

BAUBESCHREIBUNG

Projekt **AM SCHLOßBERG**
NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT TIEFGARAGE
DROSSELSTRASSE 21 a, c, d, e
86971 PEITING

Bauherr **M. HASEITL WOHNBAU UND PROJEKTENTWICKLUNG GMBH**
DIESSENER STRAÙE 12
86956 SCHONGAU

INHALTSVERZEICHNIS

<u>INHALTSVERZEICHNIS</u>	II
I. <u>PROJEKTERLÄUTERUNG - GESAMTMAßNAHME</u>	1
II. <u>GRUNDSTÜCK</u>	1
III. <u>ERSCHLIEßUNG</u>	1
1) ZUGANG	1
2) TIEFGARAGE	2
3) HAUSANSCHLÜSSE	2
IV. <u>BAUKONSTRUKTION</u>	2
1) ERDARBEITEN	2
2) GRÜNDUNG	2
3) TIEFGARAGE	2
4) ENTWÄSSERUNG	2
5) DECKEN	2
6) AUßENWÄNDE	3
7) TRAGENDE INNENWÄNDE	3
8) NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE	3
9) BALKONE UND TERRASSEN	4
10) DACHTERRASSEN	4
11) DACHKONSTRUKTION	4
12) SPENGLERARBEITEN	4
13) WÄRMESCHUTZ / SCHALLSCHUTZ	4
V. <u>GEBÄUDEHÜLLE</u>	5
1) HAUSEINGANG - TREPPENHAUS	5
2) FENSTER	6
3) SONNENSCHUTZ	6
4) PHOTOVOLTAIKANLAGE	6
5) LÄRMSCHUTZFASSADE	6
VI. <u>INNENAUSBAU GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN</u>	6
1) TIEFGARAGE	6
2) TIEFGARAGE SCHLEUSE	6
3) HAUSANSCHLUSS-, TECHNIK- UND FUNKTIONSRaum	6
4) TREPPENHAUS	7
5) AUFZUG	7
6) WASCHRAUM	8

VII. <u>INNENAUSBAU WOHNUNGEN</u>	8
1) WOHNUNGSEINGANGSTÜRE.....	8
2) INNENTÜREN.....	8
3) GIPSKARTON ABHANGDECKEN	8
4) WANDOberFLÄCHEN.....	8
5) SCHÄCHTE	9
6) BODENBELÄGE	9
7) SANITÄRINSTALLATION.....	9
8) ELEKTROINSTALLATION.....	10
9) FERNSEHANSCHLUSS	10
10) TELEFON- / INTERNETANSCHLUSS.....	10
11) KLINGELANLAGE	10
12) RAUCHMELDER.....	10
13) HEIZUNG	10
14) ABSTELLRÄUME KELLER.....	11
15) SONSTIGES	11
VIII. <u>HAUSTECHNIK</u>	11
1) HEIZUNG ALLGEMEIN.....	11
2) LÜFTUNG.....	12
3) SANITÄR.....	12
4) ELEKTROINSTALLATION.....	12
5) KELLER	13
6) TIEFGARAGE	13
7) FREIFLÄCHEN.....	13
8) VERKEHRSFLÄCHEN	13
9) AUßENBELEUCHTUNG (ALLGEMEINBEREICHE)	13
10) FLUCHTWEGBELEUCHTUNG	13
IX. <u>AUßENANLAGEN</u>	14
X. <u>UNTERLAGEN</u>	14
XI. <u>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN</u>	14
11) ABBILDUNGEN / PLÄNE	15
12) WARTUNG.....	15
13) HÖHENDARSTELLUNGEN.....	15
14) AUSFÜHRUNGSVARIANTEN.....	15

I. PROJEKTERLÄUTERUNG - GESAMTMAßNAHME

Auf den Flurstücken 812, 812/2 und 812/3, Gemarkung Peiting, wird die Wohnanlage „Am Schloßberg“ errichtet. Die Wohnanlage besteht aus drei Baukörpern, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 93 „Östlich der Schongauer Straße“ des Marktes Peiting.

Auf dem Flurstück 812/3 (Drosselstraße 21) entsteht das Haus 1, parallel zur Drosselstraße, auf einer Grundstücksfläche von ca. 1.164 m². Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, sowie 3 Obergeschossen (EG, 1.OG, 2.OG). Es entstehen 11 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 743 m².

Auf dem Flurstück 812/2 (Drosselstraße 21a, c, d, e) entstehen die Häuser 2 und 3, parallel zur Drosselstraße, auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.149 m². Die Gebäude bestehen aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, sowie 4 Obergeschossen (Haus 3) bzw. 5 Obergeschossen (Haus 2). Es entstehen 25 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 2.106 m².

Auf dem Flurstück 812 (Drosselstraße 21b) entsteht das Haus 4, parallel zur Schongauer Straße, auf einer Grundstücksfläche von ca. 641 m². Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, sowie 3 Obergeschossen (EG, 1.OG, 2.OG). Es entstehen 8 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 585 m².

Im Rahmen der Baumaßnahme werden insgesamt 76 Stellplätze errichtet. Dabei entsteht im Untergeschoss eine Tiefgarage mit 65 Stellplätzen, sowie 11 oberirdische Stellplätze.

Die Errichtung des gegenständlichen Gebäudes Drosselstraße 21 a, c, d, e (Haus 2 & 3 – Fl.-Nr.: 812/3) bedingt die gleichzeitige Umsetzung der übrigen Wohnanlage auf den Nachbargrundstücken (Fl.-Nrn.: 812/3 und 812) insbesondere hinsichtlich der Zufahrt und Zugang zur gemeinsamen Tiefgarage, sowie der wege- und leitungsmäßigen Erschließung der Baukörper. Die Baubeschreibung ist grundstücksübergreifend anzuwenden.

Die weiteren Ausführungen beziehen sich auf die Gebäude Haus 2 und 3 (Drosselstraße 21a, c, d, e)

II. GRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück liegt am Ortsausgang der Marktgemeinde Peiting, Richtung Schongau. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 2149 m² (Flurstücks 812/2, Gemarkung Peiting).

III. ERSCHLIEßUNG

1) ZUGANG

Barrierefreier Hauszugang von Haus 2 (Drosselstraße 21a) von Seiten der Schongauer Straße und bei Haus 3 (Drosselstraße 21 c, d, e) von Seiten der Falkenstraße.

Die Erschließung erfolgt in jedem Baukörper über einen Treppenhauskern mit Aufzugsanlage. Die Aufzugsanlage erfüllt die Anforderungen an barrierefreie Personenaufzüge gem. DIN EN 81-70, Ausgabe 2018-07, bzw. den Regeln der Technik.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Außenliegende Briefkasten- und Klingelanlage im Zugangsbereich der Häuser.

2) TIEFGARAGE

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage liegt auf dem nördlichen Nachbargrundstück, Fl.-Nr.: 812/3 und erfolgt über die Drosselstraße.

Die Tiefgarageneinzelabstellplätze sind stufenfrei von der Haltestelle des Aufzuges im Untergeschoss erreichbar.

3) HAUSANSCHLÜSSE

Die öffentliche Erschließung ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu gehören Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

IV. BAUKONSTRUKTION

1) ERDARBEITEN

Aushub von Baugrube und Arbeitsräumen unter Verwendung eines Baugrubenverbaus. Baugrubenverbau mittels Bohrpfahlwänden und Spritzbetonausfachung, in Teilbereichen Träger-Verbau mit Kanaldielenausfachung. Der Träger-Verbau wird nachträglich wieder zurückgebaut.

2) GRÜNDUNG

Der Baukörper gründet gemäß statischem Konzept, mit Fundamenten oder Bodenplatten.

3) TIEFGARAGE

Fahrgassen und Abstellplätze der Tiefgarage mit Betonverbundpflaster auf Kiestragschicht. Im Bereich der Stellplätze Nr. 51 bis 63, gem. Eingabeplanung, mit Bodenplatte aus Stahlbeton.

Umfassungswände aus Beton nach statischen Erfordernissen. Tragende Wände, Stützen und Unterzüge in Stahlbeton nach Vorgabe der Tragwerksplanung.

Tiefgaragendecken gem. statischer Vorgaben als Stahlbetonkonstruktion mit oberseitiger Bitumenabdichtung, im nicht überbauten Bereich, sowie Bepflanzung nach den Vorgaben des Freiflächen-gestaltungsplans.

Tiefgarage mit natürlicher Be- und Entlüftung über Luftschächte und Zufahrt. Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen ist vom öffentlichen Verkehrsraum durch eine elektrisch betriebene Barriere (Toranlage) getrennt.

4) ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung von Abwasser und Regenwasser erfolgt in zugelassenen Abwasserrohren, mit der erforderlichen Dimensionierung und den erforderlichen Kontrollschächten.

Das Abwasser wird in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das Regenwasser wird in Rigolen geleitet und versickert auf dem Baugrundstück.

5) DECKEN

Geschossdecken als Ortbetondecken oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton), Betongüten und Deckenstärken gem. statischer Vorgaben und / oder unter Wahrung schallschutz-technischer Belange.

Auf den Geschossdecken wird ein schwimmender Estrich mit der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung aufgebracht.

Die oberste Geschossdecke, bspw. Penthouse-Geschoss (Haus 2: PH 2; Haus 3: PH1) entsteht aus Vollholzdeckenelementen (ca. 18,5 bis 25 cm stark; luft- und kammergetrocknet, Wandoberfläche ebenflächig geschliffen; Oberfläche unbehandelt).

Decke über Treppenhaus als Ortbetondecken oder Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton), Betongüten und Deckenstärken gem. statischer Vorgaben und / oder unter Wahrung schallschutztechnischer Belange.

6) AUßENWÄNDE

Untergeschoss - Keller

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Wandoberfläche Beton, entgratet.

Außenwände in Stahlbetonbauweise. Sofern Außenwände der thermischen Gebäudehülle zugerechnet werden, erfolgt eine außenseitige Dämmung (Perimeterdämmung), nach wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

Oberirdische Geschosse (Erdgeschoss, 1. u. 2. Obergeschoss)

Umfassungswände aus Stahlbeton, ca. 20 cm, mit außenliegender Wärmedämmung (Mineralfaserdämmung) nach wärmeschutztechnischen Erfordernissen (ca. 26 cm). Putzoberflächenstruktur als Scheibenputz mit Körnung von ca. 2 - 3 mm. Im Sockelbereich Perimeterdämmung mit feuchte-resistenten Scheibenputz. Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Teilflächen mit vorgehängter und hinterlüfteter Holzverschalung, gem. Architektenplanung. Befestigung mit Verbindungsmitteln aus Edelstahl.

Penthouse-Geschoss (Haus 2: PH 1 & PH2, Haus 3: PH 1)

Vollholzwand mit ca. 30 cm Wandstärke (wärmedämmend und luft- u. kammergetrocknet, Wandoberfläche ebenflächig geschliffen; Oberfläche unbehandelt). Außenseitige Beplankung mit Mineralwollämmplatten nach wärmeschutztechnischen Erfordernissen (ca. 14 cm). Putzoberflächenstruktur als Scheibenputz mit Körnung von ca. 2 - 3 mm.

7) TRAGENDE INNENWÄNDE

Untergeschoss

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Wandoberfläche Beton, entgratet.

Erdgeschoss und 1.-2. Obergeschoss

Stahlbetonwände nach statischer Vorgabe und schallschutztechnischen Erfordernissen. Die Wände erhalten einen einlagigen Putz oder Spachtelputz.

Penthouse-Geschoss (Haus 2: PH 1 & PH 2, Haus 3: PH 1)

Tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Vollholzelemente mit ca. 10 cm oder 12 cm Wandstärke nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen (luft- u. kammergetrocknet, Wandoberflächen ebenflächig geschliffen; Oberfläche unbehandelt).

Wohnungstrennwände aus Stahlbeton nach statischer Vorgabe und schallschutztechnischen Erfordernissen. Die Wände erhalten einen einlagigen Putz oder Spachtelputz.

8) NICHTTRAGENDE INNENWÄNDE

Nicht tragende Innenwände in den Geschossen je nach Erfordernis und Planvorgabe aus Metallständerwerk mit Gipskartonbeplankung mit ca. 12,5 bis 17,5 cm Wandstärke, malerfertig verspachtelt.

9) BALKONE UND TERRASSEN

Balkonplatten als Fertigteil mit thermischer Trennung zum Gebäude (Isokorb).

Balkon-Geländer als Stahl- Glasgeländer, nach Architektenplanung.

Um einen möglichst flachen Austritt auf den Balkon/ die Terrasse zu ermöglichen, wird entgegen den technischen Fachregeln für Abdichtungen, auf eine äußere Anschlusshöhe der Abdichtungsebene von 15 cm ab Oberkante Balkonbelag verzichtet. Die Anschlusshöhe beträgt stattdessen mind. 5 cm ab Abdichtungsoberfläche (wasserführende Ebene). Dadurch wird (entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2:2011-09) ein barrierefreier Übergang, mit einer max. Schwelle von etwa 2 cm, zur Balkonfläche geschaffen. Vor den Balkon- und Terrassentüren werden Fassadenrinnen installiert.

Terrassenbelag aus Granitplatten (40 x 40 cm). Balkonbelag aus Holzdielen.

10) DACHTERRASSEN

Die Bodenflächen der Dachterrassen zählen zur wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes und sind entsprechend zu dämmen.

Um einen möglichst flachen Austritt auf die Dachterrasse zu ermöglichen, wird entgegen den technischen Fachregeln für Abdichtungen, auf eine äußere Anschlusshöhe der Abdichtungsebene von 15 cm ab Oberkante Balkonbelag verzichtet. Die Anschlusshöhe beträgt stattdessen ca. 5 cm ab Abdichtungsoberfläche (wasserführender Ebene). Die äußere Schwellenhöhe beträgt (entsprechend der Vorgaben der DIN 18040-2:2011-09) etwa 2 cm. Vor den Terrassentüren werden Fassadenrinnen installiert.

Die Dachterrassen erhalten einen Bodenbelag aus Granitplatten ca. 40 x 40 cm.

11) DACHKONSTRUKTION

Vollholzdeckenelemente als Flachdach, mit oberseitiger Wärmedämmung (Gefälledämmung) und Bitumen- oder Folienabdichtung nach Flachdachrichtlinien und extensiver Dachbegrünung.

Umlaufender Dachrandabschluss mittels aufgeständerter Holzwerkstoffplatten mit oberseitiger Abdichtung.

Im jeweils obersten Geschoss des Treppenhauses Installation einer Lichtkuppel als RWA-Anlage, ggf. zugleich als Dachausstieg für Wartungsarbeiten nutzbar.

12) SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Ablaufrohre und Verwahrungen im Außenbereich in Titanzink, nach Architektenplanung.

13) WÄRMESCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Wärmeschutz

Die Qualität der thermischen Gebäudehülle übersteigt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten am 01. Januar 2024. Es wird der Gebäudestandard Effizienzhaus EH 40 gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht.

Schallschutz

Die Anforderungen an den Schallschutz werden neben der baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 in der DIN 4109-5 „Schallschutz im Hochbau – Teil 5: Erhöhte Anforderungen“, Ausgabe 2020-08 und der DEGA-Empfehlung 103 „Schallschutz im Wohnungsbau – Schallschutzausweis“ (Ausführung der Schallschutzklasse C), Ausgabe 2018/-01 beschrieben.

Luftschallschutz

Geschossdecken	R`w=57 dB
Treppenraum und Hausflurwände	R`w=56 dB
Wohnungseingangstüren in Flur oder Dielen	R`w=32 dB
Wohnungseingangstüren direkt in Aufenthaltsräume	R`w=42 dB

Trittschallschutz

Decken / Hausflure	L`nw=45 dB
Balkone	L`nw=48 dB
Laubengänge	L`nw=48 dB
Treppenläufe- und Podeste	L`nw=47 dB
Loggien und Terrassen	L`nw=45 dB

Gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen	$L_{AFmax,nT} = 27\text{db(A)}$
---------------------------	---------------------------------

Zugesagt sind also die oben genannten Anforderungen, auch wenn bei der gewählten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

Innerhalb der Nutzungseinheiten werden zwischen den einzelnen Zimmern / Räumen keine Schallschutzmaßnahmen getroffen. Soweit nicht für die Nutzungseinheiten untereinander die Werte für den erhöhten Schallschutz zugesichert wurden, gelten für die sonstigen Bereiche die Werte die Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 als verbindlich.

V. GEBÄUDEHÜLLE

1) HAUSEINGANG - TREPPENHAUS

Hauseingangstüre aus Aluminium mit Glasfüllung passend zum architektonischen Gestaltungskonzept. Einbruchschutz nach RC II. Außen mit Griffstange, innen mit Drückergarnitur, vorgerüstet zur Aufnahme des Profilzylinders (Schließenanlage), Obentürschließer und mit der Türöffner-Anlage verbunden.

Es wird eine außenliegende Briefkasten- und Klingelanlage mit Gegensprechfunktion im Bereich des ebenerdigen Hauseingangs installiert. Jede Einheit erhält einen eigenen Briefkasten, sowie eine Klingel.

Die Zutrittskontrolle erfolgt über eine konventionelle Schließenanlage an den Außentüren, beidseitig abschließbar, sofern nicht aufgrund behördlicher Auflagen (bspw. Brandschutzplanung) zwingend nicht abschließbar auszuführen.

2) FENSTER

Es werden Fenster und Fenstertüren aus Holz, gem. ganzheitlichem Farbkonzept mit Wärmeschutzverglasung, entsprechend bauphysikalischem Konzept und Immissionsschutzgutachten eingebaut. Montage nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik, Rosenheim. In der Regel als Dreh-Kipp- und Drehflügel bzw. Schiebeflügel. In Teilbereichen Festverglasung bzw. bei bodentiefen Elementen mit festverglastem Brüstungselement und Querkämpfer, entsprechend den Eintragungen in den Fassadenplänen.

Fensterbänke außen in Aluminium. Fensterbänke innen in Holz oder Holzwerkstoff, weiß lackiert oder beschichtet (mit Ausnahme der Nasszellen/ Bäder, in denen die Fensterbänke gefliest werden).

Kellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung.

3) SONNENSCHUTZ

Die Fenster in den Wohnungen erhalten außenliegende Rollläden oder Raffstores, mit motorischem Antrieb.

4) PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage installiert.

5) LÄRMSCHUTZFASSADE

Errichtung einer transparenten Lärmschutzfassade zwischen den Gebäuden Drosselstraße 21 & Drosselstraße 21a sowie zwischen den Gebäuden Drosselstraße 21a & Drosselstraße 21b, gem. den Ansichtsplänen.

VI. INNENAUSBAU GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

1) TIEFGARAGE

Wände und Decke der Tiefgarage aus Beton, in ebener Schalungsoptik. Teilbereiche weiß oder farbig gestrichen, gem. ganzheitlichem Farbkonzept (Architektenplanung).

Deckenbereiche der Tiefgarage, die der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (gem. Wärmeschutznachweis bzw. bauphysikalischem Konzept) zugerechnet werden, mit unterseitiger Wärmedämmung gem. Anforderungen an den Wärmedurchlasswiderstand und brandschutztechnischer Anforderungen.

Es erfolgt eine optische Kennzeichnung der Stellplätze, sowie Bodenmarkierungen als Leitsystem.

2) TIEFGARAGE SCHLEUSE

Die als Fluchttüren ausgelegten Schleusen- und Treppenaufgangstüren aus Stahl (in Stahlzargen) sind mit Obentürschließer, gem. Brandschutzkonzept, ausgestattet. Die Fluchttüren sind aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben nicht verschließbar. Farbbeschichtung gem. ganzheitlichem Farbkonzept (Architektenplanung).

Bodenoberfläche (Estrich) mit pigmentierter Beschichtung.

3) HAUSANSCHLUSS-, TECHNIK- UND FUNKTIONSRaum

Bodenoberflächen (Estrich) staubbündend und abriebfest beschichtet oder gestrichen.

Als Zugangstüren werden Stahltüren in Stahlzargen, entsprechend den Brandschutzauflagen, eingebaut.

Alle Türen und Zargen im Untergeschoss erhalten eine einheitliche Farbbeschichtung gem. ganzheitlichem Farbkonzept und Leitsystem.

Zähler und Verteileranlage der Elektroinstallation im zugehörigen Hausanschlussraum, Untergeschoss.

Elektroinstallation im Untergeschoss als Aufputzinstallation.

Deckenleuchte je Flur/Schleuse/Technikraum

1 Steckdose je Technikraum

4) TREPPENHAUS

Im Bereich der Hauseingangstüre ist eine Sauberlaufmatte flächenbündig in den Bodenbelag eingelassen.

Alle Treppenläufe und Zwischenpodeste aus Betonfertigteilelementen. Die Treppenläufe werden nach statischen Erfordernissen, zu den Wänden abgefugt und schalltechnisch entkoppelt. Treppenpodeste aus Ortbeton mit schwimmendem Estrich.

Bodenbelag aus Feinsteinzeugfliesen der Firma Grespania, Serie „Moma gris“.

Untersichten von Treppenläufen und Treppenpodesten als Sichtbeton (SB2), Oberfläche ggf. mit pigmentierter Betonlasur nachbehandelt.

Treppenhauswände und Aufzugsschacht in ebener Schalungsoptik und mit pigmentierter Betonlasur nachbehandelt

Treppen-Geländer (sofern als Absturzsicherung erforderlich) als Stahlgeländer in lackierter Ausführung, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und der Architektenplanung. Im Übrigen Handläufe aus Edelstahl oder Holz.

Positionierung und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß elektrotechnischer Fachplanung.

5) AUFZUG

Im Treppenhaus kommt ein Personenaufzug im Stahlbetonschacht zur Ausführung.

Der Aufzug bedient alle Geschosse.

Die Aufzuganlage erfüllt die Anforderungen an barrierefreie Personenaufzüge gem. DIN EN 81-70, Ausgabe 2018-07, bzw. den Regeln der Technik. Der Fahrkorb wird mit einer nutzbaren Grundfläche von ca. 1,10 m x 1,40 m zur Aufnahme eines Rollstuhls mit Begleitperson geeignet sein.

Schachttüren aus Edelstahl, Kabinenwände und Funktionstableaus aus Metall, Lackierung nach Wahl des Bauträgers.

In der Aufzugskabine wird einseitig ein Handlauf angebracht, an der Kabinenrückwand ein Spiegel montiert und in der Decke Einbauspots verbaut.

Der Kabinenboden erhält einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug analog dem Bodenbelag des Treppenhauses.

Aufzugstüre als einseitig öffnende Teleskop-Schiebetür mit einer lichten Breite von ca. 90 cm und einer Türhöhe von ca. 2,10 m.

6) WASCHRAUM

Für die Wohnungen im Haus 2 (Drosselstraße 21a) ist ein Aufstellplatz für eine Waschmaschine (ca. 60 x 60 cm) im Waschraum Kellergeschoss vorgesehen. Waschmaschinenanschluss bestehend aus Kaltwasserzulauf, Ablauf und 2 Schuko-Steckdosen (für den Anschluss eines Wäschetrockners auf der Waschmaschine - Turmlösung). Elektroinstallation als Aufputzinstallation. Ausgussbecken gem. Fachplanung. Bodenoberflächen staubbündend und abriebfest beschichtet oder gestrichen.

Als Zugangstüren werden Stahltüren in Stahlzargen, entsprechend den Brandschutzauflagen, eingebaut. Farbbeschichtung gem. ganzheitlichem Farbkonzept

Für die Wohnungen im Haus 3 (Drosselstraße 21c, d, e) ist eine entsprechende Aufstellmöglichkeit in der jeweiligen Wohnung gem. Grundrisseintragung vorgesehen. Waschmaschinenanschluss bestehend aus Kaltwasserzulauf, Ablauf und 2 Schuko-Steckdosen (für den Anschluss eines Wäschetrockners auf der Waschmaschine - Turmlösung).

VII. INNENAUSBAU WOHNUNGEN

1) WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Türblatt, weiß beschichtet, mit umlaufendem Rahmenholz und Plattenmittellage mit absenkbarer Bodendichtung, Weitwinkeltürspion und Sicherheitswechselgarnitur. Stahlzarge mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung.

Türbeschläge in Edelstahl oder Aluminium gebürstet.

Die Zutrittskontrolle erfolgt über eine konventionelle Schließanlage mit Profilzylindern mit Sicherheitsfunktion. Der Schlüssel schließt die Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüre und alle der Wohnung zugeordneten Bereiche.

2) INNENTÜREN

Röhrenspantürblätter in Holzzarge mit Lippendichtung, weiß beschichtet, mit Buntbartschloss. Drückergarnitur in Edelstahl oder Aluminium, matt gebürstet. In den Bädern / WC's als WC-Beschlags-Garnitur.

Alle Innentüren mit lichter Durchgangshöhe von ca. 2,10 m und je nach Nutzungsart unterschiedliche Durchgangsbreiten gem. Architektenplanung.

3) GIPSKARTON ABHANGDECKEN

Geschossdecken (Stahlbetondecken bzw. Massivholzdecken) mit Abhangdecke aus Gipskartonplatten auf einer Metall-Unterkonstruktion. Plattenuntersicht gespachtelt und mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in Farbton weiß, gestrichen.

4) WANDOBERFLÄCHEN

Gipskarton-Ständerwerkswände

Alle Gipskarton-Ständerwerkswände werden malerfertig gespachtelt und mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in Farbton weiß, gestrichen

Stahlbetonwände

Alle Wandoberflächen aus Stahlbeton werden entgratet, gespachtelt und mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in Farbton weiß, gestrichen.

Vollholzelement

Luft- u. Kammergetrocknet Vollholzelemente, Wandoberflächen ebenflächig geschliffen; Oberfläche unbehandelt.

Sanitärräume

In den Sanitärräumen erfolgt die Beplankung mit Nassraum geeigneten Gipskartonplatten.

Großformatiger Wandbelag im Format ca. 30 x 60 cm, der Firma Grespania, Serie „Finlandia Sibiria“, in klassischem weiß, umlaufend 1,20 m hoch gefliest. Oberhalb der Wandfliesen Gipskarton, malerfertig gespachtelt und mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in Farbton weiß, gestrichen.

Im Spritzwasserbereich der Dusche werden die Wände raumhoch gefliest.

5) SCHÄCHTE

Ausführung von Installationsschächten, nach den brandschutz- und / oder schallschutztechnischen Anforderungen.

6) BODENBELÄGE

Diele (ggf. mit Abstellräumen und Garderobe), Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer und die zum Wohnzimmer hin offene Küche erhalten einen Parkettbelag aus dem Sortiment der Fa. Weitzer Parkett (Zweischichtparkett der Serie Pro 500, vollflächig verklebt und im Schiffsverband verlegt, Oberfläche Eiche matt versiegelt; Nuttschicht Eiche ca. 2,7 mm). Auswahl aus vier verschiedenen Oberflächenfarben (Eiche Classic, Eiche Kaschmir, Eiche Auster, Eiche Amber). Die Sockelleisten werden im Farbton weiß ausgeführt, außer in den PH hier werden die Sockelleisten in Holz ausgeführt.

Sanitärräume: großformatiger Bodenbelag aus Feinsteinzeug im Format von ca. 30 x 60 cm, der Firma Grespania, Serie „Moma siena“. Im Bereich der Duschen werden, passend zu den Bodenfliesen, großformatige Fliesen verlegt. Der Ablauf erfolgt mittig.

7) SANITÄRINSTALLATION

Sanitärinstallation nach Fachplanung (technische Gebäudeausrüstung) bzw. genehmigter Entwässerungsplanung.

Die sanitären Einrichtungsgegenstände werden in Anzahl und Art wie nachfolgend beschrieben ausgeführt. Alle Sanitärobjekte in weiß.

Installationen erfolgen in den Trockenbauwänden und den Vorwänden mit entsprechenden Montage-Elementen für sanitäre Einrichtungen.

Sanitärobjekte aus dem Sortiment der Fa. Reisser wie nachfolgend beschrieben:

Waschbecken Badezimmer	1 Waschtisch, Adria 60 x 47 cm
Waschbecken WC	1 Waschtisch, Adria 45 x 40 cm
WC	1 Wand-Tiefspül-WC, Adria, spülrandlos, WC-Sitz mit Absenkautomatik
Armaturen	1 Einhebel-Waschtischarmatur, verchromt, Serie Golf Design
Spültaster	1 Drückerplatte mit manueller Zwei-Mengen-Spülung, weiß

Bodengleiche geflieste Dusche mit Mitteleinlauf nach Grundrisseintragung; Unterputz- und Duscharmatur, inkl. Brausestange, Brauseschlauch, Handbrause und Einhand-Brausearmatur, Serie Golf Design, ohne Duschtrennwand oder -abtrennung.

Um eine möglichst großzügige Ausstattung in den Bädern und WC's zu erreichen, können die nach VDI 6000 Tabelle 6 geforderten Abstände der Sanitärgegenstände geringfügig unterschritten werden.

8) ELEKTROINSTALLATION

Die Ausführung der Elektroinstallation, sowie die Verwendung des Materials, erfolgen in Anlehnung an die DIN und VDE-Vorschriften. Die Elektroinstallation erfolgt in Leerrohren in Betonbauteilen, unter Putz, auf dem Rohfußboden, in vorproduzierten Kanälen in den Massivholzwänden, in Tür und Fensterlaibungen oder als Mantelleitung in Gipskartonwänden bzw. den Gipskartonabhangdecken.

Schalterprogramm: Fabrikat Gira, Typ Standard 55, reinweiß; Alternativ: Fabrikat Merten, Smart M, aktivweiß.

Positionierung und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß elektrotechnischer Fachplanung.

Die Beleuchtung im Flur wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Jede Wohnung wird fehlerstromgesichert und erhält eine Unterverteilung mit Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis.

Sämtliche Installationsmaterialien wie Leitungen, Steckdosen etc. werden für mindestens 16 Ampere bemessen. Schalter können alternativ auf 10 Ampere bemessen werden.

9) FERNSEHANSCHLUSS

Es wird ein Breitbandkabelanschluss installiert.

Anschlussmöglichkeit durch den Käufer. Die Verträge sind eigenverantwortlich mit dem Netzbetreiber abzuschließen.

10) TELEFON- / INTERNETANSCHLUSS

Es wird ein Telefonanschluss installiert. Der Anschluss erfolgt an das Glasfasernetz.

Anschlussmöglichkeiten durch den Käufer. Die Verträge sind eigenverantwortlich mit dem Netzbetreiber abzuschließen.

11) KLINGELANLAGE

Die Klingel der Wohnung ist verbunden mit dem elektrischen Türöffner und dem Bildschirm der Video-Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

12) RAUCHMELDER

Die notwendigen Rauchmelder sind nicht Kaufgegenstand und müssen von der zuständigen Hausverwaltung angemietet und gewartet werden.

13) HEIZUNG

Die Beheizung aller Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur individuellen Einstellung der Raumtemperatur. Die Auslegung erfolgt gemäß Heizlastberechnung.

Garderoben, Flure, Abstellräume und WC's erhalten keinen separaten Heizkreis und damit auch keinen Einzelraumthermostatregler soweit es die Heizlastberechnung nicht erfordert.

Sofern auf Grundlage der Heizlastberechnung erforderlich, erhalten die Bäder einen zusätzlichen Wandheizkörper.

14) ABSTELLRÄUME KELLER

Die jeweiligen Wohnungs-Abstellräume befinden sich im Untergeschoss / Kellergeschoss.

Die Abstellräume sind als Lagerräume vorgesehen. Sie sind nicht für Wohnzwecke geeignet.

Bodenoberflächen staubbindend beschichtet oder gestrichen.
Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Wände und Decken in ebener Schalungsoptik.
Die Wände werden mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe, in weiß gestrichen.

Bodenabläufe sind nicht vorgesehen.

Die jeweiligen Wohnungs-Abstellräume sind durch Metalltrennwände (Stahllamellen) untereinander abgegrenzt.

Elektroinstallation, gem. Fachplanung, als Aufputz-Installation.

15) SONSTIGES

Vorbereitung der Küchenanschlüsse mit Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventil für Spüle und Geschirrspüler, sowie Abflussleitung für das Spülbecken in Bodenhöhe am Versorgungsschacht.

VIII. HAUSTECHNIK

Das gegenständliche Gebäude wird an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme in der Drosselstraße angeschlossen.

Der Hausanschlussraum / Technikzentrale für Elektro bzw. Heizung - Sanitär befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes.

1) HEIZUNG ALLGEMEIN

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt über eine Heizkurve, temperaturabhängig über die Außentemperatur. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Umwälzpumpe.

Die Wärmeabgabe in den Geschossen erfolgt über eine Fußbodenflächenheizung.
Es befindet sich jeweils eine Übergabestation in den einzelnen Wohneinheiten. Verbrauchsmessungen durch Wärmemengen- bzw. Kaltwasserzähler in den dezentralen Wohnungsstationen in Unterschränken; diese sind nicht Kaufgegenstand.

Die Auslegung der Wärmeübergabeflächen erfolgt durch einen Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung. Die Raumtemperatur beträgt demnach für Bäder 24°C, für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer sowie Küche 20°C, in Garderoben, Fluren, Abstellräume und WC's 18°C.
Die Steuerung der Heizung erfolgt über Raumthermostate.

2) LÜFTUNG

Die Wohnungen werden jeweils über dezentrale Lüftungsanlagen, mit Wärmerückgewinnung, mit Zu- und Abluft versorgt. Die Anzahl der Geräte pro Wohnung ist abhängig von der Wohnungsgröße. Der nach DIN 1946-6 geforderte Nennluftwechsel wird dadurch erfüllt.

Die Zuluft erhält einen Pollen-Filter (ISO ePM1 60%; ehemals F7).

Die Nebenräume im Untergeschoss erhalten eine Lüftung zum Feuchteschutz mit Wärmerückgewinnung.

3) SANITÄR

Wasserinstallation:

Die Wasserversorgung wird gemäß DIN 1988 und entsprechend den Vorschriften des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ausgeführt. Auslegung und Installation erfolgt nach Vorgabe der Fachplanung zur technischen Gebäudeausrüstung.

Die Anforderungen an den Brandschutz werden nach Vorgabe des genehmigten Brandschutzkonzeptes berücksichtigt.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral durch Übergabestationen in den einzelnen Wohneinheiten.

Zur Verbrauchsmessung erhält jede Nutzungseinheit einen eigenen Zähler. Die Wasserzähler sind nicht Kaufgegenstand und müssen von der zuständigen Hausverwaltung angemietet und gewartet werden.

Die Erdgeschosswohnungen als auch die Wohnungen mit Dachterrassen erhalten jeweils eine frostfreie Gartenwasserzapfstelle im Bereich der Terrasse / Dachterrasse.

Das gesamte Wasserrohrnetz wird in Edelstahl, Metallverbundrohr oder PE-X-Rohr nach DIN 4729 ausgeführt. Die horizontale Verteilung der Wasserleitungen erfolgt im Kellergeschoss unter der Decke. Die senkrechten Steigleitungen werden in Schächten verlegt. Die Anbindung der einzelnen Sanitärgegenstände erfolgt als Vorwandmontage, bei Trockenbauwänden in geeigneten Installationswänden.

Abwasserinstallation:

Die Abwasserinstallation erfolgt mit schallgedämmten Fallrohren aus Kunststoff. Anbindungsleitungen zu den Objekten und Entlüftungsleitungen über Dach aus Kunststoff. Sichtbare Abwasserleitungen im Untergeschoss aus Guss (SML-Rohr) oder Schallschutzrohr aus Kunststoff. Wand- und Deckendurchführungen nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens.

Die Entwässerung erfolgt nach dem genehmigten behördlichen Entwässerungsplan. Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes aus Kunststoff. Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Das Abwasser wird in den öffentlichen Übergabeschacht eingeleitet.

Das Regenwasser wird über Rigolenanlagen auf dem Grundstück versickert.

4) ELEKTROINSTALLATION

Die Zäblerschränke und Hauptverteilungen befinden sich im Kellergeschoss. Die Ausführung der Elektroinstallation, sowie die Verwendung des Materials, erfolgen in Anlehnung an die DIN und VDE-Vorschriften. Die Installation der Gemeinschaftsflächen erfolgt auf einen Gemeinschaftszähler.

Die Elektroinstallation umfasst die Stark- und Schwachstromversorgung, Stromverteilungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, die Fernmeldeverkabelung und den Anschluss an die Erdungsanlage.

Der horizontale Leitungsverzug erfolgt an der Unterseite der Kellergeschossdecke als Aufputzinstallation zu den Steigschächten.

Die allgemein zugänglichen Bereiche, insbesondere Hauseingänge und Treppenhaus, erhalten Decken- oder Wandleuchten in ausreichender Anzahl (gem. Fachplanung). Die Beleuchtung der Hauseingänge und Treppenhäuser wird über Bewegungsmelder geschaltet.

Jede Nutzungseinheit erhält einen eigenen Stromzähler mit maximaler Abnahme von 22 kW / 32A.

Jeder Tiefgaragenstellplatz wird nach den gesetzlichen Vorgaben (Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität; Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) für die Errichtung eines Ladepunktes für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Hierzu wird ein Flachleitungssystem der Fa. Wieland (podis) als Aufputzinstallation verwendet. Für den künftigen Anschluss einer Ladesäule (Wallbox) ist zwingend ein kompatibles System (bspw. Zaptec Pro – MID) zu verwenden.

Die Ladeleistung der einzelnen Ladesäulen wird dynamisch an den Gesamtverbrauch des Hausanschlusses angepasst. Dabei wird sie weiterhin durch die Vorsicherung der Ladesäulen, Anzahl der eingesteckten Autos und der individuellen Ladeleistung der einzelnen Autos begrenzt.

5) KELLER

Deckenauslässe, Schalter, Steckdosen, Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gem. elektrotechnischer Fachplanung.

Die Beleuchtung der Funktions- und Technikräume, der Tiefgarage, sowie der Kellerräume, im Untergeschoss bzw. Erdgeschoss erfolgt als Aufputz-Installation.

6) TIEFGARAGE

Beleuchtung in ausreichender Lichtstärke, gem. Elektroplanung. Sicherheitsbeleuchtung nach brandschutztechnischen Anforderungen, sowie Elektroplanung.

7) FREIFLÄCHEN

Die Beleuchtung der Freiflächen wird entsprechend der Freiflächenplanung ausgeführt.

8) VERKEHRSFLÄCHEN

Die Beleuchtung der Verkehrsflächen erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften, gem. Elektroplanung.

9) AUßENBELEUCHTUNG (ALLGEMEINBEREICHE)

Beleuchtungskonzept mit Beleuchtungskörper und Leuchtmittel in erforderlicher Anzahl, gemäß Fachplanung. Steuerung über Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhr.

10) FLUCHTWEGBELEUCHTUNG

Fluchtwegbeleuchtung gemäß genehmigtem Brandschutzkonzept.

IX. AUßENANLAGEN

Die Gestaltung der Freiflächen wird auf der Grundlage des Außenanlagenplans und der Vorgaben des Bebauungsplans ausgeführt.

Die Fußwege werden mit einem Pflasterbelag (versiegelungsoffen zur Versickerung des Regenwassers) ausgeführt.

Als Spritzwasserschutz für die Fassade wird im Bereich der nicht gepflasterten Flächen eine Kiestraufe von ca. 30 cm Breite angebracht.

Die weiteren zu begrünenden Flächen sind entsprechend der Außenanlagenplanung zu bepflanzen.

Für die Mülltonnen wird ein Mülltonnenabstellplatz errichtet.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze (zum Flst.-Nr.: 579/62) wird ein Metallzaun (Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) errichtet.

X. UNTERLAGEN

Nach Fertigstellung des Gebäudes werden folgende Unterlagen, in digitaler Form übergeben:

- Energieausweis
- Prüfprotokolle
- Gebrauchs- und Betriebsanleitungen, Empfehlungen zur Nutzung, Pflege und Instandhaltung
- Baugenehmigungsunterlagen
- Ausführungszeichnungen und -unterlagen (durch Abweichungen zwischen Plänen und Ausführung entsteht kein Rechtsanspruch auf nachträgliche Änderung, weder am Gebäude noch in den Planunterlagen)
- Prüfprotokolle
- Gebrauchs- und Betriebsanleitungen, Empfehlungen zur Nutzung, Pflege und Instandhaltung
- Wartungsangebote

XI. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Die Bauausführung erfolgt nach den allgemein gültigen und anerkannten Regeln der Technik, sowie nach den Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung.

Konstruktions- und Ausführungsvorschriften, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind, bleiben vorbehalten. Abweichungen von der Baugenehmigung aufgrund behördlicher oder statischer Auflagen haben Vorrang vor der Baubeschreibung. Weiterhin maßgebend für die Planung und Ausführung sind die Bedingungen und Auflagen der Baugenehmigung der Marktgemeinde Peiting. Vor Übergabe der Wohnungen erfolgt eine Gebäudegrundreinigung.

Beim Erhärten von Beton, Mörtel, Putz, Estrich und sonstigen Baustoffen können Spannungen durch Schwinden und Kriechen und auch durch Temperatureinflüsse entstehen. Dies kann vor allem in den ersten Jahren Risse in den Bauteilen zur Folge haben, die nach den in der DIN angegebenen Grenzwerten keinen Mangel darstellen. Durch diese physikalischen Vorgänge können auch elastische Verfugungen und Fugen an Materialwechsellinien reißen. Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen.

11) ABBILDUNGEN / PLÄNE

Die in den Plänen und Prospekten eingetragenen Einrichtungsgegenstände dienen nur zur unverbindlichen Veranschaulichung. Möblierungen oder fest einzubauende Einrichtungen sind grundsätzlich nicht Teil des Bauleistungssolls. Sämtliche Maßangaben sind ca. Werte, für Maßabweichungen des Vertragsgegenstandes von den angegebenen Maßen gelten die Regelungen des jeweiligen Kaufvertrages. Zur Bestellung und für den Einbau von Möbeln sind die Maße nach dem Aufbringen des Innenputzes und Einbau des Estrichs unter Berücksichtigung des Oberbodenbelages vor Ort zu nehmen. Für Maße die aus den Plänen übernommen wurden, haftet der Verkäufer nicht. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages.

12) WARTUNG

Die laufende Wartung von technischen Anlagen, Heizung, vom Strom durchflossene Bauteile, bewegliche Bauteile wie Fenster, Rollläden und Türen, elastische Ver fugungen und Anstriche ist Sache der Eigentümer. Die notwendigen Arbeiten sind gemäß den Vorschriften in entsprechenden Zeitabständen vom Eigentümer auszuführen oder zu beauftragen. Dies gilt auch während der laufenden Gewährleistungsfrist, da sonst die Gewährleistung hierfür ausgeschlossen ist.

13) HÖHENDARSTELLUNGEN

Alle Höhendarstellungen des Geländes in den Ansichten, auch der Notarpläne, sind unverbindlich. Der Gelände verlauf richtet sich nach den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben des Bebauungsplanes / der Baugenehmigung.

14) AUSFÜHRUNGSVARIANTEN

Sofern in der Baubeschreibung zu den einzelnen Leistungen Alternativen beschrieben sind, obliegt es dem Bau träger, die Ausführung festzulegen. Bei Beschaffungsschwierigkeiten können vom Bau träger in jedem Fall auch andere gleichwertige Produkte bzw. Fabrikate ausgewählt werden. Sollten beschriebene Leistungen aufgrund der tatsächlichen Ausführung nicht notwendig werden, können diese ersatzlos entfallen, ohne dass es eines Ausgleichs bedarf.

Aufgestellt: Schongau, 04.06.2024