

Baubeschreibung

94569 Stephansposching

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten und 12 Außenstellplätzen

Energiekonzept:

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um ein Wohnhaus, das in energieoptimierter Massivbauweise gemäß KfW 40 QNG errichtet wird incl. PV + Speicher

Dabei werden sowohl die Energieeinsparverordnung als auch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz berücksichtigt. So wird in den Wohnungen ein angenehmes Raumklima bei gleichzeitig niedrigen Heizkosten erreicht.

Die Energieerzeugung erfolgt umweltschonend und kostengünstig durch eine Luftwärmepumpe, die durch einen Heizstab im Pufferspeicher unterstützt wird.

Große Fensterflächen belichten die Wohnungen optimal und werden in den Wintermonaten für solare Wärmegewinne genutzt.

Fundamente:

Die Gründung des Gebäudes wird durch eine 25 cm dicke schwimmende Bodenplatte ausgeführt.

Außenwände:

Die Außenwände bestehen aus Außenmauerwerkziegel von Leipfinger Bader Silvacor mit Holzfaserfüllung (für eine nachhaltige Bauweise) D= 36,5 cm. Alle Stahlbetonbauteile werden gedämmt, um Wärmebrücken zu verhindern.

Innenwände

Innenmauerwerk in verschiedenen Rohdichten wegen optimaler Schalldämmung. Wohnungstrennwände aus ausbetoniertem Ziegel – Verfüllsteinen, im 2. OG nur Technikraum aus Ziegelwänden.

2. Obergeschoss

Im 2. Obergeschoss befindet sich der Technikraum, sowie die Abstellräume der einzelnen Wohnungen. Hier wird der gleiche Bodenaufbau ausgeführt wie in den Wohnungen, nur ohne Bodenbelag dafür mit einer Bodenbeschichtung. Die Zwischenwände der einzelnen Abstellräume sowie die Decken werden mit OSB-Platten verkleidet.

Technikraum besteht aus Ziegelwänden, Wände verputzt. Dachstuhl wird von oben gedämmt nach KFW-Standard.

Außenputz

Außenputz besteht aus 1. Lage Kalk – Zement – Fassadengrundputz, 2. Lage Gewebespachtel
3. Lage Strukturputz, Wasserabweisend, 2,0 – 3,0 mm

Innenputz

In den Wohnräumen wird der Innenputz als Kalk-Einlagenmaschinenputz fachgerecht hergestellt. (gefilzt, incl. Eckschienen und APU-Leisten)

Decke

Je nach Vorgabe der Statik werden Decken aus Stahlbeton in Ortbeton-, Halbfertigteil- oder Fertigteilbauweise ausgeführt.

Dach und Dachdeckung

Dachstuhl aus Konstruktionsvollholz gehobelt und gefast Holzfeuchte ca. 15%,
Dacheindeckung mit Tondachziegel Erlus Forma rot engobiert, Schneefanggitter für Erlus Forma

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten werden in Titanzink ausgeführt.

Estricharbeiten / Unterböden

Die Unterböden der Wohnungen werden mit schwimmendem Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung ausgestattet.

Malerarbeiten

Außen wird das Gebäude mit Silikatfarbe weiß, Erker in grau gestrichen, innen werden Wand- und Deckenflächen mit Silikatfarbe in weiß gestrichen.

Fenster

Die Kunststofffenster erhalten eine 3-fach Verglasung und werden innen weiß und außen weiß verbaut. Die Öffnungsflügel werden mit Dreh- bzw. Drehkipp-Beschlägen ausgestattet.

Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Granit „Darang“, oder ähnlich. Außenfensterbleche aus Aluminium, eloxiert

Rolladen

In den Wohnungen werden elektrisch bedienbare Rolladenpanzer aus Kunststoffschiebeprofilen (Fenster) und Aluminiumschiebeprofilen (Fenstertüren) mit Luftschlitzten eingesetzt.

Türen

Die Haustüre wird als Kunststofftür, innen weiß, aussen weiß – Verglasung Satinato (Zylinder mit Not- und Gefahrenfunktion) ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren sind mit Stahlzarge, Klimaklasse III, Schallschutzklasse I, T30, RD und Türschließer.

Innentüren werden aus CPL-Holzstruktur, Türblatt RSPK hergestellt in weiß.

Treppenhäuser

Sowohl Treppen als auch Podeste werden in Stahlbeton ausgeführt. Alle Bodenflächen in den Treppenhäusern werden mit Granit Darang, oder ähnlich belegt. Die Treppenhäuser werden natürlich belichtet und belüftet.

Treppengeländer / Absturzsicherung / Handläufe

Alle Absturzsicherungen und Geländer werden in Edelstahl ausgeführt, Treppenhandläufe werden in Edelstahl ausgeführt.

Bodenbeläge in den Wohnungen

In den Wohnräumen wird hochwertiges Eiche Echtholzparkett verlegt, Materialpreis incl. MwSt. max. 37,00€

Fliesenarbeiten

Es wird kein Fliesenspiegel für Wandfliesen in den Küchen vorgesehen.

In den Bädern werden die Wände und Böden mit Fliesen nach Wahl belegt. Die Wände werden grundsätzlich mindestens bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Duschbereich bis Oberkante Duschabtrennung gefliest. Materialpreis incl. MwSt. max. 37,00€

Sanitärausstattung

Alle Sanitärkörper werden in der Farbe weiß ausgeführt.

WC-Einrichtung

Geberit UP Spülkasten, Wand Tiefspülklosett, Geberit Drückerplatte weiß, WC-Sitz weiß mit Edelstahlscharniere

Badeeinrichtung

Ausführung mit abgetrennter Dusche mit Duschwanne 100x80 cm und Türe an der Front, 1WC, 1 Waschbecken, 1Badheizkörper sowie je 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Kalt- und Warmwasser

Bäder und Küchen mit Kalt- und Warmwasseranschlüssen, Waschmaschinen und WCs nur mit Kaltwasseranschluss und zugehörigen Zählern. Die Verlegung der Rohrleitungen erfolgt wärmegedämmt und schallentkoppelt mit Edelstahl- bzw. Kunststoffverbundrohren.

Sanitärinstallation

Sämtliche Leitungen der Sanitärinstallation werden in Kunststoffverbund bzw. SML-Bauweise ausgeführt und wärmegedämmt und schalenentkoppelt verlegt. Die verbrauchsorientierte Abrechnung erfolgt über Wasserzähler für jede Wohneinheit.

Küchenanschlüsse

Die Küchen erhalten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen und einen Sanitäranschluss für Spüle und Geschirrspüler.

Heizung

Hocheffiziente und CO₂-einsparende Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser mittels Luftwärmepumpe und Heizstab. Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ausgestattet. Die Raumtemperaturregelung erfolgt über elektronische Raumthermostate. In den Bädern werden zusätzlich moderne Handtuchheizkörper eingebaut. Die verbrauchsorientierte Abrechnung der Heizkosten erfolgt über Wärmemengenzähler.

Wohnraumlüftung

Bedarfsgerechte Wohnraumlüftung als dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach geltenden gesetzlichen und behördlichen Vorschriften ausgeführt.

Hausanschlüsse für Strom, Wasser, Telekom und Kabel-TV werden nach den behördlichen Richtlinien im Anschluss- bzw. Technikraum im Dachgeschoss untergebracht und entsprechend den Vorgaben installiert.

Leitungen werden Unterputz verlegt, in Technik- und Abstellräumen teilweise Aufputz. Für jede Wohnung wird ein Elektrozähler im Technikraum installiert.

Die Abstellräume erhalten einen Leuchtenanschluss und eine Steckdose pro Abteil. Die Abrechnung erfolgt über die jeweiligen Elektrozähler der Wohnungen. Gemeinschaftsräume und Treppenhäuser werden mit energiesparenden Leuchten in ausreichender Zahl ausgestattet.

Die Wohnungen erhalten in jedem Wohnraum einen Netzwerkanschluss, außer im Bad, alle Rolläden elektrisch sowie eine Kücheninstallation nach einem Standardküchenplan.

Alle Wohnungen erhalten eine Audio-Türgegensprechanlage, welche im Flur/Garderobenbereich installiert wird. Jeder Balkon und jede Terrasse ist mit einer Außenleuchte und einer Steckdose ausgestattet. Die Sicherungskästen werden in den jeweiligen Wohnungen untergebracht.

Standard-Schalterprogramm von Busch Jäger oder gleichwertig.

In den Wohnungen werden Rauchmelder entsprechend Art. 46 Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung angebracht.

Balkone, Terrassen

Die Balkone sind aus Stahlbeton - Fertigteil Balkone mit Loro - Ablauf, Kanten gefasst 3,5 x2,0 m.

Außenanlagen

Einfassungen mit Betonbordsteinen 8 x 25 - 8 x 30 – 8 x 40 cm, je nach Bedarf, Stellplätze mit Rasenfugenpflaster 8 cm, Einfahrt und Eingang mit 20 x 20 x 8 cm Sickerfuge in grau im Verband verlegt, eventuell als Rasenfuge, Terrassen mit Pflaster 20 x 30 x 8 cm, 40 x 40 x 4 cm oder 20 x 20 x 8 cm in grau – Schwarz im Verband verlegt, Grünflächen als Rasenansaat, Pflanzflächen angepflanzt mit Sträuchern z.B. Kirschlorbeer Flieder oder ähnlich.

Sonstiges

Sämtliche Erschließungskosten (Strom, Wasser, Gas und Kanal) sind im Kaufpreis inbegriffen. Bei der Ausführung werden die genehmigten Baupläne, die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die beiderseits anerkannte Baubeschreibung als Grundlage verwendet. Bei etwaigen Auflagen der Behörden werden die Grundrisse oder das Erscheinungsbild der Fassaden geändert und entsprechend korrigiert.

Die Möbelierung der Wohnungsgrundrisse stellt lediglich einen unverbindlichen Vorschlag der Architekten dar und ist nicht Bestandteil dieser Baubeschreibung. Ausgenommen davon sind die in der Baubeschreibung aufgeführten Sanitäreinrichtungen.

Für Wartungsfugen und Risse, die keinen bautechnischen Mangel darstellen, kann kein Gewährleistungsanspruch geltend gemacht werden, wenn diese keinen unmittelbaren Schaden am Gebäude darstellen. Sie sind im Rahmen der üblichen Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen.

Die vorgenannte Baubeschreibung bezieht sich ausschließlich auf die Wohneinheiten und die Allgemeinbereiche.

Übergabe der Einheiten nach Grundreinigung.