- Bauwesenversicherung Es wird eine Bauwesenversicherung abgeschlossen, die Schäden am Bauwerk während der Bauphase absichert.
- Bauhaftpflichtversicherung

Eine Bauhaftpflichtversicherung deckt Personen-, Sach- und Vermögensschäden ab, die im Zusammenhang mit den Bauarbeiten entstehen können.

- Projektleitung / -koordination

Die Projektleitung übernimmt die fachgerechte Planung, Überwachung und Koordination aller Gewerke, um einen reibungslosen Bauablauf zu gewährleisten.

4. RÄUMUNG GEBÄUDE / RÜCKBAU

- Entfernung Sanitärausstattung Bäder sowie fachgerechte Entsorgung
- Entfernung Wand- und Bodenfliesen sowie fachgerechte Entsorgung
- Entfernen von Wandbelägen wie Tapeten oder ähnliches.
- Entfernung Bodenbeläge in allen Räumen
- Entfernung Innentüren, Haustüre und Wohnungseingangstüren inkl. Türstock und fachgerechte Entsorgung
- Entfernung bestehender Elektroheizung, Heizkörper und Elektroausstattung
- Entfernung von bestehenden Küchen und anderen Einbauten
- Entfernung Fenster und fachgerechte Entsorgung
- Entfernen von Wänden gemäß Grundrissplanung
- Bauschuttentsorgung

5. SANIERUNGSLEISTUNGEN INNEN

5.1 HEIZUNGSINSTALLATION

Die Wärmeversorgung des Gebäudes soll bevorzugt über einen Anschluss an das örtliche Fernwärmenetz erfolgen. Die zentrale Übergabestation befindet sich im Technikraum des Gebäudes und gewährleistet eine effiziente und umweltfreundliche Wärmebereitstellung für Heizung und Warmwasser. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein modernes, hydraulisch abgeglichenes Niedertemperatur Heizsystem mit hocheffizienter Umwälzpumpe. In den Wohneinheiten werden neue Heizkörper installiert, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung und hohe Behaglichkeit sicherstellen. Die Regelung erfolgt raumweise, wodurch eine energieeffiziente Nutzung und individuelle Temperaturregelung ermöglicht wird. Durch die zentrale Erzeugung der Wärme in einer Energiezentrale können fossile Brennstoffe effizienter eingesetzt und Emissionen reduziert werden, was zu einer umweltfreundlicheren Wärmeversorgung beiträgt. Fernwärme ist besonders wartungsarm, da keine eigene Heizungsanlage im Gebäude erforderlich ist und die Versorgung zuverlässig über ein Netz erfolgt. Dies führt zu geringeren Betriebskosten

und reduziert den Aufwand für Instandhaltung und Reparaturen.

Sollte der Einbau einer Heizungsanlage auf Basis von Fernwärme nicht möglich sein, wird alternativ ein Heizsystem installiert, das den Anforderungen des gewählten KfW-Förderprogramms entspricht.

5.2 SANITÄRINSTALLATION

Die Wasser- und Abwasserleitungen werden fachgerecht verlegt. Dabei wird besonders auf die korrekte Dimensionierung und Verlegung geachtet, um einen störungsfreien Betrieb der Versorgungseinrichtungen sicherzustellen. Die Leitungen werden gemäß den Vorgaben des Energieberaters gedämmt, um Wärmeverluste zu minimieren und die Energieeffizienz des Gebäudes zu erhöhen. Alle Installationen erfolgen nach den aktuellen Normen und Vorschriften, wodurch sowohl eine einwandfreie Funktion als auch die langlebige Nutzung der Leitungen gewährleistet ist. Gleichzeitig wird auf eine optimale Zugänglichkeit für Wartung und Reparatur geachtet, sodass bei Bedarf einzelne Leitungsabschnitte problemlos überprüft oder ersetzt werden können.

5.3 SANITÄRAUSSTATTUNG

Für jedes Bad werden die Sanitärausstattungsgegenstände durch die ausführende Firma angeliefert und fachgerecht montiert. Dabei ist die Ausstattung jeweils auf eine Dusche, einen Waschtisch und ein WC ausgelegt. Verwendet werden Produkte der Marken Optiline oder Vigour beziehungsweise gleichwertige Alternativen, abhängig von der Verfügbarkeit. Die Montage erfolgt professionell, sodass alle Einrichtungen funktionstüchtig, sicher und optisch ansprechend installiert sind und den Anforderungen an Komfort und Qualität entsprechen.



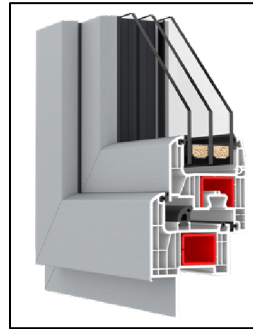
5.4 ELEKTROINSTALLATION

Die Hausverteilung und Elektroinstallation werden auf den aktuellen Stand der Technik gebracht. Dazu gehören sowohl die Neuinstallation als auch der Austausch bestehender Leitungen und Komponenten gemäß den geltenden VDE-Richtlinien, um eine sichere und zuverlässige Stromversorgung zu gewährleisten. Im gesamten Haus wird die Elektroausstattung erneuert, einschließlich Schaltern, Steckdosen und Verteiler. Zusätzlich wird eine moderne Gegensprechanlage angeliefert und fachgerecht montiert, um Komfort und Sicherheit zu erhöhen. Zum Abschluss erfolgt die Ab- und Inbetriebnahme durch einen qualifizierten Elektroingenieur oder Elektromeister, der die ordnungsgemäße Funktion aller Anlagen überprüft und einen Schlussbericht bzw. ein Abschlussprotokoll erstellt.

5.5 FENSTER- UND FENSTERTÜREN

Es werden energiesparende Kunststofffenster und Fenstertüren mit Dreifachverglasung angeliefert und fachgerecht montiert, entsprechend den Vorgaben und Berechnungen des Energieberaters. Die Verglasung erfüllt einen Schallschutz von dB 37–46 und besteht aus 3-Scheiben-Isolierglas, mit einem Wärmeleitwert von $U_w = 0,76 \text{ W/m}^2\text{K}$, um höchste Energieeffizienz zu gewährleisten. Die Fenster und Türen werden in der Farbe weiß

geliefert, die Griffe sind in Silber gehalten. Verwendet wird das Fabrikat Drutex Iglo Energy oder ein gleichwertiges Produkt.



5.6 WANDARBEITEN / MALERARBEITEN

Es werden neue Wände und Wandöffnungen entsprechend den Grundrissplänen erstellt, um die Raumaufteilung den aktuellen Anforderungen anzupassen. Beschädigte Wandstellen werden fachgerecht ausgebessert, alte Beläge, Kleberreste und Verschmutzungen entfernt und, soweit erforderlich, die Wände neu verputzt. Anschließend erfolgt ein deckend weißer Anstrich in allen Wohnräumen sowie im Treppenhaus, um eine einheitliche und helle Gestaltung zu gewährleisten. Im Rahmen der Deckenarbeiten werden die Decken in allen Wohnungen mit Rigips abgehängt, sorgfältig gespachtelt und geschliffen, bevor sie ebenfalls mit einem deckend weißen Anstrich versehen werden.

5.7 FLIESENARBEITEN

Die Fliesenarbeiten umfassen das Anliefern und fachgerechte Anbringen von Fliesen der Größe 60x60 cm in den Bädern sowie in den WCs bis zu einer Höhe von 1,20 m. Im Bereich von Duschen und Wannen werden die Fliesen deckenhoch verlegt oder entsprechend den Vorgaben des Badplaners angepasst. Verwendet werden die Fliesen Cerabella Stage in der Farbe beige mit den Maßen 60x60x0,9 cm oder ein gleichwertiges Produkt, sodass eine hochwertige, ästhetische und langlebige Oberflächengestaltung entsteht.



5.8 BODENLEGEARBEITEN

In allen Wohnräumen und Fluren wird Fertigparkett angeliefert und fachgerecht verlegt. Die Übergänge zwischen den Räumen werden mit Korktrennstreifen ausgeführt, die Sockelleisten in Weiß runden die hochwertige Optik ab. Verwendet wird Fertigparkett der Serie Auer Ammersee oder Gebhardt Eiche Rebell bzw. ein gleichwertiges Produkt, um eine langlebige und ästhetische Bodenfläche zu gewährleisten. Im Rahmen der Türsetzarbeiten werden sowohl die CPL-Innentüren als auch die Wohnungseingangstüren in Weiß angeliefert und fachgerecht montiert. Die Wohnungseingangstüren sind mit schalldämmenden „Schallex“-Elementen ausgestattet, um optimalen Schallschutz zu gewährleisten. Die Zimmertüren erhalten ein Buntbart-Schloss, während die Wohnungseingangstüren mit einem PZ-Schloss ausgestattet werden. Die Ausführung der Wohnungseingangstüren erfolgt entsprechend den Vorgaben des Energieberaters, um den energetischen Standard des Gebäudes zu sichern.

Bildbeispiel: Gebhardt Eiche Rebell



5.9 KÜCHENINSTALLATION

Im Objekt wird eine hochwertige Einbauküche von einem Küchenstudio verbaut, siehe Foto beziehungsweise gleichwertige Alternativen, abhängig von der Verfügbarkeit. Die Küche verfügt über raumhohe Ober- und Unterschränke mit glatten, grauen Fronten. Die Arbeitsplatte sowie der Spritzschutz bestehen aus einer dekorativen Holzoptik. In die Küchenzeile integriert sind ein Elektro-Einbauherd mit Cerankochfeld, eine Dunstabzugseinrichtung sowie ein frontseitig eingebauter Waschvollautomat.



6. GEBÄUDEHÜLLE

6.1 FASSADENARBEITEN

Die bestehende Fassade des Gebäudes wird im Rahmen der energetischen Sanierung mit einem Vollwärmeschutzsystem (WDVS) versehen, entsprechend den Vorgaben und Berechnungen des Energieberaters sowie den Anforderungen des Energieausweises. Nach der Anbringung der Dämmplatten wird ein Armierungsgewebe nach den Systemvorgaben des Putzherstellers aufgebracht, bevor die Fassade mit einem Kunstharzreibeputz verputzt wird. Alle notwendigen Gerüstarbeiten sowie begleitende Arbeiten, wie Kantenschutz und Rissüberbrückungen, sind in der Ausführung enthalten. Verwendet wird das System des Herstellers Maxit oder ein gleichwertiges Produkt, um eine hochwertige, langlebige und energieeffiziente Fassadengestaltung zu gewährleisten.

6.2 HAUSTÜRE

Es wird eine Haustür, die zur optischen Gestaltung des Gebäudes passt, angeliefert und fachgerecht montiert. Die Tür erfüllt einen Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von $\leq 1,00 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$ und sorgt somit für eine energieeffiziente Gebäudehülle. Verwendet wird das PVC-Modell Drutex Iglo Energy oder ein gleichwertiges Produkt, um Langlebigkeit, Sicherheit und ansprechende Optik in einem zu verbinden.



6.3 BRIEFKASTEN

Anliefern und Montieren einer zur Gebäudeoptik passenden Briefkastenanlage.

7. DÄMMARBEITEN GESCHOSSDECKEN

Die Dämmung der Keller- und Dachgeschossdecke wird entsprechend den Vorgaben des Energieberaters und den Anforderungen des Energieausweises ausgeführt. Ziel ist es, den Wärmeverlust über diese Bereiche zu minimieren und die Energieeffizienz des Gebäudes deutlich zu erhöhen. Dabei werden geeignete Dämmmaterialien fachgerecht eingebaut, sodass sowohl Wärmeschutz als auch Schallschutz verbessert werden. Durch die sorgfältige Ausführung werden Kältebrücken vermieden, der Wohnkomfort gesteigert und langfristig Energiekosten eingespart. Die Maßnahme trägt somit wesentlich zu einem nachhaltigen und modernen energetischen Standard des Gebäudes bei.

8. SCHLUSSBEMERKUNG

Die vorstehende Baubeschreibung wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, dennoch können Fehler enthalten sein. Sofern Fehler enthalten sind, ist nicht automatisch der gesamte Absatz, oder die gesamte Baubeschreibung ungültig, vielmehr sind die fehlerhaften Stellen durch inhaltlich gleiche, aber mit korrekten Beschreibungen, Bezeichnungen dgl. zu ersetzen.

Sämtliche Änderungen in Bezug auf diese Baubeschreibung bedürfen der Schriftform, mündliche Nebenabreden sind generell ungültig. Die Schriftformerfordernis selbst kann ebenfalls nur schriftlich abgedungen werden.

Generell gilt, dass wir uns vorbehalten bei Lieferengpässen, bei eingeschränkter Verfügbarkeit von Baustoffen oder Materialien gleichwertige, aber verfügbare Baustoffe oder Materialien einzukaufen und zu verwenden, ohne dass dies mit dem Kunden separat abgesprochen oder vom Kunden genehmigt werden muss.

Sofern sich gesetzliche Vorschriften ändern und/oder neue gesetzliche Vorschriften Gültigkeit erlangen, behalten wir uns vor, die Baubeschreibung entsprechend anzupassen. Sofern von Seiten des / der Käufer keine Bemusterung im Bereichen in denen eine Bemusterung notwendig, bzw. sinnvoll ist, vorgenommen wird, ist der Verkäufer entsprechend der Baubeschreibung berechtigt entweder das entsprechende Gewerk aus seiner Leistung herauszunehmen und dem Käufer den ersparten Betrag gut zu schreiben, oder entsprechend seiner Erfahrung selbst eine Bemusterung vorzunehmen, oder aber entsprechend der Baubeschreibung zu verfahren (z. B. Sanitärausstattung, Elektroinstallation und Elektroausstattung).

Durch die schnelle Bauzeit ist eine lückenlose und umfassende Bauablaufplanung im Vorfeld notwendig. Fehlende oder verspätete Bemusterung durch den Käufer kann in Einzelfällen zu einem nicht unerheblichen Verzug bei der Fertigstellung der Räumlichkeiten führen.

Änderungen der Baubeschreibung aufgrund technischer Notwendig oder unvorhergesehenen Gründen ist jederzeit durch den Auftragnehmer möglich.