

TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 3 Wohnungen,
Garagen und Stellplätzen in Erding/Klettham, Siglfinger Straße 17

PLANUNG

Im Leistungsumfang für Ihr von der Firma „Bauen-Wohnen-Leben GmbH“ erstelltes Haus sind folgende Architektenleistungen enthalten:

- Besichtigung und Nivellierung Ihres Baugrundstückes
- Abstecken des Gebäudes nach Höhe und Lage sowie Erstellen des Schnurgerüstes;
- Antrag auf Baugenehmigung mit den kompletten Eingabeplänen M = 1:100
- Entwässerungspläne M = 1:100
- Ausarbeitung der kompletten Werkpläne M = 1:50, einschl. der erforderlichen Detailpläne
- Statische Berechnungen zur Entwicklung der Bewehrungspläne
- Bewehrungspläne M = 1:50 für alle in Ortbeton auszuführenden Bauteile
- Bauleitung und technische Betreuung für die vertraglichen Leistungen;
- Schlussabnahme und anschließende Übergabe Ihres Hauses.
- Wärmeschutzberechnung nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG, Fassung 2023)
- Energieausweis für Ihr Gebäude
- Erstellung als „KfW-Energieeffizienzhaus 40 kfN“

GRUNDSTÜCK/ ERSCHLIESSUNG

Erschließungsmedien wie Wasser, Strom, Telekom und Kanal sind bis in das Gebäude verlegt. Alle Ent- und Versorgungsleitungen sind über Nachbargrundstücke verlegt und ein Anschluss am Gemeindekanal wird hergestellt. Eine Druckprüfung erfolgt für den neu zu errichtenden Kanalteil, beginnend ab öffentl. Straßenkanal Siglfinger Straße.

ERDARBEITEN

Der Humus der Grundstücksfläche wird abgehoben und bis zur Wiederverwendung gelagert. Evtl. anfallender Baugrubenaushub aus Kiesmaterial wird zur Auf- und Hinterfüllung verwendet. Notwendig ergänzende Kiesmengen unter tragenden Bauteilen und Flächen werden angefahren und eingebaut.

Die anfallende Rotlage wird abgehoben und wieder hinterfüllt, bzw. überschüssiges Material abgefahren. Die Kalkulation berücksichtigt unbelastetes, nicht kontaminiertes Material. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme wird der Humus anplaniert und Rasen angesät.

I. Rohbau

Gründung:

Die Gründung erfolgt über eine Stahlbeton-Bodenplatte bzw. lastabtragende Fundamente nach statischer Berechnung.

Keller- und Tiefgaragenwände:

Die Kellerumfassungswände werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton nach statischer Berechnung hergestellt.

Kellerzwischenwände werden in Ziegelmauerwerk verputzt oder Stahlbeton gemäß statischer Berechnung und gemäß den Anforderungen der GEG-Berechnung bzw. des Brandschutznachweises hergestellt.

Geschosswände:

Außenwände in massivem Ziegelmauerwerk 36,5 cm stark, hochwärmedämmend mit mineralischer Füllung, *Unipor WS Coriso-Ziegel*. Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk. Stahlbeton nach statischer Erfordernis.

Wohnungstrennwände aus 24 cm starken Schallschutz- Ziegelwänden bzw. Stahlbeton.

Decken:

Die Geschosdecken sind Stahlbeton-Massivdecken. Stärke nach statischer Berechnung. Balkon als Stahlbeton-Fertigteile.

Treppen:

Die Geschosstreppen im zentralen Treppenhaus werden aus Stahlbeton hergestellt. Podeste und Treppenläufe schallentkoppelt. Treppenbelag in Granit oder Fliesen, Geländer in Metallkonstruktion. Die Wohnungen 1 und 2 (EG) erhalten eine wohnungsinterne Zweiholm-Metalltreppe (von KG zu EG und zu OG) mit Metallgeländer und Stufen in Buche stabverleimt, massiv mit wandseitig schallgedämmter Lagerung

Spenglerarbeiten:

Regenfallrohre, Wasserfangkästen, Verblendungen und sonstige Verblechungen erfolgen aus Titanzink oder Uginox.

II. Ausbau

Keller:

Die Aufteilung erfolgt lt. Eingabeplan.

Die Wohnungen 1 und 2 (Haus im Haus) verfügen über einen jeweils separaten Hauswirtschaftsraum zugänglich vom eigenen Keller. Wände verputzt und Boden gefliest. Es wird jeweils 1 Gully eingebaut. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner sind vorhanden.

Die Hobbyräume und Kellerflure der Wohnungen 1 und 2 erhalten jeweils eine Fußbodenheizung und werden mit einem Parkettboden ausgestattet. Auf Wunsch und gegen Aufpreis wird zur Verbesserung des Raumklimas in den Hobbyräumen eine Ziegel-Vorsatzschalung vermauert. Die Wohnung 3 (DG) verfügt über einen großzügigen Kellerraum der ebenfalls verputzt und gefliest wird.

Im Gemeinschaftseigentum befinden sich ein Anschlußraum und ein Technikraum.

Balkone/Terrassen:

Wohnung 1 und 2: Terrassen werden mit Beton-Terrassenplatten belegt.

Wohnung 3: Balkon als Stahlbetonfertigteile, die Geländer des Balkons werden als Edelstahlkonstruktion und mit Glasfüllung satiniert ausgeführt.

Verputzarbeiten:

Außenputz als mineralischer Mehrlagenputz. Letzte Lage strukturiert. Innenwandputz in allen Wohngeschossen und im Treppenhaus als Kalkgipsputz, bzw. Kalkzementputz. Im Keller werden nur die Ziegelwände verputzt. Vorsatzmauerung (gegen Aufpreis, s.o.) Ziegel verputzt.

Rollläden:

Fenster und Fenstertüren aller Wohnräume erhalten geräuscharme Rollläden mit Lichtschlitzen aus Hart-PVC bzw. Aluminium oder Raffstore. Die Rollos der Wohn- und Schlafräume werden mit E-Motor ausgestattet. Alle Dachfenster der Wohnung 3 werden mit elektrisch zu bedienenden Rollläden ausgestattet.

Fenster- und Fenstertüren:

Hochwertige Kunststoff-Fenster mit Alu-Deckschalen 3-fach isolierverglast, mit umlaufenden Lippendichtungen. Bodentiefe Fensterelemente mit Festverglasungen oder mit integrierten Absturzsicherungen.

Fensterbänke außen in Aluminium, Innenfensterbänke in Naturstein.

Die Wohnungen 1 und 2 erhalten als Zugang zu den Terrassen jeweils eine Hebeschiebetüre.

Im Keller Fenster aus Kunststoff.

Türen:

Hauseingangstüren aus PVC-Hartkunststoffprofilen oder Alu-Profilen. Wohnungseingangstüren (Treppenhaus), Höhe 2,10 m, Stahlzarge, Türblatt schall-hemmend, CPL Weisslack-Oberfläche, selbstschließend mit Obertürschliesser.

Innentüren Röhrenspankern mit Rundkante, Oberfläche CPL (verschiedene Dekore) oder DANA Weißlack-Türe, glatt, Türhöhe 2,10 m, mit BB-Zimmertüreinsteckschloß und Türdrücker. Bad/WC mit WC-Verriegelung.

Bodenbeläge:

Wohn-/Ess-/Koch- und Schlafräume und bei Wohnungen 1 und 2 auch Hobbyräume im KG: Parkett-, Vinyl- oder Laminatböden (65 €/qm, incl. Verlegung u. MWST) mit Sockelleisten. Minderpreise werden nicht vergütet. Umfangreiche Bemusterung.

Fliesen:

In allen Küchenbereichen wird auf Wunsch der Boden gefliest. Wandflächen im Bad / WC halbhoch gefliest (Materialpreis bis 36,00 €/m², incl. Verlegung).

Wohnungen 1 bis 3: Die Böden in Diele, Bad, WC und Speis erhalten Fliesen. Nach umfangreicher Bemusterung, gerade verlegt, incl. Sockelleisten, (Materialpreis bis 36,00 €/qm incl. MwSt).

Wohnungen 1 bis 3: In den wohnungsinternen Kellern sind die Räume und der Flur gefliest. Gerade verlegt, inkl. Sockelleisten. (Materialpreis bis 25,00 €/qm incl. MwSt)

Die Auswahl der Fliesen kann nur über den beauftragten Fliesenleger erfolgen.

Minderpreise werden nicht vergütet. Alu-Abschlußprofile bei Ablagen und Wandabschlüssen inkl.

Malerarbeiten:

Anstrich der Wohnräume, Kellerräume und Treppenhäuser mit hochwertiger Dispersionsfarbe, weiß. Die Decken der Wohn- und Kellerräume erhalten eine Fugenspachtelung sowie einen Anstrich. Die Fassaden erhalten einen Anstrich mit Silikonharzfarbe weiß der Fa. Sto.

Heizungs- u. Warmwasserversorgung:

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird erzeugt durch eine energieeffiziente Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage. Die Spitzenlasten werden mittels elektrischem Heizstab abgedeckt. Zum Heizungsumfang gehören ein Stand- und Pufferspeicher für das Warmwasser und die Heizung. Im Haus wird in allen Räumen des EG, OG, DG und Teilbereich Keller (Hobby, Flur), eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelungen, in den Bädern zusätzlich (wo möglich) ein Handtuchheizkörper installiert.

Die Heizungsleitungen werden nach der Heizungsanlagenverordnung sowie GEG-Verordnung wärme gedämmt und teilweise auf der Rohdecke verlegt.

Der Wärmeverbrauch wird mit gemieteten, elektronischen Wärmemengenzählern erfasst.

Sanitärinstallation und Ausstattung:

Die Kalt- u. Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- und Verbundrohren im Pressfittingsystem verlegt. Sämtliche Warmwasserleitungen werden nach der Heizungsanlagen-Verordnung wärme gedämmt. Die Abwasserleitungen werden in schallgedämmten Kunststoffrohren bzw. falls erforderlich in Guss, von den sanitären Einrichtungen bis zu Kelleraußenwand geführt. Die Küche erhält Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und Anschluss für Geschirrspüler. In den Bädern und WCs werden die Einrichtungsgegenstände in Standard weiß installiert. Bäder/WCs erhalten je nach Plan:

eine Badewanne, mit Ab- u. Überlaufgarnitur, mit Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause, Kristallporzellan-Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Handtuchhalter, Handtuchheizkörper, wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputzspülkasten und Papierrollenhalter, Dusche mit Duschwanne (wahlweise gefliest mit Rinne), Mischbatterie, Brausestange und Echtglasduschkabine. Gartenwasseranschluß bei den EG-Wohnungen im Bereich der Terrasse. Die Abrechnung von Warm- u. Kaltwasser erfolgt über gemietete Wasserzähler in der Wohnung.

In den Wohnungen 1 und 2 wird im zugehörigen Hauswirtschaftsraum jeweils 1 Waschmaschinenanschluss vorbereitet. In der Wohnung 3 wird hier das WC mit einem entsprechenden Anschluss ausgestattet.

Lüftung:

In den Wohnräumen dezentrale Lüftung mit Wärmerückgewinnung in Verbindung mit Abluft-Ventilatoren in den Bädern.

Elektro:

Die Elektroinstallation mit den erforderlichen Zwischenverteilern wird gemäß VDE-Vorschriften eingebaut. Sämtliche Leitungen im Erdgeschoss und in den Dachgeschosswänden werden komplett in Leerrohren mit NYM-Leitungen verlegt. Installationen in Dachschrägen erfolgen zur Optimierung der Luftdichtigkeit ohne Leerrohrsystem. Steckdosen und Flächenschalter aus den Standardprogrammen der Hersteller Busch-Jäger oder Gira. Zählerkasten im Keller.

Es erfolgt der Einbau einer digitalen Satellitenanlage, Versorgung gemäß nachfolgender Raumliste. Zum Betrieb des Fernsehers wird evtl. ein sep. SAT-Receiver benötigt, dieser ist nicht in unserem Leistungsumfang enthalten. In allen Aufenthaltsräumen und in den Hobbyräumen im Keller sind LAN-Anschlüsse vorhanden.

Wohn/Esszimmer: 2-3 Deckenbrennstellen mit 3-5 Schaltern, 6-8 Steckdosen, Sat-Anschlußdose.

Schlafräume: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 6 Steckdosen, Sat-Anschlußdose.

Kinderzimmer: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 5 Steckdosen, Sat-Anschlußdose.

Flur: 1-2 Deckenbrennstellen mit Schaltern, 3 Steckdosen, 1 Telefondose, 1 Türöffner mit Sprechanlage, Schaltkasten für Sicherungsautomat, sowie ein Medienverteilerkasten.

Küche: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 8 Steckdosen, 1 Herdanschluß.

Bad: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, Wandauslaßdose mit Schalter, 2 Steckdosen, 1 Steckdose für Handtuch-HK.

WC: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 2 Steckdosen.

Abstellraum: 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 1 Steckdose

Balkone/Terrassen: 1 Außenleuchte und 1 Steckdose (abschaltbar).

Treppenhaus: Deckenbrennstellen mit Zeitschalter.

Aussen: Aussenleuchte mit Bewegungsmelder, Klingelanlage.

Hobbyräume mit 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 4 Steckdose.

Kellerräume mit 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 2 Steckdosen.

Kellerflure mit 1 Deckenbrennstelle mit Schaltern

Hauswirtschaftsräume(Keller): 1 Deckenbrennstelle mit Schalter, 1 Steckdose, 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner.

Rundfunk u. Fernsehempfang über SAT-Anlage mit Schüssel.

Garagen: Je Garage: je1 Schalter für Beleuchtung 2 Steckdosen, je1 Garagentorschalter, Infrastruktur (Trassenführung) für E-Mobilität vorgerichtet.

PV-Anlage: Die Wohnanlage erhält eine auf dem Dach installierte PV-Anlage (Leistung ca. 10 kWp). Der Stromüberschuß wird ins Netz eingespeist.

Außenanlagen:

Ausführung gemäß Freiflächengestaltungsplan. Die Wege werden mit Randsteinen eingefasst und mit Betonsteinen belegt. Oberirdischer Stellplatz mit Rasenfugenpflaster. Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten ein Beton-Terrassenpflaster. Fassadenrinnen wo notwendig. Das Grundstück wird mit Rasen und heimischen Sträuchern gestaltet. Die Einfriedung erfolgt mit einem Stabgitterzaun.

Fahrradstellplätze und Mülleinhausungen gem. Freiflächengestaltungsplan.

III. Vorbehalt

Sollten Baustoffe, welche in der Baubeschreibung genannt sind, zur Zeit der Bauausführung nicht oder nur schwer zu beschaffen sein, so werden andere, gleichwertige Materialien verwendet. Änderungen die wertmäßig keine Minderung darstellen oder technisch bedingt sind, können vorgenommen werden. Das gleiche gilt für die Abweichungen, die sich durch behördliche Vorschriften ergeben oder der Verbesserung der Bauausführung dienen.

IV. Sonderwünsche

Soweit es der Bauablauf zulässt und dies konstruktiv möglich ist, können Sonderwünsche bzw. Sonderausstattungen und Änderungen bei der Raumaufteilung innerhalb der Wohnung berücksichtigt werden. Alle diese Wünsche bedürfen der Genehmigung der Bauleitung und können nur nach schriftlicher Anfrage mit Bestätigung gegen Auftragserteilung durchgeführt werden. Die Ausführung erfolgt gegen Teilvorauszahlung oder entsprechender Sicherheitsleistung. Sofern die Ausführung die Mitwirkung der Bauleitung oder eine Umplanung erforderlich macht, ist der dabei entstehende Aufwand entsprechend zu vergüten.

V. Gewährleistung

Die Gewährleistung beträgt nach BGB 5 Jahre. Risse bis 0,20 mm Breite in Putzflächen stellen nach dem heutigen Stand der Wissenschaft und Technik keinen Mangel dar. Es handelt sich hier lediglich um eine geringfügige optische Beeinträchtigung der Flächen, die als solche hinzunehmen ist. Sie verschwindet automatisch bei der nächsten Renovierung.

VI. Richtiges Heizen und Lüften

Die Bauweise – unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und der DIN 4108 für den Wärmeschutz im Hochbau – erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige LÜFTEN (Stoßlüften). Unter Stoßlüften wird das wiederholte, kurzzeitige und vollständige Öffnen von Fensterflügeln verstanden. Besonders wirksam ist die sogenannte Querbelüftung. Lüftung durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen. Alle Räume sind entsprechend den vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit zu beheizen. Bei Nichteinhaltung können Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung auftreten. Hierzu erhalten Sie noch spezielle Merkblätter.

VII. Hinweis:

Es entsteht ein KfW-Energieeffizienzhaus 40 kfN. Die Anforderungen gemäß erneuerbare Energienklasse werden erfüllt.

Das Gebäude wird in bewährter, handwerklicher Massivbauweise errichtet. Dabei werden die baukonstruktiven und bauphysikalischen Vorzüge einer modernen Ziegelmauerwerkskonstruktion optimal realisiert.

Zusätzlich wird eine **PV-Anlage** installiert welche für den Allgmeinestrom genutzt wird.

Für jede Wohnung wird ein individuell angepasstes Lüftungskonzept erarbeitet und umgesetzt. Es kommt eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum Einsatz, um einen normgerechten Luftwechsel sicherzustellen.

Oberding, 15.10.2024

Bauen-Wohnen-Leben GmbH