



Unsernherrner Str.  
Neubau von DHH  
in Ingolstadt - Rothenturm

Stand: Januar 2019



Rudolf Röss Bau GmbH  
Nürnberger Str. 34  
85055 Ingolstadt

Telefon: + 49 841 954 79 0  
Telefax: + 49 841 954 79 32  
E-Mail: [info@roess.com](mailto:info@roess.com)  
[www.roess.com](http://www.roess.com)

## INHALTSVERZEICHNIS

Allgemein	Seite 1-2
Wohnbebauung	Seite 2
Gebäudedaten	Seite 2
1. Rohbauarbeiten	Seite 3
2. Heizungsanlagen   Lüftung	Seite 3
3. Elektroinstallation	Seite 3 - 4
4. Sanitärausstattung	Seite 4 - 6
5. Schreinerarbeiten	Seite 6
6. Innen-  Außenputz	Seite 6 - 7
7. Estrich	Seite 7
8. Jalousien	Seite 7
9. Belagarbeiten	Seite 7
10. Bodenbeläge	Seite 7
11. Fliesenarbeiten	Seite 7 - 8
12. Malerarbeiten	Seite 8
13. Schlosserarbeiten	Seite 8
14. Garage	Seite 8
15. Außenanlagen	Seite 8
16. Sonstiges	Seite 9

## ALLGEMEIN

Die **Röss GmbH & Co. KG** ist ein regionales Bauunternehmen seit **1895**. Unsere Stärke ist neben einer über 120 Jahre dauernden Erfolgsgeschichte vor allem unsere starke Verbundenheit zur Region. Dies spiegelt sich auch in unseren Partnerfirmen wieder. **Die Röss Wohnbau GmbH** arbeitet ausschließlich mit renommierten Firmen und Handwerksbetrieben aus der Region Ingolstadt und dem zugehörigen Umland zusammen. Wenn sie bei uns ein Objekt erwerben, bekommen sie nicht nur Stein und Beton, sondern Ihre ganz persönliche Heimat.

Diese Baubeschreibung gilt für die Grundaufführung und den Leistungsumfang einer durch die **Röss Wohnbau GmbH (RWB)** erstellten Leistung. Sie beschreibt Art und Umfang der Leistungen, welche von Seiten der **Röss Wohnbau GmbH** erbracht werden.

Diese Baubeschreibung beschreibt Material, Qualität, Umfang und Ausführung. Die im Kaufpreis enthaltene Leistungsmenge und Leistungsart ergibt sich aus dem vertraglich und schriftlich festgelegten Leistungsumfang und den dem Kaufvertrag zugrundeliegenden Plänen. Stehen bei manchen Positionen "zum Beispiel", definiert dies unsere Leistung. Kundenspezifische Änderungswünsche können zu Mehr- oder Minderpreisen führen. Die Auswahl erfolgt durch die **Röss Wohnbau GmbH**. In den Planunterlagen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder Bauelemente sowie Elemente mit dem Vermerk Sonderwunsch gehören nicht zum Leistungsumfang.

Änderungen aufgrund des technischen Fortschrittes oder Notwendigkeit, behördlicher Auflagen bzw. gestalterischer Notwendigkeiten bleiben ebenso vorbehalten, wie maßliche Differenzen gegenüber den Baueingabep länen, Abgeschlossenheit und dem Exposé-Plan, die sich bei der Ausarbeitung der Werkpläne aus behördlichen Auflagen oder konstruktiven, gestalterischen bzw. technischen Gründen ergeben. Sofern die genannten Produkte in dieser Baubeschreibung nicht mehr beschaffbar oder lieferbar sind bzw. aus technischer Notwendigkeit geändert werden müssen, obliegt die Auswahl gleichwertiger Produkte der **RWB**.

**Der in dieser Baubeschreibung enthaltene Leistungsumfang basiert auf den geltenden Regelwerken, Verordnungen, Normen, etc. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Auf geänderte bzw. neu eingeführte Regelwerke nach diesem Zeitpunkt oder geänderte technische Regeln der Technik besteht kein Leistungsanspruch für den Käufer.**

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass aus technischen, konstruktiven, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Gründen zusätzliche Vorwandinstallationen (an Wand oder Decke) erforderlich werden können. Die sich daraus ergebende Verringerung der Wohnfläche und Stellfläche (z. B. für Möbel, etc.) wird nicht vergütet.

Im Bereich der Nebenräume, Keller und im Untergeschoss sowie der Tiefgarage werden die Leitungen auch unterhalb der Decke und den Wänden (auch unter 2,0 m Höhe) verlegt, was zu einer Reduzierung der Stell- und Bewegungsfläche führen kann.

Bei Naturprodukten wie z. B. Holz, Beton, Naturstein oder Kalkstein, sowie bei keramischen Produkten, Fliesen etc. können gegenüber den Mustervorlagen Abweichungen im Farbton, der Maserung, der Struktur oder dem Brand möglich sein.

Die Gestaltung wird nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Die Darstellungen in den Entwurfsplänen, Baueingabeplänen, Exposéunterlagen oder sonstigen Visualisierungen sind unverbindliche Illustrationen und können von der späteren Realisierung abweichen.

## **WOHNBEBAUUNG**

Ingolstadt ist durch seine Lage im Herzen Bayerns und seine wechselvolle Geschichte als Herzogs-, Universitäts- und Festungsstadt gekennzeichnet.

Optimale Verkehrsanbindung an die Metropolregion München und niedrige Arbeitslosigkeit an einem der Hauptstandorte der deutschen Automobilindustrie fördern heute eine Wirtschaftsentwicklung, die die Einwohnerzahl weiter steigen lässt.

Die repräsentativen Doppelhäuser liegen im familiären Ortsteil Ingolstadt-Rothenturm. Hier verbinden sich ruhige Lage, hoher Erholungswert und optimale Verkehrsanbindung an Bus, Bahn und die Autobahn (A9 - AS Ingolstadt Süd). Die Ingolstädter Altstadt ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Insgesamt entstehen auf dieser Liegenschaft 12 Doppelhaushälften mit Garage und Stellplatz.

## **GEBÄUDEDATEN**

Die 6 Doppelhäuser bewegen sich insgesamt in einem Größenrahmen von 228m<sup>2</sup> bis zu 272m<sup>2</sup> mit schönen Gartenflächen und weitläufigen Terrassen.

- hochdämmende Ziegelbauweise
- 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Parkett in den Wohnbereichen
- Fensterbänke in Resopalqualität grau-anthrazit

## 1. ROHBAUARBEITEN

Der Kellerboden in WU (wasserundurchlässig) wird als Stahlbetonplatte nach statischer Berechnung ausgeführt. Hierbei werden zur optimalen Dauerhaftigkeit gegen Wassereindring auch die Sockel beschichtet. In das Fundament wird ein Erder nach VDE-Vorschrift eingelegt. Die Kelleraußenwände in WU werden in Stahlbeton mit Bewehrung nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Kellerumfassung wird mit Styrodurplatten gedämmt. Der gesamte Kellerbereich ist somit als „Weiße Wanne“ ausgebildet. Zwischen der Bodenplatte und den Kelleraußenwänden wird für den wasserundurchlässigen Übergang ein Dichtungsband eingebracht. Die Lichtschächte bestehen aus Kunststoff bzw. Beton mit Gitterrost, welche gegen Abheben gesichert sind. Alle Geschosstreppen werden aus Fertigteilen nach statischen Erfordernissen errichtet. Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus hochdämmendem Ziegelmauerwerk (36,5 cm stark) erstellt. Die innenliegenden Wände bestehen ebenfalls aus Mauerwerk. Um den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern, erhalten die Doppelhäuser Jalousien, welche elektrisch betrieben und angesteuert werden. Das Dach wird als Walmdach mit Ziegeln Tegalit Braas gefertigt. Der Dachstuhl umfasst eine Zwischensparrendämmung und eine unterseitig alukaschierte Folienabdichtung. Die Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

## 2. HEIZUNGSANLAGE | LÜFTUNG

Jedes Doppelhaus erhält eine Luft-Wärme-Pumpe exklusive Kamin. Die Räume im Erdgeschoss und im Obergeschoss erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Die Außenhauben werden in weiß pulverbeschichtet oder in Edelstahl ausgeführt.

## 3. ELEKTROINSTALLATION

Die Stromversorgung erfolgt über Erdkabel aus dem Versorgungsnetz des zuständigen EVU. Der Hausanschluss erfolgt mit Innenanschlusskasten im KG Hausanschluss. Die Installation beginnt ab Hausanschluss. Es wird ein Zähler und Verteilerschrank nach dem gültigen TAB des EVU betriebsfertig montiert, verdrahtet und angeschlossen.

Die Außenbeleuchtung an den Häusern erfolgt durch eine automatische Beleuchtungsschaltung. In jedem Haus ist ein Sicherungskasten, Gegensprechanlage und ein elektrischer Türöffner eingebaut. Der Klingelknopf an der Haustüre ist mit dem Klingelknopf an der Gegensprechanlage verbunden. Pro Objekt werden 9 Rauchmelder (Hekatron Genius H) montiert.

Die Elektroinstallation in den Doppelhäusern erfolgt in Leerrohren. Die Verteilung und Positionierung der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe, soweit noch nicht ausgeführt, spricht der Kunde direkt mit dem Elektriker ab. Pro Doppelhaushälfte, entsprechend dem Raumprogramm, ist folgende Anzahl an Schaltern, Steckdosen, Raumthermostaten und Lichtauslässen vorgesehen:

	Steckdose	Steckdose sep.	Schalter	Lichtauslass	Telefondose	Netzwerkdose	Antennendose	Elektroherd	Anschlussdose elektr. Rollo	Raumthermostat	Sprechanlage
Keller	13	7	6	9	0	0	1	0	0	1	0
Flur EG	0	1	1	5	0	0	0	0	0	0	1
WC	1	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0
Abstellraum	4	1	1	1	1	1	0	0	0	0	0
Küche	5	1	1	1	0	0	0	1	0	1	0
Wohnen	7	1	2	3	1	1	1	0	3	0	0
Terrasse	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0
Flur OG	0	1	1	3	0	0	0	0	0	0	0
Bad	2	0	2	3	0	0	0	0	1	1	0
Zimmer 1	6	0	4	2	0	0	0	0	3	1	0
Zimmer 2	5	1	3	1	0	0	0	0	2	1	0
Zimmer 3	5	1	2	1	0	0	0	0	1	1	0
DG	8	1	3	4	0	0	1	0	1	1	0

Oben aufgeführte Mengen sind in der Angebotssumme enthalten.

#### 4. SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Einrichtung der Bäder erfolgt entsprechend den folgenden Darstellungen. Änderungen sämtlicher sanitären Einrichtungsgegenstände sind in weiß vorgesehen. Die Wahl anderer Ausstattungsgegenstände ist möglich. Dies wird dann für sie individuell betrachtet.

z. B. Waschtisch 600mm x 490mm Villeroy & Boch O. Novo mit Überlauf, Hahnloch mittig, 2 vorgestanzte Löcher, weiß keine Beschichtung, ohne Halbsäule, ohne Wasserhahn



z. B. Waschtisch 450mm x 350mm Villeroy & Boch O. Novo mit Überlauf, Hahnloch mittig, 2 vorgestanzte Löcher, weiß keine Beschichtung, ohne Halbsäule, ohne Wasserhahn



z. B. Toilette Villeroy & Boch O. Novo Wand-Tiefspülklosett, Abgang innen waagrecht, B= 360mm T= 560mm, weiß keine Beschichtung



z. B. Toilettensitz Villeroy & Boch O. Novo WC-Sitz, Scharniere aus Edelstahl, ohne Absenkautomatik, weiß



z. B. Duschwanne 900mm x 900mm 40mm tief, Villeroy & Boch Subway Infinity, Keramik mit Antirutschoberfläche, Variante Eck-Einbau links gegen Wand, Ablauf asymmetrisch, Kein Wannenträger notwendig



z. B. Badewanne 1700mm x 750mm, Europa Acryl-Körperform-Badewanne, weiß-alpin, mit Wannenträger



z. B. Unterputz-Spülkasten Geberit GIS Montageelement für Wand-WC mit UP320 Spülkasten für Betätigung von Vorne Vormontierte Einheit



z. B. Drückerplatte Geberit Betätigungsplatte SIGMA 01 Für Geberit UP-Spülkasten UP320 aus Kunststoff 246mm x 164mm für Betätigung von vorne mit 2-Mengen-Auslösung, hochglanz-verchromt



z. B. Papierhalter mit Deckel, Emco Rondo 2, verchromt



z. B. Handtuchhalter, Emco Rondo 2, verchromt



z. B. Einhebelmischer Hansgrohe Focus, Keramikmischsystem, Boltic Griffverriegelung, Temperaturbegrenzung individuell einstellbar, Durchflussbegrenzer 7l/min, QuickClean Luftsprudler, für Durchlauferhitzer geeignet, Ablaufgarnitur: Ja, Ausladung: 101mm, Niederdruck: Nein, verchromt



z. B. Badewannenarmatur Hansgrohe Focus DN15, Körper alleine Keramikmischsystem, Boltic Griffverriegelung, Rückflussverhinderer, Temperaturbegrenzung individuell einstellbar, QuickClean Luftsprudler max. Durchflussmenge 22l/min automatische Rückstellung Wanne/Brause, Stichmaß 150mm + - 12mm, S-Anschlüsse mit Schalldämpfer



z. B. Brausewannenarmatur Hansgrohe Focus, Keramikmischsystem, Boltic Griffverriegelung, Temperaturregulierung individuell einstellbar, max. Durchflussmenge 22l/min, Stichmaß 150mm + - 12mm, S-Anschlüsse mit Schalldämpfer



z. B. Wannen-/ Brausegarnitur Hansgrohe Cromo Select E Vario, 3 Strahlarten: Rain, IntenseRain, TurboRain, komfortable Strahlartenumstellung durch Select-Taste, Brausekopf = 110mm, Neigungswinkel um 90 Grad verstellbar, Schieberegler schwenkt nach links und rechts sowie oben und unten, max. Durchflussmenge (bei 3 bar) = 15l/min, Bestehend aus: Isiflex Brauseschlauch 1,60m, Cromo Select E Vario Handbrause, Unica Cromo Brausestange 0,90m



## 5. SCHREINERARBEITEN

Alle Fenster und Fenstertüren vom Erd- bis zum Obergeschoss werden aus pflegeleichten Markenkunststoffprofilen (außen anthrazit/grau foliert – innen weiß) mit einer 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung, einem Dreh-Kipp-Beschlag, Regenschienen, Gummilippendichtung sowie Aluminiumfensterblechen ausgeführt. Manche Fenster werden zur optimalen Belichtung bodentief ausgeführt und erhalten bei den Öffnungsflügeln eine edle äußere Absturzsicherung aus Glas. Für die Kellerräume werden Fenster mit Isolierverglasung z.B. Fabrikat „MEALUXIT“ verwendet. Die Innentüren mit einer Höhe von 2,10 m aus Holz werden in weiß lackiert und samt Edelstahl-Drückergarnitur mit Rosette eingebaut. Die Türblätter haben eine Röhrenspanmittellage, die Türzargen eine pflegeleichte Rundkante. Die Kellertüre zum Heizkeller wird in Stahlblech ausgeführt. Hierbei werden die brandschutztechnischen Auflagen berücksichtigt. Die Hauseingangstüre besteht aus Kunststoff mit Milchglaseinsatz.



## 6. INNEN-/AUSSENPUTZ

Der Innenputz besteht aus einlagigem Maschinenputz. Die betonierten schalungsrauen Kellerwände und Kellerdecken werden gestrichen. Der Außenputz wird mehrlagig als Maschinenputz erstellt. Bei diesem Objekt wird zur besseren Dauerhaftigkeit der Außenhaut auch eine Gewebespachtelung eingearbeitet. Die farbliche Gestaltung des Objekts erfolgt durch die **RWB**.

## 7. ESTRICH

Es wird ein schwimmender Estrich vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss mit der korrekten Wärme- und Trittschalldämmung verlegt.

## 8. JALOUSIEN

Alle Fenster und Fenstertüren - außer Treppenhaus- und Kellerfenster - erhalten, soweit technisch möglich, hochwertige Jalousien z.B. der Marke ROMA in RAL –Farbe gemäß Herstellerfarbkarte der Kategorie 1. Dadurch erhalten sie neben dem Sonnenschutz auch einen guten sommerlichen Wärmeschutz. Die Jalousien werden elektrisch angetrieben und über einen Taster im Raum gesteuert. Die Montage erfolgt über eine Revisionsöffnung von außen.

## 9. BELAGARBEITEN

Die Treppenläufe werden mit Fliesen belegt und mit einer Edelstahlrutschkante versehen.

## 10. BODENBELÄGE

Die Wohnräume erhalten einen Boden aus Stäbchenparkett. Der Materialwert pro m<sup>2</sup> inklusive Holzsockelleisten und Verlegung beträgt € 65,00 inkl. MwSt. Die Wahl anderer Ausstattungen ist möglich. Dies wird dann für sie individuell betrachtet.

Der Vertragshändler der **RWB**, bei dem der Käufer die Materialauswahl treffen kann, wird noch benannt.

## 11. FLIESENARBEITEN

Die Wände in den Badezimmern und Gäste-WCs werden 1,20 m hoch gefliest, im Bereich der Duschen raumhoch. Die Böden werden ebenfalls gefliest. Dies erfolgt in den Größen 30/60 cm oder 40/40 cm mit nicht kalibrierten Fliesen. Der Materialpreis der Fliesen beträgt 30,00 €

brutto/m<sup>2</sup>. Der Vertragshändler der **RWB**, bei dem der Käufer die Materialauswahl treffen kann, wird noch benannt.

Für besondere Verlegearten (z.B. Diagonalverlegung, Mosaikfliesen, Bordüren, Dekoren, Übergrößen > 60/30 cm, kalibrierte Fliesen etc.) wird der entstandene Mehraufwand berechnet. Werden zusätzliche Flächen gefliest, fallen neben den Material- und Verlegekosten auch Mehrkosten für notwendige Silikonfugen an.

Die Böden des Kellers, der Treppenträume, der Garderobe und der Flur im EG werden ebenfalls gefliest. Diese erhalten hierzu einen passenden Sockel. Die Material- und Farbauswahl erfolgt durch die **RWB**.

## 12. MALERARBEITEN

Decken und Wände in den Wohngeschossen erhalten einen zweifachen Anstrich mit weißer Dispersionsfarbe. Die Decken und Wände der Kellerräume werden ebenfalls geweißt.

## 13. SCHLOSSERARBEITEN

Die Treppe wird mit einem Edelstahlhandlauf versehen. Die farbliche Gestaltung des Objekts erfolgt durch die **RWB**. Ausführung kann von den Prospekt Darstellungen abweichen.

## 14. GARAGE

Die Fertigaragen mit Stahlschwingtor und elektrischem Antrieb haben eine Größe von 6,00 x 2,98 x 2,65m. Die Einfahrtshöhe liegt hier bei überdurchschnittlichen 2,12m. Jede Garage erhält einen Innenwandastrich, innenliegende Dachentwässerung, Edelputz an allen sichtbaren Außenwänden, Dachbeschichtung mit Zweikomponentendichtmasse und Nebentüre aus Stahl.

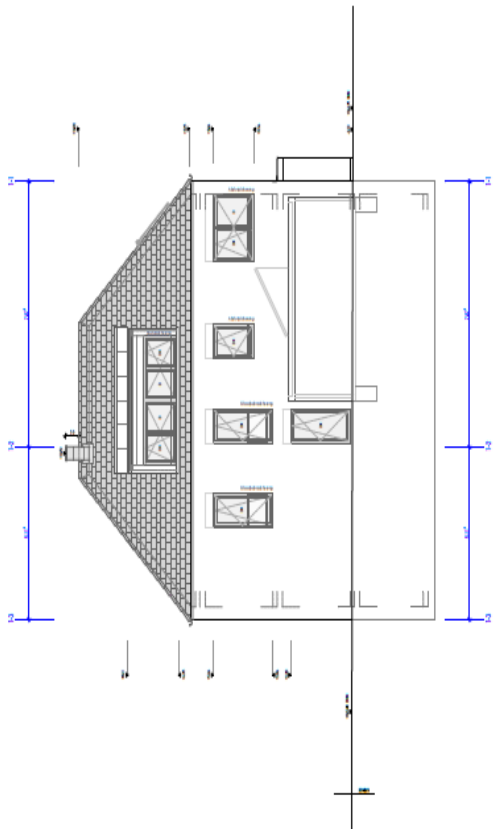
## 15. AUßENANLAGEN

Die Grundstücksabtrennung erfolgt durch einen Stabgitterzaun Höhe 1,00m. Die Gartenflächen erhalten eine Rohplanierung mit vorhandenem Material / Rasenansaat und werden wie im Freiflächenplan festgesetzt, mit Büschen, Hecken und Bäumen bepflanzt. Die farbliche und technische Gestaltung erfolgt durch die **RWB**.

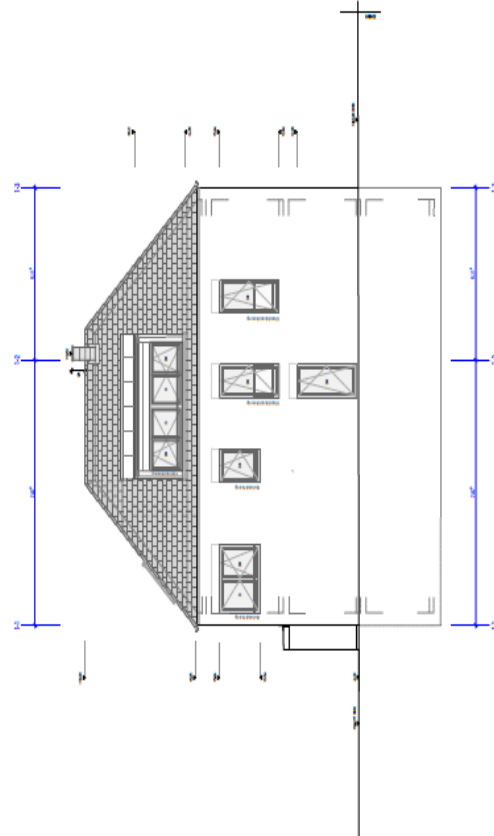
Die Terrassen werden mit grauen Betonplatten im Format 40/40 cm auf Splittbett belegt. Der Zugangsweg zu den Häusern der Stellplatz und die zugehörige Zufahrt wird mit 20x20x8 Betonpflaster versehen. Die farbliche und technische Gestaltung erfolgt durch die **RWB**.

## 16. SONSTIGES

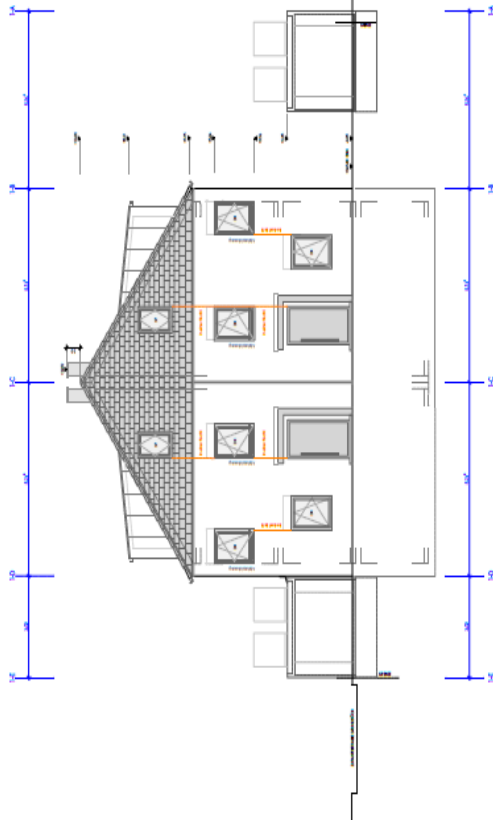
Aus technischen Gründen in der Ausführungsplanung Änderungen (z.B. Vormauerungen, Lüftungsschächte, etc.) ergeben, so ist dies nicht wertmindernd. Die Ausführung erfolgt nach EnEV 2016 gemäß den Anforderungen gültig ab 01.01.2016. Elastische Ver fugungen sind Wartungsfugen und müssen vom Käufer gewartet werden. Sie unterliegen nicht der Gewährleistung. Sämtliche Fenster und Fenstertüren sind durch eine Fachfirma zu warten. Diese sind, wie auch die Türen und Anstriche, in entsprechenden Zeitabständen nach Herstellervorgaben, im Rahmen des Bauunterhaltes, auch innerhalb der Gewährleistungszeit, von den Wohnungseigentümern durchzuführen. Die Abrechnung der Leistung erfolgt über die Nebenkosten. Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Materialien, insbesondere auch in Folge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt. In den ersten zwei Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks ist darauf zu achten, dass sämtliche Einbauten, Schränke und Schrankwände nur mit genügend Abstand (ca. 3-5 cm) und einer ausreichenden Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden.



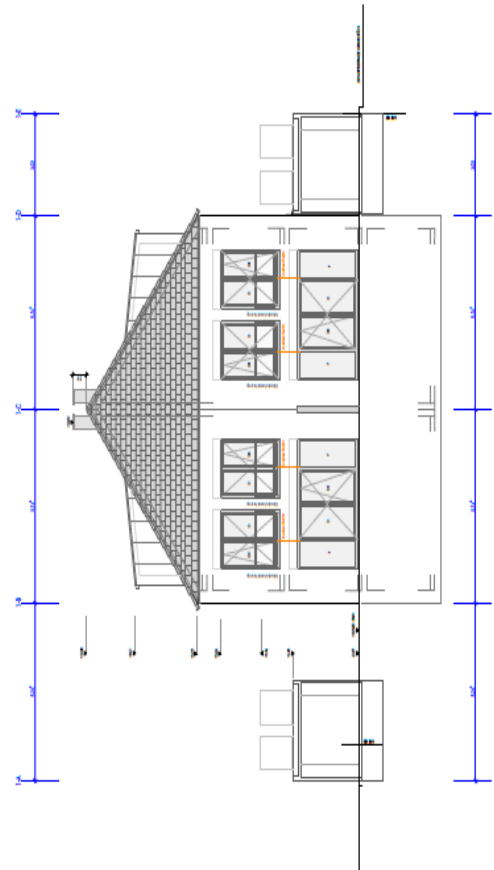
ANSICHT SÜD



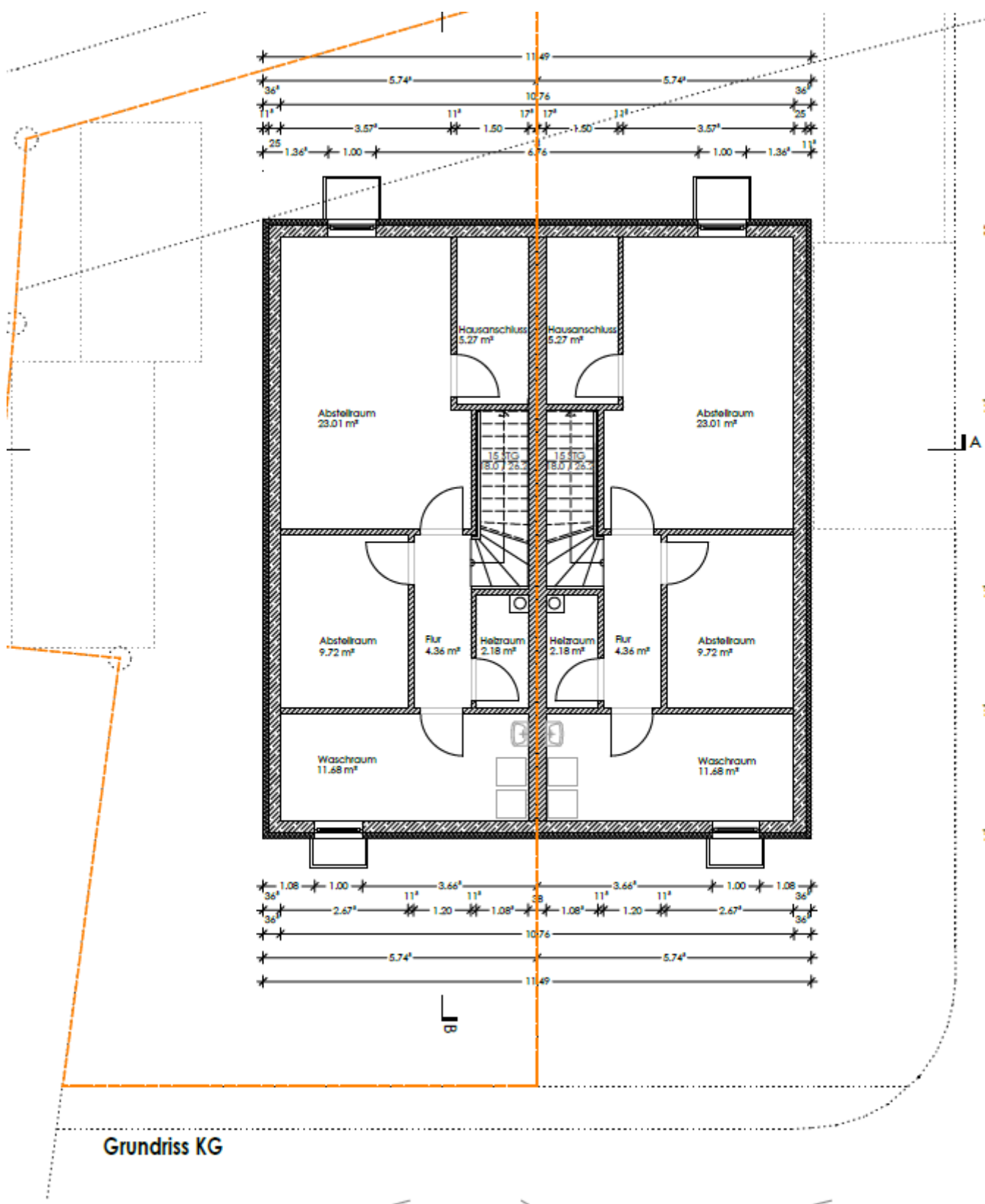
ANSICHT WEST



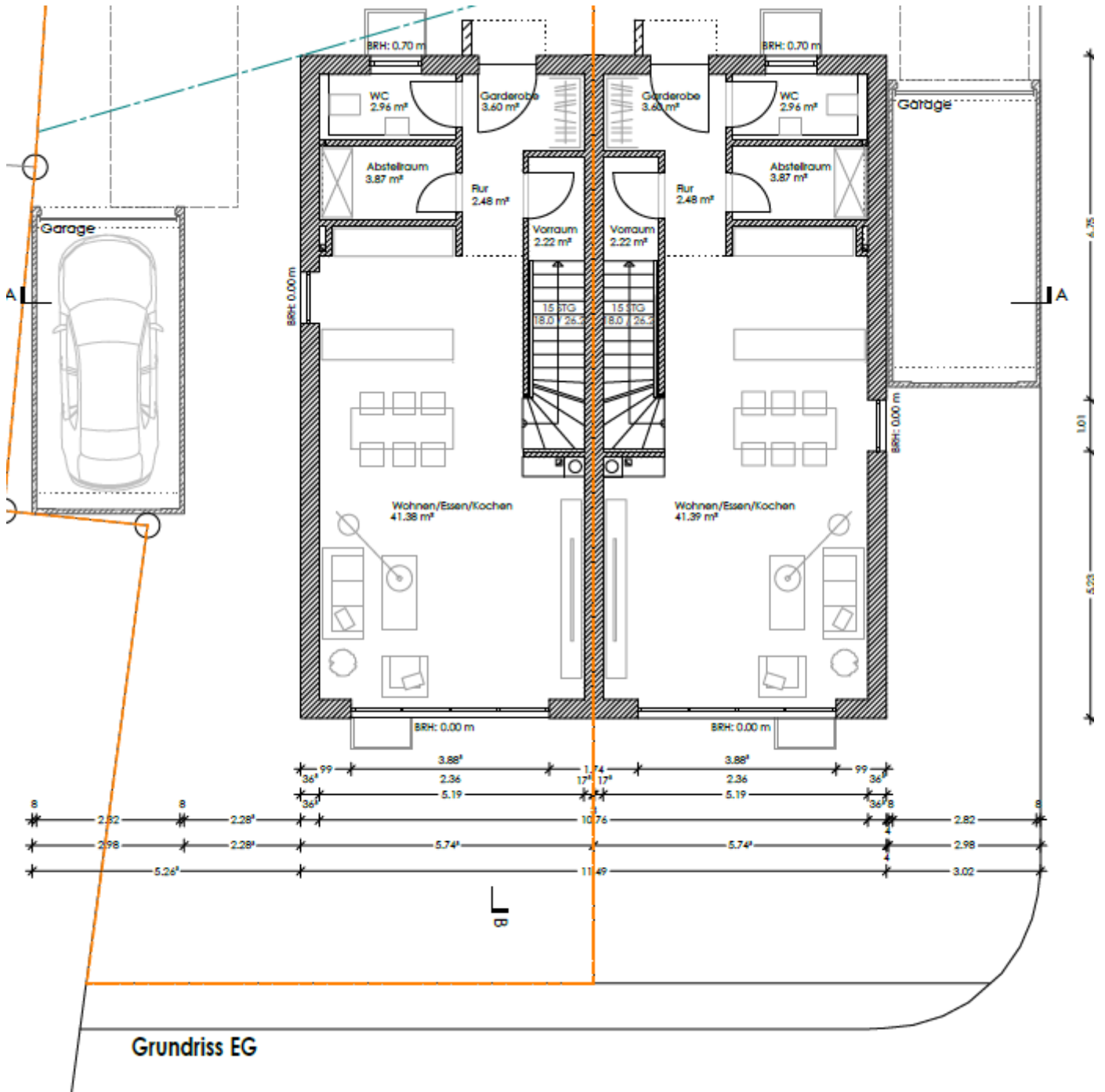
ANSICHT NORD

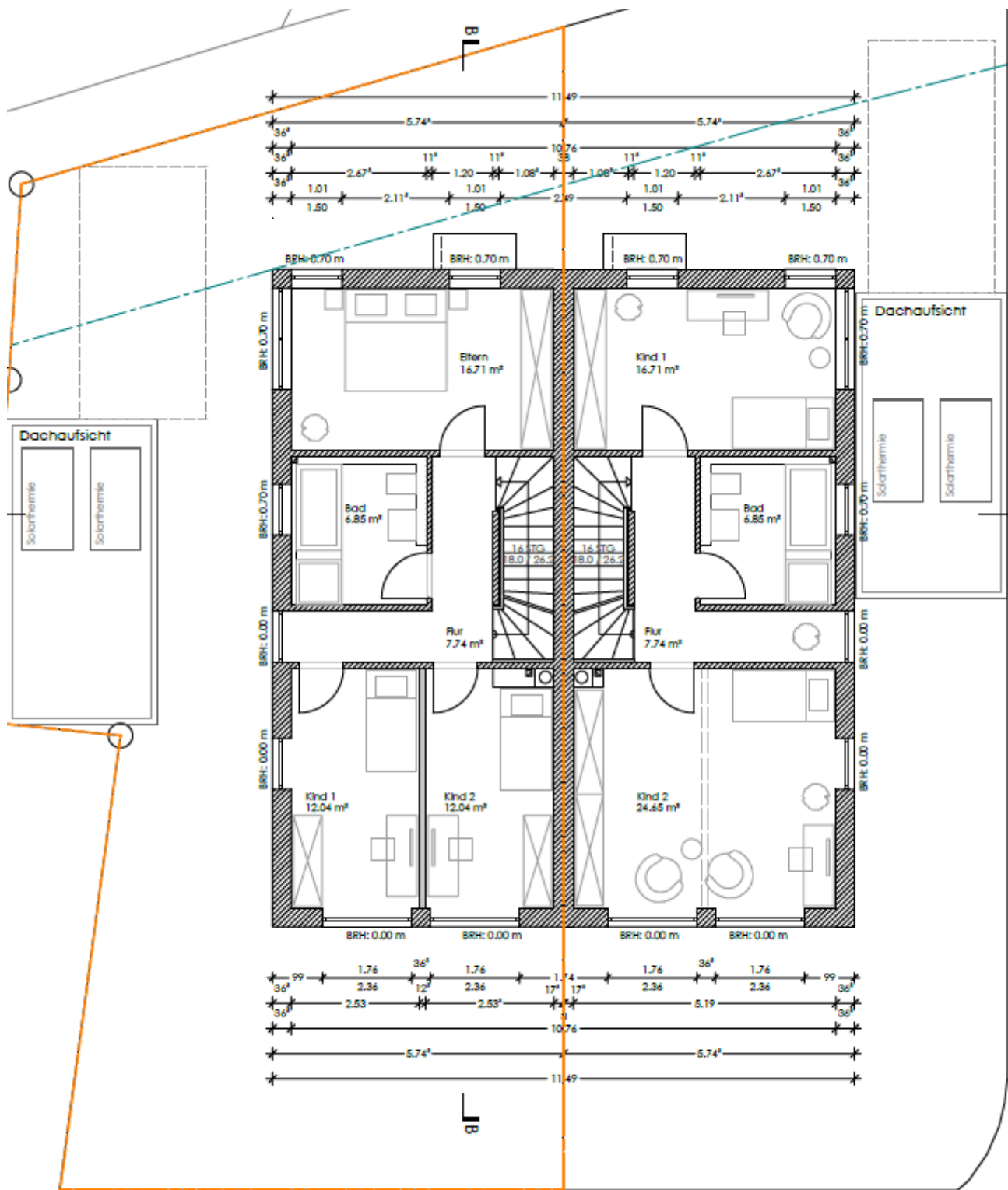


ANSICHT OST

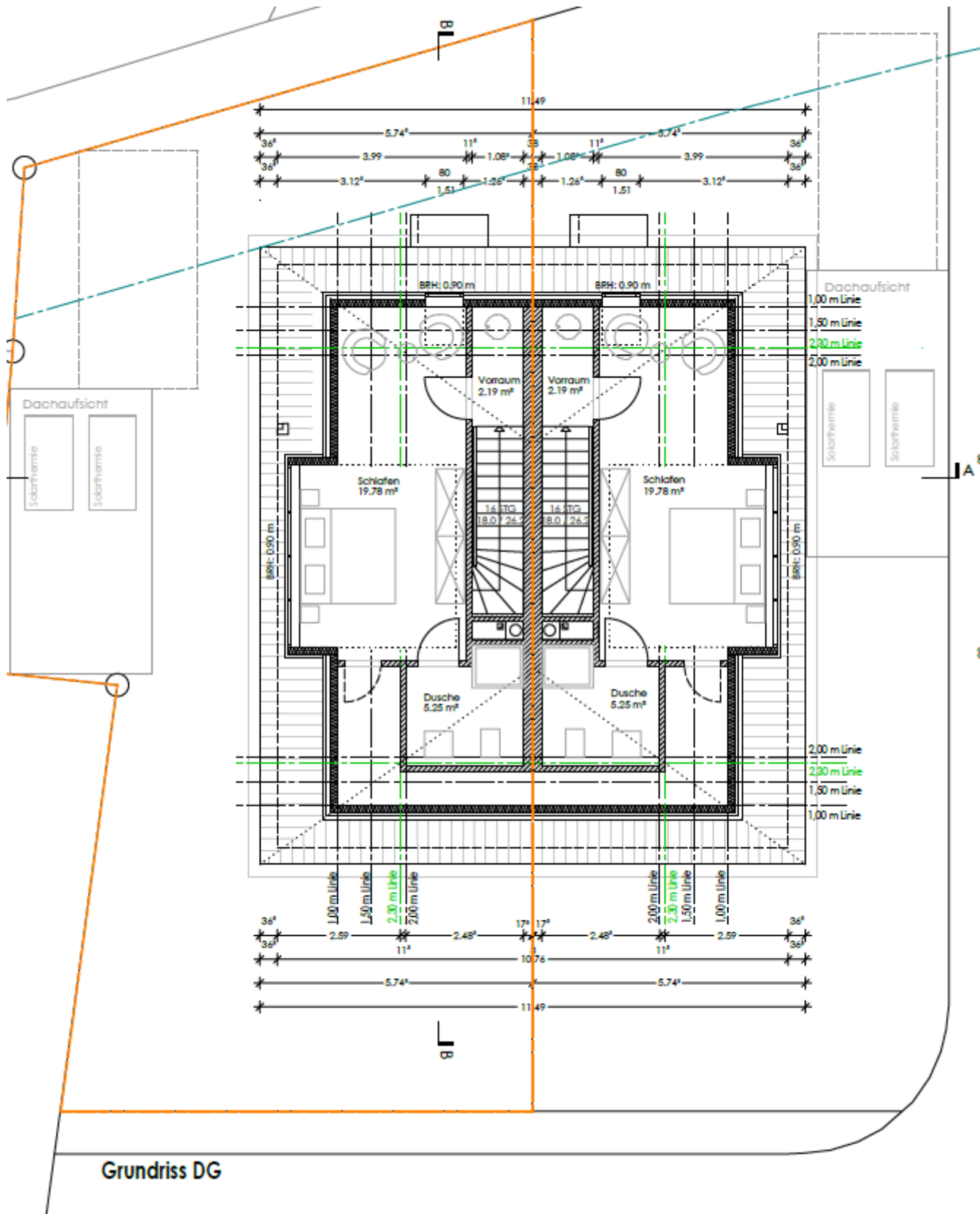


Grundriss KG





Grundriss OG



Grundriss DG