

Baubeschreibung

Bauobjekt: Mehrfamilienhausmit Garagen und Stellplätze
Dachauer Straße 44, 85232 Bergkirchen-Feldgeding

.....

Bauherr: Roland Schweiger Bau GmbH
Hauptstraße 37
85250 Altomünster

1. Rohbau:

Alle tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung ausgeführt.

1.1 Kellergeschoss:

- Bodenplatte als Stahlbetonplatte Druckfestigkeitsklasse C 25/30. (=normalfest)
- Wärmedämmung unter der Bodenplatte mit 100 mm WLG 038. (=Wärmeleitfähigkeitsgruppe)
- Kelleraußenwände in Stahlbeton C 25/30, Wandstärke entsprechend statischer Berechnung. Fugenabdichtung durch eingelegte Fugenbänder. Dämmung der Kelleraußenwände mit 120 mm WLG 028.
- Die Betonaußenwände bei den Kellerräumen, die einer Wohnung direkt zugeordnet sind, sind auf der Innenseite verputzt.
- Bei den Kellerdecken werden die Stoßfugen verspachtelt.
- Die Wohnraumdecken im Keller werden vollflächig gespachtelt.
- Tragende Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk bzw. soweit statisch notwendig in Stahlbeton, beidseitig verputzt.
- Nichttragende Innenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk, 115 mm stark, beidseitig verputzt.

1.2 Erd-, Ober- und Dachgeschoss:

- Gemauerte Außenwände 36,5 cm aus Ziegelmauerwerk mit WL 0,08 (Coriso WS 08) oder gleichwertig mit mineralischem Außenputz und Egalisationsanstrich.
- Tragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk bzw. soweit statisch notwendig in Stahlbeton, beidseitig verputzt.
- Nichttragende Innenwände aus Ziegelmauerwerk, 11,5 cm stark, Rohdichte 1,4, beidseitig verputzt.
- Wohnungstrennwände 24 cm aus Ziegel-Verfüll-Mauerwerk mit Rohdichte 1,8.
- Decken als Stahlbetonmassivplatten in glatter Schalung bzw. Filigrandecken
- Die Untersichten der Wohngeschoßdecken werden vollflächig gespachtelt

1.3 Treppen:

- Betontreppe mit Stahlgeländer, pulverbeschichtet mit Edelstahl-Handlauf, vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss. Die Bodenbeläge im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden in Granitstein ausgeführt.
- Wohnungsinterne Treppen vom Kellergeschoss in das Erdgeschoss als Vollholztreppe Buche halbgewendelt.
- Außentreppe in verzinkter Metallkonstruktion.

1.4 Dachkonstruktion

- Ausführung der Spenglerarbeiten wie Dachrinnen und Regenfallrohre in Titanzink.
- Flachdächer gemäß Plan, Dampfsperre, Wärmedämmung, Abdichtung, extensiv begrünt.
- Garagendecken mit Flachdachabdichtung

1.5 Garagen und Fahrradabstellraum:

- Die Garagen und der Fahrradabstellraum werden in Betonfertigteilbauweise gem. Plan errichtet.
- Flachdachabdichtung auf der Decke.
- Ausführung der Spenglerarbeiten, Regenfallrohre in Titanzink.
- Schwingtore mit E-Antrieb und zwei Handsender je Garage.
- Doppelflügeliges Tor beim Fahrradabstellraum.
- Boden mit Oberflächenschutzbeschichtung
- Wartungshinweis: Die Oberflächenschutzbeschichtung der Garage muss mindestens einmal jährlich durch eine fachkundige Firma überprüft und gewartet werden. Auftretende Beschädigungen oder Risse sind fachkundig zu schließen.

2. Isolierung

2.1 Feuchtigkeitsschutz

- Kelleraußenwände und Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton)

2.2 Wärmeschutz

- Das Bauwerk wird nach den Richtlinien der EnEV 2016 errichtet

2.3 Schallschutz

- Bemessung nach DIN 4109:2016
- Der Nachweis durch die in dieser Norm genannten Berechnungsverfahren für die zu erwartende Luft- und Trittschalldämmung und die zu erwartenden Schallpegel aus gebäudetechnischen Anlagen gilt für den bauordnungsrechtlich geforderten Nachweis als Eignungsnachweis für die in DIN 4109:2016 gestellten Anforderungen.

3. Ausbau

3.1 Dachdämmung

- Die oberste Betondecke wird gemäß Wärmeschutzberechnung gedämmt. (ca. 200 mm WGL 030).

3.2 Fenster

- Fenster der Firma Walter aus Augsburg (Profile Gealan)
- Alle Wohnraumfenster und Wohnraumfenstertüren, im EG, OG und DG, werden in Kunststoff (RAL 7016) mit Isolierverglasung (3-fach Verglasung $U_w = \text{Wärmedurchgangskoeffizient } 0,9$) entsprechend der Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die Kellerfenster sind 3-fach verglast ($U_w 1,0$). In jedem Raum sind alle Fenster oder Fenstertüren mit Dreh-/Kippbeschlag versehen.
- Balkon- und Terrassentüren ab 2,00m breite werden als PSK-Schiebetüren aufgeführt.
- Innere Fensterbänke in Naturstein bzw. Fliesen (in Bad, WC).
- Äußere Fensterbankabdeckungen in Aluminium, eloxiert oder weiß beschichtet.
- Kellerfenster keine Fensterbänke
- Die Fenster im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss, auf der Südseite, erhalten elektrisch regelbare, verdunkelbare Raffstores. Alle anderen Wohnraumfenster erhalten Rollläden mit Gurtzug.

3.3 Türen

- Wohnungseingangstüren als Vollspantüren, Oberfläche weiß, in Stahlumfassungszargen mit Gummidichtung, Sicherheitsgarnitur und Sicherheitsschließung für Sicherheitszylinder.
- Innentüren werden als ca. 40 mm starke Holztüren (Röhrenspantüren) in Holzumfassungszargen mit Gummidichtung ausgeführt.
- Oberfläche Innentüren weiß, Ahorn oder Eiche hell.
- Innentürenbeschläge in eloxiertem Leichtmetall entsprechend Bemusterung
- Wo behördlich vorgeschrieben Ausführung Stahltüren T 30 oder T 90.
- Hauseingangstür als Aluelement.

3.4 Fußbodenbeläge

- Alle Räume erhalten einen Zementestrich.

3.4.1 Fliesenbelag

- Preis incl. Verlegung und MwSt. € 70,-/m² bis Format 30/60
- Bei diesen Keramikbelägen stehen mindestens drei Muster des Herstellers Villeroy & Boch zur Auswahl
- Alle Kellerräume erhalten einen Fliesenbelag

3.4.2 Holzparkett

- Preis incl. Verlegung und MwSt. € 70,-/m²
- Hier stehen mindestens drei Muster eines Eichenfertigparketts zur -verfügung

3.4.3 Betonwerksteinplatten

- Terrassen und Balkone erhalten Betonwerksteinplatten.

3.5 Wandbeläge

- Bäder und Duschen werden 1,50m, im Bereich der Duschen raumhoch, umlaufend mit Keramikfliesen (siehe 3.4.1) belegt.

3.6 Malerarbeiten

- In den Wohnräumen und Kellerräumen werden die Wände und Decken mit Dispersionsfarbe, weiß gestrichen.
- Holzteile im Außenbereich werden grau lasiert.
- Innenliegende Treppengeländer und Metallteile erhalten einen Kunstharz-Lackfarben-Anstrich, bzw. eine Pulverbeschichtung.

3.7 Metallbau

- Absturzsicherungen vor den Fenstern, Dachterrassen und am Balkon in verzinkter Metallkonstruktion.

4. Haustechnik

4.1 Heizungsart

- Anschluss an das Fernwärmenetz der EWG Bergkirchen in Kombination mit dezentraler Raumlüftung mit Wärmetauscher.
- Wärmeübertragung der Kellerräume, die durch eine interne Treppe direkt erschlossen sind sowie alle Wohnräume im EG, OG und DG durch Fußbodenheizung.
- Ein Bad je Wohnung erhält zusätzlich einen Handtuchwärmekörper
- Regelung der Raumtemperaturen durch Thermostatventil. Auslegung der Heizung für Raumtemperaturen nach DIN 4701. Die Kesseltemperatur wird in Abhängigkeit von der Außentemperatur gesteuert.
- Gemeinschaftliche Treppenhäuser, Flure, Abstellräume usw. sind nicht beheizt

4.2 Wärmeversorgung

Fernwärmeübergabestation apoClick S 10-60 kW

Die Fernwärmeübergabestation apoClick ist ein Kompaktgerät für die indirekte Fernwärmeversorgung von Gebäuden.

Ein Edelstahl-Plattenwärmetauscher übergibt die Wärme an die Kundenanlage, dadurch ist das

Heizungssystem hydraulisch vom Fernwärmenetz getrennt

und elektrisch mit der witterungsgeführten Regelung verdrahtet. Alle wärmeführenden Bauteile

sind durch das Sandwichgehäuse und der dazugehörigen

Wärmedämmhaube komplett gedämmt und leicht

zugänglich. Die Temperaturfühler im primärseitigen Rücklauf sowie im sekundärseitigen Vorlauf sind mittels

Tauchhülsen direkt in den Fluidstrom getaucht. Alle Rohrstrecken sind voll verschweißt, die Komponenten

werden mittels Flachdichtungen und Überwurfmuttern abgedichtet. Leicht zugängliche Schmutzfilter an der

Primär- und Sekundärseite schützen die Komponenten der Übergabestation.

- Je Wohnung ein Heizkreisverteiler mit Stellmotoren, mit Unterputzschrank weiß beschichtet und Messstrecke für einen Wärmemengenzähler.

4.3 Lüftungsanlage

- WC/Bäder ohne Außenwand
Unterputzeinrohlüfter für Abluft mit Nachlaufrelais und Feuchtigkeitsvorlaufsteuerung.
- WC/Bäder mit Außenwand
Abluft über Außenwand durch AC 60 UP-Axial Ablüfter
- Wohnraumlüftung gemäß Lüftungskonzept
- Inverter 14v dezentraler Lüfter mit Wärmetauscher mit Reglereinheit Move S4-Flat
- Inverter Twin dezentraler Lüfter mit Wärmetauscher Reglereinheit Move S4-Flat

4.4 Sanitär

- Die Entwässerung des Wohngebäudes erfolgt im Trennsystem. Die Entwässerungsleitungen werden bis zur Grundstücksgrenze verlegt, und an die Revisionsschächte angeschlossen.
- Grundleitungen für Schmutzwasser und Regenwasser aus KG-Rohr.
- Fäkalienhebeanlage im Technikraum aufgestellt.
- SW-Hebeanlagen für die Kellerterrassen.
- Warm- und Kaltwasserleitungen mit Isolierungen gemäß Heizungsanlagenverordnung.
- Messstrecken für Warm- und Frischwasser.

4.4.1 Waschmaschinenanschluss:

- je Wohnung ein Anschluss, sowie ein Kaltwasseranschluss und Ablauf.

4.4.2 Küchenanschluss:

- Kalt- und Warmwasseranschluss im Bereich der eingezeichneten Spüle, sowie ein Anschluss für eine Spülmaschine

4.4.3 Bad Dusche:

- ein Waschtisch aus Keramik, AP-Einhebel-Waschtischbatterie.
- Wandtiefspülklosett mit Einbauspülkasten, Betätigungsplatte für Unterputz-Spülkasten mit wassersparender Spül- und Stopp-Taste, Klosettsitz mit Deckel aus Kunststoff.
- Bodenablauf oder Duschwanne, Einhebel-Wannenmischbatterie, Brausegarnitur.

alle Sanitärgegenstände sind weiß, Armaturen verchromt.

4.4.4 Bad Wanne:

- Badewanne auf Hartschaum-Wannenträger, AP-Einhebel-Brausebatterie, Brausegarnitur mit Wandstange.
- Wandtiefspülklosett mit Einbauspülkasten, Betätigungsplatte für Unterputz-Spülkasten mit wassersparender Spül- und Stopp-Taste, Klosettsitz mit Deckel aus Kunststoff.
- Ein Waschtisch aus Keramik, Einhebel-Waschtischbatterie. (gem. Planeintrag)
- Alle Sanitärgegenstände sind weiß, Armaturen verchromt.

4.4.5 Waschküche im KG

Ein Stahlausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss.
Je Wohnung ein Waschmaschinenanschluss.

4.4.6 Außenwasseranschluss

- Ein frostsicherer Außenwasseranschluss im Bereich der Terrassen.

4.5 Elektroinstallation

- Die Stark- und Schwachstrominstallation wird unter Putz, mit Ausnahme der nicht verputzten Keller ausgeführt.
- Zähler mit Unterverteilung im Kellergeschoß/Technikraum
- Brennstellen nach DIN 18015
- Wohn- Esszimmer und Küche erhalten je sieben Steckdosen
- Schlafzimmer, Büro, Kinderzimmer, Hobbyraum und Bäder erhalten jeweils fünf Steckdosen
- Alle übrigen Zimmer erhalten jeweils zwei Steckdosen
- Bäder und WC erhalten zusätzliche Lichtauslässe über den Waschbecken
- Je Wohnung, je eine Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner in der Waschküche.
- Je Wohnung eine Außensteckdose und ein Lichtauslass (von innen regelbar)

- Lichtauslass am Hauseingang

4.6 Hausanlage

- Klingel, Sprechanlage, Briefkasten und Außenbeleuchtung neben der gemeinschaftlichen Hauseingangstüre im Erdgeschoss
- Je Wohnung eine Gegensprechanlage im Wohnungseingangsbereich
- Je Wohnung zwei fertige TV/Kabelanschlussdosen sowie Leerrohrverlegung mit Anschlussleerdose in allen Wohn-, Schlaf-, Büro-, Hobbyraum und Kinderzimmern.
- Je Wohnung zwei fertige Telefon/Internetanschlussdosen sowie Leerrohrverlegung mit Anschlussleerdose in allen Wohn-, Schlaf-, Büro-, Hobbyraum und Kinderzimmern.
- Je Wohnung ein Medienverteilerkasten

5. Kellerabteile

- Den Wohnungen 3-5 ist ein Kellerabteil zugeordnet. Abtrennung der Kellerabteile mit Ziegelmauerwerk.

6. Schließanlage

- Zentralschließanlage mit Gruppenaufteilung

7. Außenanlage

- Die Außenanlagen werden gemäß dem Freiflächengestaltungsplan erstellt.
- Auf den Terrassen, Zufahrt, Stellplätzen und Hauszuwegungen werden Betonwerksteinplatten im Kiesbett verlegt.
- Rohplanie der gesamten Gartenflächen mit Humusierung und Rasensaat.
- Einfriedung der Gärten mit Sondernutzungsrecht erfolgt durch hinterpflanztem Stabgitterzaun.

8. Allgemein

Änderungen der Ausführungen bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten. Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Es sind geringfügige Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Prospekt möglich.

Verschiedene Varianten in der Grundrissgestaltung, Sonderwünsche und die Wahlmöglichkeit unter den Fliesen- und Parkettmustern können nur bis zu einem Termin in Abhängigkeit vom Baufortschritt und Abstimmung mit der Bauleitung wahrgenommen werden.

Die Illustration allgemein und die in den Grundrissen dargestellten Möblierungen und Anordnungen der Kucheneinbauten haben lediglich beispielhaften Charakter.

Im 1. Jahr nach Bezugsfertigkeit eventl. auftretende Risse in Holz und Ziegelbauteilen können durch Bauaustrocknung entstehen und stellen keine Mängel dar.

Holz ist ein Naturprodukt, Holz ist Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen und Rissbildungen etc. nicht immer vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung der Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründet keine Mängelrüge.

Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma mindestens im Abstand von zwei Jahren überprüft und erforderlichenfalls instandgehalten werden. Dies dient zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile.

Dauerplastisch-elastische Kittfugen sind nur vorübergehend wirksam. Sie zählen als Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Wänden aufgestellt werden.

Grundsätzlich ist beim Bewohnen der Häuser auf ausreichend Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.