

Baubeschreibung

Oberes Griesfeld – Bad Tölz, 2. Bauabschnitt

Neubau von 6 Mehrfamilienhäusern mit großzügigen 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen und eindrucksvollen Penthouses.

Allgemein.

Das Bauvorhaben entsteht in mehreren Abschnitten auf einem traumhaften Grundstück in leichter Hanglage mit Bergblick, südlich der Tölzer Innenstadt und der Umgehungsstraße (B13, 472) bzw. westlich des Wohngebietes am Oberen Griesfeld. Die Bebauung erfolgt nach enger Abstimmung mit der Stadt Bad Tölz und gemäß deren maßgeblichen Satzungen und Vorgaben.

Auf einem Gesamtgrundstück von etwa 6.500 m² werden sechs Mehrfamilienhäuser mit komfortablen Wohnungen, mit reichlich oberirdischen und direkt zugänglichen Tiefgaragenstellplätzen sowie großzügigen Freiflächen geplant.

Die nachfolgenden Ausführungen beschreiben die wichtigsten technischen Aspekte der Baumaßnahme. Maßgeblich für den Kauf ist jedoch nur die beurkundete, vollständige Fassung der Baubeschreibung sowie der notarielle Kaufvertrag. Bitte beachten Sie dazu auch die Hinweise am Ende dieses Prospektes.

Rohbau

Solide Fundamente – der Keller.

Beton- oder Stahlbetonbodenplatten werden gemäß statischen Erfordernissen in wasserundurchlässigem Stahlbeton (WU-Beton) gebaut. Auch die Kelleraußenwände entstehen aus WU-Beton mit Wärmedämmung außen nach EnEV 2009.

Die Außenwände in EG, OG und Penthouse.

Mit Ausnahme einiger Teilelemente werden die Wohngeschosse komplett mit Planziegeln (Wärmedämmziegel) gemäß der EnEV 2009 errichtet. Stahlbeton wird nur soweit statisch erforderlich eingesetzt.

Tragende und nichttragende Innenwände.

Nichttragende Innenwände werden in allen Geschossen

aus 11,5 cm bzw. 17,5 cm starkem Ziegelmauerwerk – die tragenden Innenwände nach statischen Erfordernissen auch aus Beton – errichtet.

Die Wohnungstrennwände.

Das Mauerwerk für die Treppenhaus- und Wohnungstrennwände wird aus Schallschutzziegeln oder Stahlbeton gefertigt und berücksichtigt erhöhte Anforderungen an die schalldämmende Ausführung. Stahlbeton-Aussteifungen werden nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Geschosdecken entstehen als Stahlbetonfiligrandecken oder als Ortbetondecken gemäß statischer Berechnung.

Tiefgaragendecke.

Die Tiefgaragendecke wird in WU-Beton ausgeführt. Die Anschlüsse zu den TG-Wänden und zu erforderlichen Wandaufkantungen für Lüftungsschächte werden entsprechend der WU-Richtlinie abgedichtet.

Die Dachkonstruktion.

Dach in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung. Der Dachüberstand wird als geschlossener Traufkasten ausgebildet. Der Dachstuhl wird innen mit Gipskartonplatten und soweit erforderlich mit Zusatzdämmung zwischen der Lattung ausgebaut. Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen – Rinnen und Fallrohre in Uginox-Edelstahl. Auf dem Dach werden für den Kaminkehrer notwendige Sicherheitseinrichtungen sowie ein Schneefangsystem angebracht.

Balkone mit Holz – Treppen mit Stein.

Die Treppenläufe und Podeste werden aus Stahlbeton gefertigt, schallentkoppelt aufgelagert und mit edlem Naturstein belegt.

Die Balkone werden als Sichtbetonfertigteile ausgeführt und mit einem Holzbelag versehen.

Um einen möglichst flachen Austritt auf Terrassen und Balkone zu ermöglichen, wird entgegen der technischen Regelwerke DIN auf die äußere Schwellenhöhe von 15 cm ab Oberkante Außenbelag verzichtet.

Ausbau

Verputz und Anstrich.

Der Außenputz erfolgt als 2-lagiger Leichtputz mit Oberputz (Körnung ca. 2,0 mm) mit Silikatanstrich oder mit eingefärbter fertiger Putzoberfläche nach dem entsprechenden Farb- und Gestaltungskonzept. Im Bereich des Sockels ist der Putz zudem gegen Feuchtigkeit resistent.

Alle Innenwände der Wohnräume von EG bis Penthouse werden mit einem 1-lagigen Maschinenputz und weißem Silikatanstrich ausgeführt. Alle Decken in den Wohnräumen werden verputzt (Stahlbetondecken ggf. nur verspachtelt) und gestrichen. Natürlich werden auch alle Kellerwände, soweit in Mauerwerk ausgeführt, verputzt und gestrichen.

Fensterrahmen aus Holz.

Sämtliche Fenster, Terrassen- und Balkontüren werden als Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasung mit deckendem oder lasierendem Anstrich ausgeführt. Die Beschläge haben 4-fach-Funktion: geschlossen, geöffnet, gekippt, Spaltlüftung. Einige Glasflächen sind in fest verglaster Ausführung.

Die Kellerfenster sind aus hochwertigem Kunststoff mit Isolierverglasung und mit Dreh-/Kippfunktion.

Alle Fenster der Wohnräume erhalten außenseitig eine Aluminium-Fensterbank und innenseitig Natursteinfenster-bänke oder werden gefliest (Bäder, Gäste-WCs).

Die Schlafräume und Kinderzimmer sowie Bäder im EG erhalten Rollläden.

Türen.

Die Hauseingangstüren werden nach Festlegung des Architekten in Holz-Alu, Alu oder Holz mit Glaselementen ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren sind glatt gehalten und haben zudem einen Spion. Moderne, schlichte Beschläge in Edelstahl zieren die Türen.

Profilzylinder mit Dreifachverriegelung und modernste Dichtungen sorgen für Sicherheit und Komfort. Die Türen entsprechen natürlich den bestehenden Brandschutzanforderungen. Jedes Haus erhält eine moderne Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage.

Die gesamte Wohnanlage wird mit einer Zentralschlüssel-Schließanlage ausgestattet. Der Wohnungsschlüssel sperrt

- Hauseingangs- und Wohnungstüre sowie Briefkasten
- Tiefgaragentor und Kellerabteil

Das Tiefgaragentor wird zusätzlich mit einem Funkhandsender je Wohneinheit ausgestattet.

Innentüren nach Ihrem Wunsch.

Bei den Innentüren handelt es sich um hochwertige, furnierte Markentüren, wahlweise ausgeführt in Buche, kanadischem Ahorn, Ovitop Kirsche oder weiß lackiert mit Rundkantencharge RS-Streifen-Türblatt. Darüber hinaus kann jede Tür als Sonderwunsch mit Röhrenspankerneinlage geliefert werden (Aufpreis: 50 Euro/Tür). Die Drückergarnituren stammen von Lienbacher oder Hoppe. Kellertüren werden soweit erforderlich als Stahl- bzw. Feuerschutztüren ausgeführt.

Estriche.

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung – Kellerräume zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung.

Eine große Auswahl traumhafter Fliesen.

Geschmäcker unterscheiden sich.

Wir tragen dem Rechnung mit einer großen Auswahl unterschiedlicher Formate, Farben und Hersteller. Da ist sicher für jeden etwas Passendes dabei. Gerne zeigt Ihnen Ihr Berater die Muster.

Die Wände der Bäder und WCs werden raumhoch verfliest. Und natürlich ist auch ein Fliesenstreifen über der Arbeitsplatte der Küche im Lieferumfang enthalten.

Edle Böden – nach Ihrem Geschmack

Alle Wohn- und Schlafräume – sogar die Küchen – werden mit hochwertigem Parkett ausgestattet:

- Eiche oder Ahorn-Zweischicht-Stabparkett, 500 mm x 70 mm, Nuttschicht ca. 3mm
- Fabrikat z. B. STÖCKL PARKETT Typ Actus 3.0 HDF oder gleichwertige Hersteller

Gegen entsprechenden Aufpreis sind auch andere Hölzer oder Hersteller möglich.

Keller und Tiefgarage.

Die Kellerräume erhalten einen pflegeleichten, gestrichenen Estrich.

Aus Stahl gefertigt oder verzinkt – die Schlosserarbeiten.

Die Ausführung der Geländer erfolgt in einer robusten, tragenden Stahlkonstruktion. Natürlich werden sämtliche Stahlteile im Innenbereich grundiert und lackiert. Auch Balkongeländer und Absturzsicherungen werden aus Stahl gefertigt und anschließend feuerverzinkt oder pulverbeschichtet.

Die Schlosserarbeiten im Außenbereich erfolgen in feuer- oder galvanisch verzinkter Ausführung.

Malerarbeiten.

Sämtliche Malerarbeiten an den Wänden der Wohn-geschosse erfolgen in weißer Silikatfarbe. Die Decken der Wohngeschosse im EG, 1. OG, 2. OG werden gespachtelt und mit Silikatfarbe oder falls erforderlich mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Im KG werden die Wände und Decken mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, wobei Betonwände vorher nicht verspachtelt werden. Die Untersichten der Dachelemente werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Kellerabteile – Trennwände.

Die Wände der Kellerabstellräume werden in Holz-latten- oder Metalllattenkonstruktion ausgeführt. Die Türen erhalten Profilzylinder passend zur Schließ-anlage.

Komfortabel auch die Tiefgarage.

Die TG-Rampe wird überdacht. Zur Steuerung der Aus- und Einfahrt wird eine Ampelanlage installiert. Das Einfahrtstor ist vollautomatisch – und kann von außen mit dem Wohnungsschlüssel oder über eine Funkfernbedienung und innen über einen Kettenzug

vom Auto aus geöffnet werden.

Die Be- und Entlüftung erfolgt ausschließlich auf natürliche Art und Weise über Lüftungsschächte und macht wartungsintensive Lüftungsanlagen unnötig. Die Lüftungsöffnungen sind oberhalb der Betonaufkantung mit vorgefertigten Lüftungshauben mit Aluminiumlamellen oder bodengleich mit befahr-baren Gitterrosten abzudecken. Lt. Anforderung des Lüftungsgutachtens können Lüftungsöffnungen auch im Sondernutzungsrecht (Garten) liegen.

Schlussreinigung besenrein.

Die Häuser werden natürlich besenrein übergeben.

Bei der Auswahl der Baustoffe wurde auf biologische und umweltverträgliche Baustoffe Rücksicht genom-men. Aus diesem Grunde haben wir entgegen der DIN-Norm auf die Imprägnierung der Holzteile des Dachstuhles und im sonstigen Bereich verzichtet.

Kachelofen oder Kamin gefällig?

Bei den größeren Wohnungen konnten wir die technischen Voraussetzungen schaffen, damit Sie auf Wunsch Ihre Wohnung mit einem geschlossenen Kamin- oder Kachelofen nachrüsten können.

Bäume, Wege und Wiesen – die Außenanlagen.

Die Außenanlagen werden gemäß des Freiflächenge-staltungsplanes des Landschaftsarchitekten erstellt.

Grünflächen/Gärten.

Jede EG-Wohnung erhält einen Gartenanteil als Sondernutzungsfläche. Der Oberbodenauftrag wird dort mit dem auf dem Gelände vorhandenen frucht-baren Material als Grobplanie und mit einer Schicht-dicke von mind. 25 cm ausgeführt. Die Ansaat von Rasen erfolgt für die Gemeinschafts- und Sondernut-zungsflächen einheitlich. Im Kaufpreis enthalten ist auch die Bepflanzung gemäß Grünordnungsplan mit Bäumen und heimischen Sträuchern.

Befestigte Flächen – Zuwege und Terrassen.

Die Hauszugangswege werden in Betonsteinpflaster 12 – 24 cm, grau, Oberfläche gestrahlt, Garagen- und Carportvorplätze in wasserdurchlässigem Betonst-einpflaster mit Rasenfugen oder mit wasser-gebundener Stabilizer-Wegedecke in Rieselstruktur befestigt bzw. ausgebaut.

Für die Terrassenflächen sind Gartenplatten ca. 40 x 40 x 5 cm, Kunststein mit Vorsatzmaterial, grau, Verlegung in Splitt mit Kreuzfugen oder gleichwertig vorgesehen.

Die Hauseingangsstufen bzw. Podeste sind solide Betonfertigteile, gestrahlt mit eingelegtem Abstreifrost.

■ **Hochwertige Sanitärinstallationen**

Leitungsnetze.

Alle Abwasserrohre werden als schallgedämmtes Kunststoffrohr ausgeführt. Anbindeleitungen sind zum Teil als HT-Rohr geplant. Für die Steigstränge der Wasserleitungen werden Edelstahlrohre verwendet. Zur weiteren Verteilung werden evtl. auch Kunststoffverbundrohre eingebaut.

Küche.

In der Küche gibt es eine Anschlußmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine. Kücheneinrichtungen sind bauseitig nicht vorgesehen. Die Ausleitung eines Dunstzugsrohres durch die Außenwand ist wegen der damit verbundenen Geruchsbelästigung leider nicht möglich. Bei innenliegenden geschlossenen Küchen ist bauseitig eine Raumentlüftung vorgesehen.

Philippe Starck, Hans Grohe und Co. – die Bäder.

Unsere Bäder können sich sehen lassen: Handwaschbecken und Waschtische werden in der Serie DURAVIT Philippe Starck 3 mit Einhebel-Mischbatterie und Excenterablaufventil angeboten. Die zugehörigen Armaturen werden verchromt aus den Serien Clivia, Hans Grohe Focus E oder Hans Grohe Talis S ausgeführt.

Die Badewannen sind aus weißem Acryl mit Einhebel-Mischbatterie und Schlauchbrauseeinrichtung bestehend aus Handbrause, Metallbrauseschlauch und Brausenhalter. Als Standard ist das Fabrikat Bavaria Acryl 170 x 75 cm, Modell Helena weiß vorgesehen.

Auch die Duschwanne ist aus weißem Acryl mit Schlauchbrauseeinrichtung und Mischbatterie. Als Standard ist das Fabrikat Bavaria Acryl 90 x 90 x 15 cm, Modell Julia weiß vorgesehen.

Die Wand-Tiefspül-WCs sind aus weißem Sanitärporzellan mit Unterputzspülkasten, stabilem Kunststoffstoffsitz und Deckel.

Wasch- und Trockenraum.

Im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum wird gegen Aufpreis die Möglichkeit zur Aufstellung der Maschinen geschaffen. Ablufttrockner sind in den Gemeinschaftsräumen nicht gestattet. Der Waschraum erhält ein Ausgussbecken mit Warmwasseranschluss (ggf. Elektro-Durchlauferhitzer).

■ **Heizung**

In allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Bädern wird eine Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung eingebaut. Die Heizkreisläufe lassen sich mittels Raumthermostaten in den Wohnräumen komfortabel steuern. Die Wärmemengenmessung für die Heizung erfolgt über Wärmemengenzähler.

Bei allen Räumen unter 8 m² wird gemäß DIN auf den Raumthermostat verzichtet. Die Räume sind dann lediglich von Hand am Verteiler einzustellen.

Flure usw. erhalten u. U. keinen eigenen Heizkreislauf, das erfolgt nur dann, wenn so viele Zuleitungen zu anderen Räumen durch diesen Bereich gelegt werden, dass dadurch automatisch die Beheizung erfolgt.

Die Wärme, die eigentlich als Abwärme bei der Elektroenergieerzeugung entsteht, wird direkt in den Heizungskreislauf abgegeben.

Die entstehende Elektroenergie kann vor Ort genutzt oder ins öffentliche Stromnetz eingespeist werden.

Die gesamte Wärmeversorgung erhält eine witterungsabhängige, Außentemperaturgeführte Vorlauftemperaturregelung mit automatischer Nachtabsenkung.

Die Warmwassererzeugung erfolgt mittels Warmwasserboiler, aufgestellt in der Heizzentrale oder je Gebäude in Unterstationen. Heizwärmemessung sowie Zähler für Warm- und Kaltwasser müssen an den Verteilerkästen käuferseits eingebaut werden. Über Typ und Kauf oder Miete entscheidet die Eigentümergemeinschaft.

■ Lüftung

Bei innenliegenden WCs und Bädern ist eine Raum-entlüftung vorgesehen.

■ Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt in Anlehnung an DIN 18015 E mit reichlich Auslässen, Schaltern und Dosen.

Alle Steckdosen und Lichtschalter stammen aus dem Programm Reflex Si von Busch-Jäger in Reinweiß.

Die Installation erfolgt dabei hauptsächlich in Leerrohren. An den Kommunwänden ist die Leitungsverlegung wegen Schallschutz als Stegleitung geplant.

Bei der Antennenanlage und der Telefonanlage handelt es sich um ein Leerrohrsystem. Alle Wohnungen erhalten einen Fehlerstromschutzschalter im zentralen Sicherungskasten.

Antennenanlage: Es handelt sich um ein Leerrohrsystem mit Koaxialkabel und Leerdose mit Anschlussdose.

Rauchmelder: Jede Wohnung erhält einen Rauchmelder mit Batteriebetrieb (keine Brandmeldezentrale oder -anlage).

Klingel- und Sprechanlagen: Jedes Haus erhält ein Klingeltableau und eine Gemeinschaftsprechanlage und jede Wohnung Klingel und Sprecheinheit an der Wohnungseingangstüre.

Abmauerungen, Verkofferungen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Einige Leitungen, Vormauerungen, Verteilerschächte und Verkofferungen etc. sind erst aus den Werkplänen oder zu einem späteren Zeitpunkt ersichtlich. Sie werden dann je nach Anforderung in Mauerwerk oder Trockenbau, Leitungen eventuell auch über Putz, ausgeführt.

■ Aufzug

Die Mehrfamilienhäuser erhalten jeweils einen 6-Personen-Aufzug, der die Tiefgarage und alle anderen Geschosse verbindet. Auch die Befahrung mit Rollstuhl ist möglich. Die Haltestelle ins Penthouse

führt direkt an die Wohnungstüre und wird so programmiert, dass der Aufzug dort nur nach vorheriger Freischaltung einfahren kann.

Die Tiefgarage ist stufenlos erreichbar. Um in die Kellerabteile zu gelangen, sind gegebenenfalls einige Differenzstufen zu gehen.

■ Barrierefreiheit

Einige Wohnungen des jeweiligen Erdgeschosses werden barrierefrei im Sinne der Bayerischen Bauordnung ausgeführt. In den Wohnungen der Obergeschosse einschließlich Penthouse ist dies nach vorheriger Absprache ebenfalls möglich.

■ Ihre Sonderwünsche sind uns wichtig!

Wir werden uns bemühen, jeden Ihrer Wünsche zu erfüllen. Ausführungsänderungen und Sonderwünsche sind bitte nur und direkt mit der Bauleitung der Hörmann Hausbau GmbH abzusprechen und kostenmäßig zu vereinbaren.

Terminverschiebungen infolge von Sonderwünschen gehen dabei immer zu Lasten des Käufers.

■ Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches BGB (5 Jahre – ausgenommen hiervon sind technische Anlagen, z. B. Heizungsanlagen, Hebeanlagen, Leuchtmittel, für die kürzere Fristen gelten) sowie nach dem notariellen Kaufvertrag.

Auf die verbleibende Restfeuchte im Gebäude wird hingewiesen (Austrocknungszeit ca. 2 Jahre). Es handelt sich hierbei nicht um einen Mangel. Risse oder Verfärbungen in Bauteilen, Putzen, Holz etc., die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile (Kriechen, Schwinden und Setzen) entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Dasselbe gilt für dauerelastische, sogenannte Wartungsfugen. Voraussetzung für evtl. Ansprüche bei Sachmängeln an technischen Anlagen ist der Abschluss von entsprechenden Wartungsverträgen durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung.

Der Witterung ausgesetzte Bauteile (z. B. Holzfenster) müssen in regelmäßigen Abständen fachkundig geprüft und ggf. nachbehandelt werden. Wartungsanstriche sind nach den Verarbeitungsrichtlinien der Farbhersteller auf Kosten der Käufer bzw. Eigentümergemeinschaft auch während der Gewährleistungszeiten durchzuführen, da diese Ansprüche sonst erlöschen.

Das Kleingedruckte groß und deutlich.

Wir legen Wert auf beste Bauweise und höchste Qualität. Die Häuser werden gemäß der z. Zt. der Planung gültigen EnEV 2009 gedämmt und ausgestattet. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten ausschließlich anwendbare DIN-Werte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung höhere Werte abgeleitet werden können.

Für die Bauausführung gelten grundsätzlich einschlägige Vorschriften, Baugenehmigung, Baubeschreibung, Statik und Projektierung.

Abweichungen von der Eingabeplanung im Zuge der Werk- und Detailplanung, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben dem Bauträger vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für technische Erfordernisse, behördliche Auflagen, Weiterentwicklungen oder notwendige Änderungen der Grundrisse.

Änderungen aus handwerklichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffungsmöglichkeiten muss sich der Bauträger vorbehalten. Dies gilt auch für aus diesen Gründen erforderliche Änderungen und Neuberechnungen der Wohn- und Nutzflächen. Von einer besonderen Benachrichtigung wird abgesehen.

Die in den Bauplänen angegebenen Flächen und Maße berücksichtigen keinen Putzabzug (ca. 3%) oder evtl. Änderungen durch Vormauerungen, Käuferwünsche o. ä. Exakte Maße für die Bestellung von Einbauten (Küchenschränke etc.) können erst nach Fertigstellung der Estrich- und Putzarbeiten genommen werden.

Die Farbgestaltung der Häuser außen erfolgt durch den Bauträger.

Soweit in der Baubeschreibung Alternativen vorgesehen sind, erfolgt die endgültige Festlegung im Zuge des Baufortschrittes durch den Bauträger.

Wird ein Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist ausnahmslos die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil, auch wenn sie mit dieser Baubeschreibung nicht übereinstimmen sollte.

Ganz allgemein.

Bitte beachten Sie, dass wir uns aus rechtlichen Gründen Änderungen und Irrtümer vorbehalten müssen. Vertraglich bindend ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Die hier im Prospekt und in der Werbung verwendeten Illustrationen zeigen auch kostenpflichtige Sonderausstattungen bzw. -wünsche und spiegeln allein die Vorstellung des Zeichners wider. Sie sind nicht maßgeblich für die Bauausführung. Auch das in Plänen eingezeichnete Mobiliar stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist im Kaufpreis nicht enthalten.

Stand: September 2009

Ein Objekt der:



Aigenfeld 2, 83677 Greiling
Tel.: 08041 794593, Fax: 08041 794594
www.hausbau-hoermann.de, info@hausbau-hoermann.de

Verkauf:



Badstraße 7 1/2, 83646 Bad Tölz
Tel.: 08041 7934117, Fax: 08041 7934133
www.schneider-prell.de, badtoelz@schneider-prell.de