

Wohnanlage Luitpoldgarten

Wohnungen im Gartenhaus mitten in Regensburg

Effizienz 55



tectum baubetreuungs gmbh, Brahmsstraße 9, 93426 Roding

Verkauf: Büro Regensburg

Nussbergerstraße 6, 93059 Regensburg

Telefon: 0941 / 464 69 63

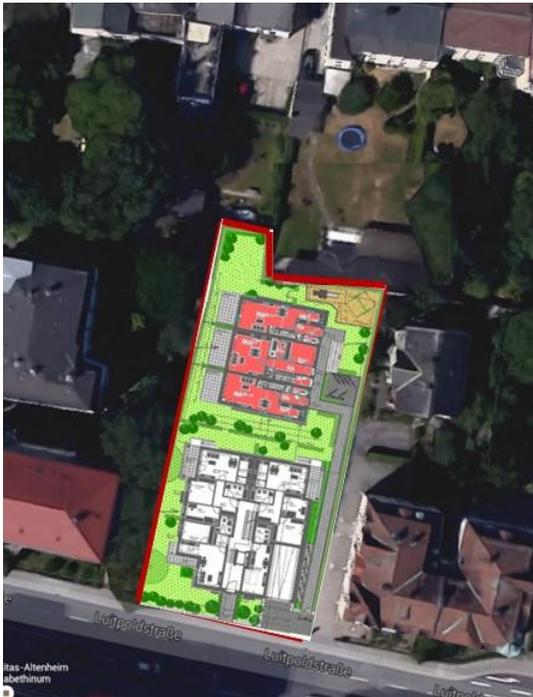
Mail: info@tectum-haus.de

Konzept - service - allgemein
tectum
baubetreuungs gmbh
www.tectum-haus.de

Die Regensburger Innenstadt

In absoluter Innenstadtlage und doch mitten im Grünen entsteht die "Wohnanlage Luitpoldgarten". Die Wohnanlage wird in einer Baulücke errichtet und ist eine absolute Rarität in der Regensburger Innenstadt – ein exponiertes Grundstück in hervorragender Lage umgeben von alten Jugendstilvillen – man ist umgeben vom historischen Flair der Stadt Regensburg!

In der Altstadt und am Bahnhof ist man zu Fuß in 10 Minuten. Bushaltestellen und Einkaufsmöglichkeiten finden sich in nächster Umgebung. Universität oder Fachhochschule sowie Uniklinik sind in unmittelbarer Nähe. Auch die Autobahnen A3 und A93 sind von hier in wenigen Minuten zu erreichen. Die Anbindung zu den großen Industrieunternehmen wie BMW, Osram oder Krones ist ideal. Kurz gesagt: hier lässt sich Stadtleben und Erholung mit höchstem Freizeitwert unmittelbar verbinden.



Auf einem Areal von ca. 1250 m² entsteht die Wohnanlage mit zwei Gebäuden:

- eine große Stadtvilla mit 15 Wohneinheiten an der Luitpoldstraße
- und ein kleines Gartenhaus mit 4 Wohneinheiten im dahinter liegenden Gartenareal.

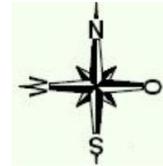
Beide Gebäude sind mit einer Tiefgarage unterbaut, die 21 Stellplätze sowie Keller- und Fahrradräume bietet.

Die **exklusive Gesamtausstattung** fügt sich in das modern gestylte Konzept harmonisch ein. Großflächige Fensterelemente, umlaufende Dachterrassen und lichtdurchflutete Räume werden Sie bei unserer Planung positiv überraschen. Die Erdgeschoss-Wohnung verfügt über einen eigenen Garten mit ca. 130 m², die großzügigen Dachterrassen bieten einen herrlichen Blick ins Grüne und genügend Platz für Pflanzen, Liegen und einen großen Tisch an dem Sie mit Freunden so manches Glas Wein trinken werden – eine Idylle mitten in der Stadt.

Eine ausgefallene Wohnungsgestaltung ebenerdig oder im Maisonettestil sowie die **gehobene Innenausstattung**, ansprechende Fliesen und Design-Sanitärobjekte, Fußbodenheizung und gemütlicher Parkett in allen Wohnräumen lassen kaum Wünsche offen. Gerne suchen wir mit Ihnen individuell für Ihre Wohnung Bodenbeläge, Fliesen, Türen bzw. Sanitärobjekte aus.

Auch energietechnisch sind Sie auf dem neusten Stand. Das Gesamtobjekt wird im KfW-55 Standard nach der EnEV 2016 mit hochwertiger Heiz- und Lüftungstechnik ausgestattet, so dass Förderprogramme und Zuschüsse in Anspruch genommen werden können. Dies bedeutet zusätzlich sparsamen Energieverbrauch und somit extrem niedrige Nebenkosten!

Übersichtsplan



**Eckwohnung W2 im EG
mit eigenem Garten**

**Zugang zu den Wohnungen W3 / W4
im 1. und 2. OG mit Balkon und
großer Dachterrasse**

**Eckwohnung W1 im EG
mit eigenem Garten**

Grünanlage

**Mehrfamilienhaus
mit 15 Wohnungen**

**Zufahrt zur Tiefgarage
von der Luitpoldstra-**

Ansichten „Gartenhaus“



Ansicht Ost

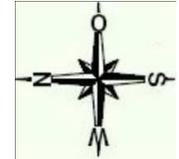
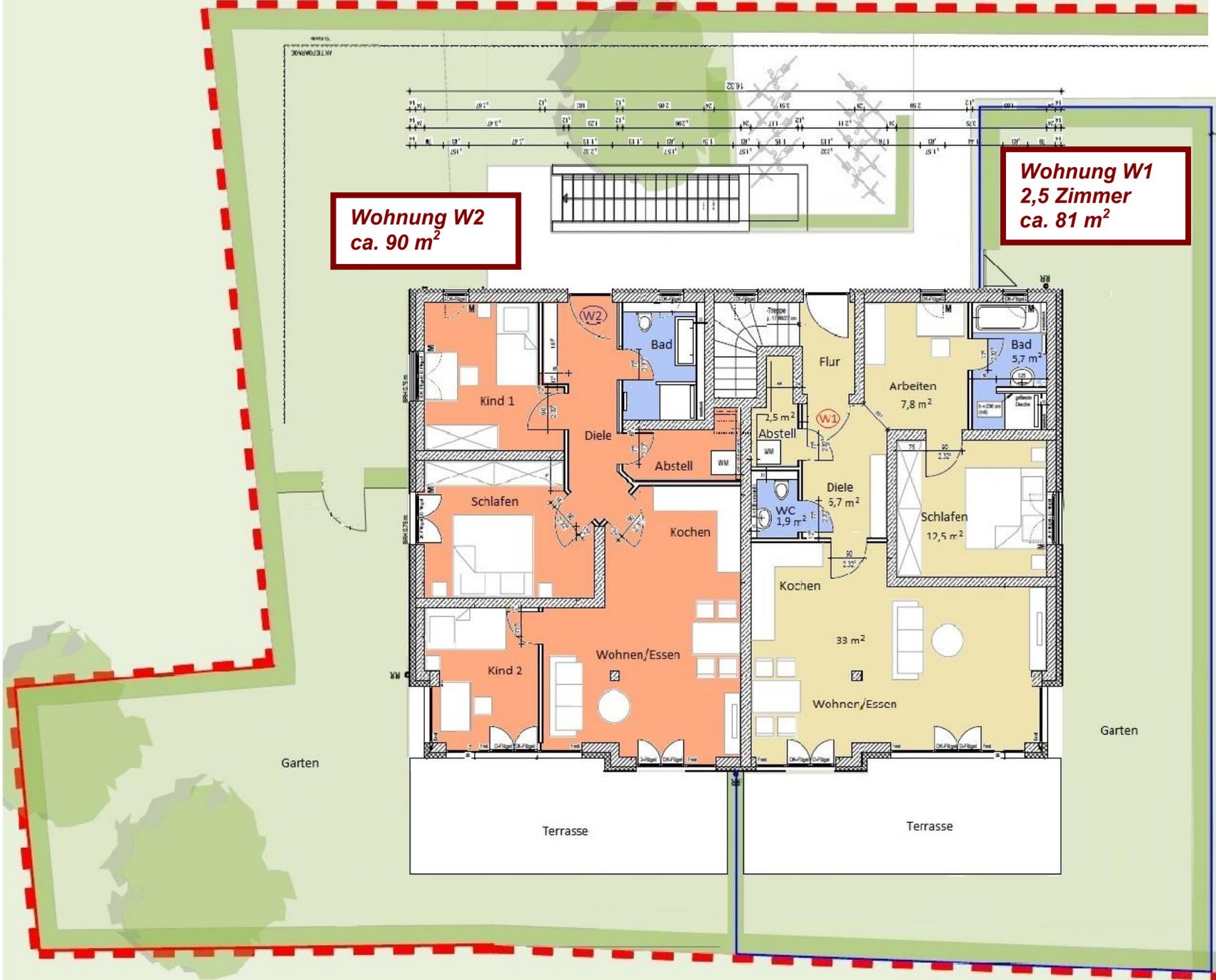


Ansicht West

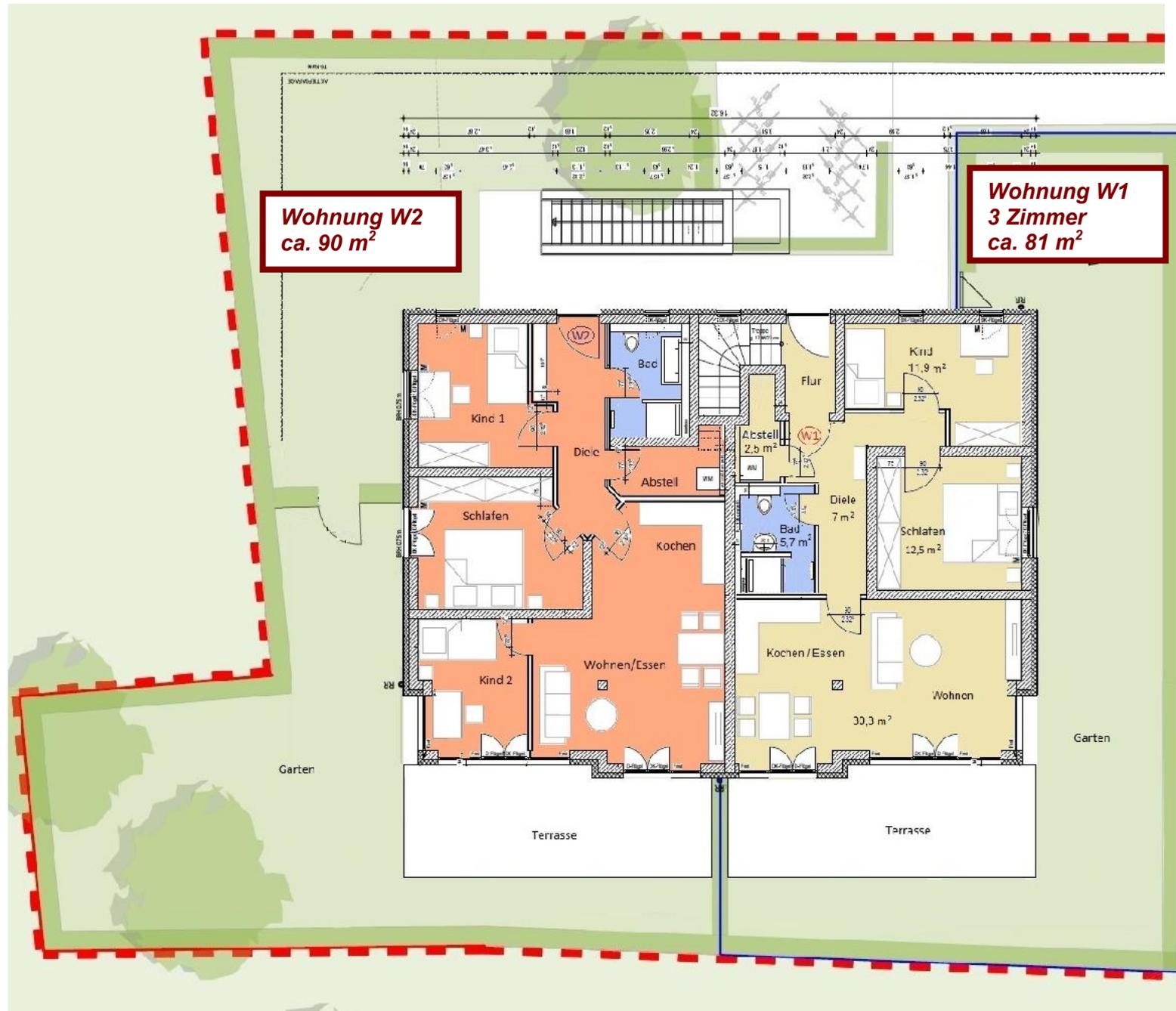
Grundriss Erdgeschoss

Wohnung W2
ca. 90 m²

Wohnung W1
2,5 Zimmer
ca. 81 m²



Alternative Erdgeschoss



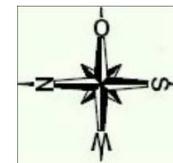
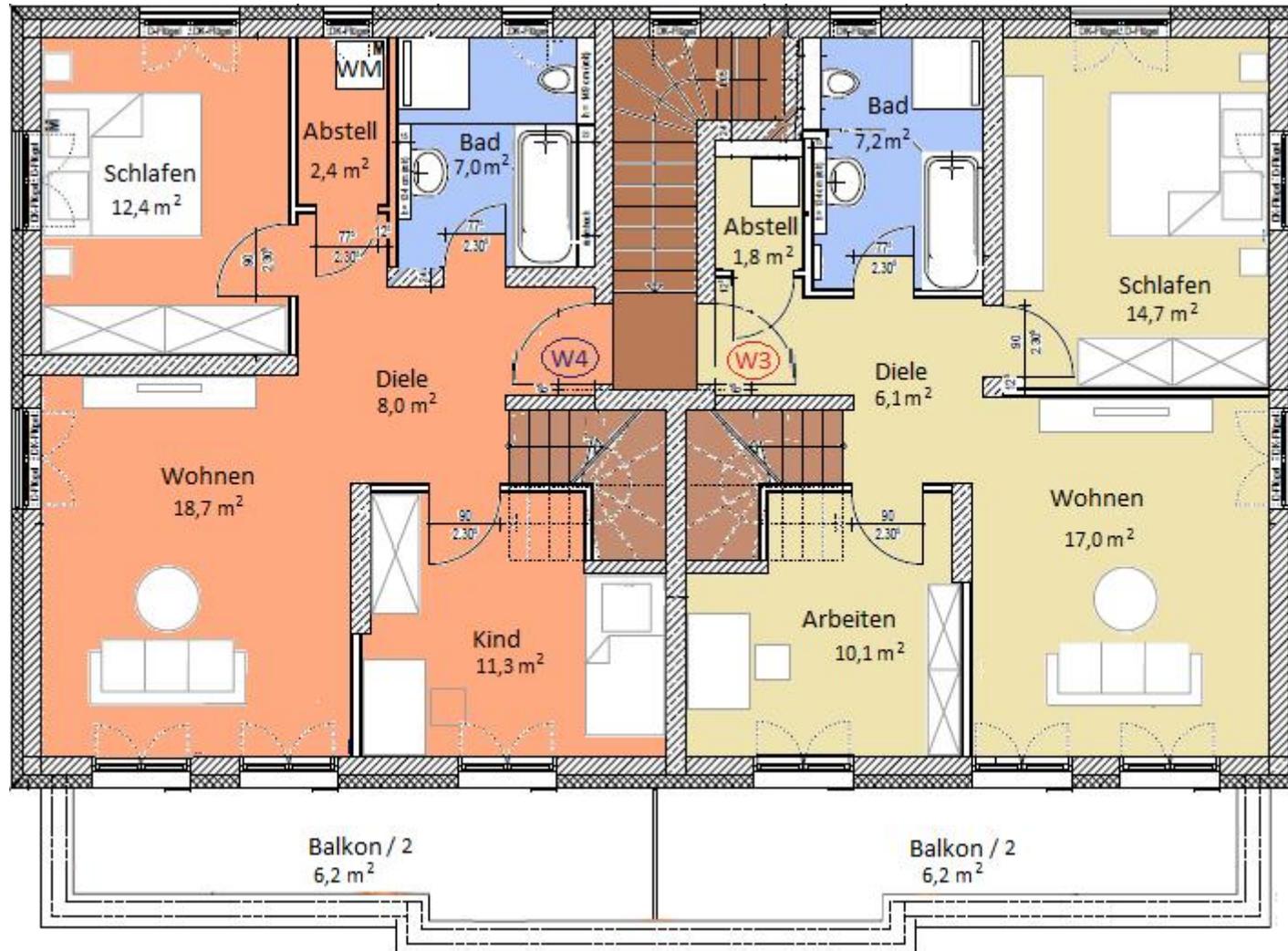
Wohnung W2
ca. 90 m²

Wohnung W1
3 Zimmer
ca. 81 m²

Grundriss Obergeschoss

Wohnung W4
ca. 104 m²

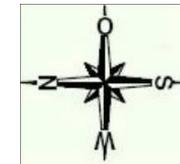
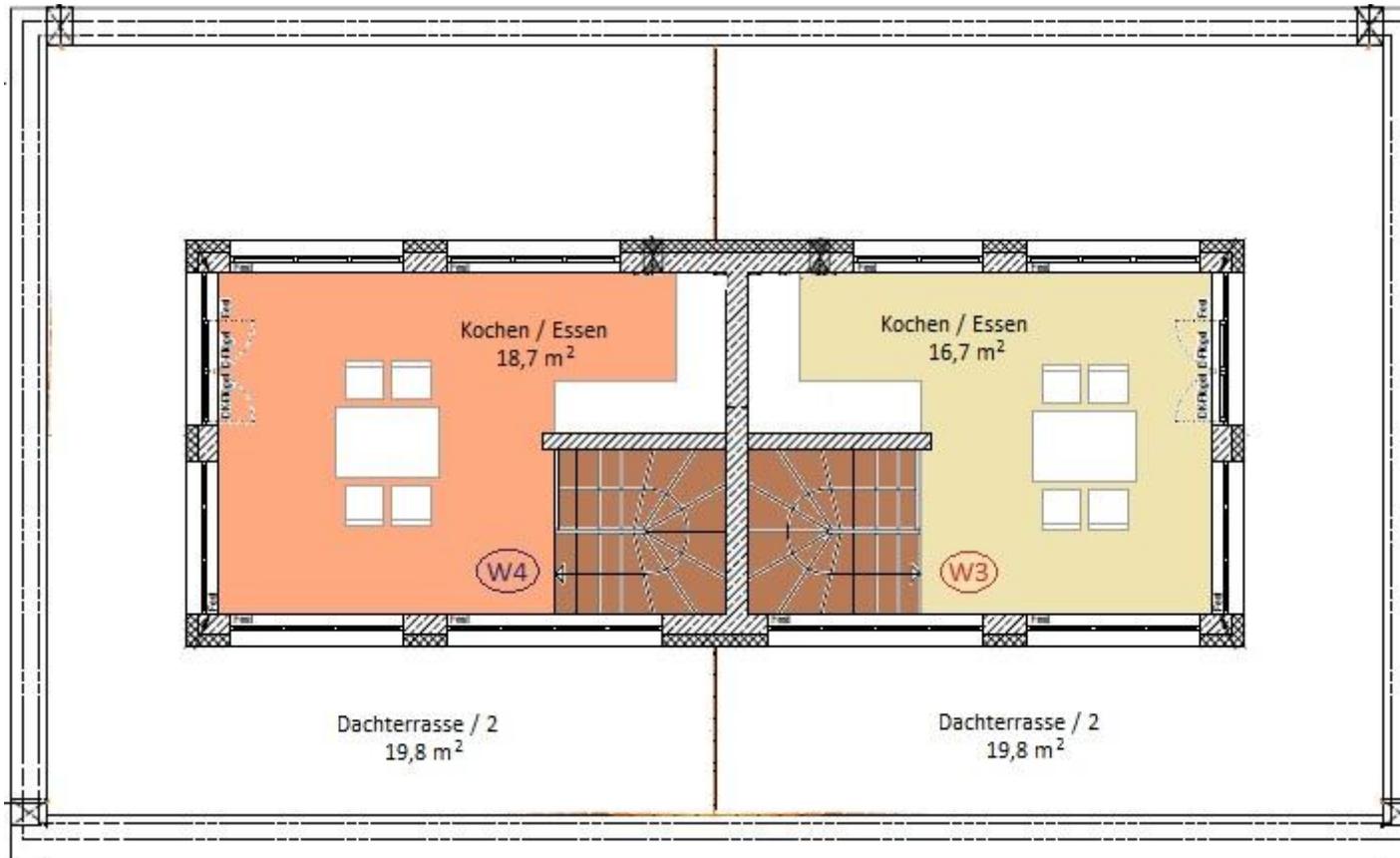
Wohnung W3
ca. 99,5 m²



Grundriss Dachgeschoss

Wohnung W4 – 2.OG

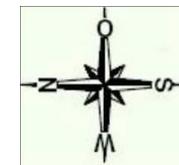
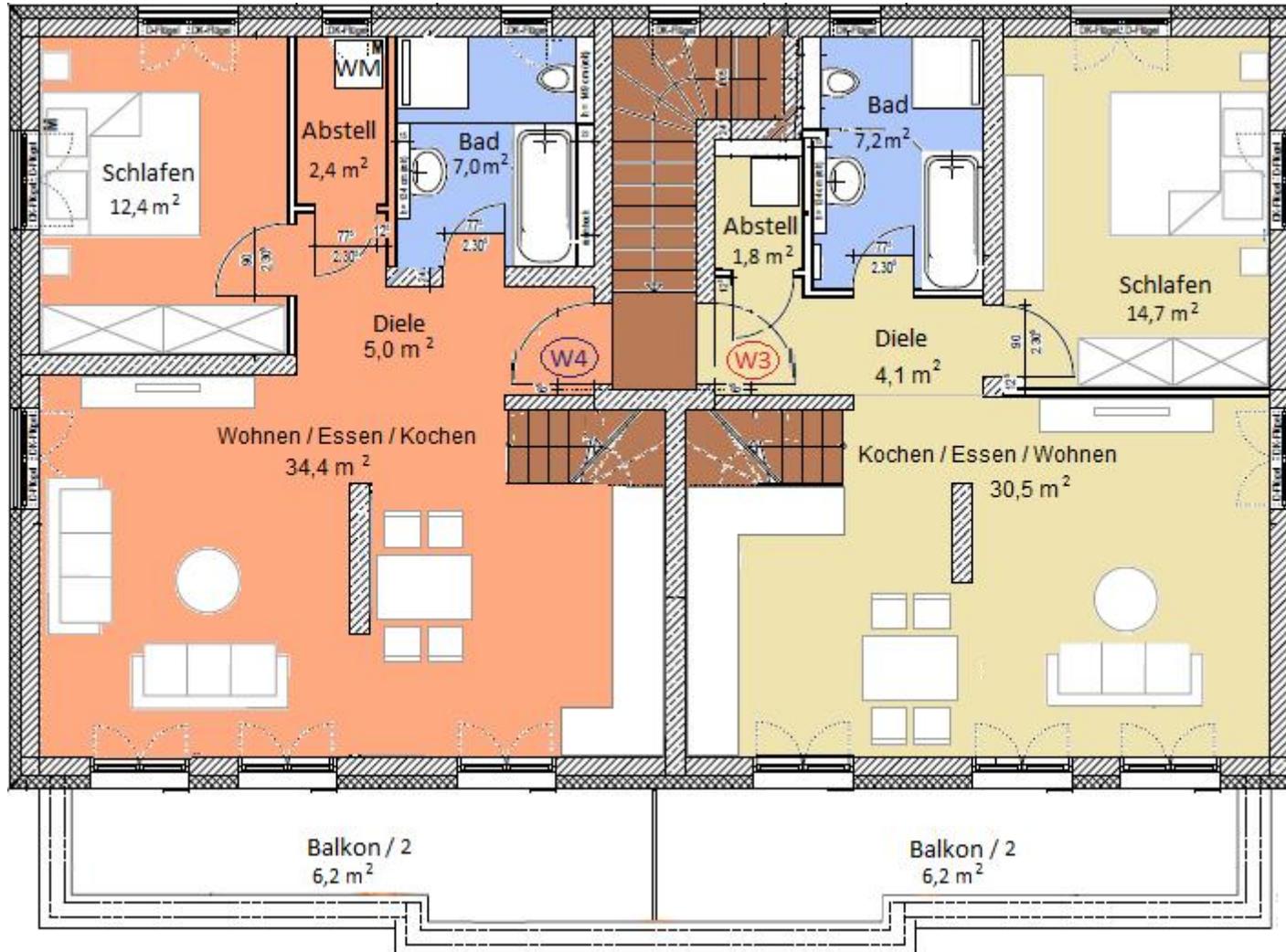
Wohnung W3 – 2.OG



Alternative Obergeschoss

Wohnung W4
ca. 104 m²

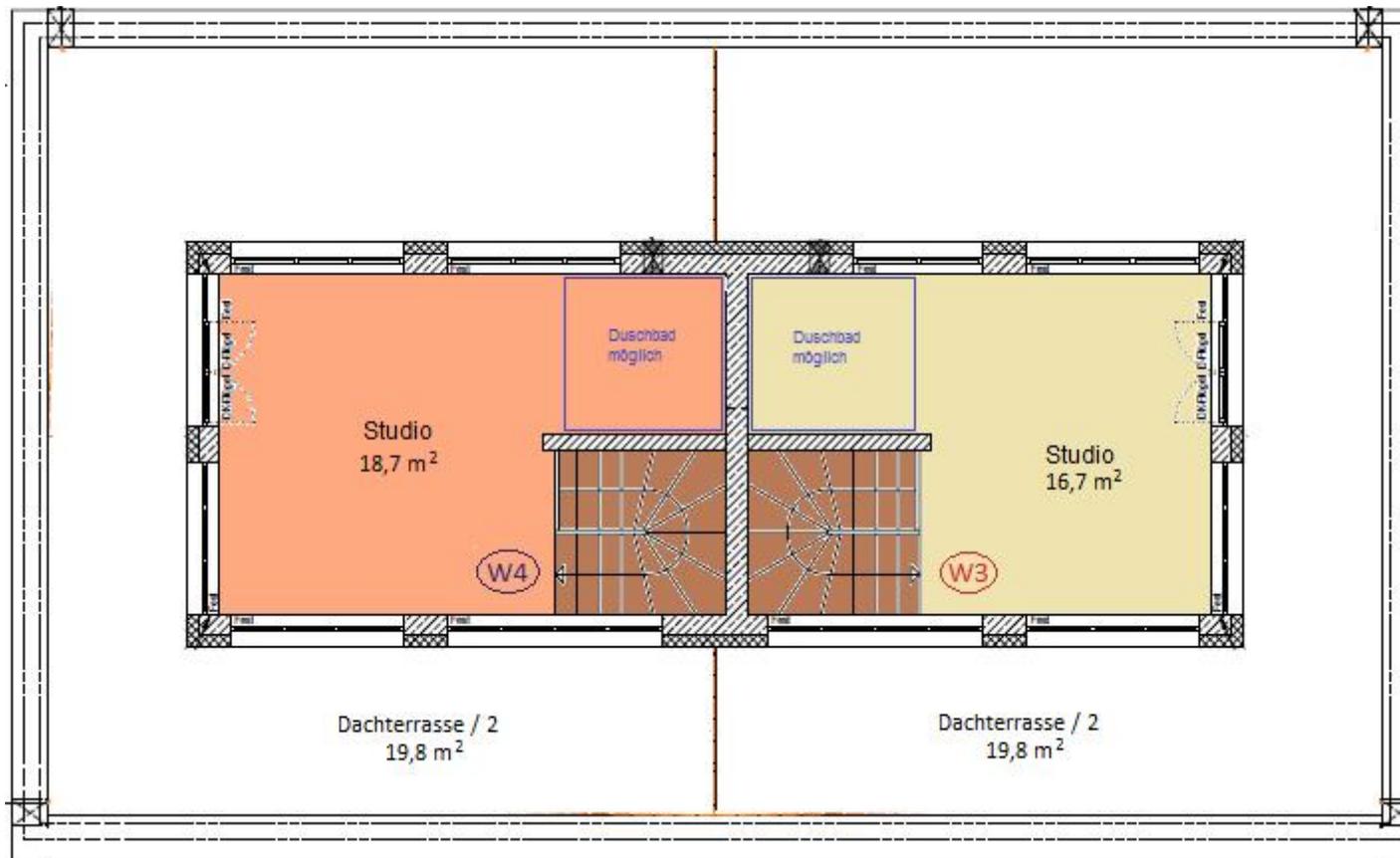
Wohnung W3
ca. 99,5 m²



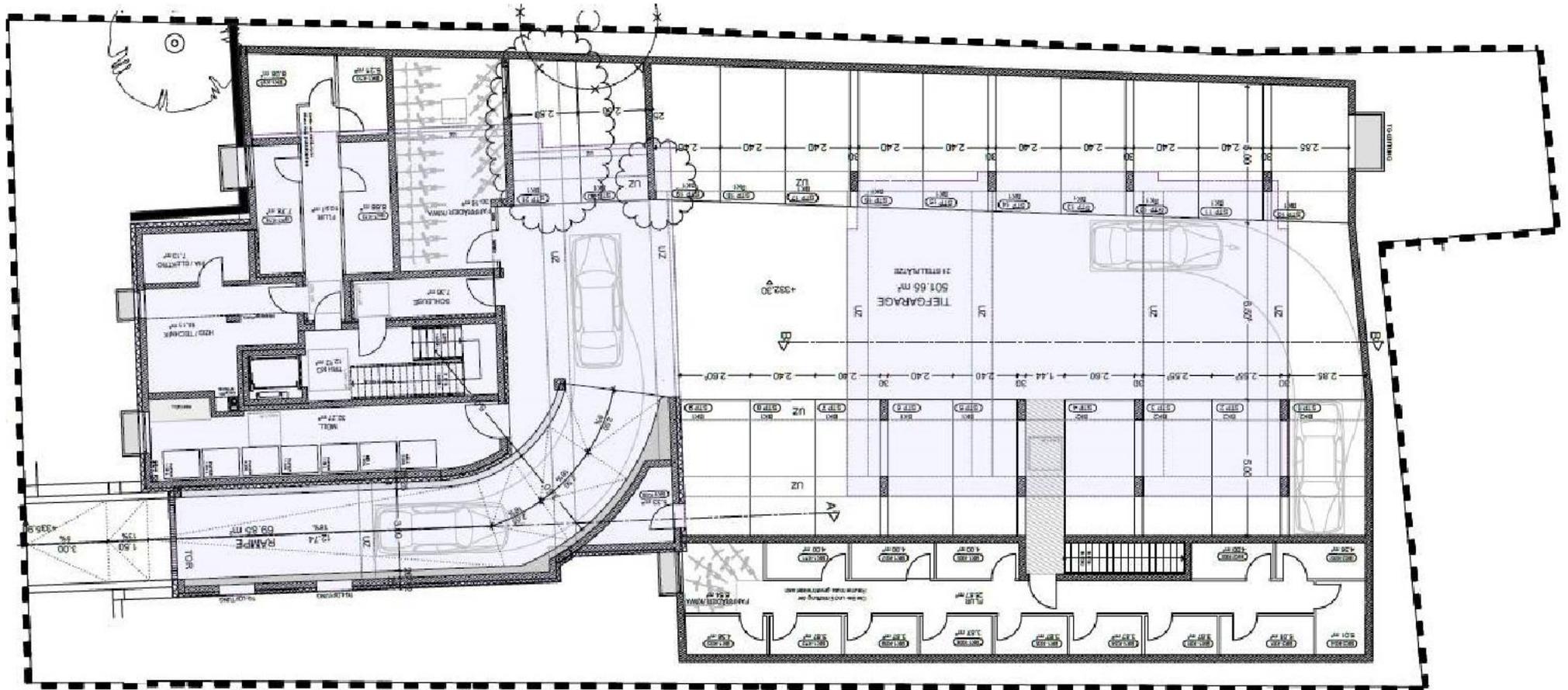
Alternative Dachgeschoss

Wohnung W4 – 2.OG

Wohnung W3 – 2.OG



Grundriss Kellergeschoss / Tiefgarage



Baubeschreibung

1. Grundlagen und Vorbemerkungen

- Die Wohnanlage Luitpoldgarten besteht aus einer Tiefgarage **TG** mit Keller- und Nutzräumen einem Baukörper **BK1** mit 5 Geschossen, das an der Luitpoldstraße liegt und einem Baukörper **BK2** mit 3 Geschossen, das im rückwärtigen Gartenbereich des Grundstücks liegt.
- Die Wohnanlage entspricht der Effizienzklasse 55 nach der derzeit gültigen EnEV 2016.
- Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil im TG-Geschoss zugeordnet.
- Die Käufer erhalten für Ihre finanzierende Bank alle erforderlichen Pläne und Berechnungen.

2. Planung und Bauleitung

Alle erforderlichen Pläne und der Bauantrag werden auf modernen EDV-Anlagen erstellt. Die Grundrisse, die Anordnung der Sanitärobjekte und Küchen sowie die Wohnflächen werden im Werkplan entsprechend der baulichen Situation planerisch angepasst. Abweichungen zu den im Exposé dargestellten Wohnungen können dabei entstehen, sind jedoch technisch bedingt nicht vermeidbar. Nach Bezugsfertigkeit der Wohnung erfolgt eine Begehung mit dem Käufer, nach kompletter Fertigstellung die Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

3. Erschließungsarbeiten

Anlieger- und Erschließungsbeiträge der Stadt Regensburg einschließlich eines etwaigen Investitionsaufwands nach Art. 5 des bayerischen Kommunalabgabengesetzes für Maßnahmen die bis zur Fertigstellung durchgeführt werden, trägt der Verkäufer. Zukünftige Beiträge trägt der Käufer.

Die bis zur Fertigstellung anfallenden Herstellungskosten und Anschlussgebühren der Versorgungsunternehmen für die Hausanschlüsse Gas, Wasser, Strom und Medien (Fernsehen, Internet und Telefon) sind im Leistungsumfang ebenfalls enthalten. Die Gebühren für die Nutzung trägt der Käufer.

4. Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten und Entwässerung

Die Baustelleneinrichtung, sämtliche Erdarbeiten sowie das Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume wird fachgerecht durchgeführt. Enthalten sind auch die Erdarbeiten für die kompletten Versorgungsleitungen von der Übergabestelle der vorhandenen Erschließung zu den Gebäuden. Das Verlegen der Entwässerungsleitungen für Rege- und Schmutzwasser einschließlich der Übergabeschächte, zusätzliche Komponenten wie z.B. Rückstausicherungen oder Hebeanlagen – falls technisch erforderlich - und der Anschluss an das öffentliche Kanalnetz sind nach den Vorgaben der Stadt Regensburg im Leistungsumfang enthalten.

5. Fundamente und Bodenplatte

Entsprechend der statischen Berechnungen wird die Fundamentierung einschließlich der angegebenen Bewehrung sowie die Betonbodenplatte in der angegebenen Tiefe hergestellt. Der Fundamenterde nach VDE-Vorschriften ist inbegriffen. Der Abtransport von überschüssigem Erdmaterial ist im Leistungsumfang enthalten.

6. Tiefgarage und Keller

Tiefgaragenwände und -decken einschließlich der Rampenwände werden in Stahlbeton nach statischer Berechnung ausgeführt. Die an beheizte Bereiche grenzenden Tiefgaragendecken werden entsprechend der Energieberechnung gedämmt.

Die Tiefgaragen-Innenwände werden aus Beton bzw. Beton-Doppelwänden hergestellt. Die Betonbodenplatte wird mit einer Versiegelung zum Schutz des Betons gegen Korrosion und chemische Angriffe (wie z.B. Salzwasser) versehen. Die Stellplätze werden dauerhaft markiert und nummeriert. In der Tiefgarage bleiben die Öffnungen entsprechend dem Lüftungsgutachten unverschlossen, sie dienen zur natürlichen Belüftung der Tiefgarage.

Jede Wohnung erhält einen fest zugeordneten Kellerraum im TG-Geschoss. Diese Räume werden entsprechend dem Plan teilweise mit einem Metall-Trennsystem voneinander abgetrennt. Die Türen der Kellerräume sind mit den jeweiligen Wohnungsschlüsseln absperrenbar.

Im Bereich der Tiefgarage werden auch ein Fahrradkeller, ein Fahrradabstellbereich, ein Müllraum sowie die Hausanschlussräume entstehen. Der Fahrradkeller ist ebenfalls absperrenbar.

Die Decke über der Tiefgarage wird im nicht überbauten Bereich mit einer entsprechender Abdichtung nach DIN ausgeführt und mit Unter- und Mutterboden angedeckt .

Die Notausgangsbeschriftung und Beleuchtung sowie Beschilderung, Hinweistafeln und Lüftung im TG-Geschoss sind entsprechend der behördlichen Auflagen im Leistungsumfang eingeschlossen.

Die einspurige Rampe wird laut Plan ausgeführt und erhält ein Sektionaltor mit elektrischem Antrieb. Ein Handsender je Stellplatz, eine zusätzliche Schlüsselschaltung bei der Einfahrt sowie ein Zugschalter bei der Ausfahrt sind enthalten.

7. Wohngeschosse

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden aus 24cm starken Ziegel- und Betonelementen mit Wärmeverbundsystem ausgeführt. Die Ziegel werden mit Dünnbettmörtel verklebt.

Die Innenwände in den Wohngeschossen werden aus 11,5cm - 24cm starkem Beton bzw. Trockenbau entsprechend der statischen Berechnung aufgebaut. Die Wohnungstrennwände werden jeweils aus Beton hergestellt und erfüllen die Anforderungen an den Schallschutz nach der für die Wohnanlage gültigen Schallschutzberechnung.

8. Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden als Filigrandecken, d. h. als vorgefertigte Beton-Deckenelemente mit Überbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird als glatte, streichfähige Betonoberfläche ausgeführt, die Plattenstöße werden sauber gespachtelt und geschliffen.

9. Kamine

Für die Zentralheizung wird ein Kamin im BK1 errichtet. Im Leistungsumfang sind alle notwendigen Bauteile für den Heizungsanschluss im Heizraum und die erforderlichen Reinigungsklappen enthalten. Die Kaminanlage wird einzügig ausgeführt. Die Wohnung 15 im BK1 erhält einen zusätzlichen einzügigen Kamin für einen Holzofen.

10. Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion BK1 wird als Schrägdach mit Attikabrüstung laut Plan ausgeführt. Das Flachdach des BK1 erhält eine Abdichtung sowie eine Dämmung nach Energieberechnung. Entsprechend dem Freiflächenplan kommt eine Dachbegrünung zur Ausführung.

Die Dachkonstruktion BK2 wird als Flachdach mit Attika laut Plan ausgeführt. Das Flachdach des BK2 erhält ebenfalls eine Abdichtung sowie eine Dämmung nach Energieberechnung.

11. Spenglerarbeiten

Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und Kaminverblechungen werden in Titanzink ausgeführt. Die Fallrohre werden an das Entwässerungssystem angeschlossen. Diverse Verblechungsarbeiten wie z.B. Attikaverblechungen oder die Seitenwände der Dachgauben im BK1 werden ebenfalls in Titanzinkblech ausgeführt.

12. Aufzug

Der Baukörper BK1 erhält eine Aufzugsanlage. Im Aufzugschacht wird ein maschinenraumloser Personenaufzug nach EN 81 mit getriebelosem Antrieb im Schachtkopf und Mikroprozessorsteuerung System OTIS eingebaut. Die Tragkraft beträgt mindestens 630 kg, d.h. 8 Personen, der Aufzug ist rollstuhltauglich.

Die Nenngeschwindigkeit beträgt ca. 1,00m/s, eine Abwärtssammelsteuerung ist vorgesehen. Schacht- und Fahrkorbtüre sind als beidseitig öffnende Teleskopschiebetür geplant. Haltestellen befinden sich in jeder Etage.

Der Aufzug ist ausgestattet mit:

- Anzeigenelemente von Standort- und Fahrtrichtung im Fahrkorb sowie einer Fahrtrichtungsanzeige jeweils in den einzelnen Etagen
- integriertem Notrufsystem nach EN 81-28
- kunststoffbeschichtetem Stahlblech und Spiegelement an der Rückwand der Kabine
- Beleuchtung - seitlich am Tableau angeordnet
- Bodenbelag in widerstandsfähigem Hartgummi
- automatische Teleskop-Schiebetüre

13. Elektroinstallation

Das Versorgungsunternehmen legt die Versorgungsleitung in BK1 und montiert die Panzersicherung sowie die Stromzähler. Die Elektroinstallation und der Zählerschrank, einschließlich der erforderlichen Zwischenverteilungen und Sicherungsautomaten, entsprechen den VDE-Vorschriften und

den TAB-Bestimmungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Sie beinhalten auch die Panzersicherung im TG-Geschoss. Die Leitungen werden in den Wänden der Wohngeschosse unter Putz verlegt, bei Betonwänden im TG-Geschoss erfolgt die Installation auf Putz.

Die Tiefgarage erhält eine Grundbeleuchtung, die nach den Ergebnissen einer Lichtberechnung ausgelegt wird. Es werden Rettungszeichen nach Vorschrift montiert. Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder gesteuert. Allgemeinbereiche wie Kellerbereiche, Treppenhäuser, Flure oder Nebenräume werden ebenfalls mit Beleuchtungskörpern nach Wahl des Bauträgers bestückt, die mit Energiesparlampen ausgestattet werden. Die Ansteuerung dieser Lampen erfolgt über Bewegungsmelder mit nachgeschalteter Zeitschaltautomatik. Die Außenleuchten an den drei Hauseingängen und dem Weg zum BK2 sind im Leistungsumfang enthalten und werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Für den Betrieb der Heizung ist die erforderliche Stromversorgung, der Notschalter und ein Außenfühler an der Nordseite des Gebäudes enthalten. Eine Potentialausgleichsschiene zum Anschließen des Null- und Schutzleiters sowie der Wasser- und Heizungsleitungen ist enthalten.

Jede Wohnung erhält außen an der Haustüre eine Briefkastenanlage und eine Klingelanlage, die mit einer Gegensprechanlage in der Wohnung verbunden ist. Die Wohnungen im BK1 erhalten straßenseitig eine Briefkasten-Klingelanlage für 15 Wohnungen, die Wohnungen 1,3 und 4 erhalten an der zugehörigen Haustüre im BK2 ebenfalls eine Briefkasten-Klingelanlage für 3 Wohnungen, die Wohnung 2 erhält einen separaten Briefkasten und eine separate Klingel.

Über die Sprechanlage in der Wohnung kann kommuniziert und über einen elektrischen Türöffner die Haustüre geöffnet werden. Jede Wohnung im BK1 erhält eine weitere Klingel an der Wohnungseingangstüre.

Der Stromverbrauch der Wohnungen wird von separaten Zählern im BK1 erfasst. Jede Wohnung erhält innerhalb des Wohnbereichs eine eigene Unterverteilung mit Fehlerschutzstromschalter und Sicherungsautomaten.

Im Medienverteiler wird das Glasfaserkabel aufgelegt und mit den entsprechenden Signalen der rkom versorgt. Die Hausverwaltung organisiert die Grundprogramme für die TV-Versorgung. Hierzu hat der Nutzer die monatlichen Grundgebühren über die Hausverwaltung zu entrichten. Die weiteren Gebühren für Telefon und Internet bzw. TV-Zusatzprogramme muss der Nutzer direkt beauftragen, diese sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Entsprechend der nachfolgenden Raumaufstellung erhalten die Räume die entsprechenden TV- bzw. LAN-Anschlussdosen, die im Medienverteiler angeschlossen sind. Nachstehend finden Sie eine Aufstellung der enthaltenen Schalter bzw. Steckdosen, sofern die entsprechenden Räume im Grundriss Ihrer Planung vorgesehen sind. Steckdosen für die Waschmaschine und den Wäschetrockner befinden sich in der jeweiligen Wohnung. Eingebaut werden Schalter und Steckdosen aus dem Programm Gira Standard in reinweiß matt. In jeder Wohnung werden Rauchmelder nach den derzeit gültigen Vorschriften installiert.

Elektro	Deckenauslass	Wandauslass	Schalter	Einfachsteckdose	Doppelsteckdose	Dreifachsteckdose	TV-Dose	LAN-Dose
Wohnen / Essen	2		2	2	3	1	1	1
Küche	1	1	2	5 1 Herdanschlussdose	3			
Diele	1	1	2 Kreuz	1				
Schlafen	1		2	2	2		1	1
weitere Zimmer je	1		1	2	2		1	1
Bad	1	1	2	2				
WC	1		1	1				
Abstellraum	1		1	1				
Balkon / Terrasse		1 inkl. Wandleuchte	2	1 schaltbar				
Keller	1		1	1				

14. Sanitäre Installation und Ausstattung

Das Versorgungsunternehmen führt die Versorgungsleitung in den Technikraum des BK1 und montiert den Wasserzähler. Ein Feinfilter, Absperrschieber sowie ein Druckminderer werden eingebaut.

Die wasserführenden Rohre sind aus korrosionsbeständigem Kunststoffrohr bzw. Edelstahl. Die Abflussrohre bestehen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Die Installationsleitungen werden bei Betonwänden Aufputz ausgeführt. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine dezentrale Wohnungsstation direkt in den jeweiligen Wohnungen.

Die Verbrauchserfassung wird innerhalb der einzelnen Wohnungen mittels gemieteter Kaltwasser und Wärmemengenzähler durchgeführt. Ein Kaltwasseranschluss zum Füllen der Heizanlage mit Kunststoffschlauch und eine Ablaufleitung für den Heizungsüberlauf, soweit nötig, mit integriertem Sperrfix sind im Technikraum des BK1 vorhanden. Das Stahlblechbecken mit Kalt- / Warmwasser für den Hausmeister befindet sich ebenfalls im Technikraum des BK1. Für die Gemeinschaftsflächen ist ein Gartenwasserhahn vorgesehen.

Sanitärinstallation:

Als Sanitärobjekte, Armaturen und Accessoires für Bäder und WCs sind hochwertige und formschöne Design-Produkte aus der Serie Europa, Optiset und mystyle der Firma Richter&Frenzel in weiß enthalten. Alle Waschbecken werden mit einem Design-Siphon ausgestattet. Sämtliche Armaturen werden verchromt eingebaut (Thalis S von Hansgrohe). Zu jedem Waschbecken gehört ein passender Handtuchhalter, zu den Handwaschbecken im separaten WC ein Handtuchhaken und zu jedem WC ein Papierrollenhalter. Alle innenliegenden WCs und Bäder erhalten eine Entlüftung, die mit Nachlaufrelais an den Lichtschalter gekoppelt ist. Die Anzahl der Sanitärobjekte entspricht dem jeweiligen Wohnungsplan – die Anordnung der Sanitärgegenstände kann sich im Rahmen der Werkplanung noch ändern.

- **WC**

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eck-Ventilen und verchromter Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf.



- **Bad**

- Wand-Tiefspül-WC aus Kristallporzellan mit WC-Sitz, Scharniere in Edelstahl
- Burda „Öko“ Unterputzspülkasten mit Geberit-2-Mengen Abdeckplatte Samba
- Waschtisch aus Kristallporzellan mit Design-Siphon, Eckventilen und Einhebel-Mischbatterie inkl. Exzenterablauf
- Acryl - Körperform-Badewanne mit Überlaufgarnitur Multiplex, Handbrause, und AP-Wannenbatterie mit Stabhandbrause
- Acryl-Rechteck-Duschwanne oder gefliestes Duschelement mit Ablaufgarnitur, AP-Brausebatterie, verchromten Brausestangenset inkl. Handbrause
- Duschtrennung silbermatt Echtglas



- Ein Küchenanschluss für Küchenspüle mit Kombinationseckventil zum Anschluss einer Geschirrspülmaschine ist in der Wohnung vorhanden.
- Waschmaschinenanschlüsse mit Wandsiphon für jede Wohnung sind vorgesehen.
- Wohnungen mit Sondernutzungsrecht im Garten erhalten einen eigenen Gartenwasseranschluss.

Die Wohnanlage erhält eine Wasserentkalkungsanlage nach Wahl des Bauträgers.

15. Heizungsanlage (Luftwärmepumpe, Gastherme und Lüftungsanlage)

Das Gasversorgungsunternehmen legt die Gasleitung bis in den Technikraum des BK1, in dem die gesamte Heiztechnik installiert wird. Die Kosten hierfür sind im Leistungsumfang enthalten. Der Wärmebedarf der gesamten Heizungsanlage wird nach EnEV ermittelt und die Heizungsanlage dementsprechend dimensioniert. Alle Heizungs- und Warmwasserrohre sind nach DIN 4108 wärmegeklämt und entsprechen den Vorschriften nach EnEV.

- **Luftwärmepumpe**

Zur Deckung der Heizungsgrundlast wird im Technikraum des BK1 eine innenaufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe eingebaut. Die Wärme der Luft wird über einen Verdampfer an das Kältemittel in der Wärmepumpe übertragen und nach dem Kompressionsprozess über einen Wärmetauscher an das zu erwärmende Medium (Wasser) abgegeben. Die Heizleistung der Luftwärmepumpe wird entsprechend der Energieberechnung und der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

- **Gas-Brennwerttherme**

Zur Deckung von Spitzenlasten wird zusätzlich im Technikraum des BK1 eine Gas-Brennwerttherme eingebaut. Die Ableitung des Kondenswassers wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften durchgeführt.

Eine effiziente Gas-Brennwerttherme bietet die Vorteile der komfortablen Bedienung, der witterungsgeführte Regelung, einer hohen Leistung bei minimalem Energieverbrauch, den sauberen und leisen Betrieb sowie einen maximalen Umweltschutz und ist zudem sehr platzsparend.

- **Dezentrale Lüftungsanlage**

Die sehr gut isolierte und somit dichte Außenhülle macht es notwendig, dass in den Wohnungen der vorgeschrieben Mindestluftwechsel / Feuchteschutz stattfindet. Dazu werden entsprechend des Lüftungskonzeptes mehrere dezentrale, geräuscharme Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung nach EnEV eingebaut, die frische Luft ansaugen und die verbrauchte Luft über Lüftungsschächte abgeben. So wird ein angenehmes Raumklima und gleichzeitig ein Schutz vor Feuchteschäden und Schimmelbildung gewährleistet. Jeder Bewohner hat die Möglichkeit, das System nach seinen Bedürfnissen individuell mit mehrere Gebläsestufen einzustellen.

- **Fußbodenheizung**

In jeder Wohnung wird Fußbodenheizung entsprechend der Wärmebedarfsberechnung installiert. Sie besteht aus: FBH-Tackerplatten, Randdämmstreifen und Tackerclips und Fußbodenheizungsrohr. Die Fußbodenheizung wird über elektrische Raumthermostate, die zum Schalterprogramm passen, geregelt.

Im Bad bauen wir zusätzlich einen Sprossenheizkörper zur vollständigen Wärmelastabdeckung ein, dieser ist nicht separat regelbar.



16. Innenputz

Die Kellerumfassungswände und alle weiteren aus statischer Hinsicht erforderlichen Bauteile aus Beton oder aus Stahlbetonfertigteilen im TG-Geschoss bleiben unverputzt.

Die Innenwände aller Wohnungen und Treppenhäuser aus Ziegel oder Beton erhalten einen gefilzten Einlagenputz. Alle erforderlichen Eckschutzleisten werden eingebaut. Die Ausführung der Innenputzarbeiten erfolgt nach DIN 18550.

Alle Trockenbauwände in den Wohnungen werden malerfertig gespachtelt und geschliffen.

17. Fassadenputz

Die Dämmung (Stärke nach Energieberechnung) wird an der Außenfassade angebracht. Das WDVS-System wird mit Armierungskleber an der Fassade im Versatz geklebt. Der Kleber bildet den Verbund zwischen der Außenwand und dem Dämmstoff, anschließend werden die Platten zusätzlich mit Dübeln fixiert. Die Außenfläche wird mit Gewebe überspannt.

Den Abschluss des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) bildet der Außenputz. Der Putz dient als Schutz der Fassade vor Witterungseinflüssen. Der Sockelputz wird als fein verriebener Zementmörtelputz ausgeführt. Die Gestaltung der Außenfassade erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

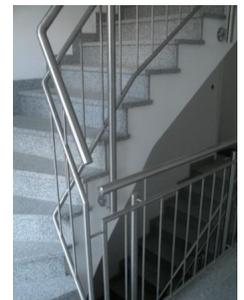
18. Estrich

Alle Räume in den Wohngeschossen erhalten einen schwimmenden Zement- bzw. Anhydrit-Fließestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung sowie Randdämmstreifen.

19. Geschosstreppen

Die tragende Konstruktion der Treppenläufe und Podeste in den Treppenhäusern wird in Stahlbeton ausgeführt und schallentkoppelt gemäß DIN 4109 gelagert. Die Tritt- und Setzstufen werden mit Granit nach Wahl des Bauträgers gestaltet. Übrige Bodenflächen im Treppenhaus erhalten den gleichen Bodenbelag. Ein Fußabstreifer wird an der Gemeinschaftshaustüre des BK1 und für die Wohnungen 1,3 und 4 im BK2 flächenbündig eingearbeitet.

Der Handlauf besteht aus Edelstahl. Das Hauseingangspodest und eventuelle Zusatzstufen werden mit Pflasterbelag auf Splitt ausgeführt.



Die Geschosstreppen der Wohnungen 3 und 4 im BK2 werden ebenfalls als Betontreppen hergestellt. Sie erhalten einen Holzbelag aus Tritt- und Setzstufen in Faltewerkoptik passend zum Bodenbelag und einen Holzhandlauf mit Edelstahlhalterungen.

20. Rollläden

Die Wohnungen des BK1 erhalten manuelle Rollläden. Die Rollladenkästen sind aus Polystyrol-Hartschaum hergestellt. Raumseitig ist das System geschlossen und verfügt über eine winddichte Gurtdurchführung. Die Rollladenlamellen bestehen aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen mit Lichtschlitzen. Durch die randverstärkten Nylongurte sowie dem Federzug-Gurtwickler ist eine dauerhafte und leichtgängige Funktion der Rollläden garantiert. Die Gurtwicklergehäuse sind im Mauerwerk versenkt.

Die Wohnungen im BK2 erhalten elektrische Raffstores mit Funkmotoren und Handsendern.

21. Fenster und Haustüren

- **Haustüren**

Alle allgemeinen Hauseingangstüren bestehen aus einer thermisch getrennten Aluminiumkonstruktion mit Dreifachverriegelung als Drehflügel. Die Wohnungen 1 bis 15 im BK1 und 1, 3 und 4 im BK2 erhalten zusätzlich Wohnungseingangstüren. Diese bestehen aus Weißlack-Türblättern mit Vollspaneinlage, Schall-Ex-Bodendichtung (mit Anschlagschiene) und Mehrfachverriegelung. Die Zargen sind mit zusätzlicher Dichtung versehen. Die Beschläge werden in guter Markenqualität gewählt, ein Profilzylinder wird eingebaut.

- **Fenster und Fenstertüren**

Bei den Fenstern werden witterungsunempfindliche und pflegeleichte Kunststofffenster nach Wahl des Bauträgers eingebaut. Selbstregulierende Pilzzapf-Beschläge garantieren beste Schall- und Wärmedämmung.

Durch die tief liegenden Sicherheitsteile in den Beschlagsnuten wird Einbruchschutz gewährleistet. Des Weiteren sorgen drei Dichtungen für Dichtheit.

Alle Fensterelemente erhalten eine Wärmeschutzverglasung entsprechend der Energieberechnung (Effizienz 55; EnRV 2016) in Klarglas weiß, neutral beschichtet. Die Schallschutzanforderungen gemäß der Schallschutzberechnung werden erfüllt.

Sämtliche Fenster, Fenstertüren sowie die Haustüre werden nach den RAL-Montage-Richtlinien für gütegesicherte Fenster durch Fachkräfte eingebaut. Die RAL-Montage entspricht den vom Gesetzgeber geforderten Leistungen und gewährleistet einen winddichten und zugfreien Fensteranschluss an das Mauerwerk.

- **Lichtschächte**

Sämtliche Lichtschächte dienen der Entlüftung der Tiefgarage. Die begehbaren Abdeckroste sind gegen Abheben gesichert.

22. Wohnraum - Innentüren

Ein wichtiges Gestaltungselement der Innenräume sind die Zimmertüren, denn sie nehmen einen großen Teil der Wandflächen ein und stehen in enger Verbindung zur Wandgestaltung und dem Fußbodenbelag.

Alle Innentüren liefern wir als Röhrenspantüren in Weißlack. Das hochwertige Material ist besonders widerstandsfähig. Als Sonderwunsch können auch Türen mit Holz-Dekoroberfläche gewählt werden. Die Beschläge bzw. Drückergarnituren aus gebürstetem Edelstahl können in verschiedenen Designs ausgewählt werden. Bad- und WC-Türen werden mit WC-Rosetten ausgestattet.



23. Fensterbänke

Außenfensterbänke

Außenfensterbänke werden in Aluminium, EV1 eloxiert nach Wahl des Bauträgers passend zur Außenfassade eingebaut.

Innenfensterbänke

Alle Fensterelemente in den Wohngeschossen erhalten Innenfensterbänke mit einer Stärke von 3cm aus Granit oder pflegelichem und farbneutralem Feinstein. Fensterbänke in WCs und Bädern können auch gefliest werden.

24. Malerarbeiten

Sämtliche Wände und die gespachtelten Decken aller Wohn- und Kellerräume werden mit einem gut deckenden, diffusionsoffenen Anstrich in Farbe weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen Anstrich nach Festlegung des Bauträgers. Die Fassade wird nach Festlegung des Bauträgers erstellt und erhält einen zweimaligen Silikonharz-Anstrich.

25. Bodenbeläge

Für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt ein Parkettboden. Dieser wird standardmäßig in allen Räumen außer Bad, WC und Diele verlegt. Der Wandanschluss erfolgt mit einer Massivholzsockelleiste. Im Leistungsumfang eingeschlossen ist die Ausführung in Buche und Eiche Schiffsboden lackiert oder geölt oder Eiche Landhausdiele natur bzw. weiß nach Mustervorlage.

26. Boden- und Wandfliesen

- **Bodenfliesen**

Bodenfliesen verlegen wir in Diele, WC und Bad. Die Fliesen in Ihrer Wohnung können Sie aus der Musterkollektion auswählen. Die Fliesen werden gerade verlegt mit farblich angepassten Fugen und erhalten an ungefliesen Wänden einen passenden Sockelfliesenabschluss.

- **Wandfliesen**

Alle Bäder und WC-Räume werden im Duschbereich raumhoch sonst 1,20m hoch gefliest. Auch hier steht Ihnen die Musterkollektion zur Verfügung.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse an Fenstern und Türen werden elastisch farblich passend verfugt. Die Ausbildung von Ecken, Vorsprüngen, Vormauerungen und gefliesten Ablagen erfolgt als sauberer Abschluss mit Jolly-Schienen aus gebürstetem Edelstahl. Schräg – und Diagonalverlegung der Fliesen sowie die Verlegung von Bordüren und Dekorfliesen kann als Sonderwunsch ausgeführt werden.



27. Stellplätze (siehe auch 6. Tiefgarage)

Die Stellplätze in der Tiefgarage und im Einfahrtsbereich werden dauerhaft nummeriert. Die Zuordnung der Stellplätze zu den Wohnungen erfolgt durch den Bauträger.

28. Müllraum

Für Müll existiert ein separater Müllraum in der Tiefgarage, in dem die erforderlichen Müll- und Papiertonnen abgestellt werden können.

29. Terrasse und Balkon

- **Terrasse**

Der Terrassenbelag besteht aus Granitplatten 30x60cm auf Unterbau nach Wahl des Bauträgers.

- **Balkon**

Die erforderliche Abdichtung sowie die Wärmedämmung der Balkone erfolgt nach DIN bzw. EnEV. Auf einer geeigneten Unterkonstruktion wird ein Belag nach Wahl des Bauträgers verlegt. Das Balkongeländer besteht aus einem Ober- und Untergurt und wird entsprechend der genehmigten Planung und nach Wahl des Bauträgers gestaltet.

30. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden vom Bauträger angelegt und mit Rasen, Kies sowie gruppenweise mit Sträuchern, Büschen und Bäumen sowie mit Hecken laut genehmigtem Freiflächenplan bepflanzt. Die Gebäudeanschlüsse an Pflanz- und Rasenflächen erfolgen mittels eines 30cm breiten Kiesstreifens. Die Terrassen werden durch Hecken und durch Trennwände voneinander bzw. von den öffentlichen Flächen abgetrennt. Die Hauseingangsbereiche werden mit Betonpflaster (grau) im Splittbett gestaltet.

31. Sonstiges

Hinsichtlich Schallschutz, Brandschutz und Energieverordnung entspricht die Bauweise den behördlichen Vorschriften und den aktuell gültigen DIN-Mindestwerten sowie den Bestimmungen der EnEV 2016. Sämtliche Dimensionierungen werden gemäß den entsprechenden Berechnungen ausgeführt. Maßgabe für die Ausführung ist außerdem die Baugenehmigung. Maßliche Differenzen bzw. Änderungen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen oder behördlichen Auflagen ergeben, sind jederzeit möglich und bleiben ausdrücklich vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung bedeuten. Daher berechtigen sie auch nicht zur Änderung des Kaufpreises.

Die Art der Ausführung sowie die in der Baubeschreibung genannten Materialien, können, ebenfalls soweit dies aus konstruktiver Notwendigkeit bzw. aus Fortschrittsgründen erforderlich ist, durch gleichwertige ersetzt werden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen, elastischen Fugen und dem Putz hervorrufen. Ebenso sind Rissbildungen an den starren Stahlbetonelementen unvermeidbar. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

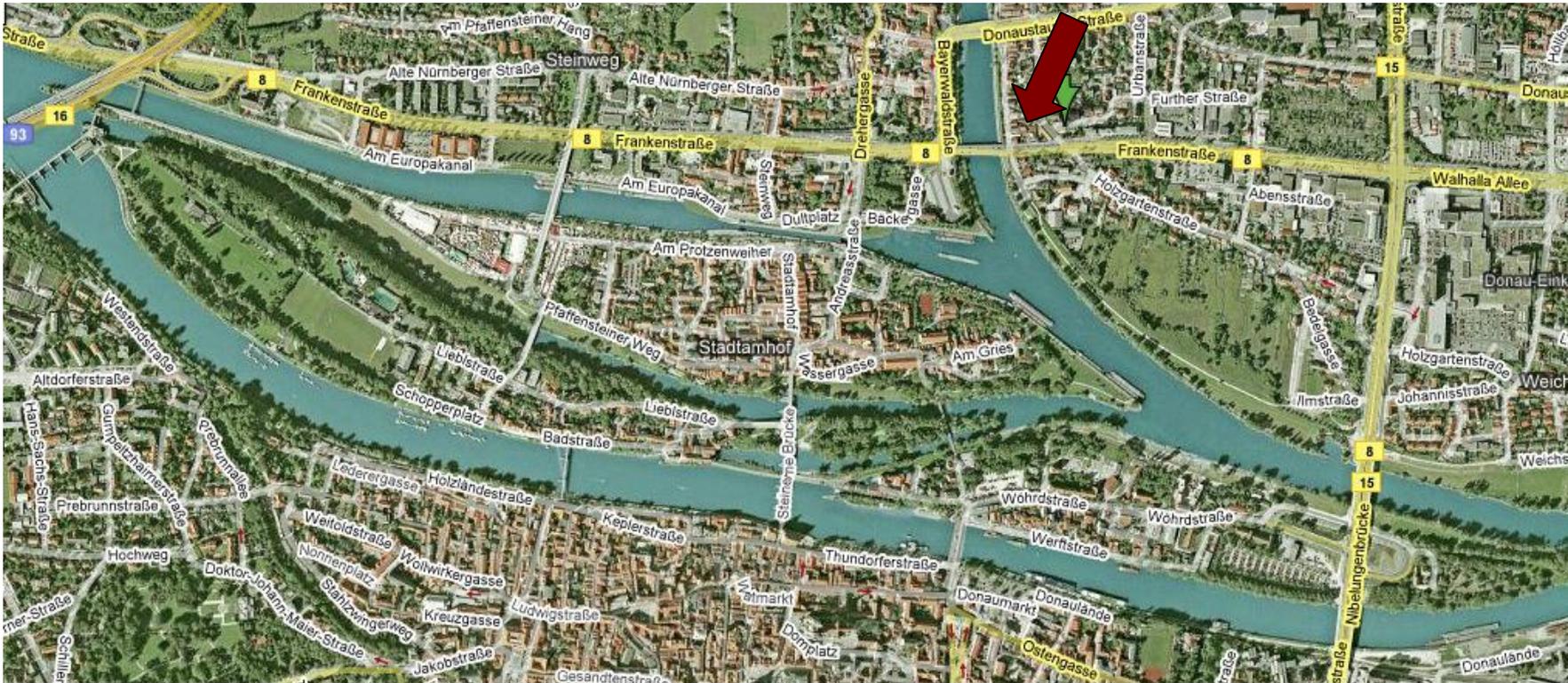
Die Wartung der technischen Anlagen wie Heizung, Garagentor oder Entlüftungsanlagen obliegt der Eigentümergemeinschaft. Anstriche von Bauteilen, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben der Farbhersteller zu behandeln. Ebenso bedürfen die dauerelastischen Verfugungen und bewegte Teile einer laufenden Pflege.

Der genaue Umfang der im Kaufpreis enthaltenen Leistungen ist ausschließlich durch diese Baubeschreibung definiert. Bei Unstimmigkeiten zwischen den Vertragsplänen und der Baubeschreibung hat die Baubeschreibung Vorrang. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände (Möblierung, Öfen) dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeiten und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Eine Möblierung nach einschlägigen Richtlinien (z.B. 3m-Schrank im Schlafzimmer) ist nicht in jeder Wohnung möglich. Technische Ausstattungen sind nicht komplett auf den Eingabeplänen oder im Exposé dargestellt (z.B. Lüftungsauslässe oder Entwässerungseinrichtungen).

Der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchtigkeit muss nach Bezug durch richtiges Heizen und Lüften und den Betrieb der Lüftungsanlage Rechnung getragen werden. Die Wohnanlage wird gereinigt übergeben.

Sofern in Plänen die Umgebung des Vertragsgegenstandes oder der angrenzende Bereich dargestellt sind, ist dies für den Vertrag unverbindlich

So finden Sie unser Büro in Regensburg....



tectum baubetreuungs GmbH, Brahmsstraße 9, 93426 Roding
Verkauf: Büro Regensburg, Nussbergerstraße 6, 93059 Regensburg
Telefon: 0941 / 464 69 63
Mail: info@tectum-haus.de