

BAUBESCHREIBUNG

Projekt **AN DER GÄRTNEREI**
GEISELSTEINWEG 1 u. 1a
87616 MARKTOBERDORF

Bauherr HASEITL REßLE PROJEKTGESELLSCHAFT PEITING GMBH
AMMERGAUER STRAßE 59
86971 PEITING

Inhaltsverzeichnis

I. <u>PROJEKTERLÄUTERUNG - GESAMTMAßNAHME</u>	1
II. <u>GRUNDSTÜCK</u>	1
III. <u>ERSCHLIEßUNG</u>	1
IV. <u>BAUKONSTRUKTION</u>	1
V. <u>GEBÄUDEHÜLLE</u>	5
VI. <u>INNENAUSBAU GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN</u>	5
VII. <u>INNENAUSBAU WOHNUNGEN</u>	7
VIII. <u>HAUSTECHNIK</u>	10
IX. <u>AUßENANLAGEN</u>	12
X. <u>UNTERLAGEN</u>	12
XI. <u>ALLGEMEINE BEDINGUNGEN</u>	12



I. PROJEKTERLÄUTERUNG - GESAMTMAßNAHME

Auf den Flurstücken 1451/4 und 1451/9, Gemarkung Marktoberdorf, wird die Wohnanlage „An der Gärtnerei“ errichtet. Die Wohnanlage besteht aus vier Baukörpern, die über eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 85 „An der Gärtnerei“ der Stadt Marktoberdorf.

Die Gebäude bestehen aus einem Kellergeschoss mit Tiefgarage, sowie 3 Obergeschossen (EG, 1.OG, DG). Es entstehen 20 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 1.677 m².

Im Rahmen der Baumaßnahme werden insgesamt 30 Stellplätze errichtet. Dabei entsteht im Untergeschoss eine Tiefgarage mit 28 Stellplätzen, sowie 2 oberirdische Stellplätze (Besucherstellplätze).

II. GRUNDSTÜCK

Das Baugrundstück verfügt über eine Fläche von ca. 2.794 m² (Flurstück 1451/4 + 1451/9, Gemarkung Marktoberdorf).

III. ERSCHLIEßUNG

1) ZUGANG

Der fußläufige Hauszugang zu den Wohngebäuden erfolgt von Seiten des Geiselsteinweges.

Jeweils zwei Baukörper werden im nördlichen und südlichen Baufeld durch einen Treppenbereich mit Aufzugsanlage erschlossen. Der Treppenbereich liegt dabei im Außenbereich, zwischen zwei Wohngebäuden und wird durch das Gebäudedach überdacht. Ausgehend von den Treppenbereichen erfolgt die Erschließung der Wohnungen über außenliegende Laubengänge.

Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar.

Außenliegende Briefkasten- und Klingelanlage jeweils im Zugangsbereich der Häuser.

2) INNENHOF

Durch die Anordnung der gegenüberliegenden Baukörper entsteht zwischen den Gebäuden eine Art Innenhof. Hier entsteht ein Pavillon in Stahlbauweise, der einen überdachten Übergang zwischen den Gebäuden ermöglicht.

3) TIEFGARAGE

Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Schützenstraße.

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

4) 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.



2) GRÜNDUNG

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

3) TIEFGARAGE

Fahrgassen und Abstellplätze der Tiefgarage mit Betonverbundpflaster auf Kiestragschicht.

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 Freiflächengestaltungsplans.

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 Halbfertigteildecken (Elementdecken mit Aufbeton), Betongüten und Deckenstärken gem. statischer Vorgaben und / oder unter Wahrung schallschutztechnischer Belange. Auf den Geschossdecken wird ein schwimmender Estrich mit der erforderlichen Trittschall- bzw. Wärmedämmung aufgebracht.

Die oberste Geschossdecke (Hauptdach über DG) entsteht aus Vollholzdeckenelementen (ca. 20,5 cm stark; luft- und kammergetrocknet, Deckenoberfläche geschliffen; Oberfläche unbehandelt).

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

Die lichte Raumhöhe in den Wohnungen (EG und 1.OG) beträgt ca. 2,55 m, in den Wohnungen im DG ca. 2,85 m.

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

Vollholzwand mit 300 mm Wandstärke (wärmedämmend und luft- u. kammergetrocknet, Wandoberfläche geschliffen; Oberfläche unbehandelt). Außenseitige Beplankung mit Mineralwolldämmplatten nach wärmeschutztechnischen Erfordernissen (ca. 6 cm).

Putzoberflächenstruktur als Scheibenputz mit Körnung von ca. 2 - 3 mm. Im Sockelbereich Perimeterdämmung mit feuchteresistenten Oberputz. Farbton nach Wahl des Bauträgers.

Teilflächen mit vorgehängter und hinterlüfteter Holzverschalung, gem. Architektenplanung.

7) TRAGENDE INNENWÄNDE

Untergeschoss

Stahlbetonwände nach statischen Erfordernissen. Wandoberfläche Beton, entgratet.

Oberirdische Geschoss

Tragende Innenwände innerhalb der Wohnungen als Vollholzelemente mit 16 cm Wandstärke nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen (luft- u. kammergetrocknet, Wandoberflächen geschliffen; Oberfläche unbehandelt).

Wohnungstrennwände aus Stahlbeton nach statischer Vorgabe und schallschutztechnischen Erfordernissen.

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 oder Vollholzelemente (luft- u. kammergetrocknet, Wandoberflächen geschliffen; Oberfläche unbehandelt), gem. Architektenplanung.

9) LAUBENGÄNGE (1.OG u. DG)

Laubengänge aus Betonfertigteilelementen auf Stahl-Tragwerk, mit thermischer und schalltechnischer Trennung zum Gebäude. Oberfläche und Untersicht als Sichtbeton, ggf. mit pigmentierter Betonlasur nachbehandelt.

Stahlgeländer, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und der Architektenplanung.

10) BALKONE UND TERRASSEN

Balkonplatten als Fertigteil mit thermischer Trennung zum Gebäude (Isokorb)

Balkon-Geländer als Holz-Stahl-Geländer, 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. 5cm ab Abdichtungsfläche (wasserführende Ebene). Vor den Balkon- und Terrassentüren werden Fassadenrinnen installiert.

Balkon- und Terrassenbelag aus Keramikplatten (Firma Gepadi, Serie „Nexos“, Format 60 x 60 cm).



11) DACHTERRASSEN

Die Bodenflächen der Dachterrassen zählen zur wärmeübertragenden Umfassungsfläche des Gebäudes und werden entsprechend gedämmt.

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 mind. 5 cm ab Abdichtungsfläche (wasserführende Ebene). Vor den Terrassentüren werden Fassadenrinnen installiert.

Im Bereich der Dachterrassen kommt eine Folienabdichtung zur Ausführung.

Die Dachterrassen erhalten einen Bodenbelag aus Keramikplatten (Firma Gepadi, Serie „Nexos“, Format 60 x 60 cm).

12) DACHKONSTRUKTION

Die oberste Geschossdecke, als Vollholzdecke, ist gleichzeitig das Flachdach, mit oberseitiger Wärmedämmung (Gefälledämmung) und Bitumenabdichtung nach Flachdachrichtlinien sowie extensiver Dachbegrünung.

Umlaufender Dachrandabschluss mittels aufgeständerter Holzwerkstoffplatten mit oberseitiger Bitumenabdichtung.

Flachdächer zwischen den Gebäuden (Treppenbereiche) werden in Stahlbeton hergestellt. In diesem Bereich wird ein Dachausstieg für Wartungsarbeiten vorgesehen.

13) SPENGLERARBEITEN

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

14) WÄRMESCHUTZ / SCHALLSCHUTZ

Wärmeschutz

Die Qualität der thermischen Gebäudehülle erfüllt die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten am 01. Januar 2024.

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} =45 dB
Treppenläufe- und Podeste	L _{nw} =47 dB
Loggien und Terrassen	L _{nw} =45 dB

Gebäudetechnische Anlagen

Gebäudetechnische Anlagen	L _{AFmax,nT} = 27db(A)
---------------------------	---------------------------------

Ausgenommen hiervon sind elektrisch betriebene Rollläden.

Zugesagt sind die oben genannten Werte, 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 der Mindestanforderungen der DIN 4109-1:2018-01 als verbindlich.

V. GEBÄUDEHÜLLE

1) FENSTER

In den Wohnbereichen werden Fenster und Fenstertüren aus Holz mit äußerer Aluminium-Schale, 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. 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 (mit Ausnahme der Nasszellen/ Bäder, in denen die Fensterbänke gefliest werden).

2) SONNENSCHUTZ

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

3) PHOTOVOLTAIKANLAGE

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage installiert.

VI. INNENAUSBAU GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

1) TIEFGARAGE

Wände und Decke der Tiefgarage aus Beton, in ebener Schalungsoptik. Teilbereiche weiß gestrichen.

Deckenbereiche der Tiefgarage, die der wärmeübertragenden Umfassungsfläche (gem. Wärmeschutz-nachweis 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) TIEFGARAGENSCHLEUSE U. FAHRRADRAUM

Schleuse zur Tiefgarage mit Betonverbundpflaster auf Kiestragschicht.



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

3) HAUSANSCHLUSS-, TECHNIK- UND FUNKTIONSRaum

(Estrich) staubbindend gestrichen oder beschichtet.

Positionierung und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß elektrotechnischer Fachplanung.

4) TREPPENBEREICH

Treppenbereich im Untergeschoss und Erdgeschoss mit Betonverbundpflaster auf Kiestragschicht.

Alle Treppenläufe und Zwischenpodeste aus Betonfertigteilelementen. Treppenläufe nach statischen Erfordernissen und schalltechnisch entkoppelt.

Treppenläufe und Treppenpodeste als Sichtbeton, Oberfläche ggf. mit pigmentierter Betonlasur nachbehandelt.

Aufzugsschacht in ebener Schalungsoptik, Oberfläche ggf. mit pigmentierter Betonlasur nachbehandelt.

Treppen-Geländer (sofern als Absturzsicherung erforderlich) als Stahlgeländer, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und der Architektenplanung.

Positionierung und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß elektrotechnischer Fachplanung.

5) AUFZUG

Im Treppenbereich kommt ein außenliegender Personenaufzug im Stahlbetonschacht zur Ausführung.

Der Aufzug bedient alle Geschosse.

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

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.

Der Kabinenboden erhält einen Plattenbelag aus Feinsteinzeug, nach Wahl des Bauträgers.

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

Benutzung der Aufzugsanlage über Schlüsselschalter in jedem Geschoss.

6) WASCHRAUM

Jede Wohnung erhält einen Aufstellplatz für eine Waschmaschine (ca. 60 x 60 cm) im Waschraum, Kellergeschoss. 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 staubbindend und abriebfest beschichtet oder gestrichen.

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

VII. INNENAUSBAU WOHNUNGEN

1) WOHNUNGSEINGANGSTÜRE

Wohnungseingangstüre aus Holz, gem. Anforderungen an den Wärmedurchlasswiderstand, schall- und brandschutztechnischer Anforderungen. Einbruchschutz nach RCII, außen mit Knauf, innen mit Drückergarnitur und Sicherheitswechsellgarnitur. Farbbeschichtung gem. ganzheitlichem Farbkonzept (Architektenplanung).

Türbeschläge in Edelstahl gebürstet.

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

2) INNENTÜREN

Röhrenspantürblätter in Holzarge 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) STAHLBETONDECKEN

Geschossdecken als Halbfertigteildecken. Deckenuntersicht Sichtbeton. Die Deckenfugen (Elementstöße) bleiben sichtbar und werden lediglich mit geeignetem dauerelastischem Material verfügt.

4) WANDOBERFLÄCHEN

Gipskarton-Ständerwerkswände

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

Stahlbetonwände

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

Vollholzelemente

Luft- u. kammergetrocknet Vollholzelemente, Wandoberflächen geschliffen; Oberfläche unbehandelt.

Sanitärräume

Gipskarton-Wandflächen zur Installation von WC und Waschtisch werden auf eine Höhe von 1,20 m gefliest. Im Bereich der Dusche werden die Wände raumhoch gefliest.

Großformatiger Wandbelag im Format ca. 40 x 120 cm, der Firma Gepadi, Serie „Olymp“ in klassischem weiß (matt).



Die übrigen Wandflächen erhalten einen Sockel entsprechend der Bodenfliese.

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). Sockelleisten im Farbton weiß oder in Holz bzw. Holzoptik.

Sanitärräume: großformatiger Bodenbelag aus Feinsteinzeug im Format von ca. 60 x 60 cm, der Firma Gepadi, Serie „Nexos – taupe matt“. 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- Einhand-Brausearmatur, inkl. Brausestange, Brauseschlauch und Handbrause, Serie Golf Design, ohne Duschtrennwand oder -abtrennung.

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.

Schalterprogramm: Fabrikat Merten, Smart M, aktivweiß.

Positionierung und Ausstattung der Elektroinstallation gemäß elektrotechnischer Fachplanung.

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

Der Fernsehanschluss erfolgt über eine Satellitenanlage.

10) TELEFON- U. INTERNETANSCHLUSS

Nach den Festlegungen der Telekom Deutschland GmbH wird entweder ein Breitbandkabelanschluss oder ein Glasfaseranschluss installiert. Der Ausbaumentscheid obliegt ausschließlich der Telekom Deutschland GmbH.

Die Anschlussverträge sind durch den Käufer eigenverantwortlich mit dem Netzbetreiber abzuschließen.

11) RAUCHMELDER

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

12) 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.

Die Bäder erhalten einen zusätzlichen Handtuchheizkörper.

13) 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.

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

14) 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

Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungssysteme im Geiselsteinweg.

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

1) HEIZUNG ALLGEMEIN

Wärmeerzeugung durch Fernwärmeversorgung der Fernwärme Marktoberdorf GmbH.

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

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

Mechanische Entlüftung in Form von Abluftventilatoren in den Bädern bzw. WCs, entsprechend den Normanforderungen der DIN 18017-3 (Lüftung von Wohnräumen zum Feuchteschutz). Die Nachströmung erfolgt über Leibungslüfter, nach Auslegung durch einen Fachplaner für technische Gebäudeausrüstung.

Die Kellerräume (Parteienkeller) erhalten eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung zum baulichen Feuchteschutz.

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 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 Rohren aus Kunststoff. Wand- und Deckendurchführungen nach Vorgaben des Brandschutzgutachtens.

Die Entwässerung erfolgt nach dem genehmigten behördlichen Entwässerungsplan. Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes aus Kunststoff.



4) ELEKTROINSTALLATION

Die Zählerschränke 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 auf Kabelpritschen.

Die allgemein zugänglichen Bereiche erhalten Decken- oder Wandleuchten in ausreichender Anzahl (gem. Fachplanung). Die Beleuchtung der Hauszugänge und Treppenbereiche wird über Bewegungsmelder geschaltet.

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

Je Wohneinheit wird ein Tiefgaragenstellplatz nach den gesetzlichen Vorgaben (Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität; Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) mit einer Ladesäule für Elektrofahrzeuge ausgestattet. Hierzu wird ein Flachleitungssystem als Aufputzinstallation verwendet.

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.

Die Abrechnung der Ladekosten obliegt der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Kostentragung und Abrechnung

5) BRANDSCHUTZ

Brandschutzkonzept:

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß Brandschutzkonzept und der diesbezüglichen Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

6) 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.

7) TIEFGARAGE

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

8) AUßENBELEUCHTUNG (ALLGEMEINBEREICHE)

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



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.

Für die Mülltonnen wird eine Mülleinhausung errichtet.

Die Sondernutzungsbereiche der Erdgeschosswohnungen werden mit einem Stabgitterzaun vom Gemeinschaftseigentum abgegrenzt.

Entlang der Grundstücksgrenze (zum Flst-Nr. 1451/1, zum Bestand der Gärtnerei (Flst-Nr. 1451/2 und zum Flst-Nr. 1451/5) wird ein Metallzaun (Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun) errichtet.

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

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)
- 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 Stadt Marktoberdorf.

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 Materialwechselln reißen. Es handelt sich hierbei um Wartungsfugen.



Die verwendeten Holzbauteile sind Naturprodukte. Die Decklagen sind in unregelmäßigen Brettlängen keilgezinkt. Einzelne Risse im Bereich von Ast-, Tür- und Fensterausfräsungen sowie an Schnittkanten sind möglich und stellen keinen Mangel dar.

Ebenso können vereinzelt Harzgallen und Risse, die auf das Quell- und Schwindverhalten des Holzes zurückzuführen sind, vorhanden sein.

9) 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.

10) WARTUNG

Die laufende Wartung von technischen Anlagen, Heizung, vom Strom durchflossene Bauteile, bewegliche Bauteile wie Fenster, Rollläden und Türen, elastische Verfugungen 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.

11) HÖHENDARSTELLUNGEN

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

12) AUSFÜHRUNGSVARIANTEN

Sofern in der Baubeschreibung zu den einzelnen Leistungen Alternativen beschrieben sind, obliegt es dem Bauträger, die Ausführung festzulegen. Bei Beschaffungsschwierigkeiten können vom Bauträger 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, 08.04.2025