

Baubeschreibung

Geschosswohnungsbau für zwei Mehrfamilienhäuser mit 18 Wohneinheiten, 28 Tiefgaragen- und 10 oberirdischen Stellplätzen in 83714 Miesbach, Am Harzberg 10

1. Baukonstruktion

1.1 Baugrube, Gründung

Aushub, Hinterfüllung der Baugrube, Kiesplanum, Streifenfundamente, Einzelfundamente und Bodenplatten aus Beton oder Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen

1.2 Kellergeschoss

1.2.1 Außen- und Innenwände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen

1.2.2 Decken über Kellergeschoss aus Stahlbeton

1.2.3 Kellerfenster - einfach verglast - aus verzinktem Stahl mit Mäusegitter. In beheizten Räumen entsprechend Position 2.2.1

1.2.4 Metall- (aus verzinktem Stahlblech) für Abstellflächen, Kennzeichnung jeweils mit Wohnungsnummer

1.2.5 Lichtschächte aus Beton-Fertigteilen

1.2.6 Tiefgaragenzufahrt mit Schrammborden. Horizontale Tiefgaragenabdichtung, wurzelfest.

1.3 Erd-, Ober- und Dachgeschosse

1.3.1 Außenwände (d=36,5 cm) aus porosiertem Ziegel Poroton-S10 oder gleichwertigem Produkt mit bauaufsichtlicher Zulassung, gemauert im Dünnbett nach DIN 105.

1.3.2 Treppenhauswände, Aufzugswände und tragende Innenwände aus Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.

1.3.3 Nicht tragende Innenwände (d=11,5 cm) sowie zweischalige Wohnungstrennwände (d=2 x 17,5 cm) aus Schlagmann S-PZ Planziegel oder gleichwertigem Produkt, gemauert im Dünnbett, Rohdichteklasse 2.0 mit Betonverfüllung.

1.3.4 Installationswände, Schachtabtrennungen in Metallständerbauweise mit Gipskartonverkleidung, doppelt beplankt.

1.3.5 Geschossdecken und Treppenläufe mit Podesten aus Stahlbeton. Thermisch getrennte Balkonplatten und -säulen aus Stahlbeton.

1.4 Dach

1.4.1 Holzdachstuhl als Satteldach mit Ziegel- oder Betonsteineindeckung auf Unterkonstruktion, Zwischensparrendämmung mit Dachuntersicht aus Gipskarton (glatt gespachtelt und gestrichen).

1.4.2 Sämtliche Spenglerarbeiten aus Kupfer Titanzink oder gleichwertig

1.4.3 Dachflächenfenster System VELUX oder gleichwertig. Dachüberstände unterseitig mit Qualitätslasuren gestrichen.

1.4.4 Dachaufstiegsmöglichkeit für Schornsteinfeger nach technischen Auflagen.

1.5 Wärmeschutz

Nach der gültigen DIN 4108 "Wärmeschutz im Hochbau". Darüber hinaus sind die Anforderungen nach der Wärmeschutzverordnung laut enev 2009 zu erfüllen (KfW70).

1.6 Schalltechnische Anforderungen

1.6.1 Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen sind im Wesentlichen beschrieben in der DIN 4109 "schalltechnischen Anforderungen im Hochbau".

1.6.2 Luftschallschutz bei Decken und Wänden:

- Wohnungstrenndecken $RW=54$ dB(A)
- Decken über Keller $RW=52$ dB(A)
- Decken unter-/über Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen $RW=55$ dB(A)
- Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen $RW=53$ dB(A)
- Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen unter Aufenthaltsräumen $RW=55$ dB(A)
- Wohnungstrennwände $RW=53$ dB(A)
- Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren $RW=52$ dB(A)
- Wände neben Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen $RW=55$ dB(A)
- Wohnungseingangstüren $RW=37$ dB(A)

1.6.3 Trittschallschutz

- Wohnungsdecken LNW=53 dB(A)
- Decken über Keller LNW=53 dB(A)
- Treppenläufe und Treppenpodeste LNW=58 dB(A)

1.6.4 Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der einzelnen Wohnbereiche wird verzichtet. Andere Richtlinien (z.B. VDI4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

1.6.5 Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen:

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel ≥ 35 dB(A) verursachen. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB(A) nicht überschreiten.

2. Ausstattung

2.1 Estriche

2.1.1 Schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung in allen Wohnungen, Treppenpodesten und Treppenfluren

2.1.2 Kellerräume mit Zementestrich

2.2 Fenster- und Türelemente

2.2.1 Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung, je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippsbeschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel und feststehende Flügel. Beschläge aus Leichtmetall, Einhandbeschläge. Fenstergriffe Kunststoff

2.2.2 Fensterbänke außen in Leichtmetall, eloxiert oder pulverbeschichtet, innen bei gemauelter Brüstung aus Naturstein (z.B. Marmor oder gleichwertig) poliert.

2.2.3 Absturzsicherungen, soweit erforderlich, als vorgesetztes Geländer aus verzinktem Material.

2.3 Fensterläden / Rollläden

Alle Fenster in den Wohnungen mit horizontalem Sturz (außer im Dachgeschoss) erhalten mechanische Rollläden aus Kunststoff bzw. Aluminium je nach Breite der Rollläden.

2.4 Türen

- 2.4.1 Hauseingangstüren in Alu-Kunststoff-Konstruktion, individuell gestaltet; automatischer Obentürschließer, Boden-Türfeststeller.
- 2.4.2 Wohnungseingangstüren mit Rohbaumaß H = 205 cm als rauchdichte Doppelfalttüren, Schallschutzklasse 3. Im eingebauten Zustand besteht ein Schalldämmwert von RWR \geq 37 dB(A). Türen mit Wechsel-Drückergarnitur, Innendrucker wie Innentür, außen runder Knauf.
- 2.4.3 Wohnungsinnentüren mit Rohbaumaß H = 205 cm, entsprechend den Erfordernissen und technischen Vorbemerkungen als Drehflügelelement. Türblatt ca. 40 mm stark, Rahmen ca. 50 mm breit. Oberfläche: cpl. Kanten mit Massivholzanleimer. Mittellagige Vollspanplatte. Alle Türen mit eingezogener Profildichtung, verstärkten Wandtaschen und verstellbaren doppelzapfigen Wandunterlagen. Oberfläche wie Türblatt. Beschlag: Alle Türen mit Rundgriff-Edelstahl-Drücker oder gleichwertig.
- 2.4.4 Kelleraußentüren und Kellerinnentüren entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahltüren mit amtlicher Zulassung, sonstige Kellertüren als werksseitig beschichtete Holztüren in Stahlzargen. Kellertüren zu den Treppenhäusern und zur Tiefgarage erhalten einen automatischen Obentürschließer.

2.5 Oberböden

- 2.5.1 Natursteinbelag in den Treppenhäusern aus Granit fein geschliffen, in Bahnen verlegt auf Tritt- und Setzstufen und auf allen Podesten sowie in KG-Flur bis zu den T-30-Türen. Wand- bzw. Stufensockel aus Naturstein. Alle sichtbaren Kanten gefast.
- 2.5.2 Verlegung von 3-Schicht-Fertigparkett (Eiche oder gleichwertig, Sortierung Natur, 14 mm stark mit mindestens 4 mm Nuttschicht, Oberfläche lackiert Nut- und Federdielen verleimt) in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren. Schallgedämmte Sockelleisten umlaufend. Untergrund: Heizestrich nach technischen Vorschriften.
- 2.5.3 Kellerräume mit Estrichoberfläche erhalten einen abriebfesten Anstrich. Waschkeller gefliest.
- 2.5.4 Nutzoberfläche der Tiefgarage: Heizungs-, Elektro-, Fahrradraum mit Zementestrich verlegt. Tiefgarage gepflastert.

2.6 Fliesen

- 2.6.1 Bäder:
Wände raumhoch gefliest mit keramischen Wandfliesen (20/25 bis 25/33 cm), im Dachgeschoss türhoch gefliest.

Boden gefliest mit keramischen Bodenfliesen (30/30 bis 40/40 cm).

- 2.6.2 WC's:
Ausführung wie Ziff. 2.6.1
- 2.6.3 Küchen: Küchenwände mit Fliesenspiegel zwischen Unter- und Oberschränken, ca. 60 cm hoch über den Arbeitsplatten, im Bereich des Dunstabzugs höher nach Bedarf.

Boden wie Ziff. 2.6.1
- 2.6.4 Keller- und Nebenräume:
Boden wie Ziff. 2.6.1 gefliest
- 2.6.5 Terrassen, Balkone:

Balkone: betoniert aus stahlbeton mit verzinktem Geländer und Trennstäben
Bodenbelag auf Estrich – die Auswahl erfolgt durch Kunden nach Bemusterung (Holz- oder Fliesenbelag) – siehe Schlussbestimmung
Pflaster: Betonsteinpflaster
Terrassen: Holz- oder Terrassenplatten nach Bemusterung – die Auswahl erfolgt durch Kunden nach Bemusterung – siehe Schlussbestimmung
- 2.6.6 Waschräume im KG:

Boden im Waschkeller wie Ziff. 2.6.1 gefliest.
- 2.7 Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche**
- 2.7.1 Ziegelwandflächen in allen Wohngeschossen mit einlagigem und mineralischem Maschinenputz geputzt und gestrichen.
- 2.7.2. Betonflächen, Vollgipswände und Trockenbauwände in allen Wohnungen gespachtelt und gestrichen.
- 2.7.3 Deckenunterschichten in den Wohngeschossen gespachtelt und gestrichen.
- 2.7.4 Treppenhauswände sowie Untersichten und Stirnflächen an Podeste und Treppenläufen gespachtelt und gestrichen. Kellerwände und -decken weiß gestrichen. Balkonplatten und -säulen in Sichtbetonqualität, gestrichen.
- 2.7.5 Tiefgaragenwände schalungsrauh, entgratet und gestrichen. Markierung und Nummerierung der Parkplätze als dauerhafter Farbanstrich an den Wänden und auf der Pflasterung.. Zusätzlich je ein Markierungsnagel zwischen den Stellplätzen.

- 2.7.6 Alle Stahlteile lackiert nach Farbangabe oder neutral als Schutzanstrich wenn sichtbar.
- 2.7.7 Für den Wand- und Deckenanstrich in den Wohnungen wird ausschließlich mineralische Silikatfarbe verwendet.
- 2.7.8 Abhängungen und Abkofferungen können aus technischen Gründen erforderlich sein. Die Bäder und die Dachgeschossräume erhalten grundsätzlich abgehängte Decken.

2.8 Schlosserarbeiten

- 2.8.1 Brüstungsgitter, Geländer, Vordächer, Aufsatzgeländer, Treppengeländer und andere Metallelemente im Außenbereich aus Stahl, feuerverzinkt.
- 2.8.2 Treppengeländer im Innenbereich aus Stahl, gestrichen mit Metallhandlauf.
- 2.8.3 Klingeltableau, einbrennlackiert, mit Sprechanlage und Treppenlichtschalter.
- 2.8.4 Briefkastenanlage nach DIN 32617 mit Hebelzylinder.
- 2.8.5 Zentralschließanlage. Alle Türen außer Wohnungsinnentüren erhalten Profilzylinder mit je drei Schlüsseln bzw. Blindzylinder in Bereichen die unverschlossen bleiben sollen.
- 2.8.6 Separate Tiefgaragentore für Ein- und Ausfahrt, elektrisch angetrieben. Brandabschnittstor in der Tiefgarage, selbsttätig schließend mit Steuerung über die Brandmeldeanlage.

2.9 Aufzüge

Auslegung für mindestens 650 kg Tragkraft in rollstuhlgerechter Ausführung. Programmierbar für Stockwerke. Hersteller und Einbau: Firma OTIS

2.10 Elektroinstallation

2.10.1 Allgemein:

Die Stromversorgung erfolgt durch den örtlichen Stromversorger über dessen Trafostation, Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß EVU-, DIN- und VDE-Vorschriften installiert. Zusätzliche Zähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Tiefgarage und Außenbeleuchtung.

Die Wohneinheiten erhalten separate Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Balkon / Terrassen, Kind, Kellerabteil, Waschmaschine, Wäschetrockner, E-Herd.

Schalterprogramm aus Kunststoff in rein weißer Ausführung, Programm: Busch & Jaeger

2.10.2 Gebäude- und Tiefgaragenbestückung:

Elektrisch angetriebene Tiefgaragentore mit Schlüsselsteuerung, zusätzlich mit Fernbedienung.

Brandmeldeanlage nach Garagenverordnung.

Leuchtstofflampen in der Tiefgarage, den Schleusen und Technikräumen.

Freistrahlleuchten in den KG-Gängen und allgemeinen Kellerräumen.

Wand- bzw. Deckenleuchten an den Hauseingängen und an der Tiefgaragenzufahrt. Wegebeleuchtung.

Treppenhäuser mit formschönen Designer-Leuchten auf den Hauptpodesten mit Schaltung über Treppenlichtautomaten.

Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise. Fundamenterde aus Flachbandeisen in den Fundamenten mit Anschluss an Potenzialausgleichsschienen in den Zählerräumen.

Die Bäder erhalten eine Potenzialausgleichsanlage nach VDE-Vorschriften.

2.10.3 Wohnbestückung:

Je ein Telefon- und Antennenanschluss im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, zusätzlich eine Telefondose in der Diele. Bei den Terrassen im Erdgeschoss abschaltbare Steckdosen. Ansonsten gemäß DIN 18015 Teil 2.

Wandleuchten auf den Balkonen.

Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner und Gong.

2.10.4 Installation betriebsfertig vorbereitet zum Anschluss an das Breitbandkabelnetz für Rundfunk- und Fernsehempfänger/Satellitenanlage.

2.10.5 Abstellkeller:

Deckenleuchte, Lichtschalter und Steckdose mit Anschluss an den dazugehörigen Wohnungszähler.

2.11 Heizungsanlage

2.11.1 Beheizte Räume außer Wohnungen:

Trockenräume, Hausmeisterraum, Treppenhäuser voll beheizt.

2.11.2 Die Wärmeerzeugung für die Raumheizung und die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Kombination aus einem Blockheizkraftwerk (Grundlast) für die kombinierte Erzeugung von Strom und Wärme und aus einem Gas-Brennwertkessel (Spitzenlasten). Der mit dem Blockheizkraftwerk erzeugte Strom soll überwiegend für die Eigenversorgung genutzt werden. Als Brennstoff für die Wärmeerzeugungsanlage steht Erdgas zur Verfügung.

2.11.3 Kaminanlage

Abgasleitung zur Förderung von Abgasen aus Gas befeuerten Brennwertkessel, nach den Anforderungen der DIN 18160 Teil 3, der DIN 4702 Teil 6 und der DIN 4705 vom Heizraum bis über Dach als zweischalige und hinterlüftete, überdruckdichte Abgasleitung.

2.11.4 Heizflächen

Fußbodenheizung, als Rohrfußbodenheizung mit getrennten Heizkreisen für jeden Wohnraum durch Thermostat geregelt.

2.11.5 Wärmedämmung

Isolierstärke nach Heizanlagenverordnung.

2.12 Wasser- und Abwassertechnik

2.12.1 Entwässerung:

Regenrinnen, Regenfallrohre und Versickerungsanlagen für Dach- und Oberflächenentwässerung werden als Gemeinschaftsanlagen errichtet. Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

Entwässerung der Tiefgarage: Pflasterstein mit Akkudrainrinne

2.12.2 Bewässerung:

Anschluss an das städtische Trinkwassernetz mit Feinfilter und Druckminderer.

3.12.3 Wärmedämmung:

Isolierstärken entsprechend der Heizanlagenverordnung, Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser isoliert. Frei verlegte Leitungen mit zusätzlicher PVC-Ummantelung.

2.12.4 Küche:

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle und einen Geschirrspüler

2.12.5 Betriebskostenabrechnung:

Kalt- und Warmwassermengenzähler für jede Wohneinheit

2.12.6 Feuerlöscheinrichtung:

Entsprechend den behördlichen Auflagen

2.12.7 Einrichtungsgegenstände (alle Einrichtungen Keramik, weiß):

Badewanne, Duschwanne oder bodengleiche Duschtasse mit Brausegarnitur. Waschtisch Anlage aus Keramik mit Einhebelmischbatterie. Wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputz-Einbauspülkasten und Deckel. Waschmaschinenanschluss im Bad.

2.12.8 Im Waschkeller sind fünf Waschmaschinenplätze vorgesehen.

2.12.9 Alle Gartenwohnungen erhalten einen eigenen Wasseranschluss im Freien, entleerbar und frostsicher.

2.13 Raumluftechnik

2.13.1 Wohnungen:

Keine elektronische Lüftungsanlage vorgesehen. Falzlüftung „Regelair“ in den Fenstern verbaut.

2.13.2 Tiefgarage:

Garage natürlich entlüftet, nach den Anforderungen der Garagenverordnung.

2.14 Parksystem

Einzelstellplätze sowohl in der Tiefgarage als auch im Bereich der oberirdischen Stellplätze.

2.15 Außenanlage

Entsprechend dem Außenanlagenplan mit Wegen, Feuerwehrezufahrtsflächen, Grünflächen, Pflanzungen, Kinderspielplatz, Beleuchtung innerhalb des Grundstücks, soweit erforderlich, Stütz- bzw. Einfassungsmauern.

Schlussbemerkung:

Grundlage für die Ausführung stellen die Werkplanung und die anerkannten Regeln der Technik dar, wobei Änderungen in der Planung, den vorgesehenen Materialien und Einrichtungsgegenständen vorbehalten sind, soweit sich dies aus technischen oder behördlichen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt. Risse in Bauteilen, die aufgrund von physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen (z.B. Schwundrisse) stellen keine Mängel dar.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend der Vorstellungen und Vorgaben der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) wie die Wärmeschutzverordnung. Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Wärmeschutzverordnung nachfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberfläche unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftheuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten (können). Die DIN 4108 setzt hierbei voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19°C beheizt werden. Der Käufer ist ausdrücklich verpflichtet, diese Regeln einzuhalten. Schäden, die aus der Nichtbeachtung dieser Anforderungen entstehen, gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers.

Für Fliesen und Bodenbeläge werden Muster zur Auswahl vorgelegt. Die Wahl der Beläge hat der Käufer. Um eine Terminabsprache zur Bemusterung wird ausdrücklich gebeten.

Änderungen der Ausführungen in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Einrichtungsgegenständen, Fliesen und Fußbodenbelag sind möglich, soweit dies der Bautenstand zulässt. Änderungen sind im Hinblick auf Kosten und Termine mit dem Verkäufer abzustimmen.