

Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau von einem Wohn- und
Geschäftshaus und zwei
Fünffamilienhäuser mit Tiefgarage
Ingolstädter Str. 27
85077 Manching**

Bauherr: D&B Wohnwert GmbH

Spitalwaldstraße 11

85051 Ingolstadt

Planung: raunion architektur gmbh

Münchener Straße 49

85051 Ingolstadt

Allgemeines:

Die nachstehende Beschreibung gilt für den Neubau von einem Wohn- und Geschäftshaus und zwei Fünffamilienhäuser, insgesamt 17 Wohneinheiten und einer Geschäftseinheit in Manching, Ingolstädter Str. 27.

Die Bauausführung erfolgt nach der aktuell gültigen EnEV als KfW-Effizienzhaus 70.

Für den Schallschutz werden die Anforderungen der DIN zugesichert (ohne Beiblatt 2).

Lage des Objektes

Die neu zu erstellenden Gebäude liegen im Zentrum von Manching. Die vielen Geschäfte rund um den neu gestalteten Marktplatz, Ärzte, Schulen sowie die gute Verkehrsanbindung zu den Gewerbegebieten Ingolstadts, wie auch zu AIRBUS DEFENCE AND SPACE und der AUDI AG machen diesen Standort so attraktiv. Ingolstadt City, die Autobahn A9 und der Flughafen MUC sind von hier aus optimal mit dem Pkw zu erreichen.

Die umliegenden Wälder eignen sich hervorragend für Spaziergänge und Jogging, die nahegelegenen Badeseen laden im Sommer zum Schwimmen ein. Umfangreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen (Tennisplätze, Hallenbad usw.) in der Umgebung runden die Infrastruktur dieser schönen Lage ab.

Gebäude

Die Neubauten umfassen insgesamt 17 Wohneinheiten und 1 Geschäftseinheit. Haus 1 und Haus 2 erhalten jeweils zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, Haus 3 besteht aus drei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss.

In den Erdgeschossen von Haus 1 und Haus 2 befinden sich je 2 Wohnungen jeweils mit großzügigen Terrasse und exklusiv genutztem Gartenanteil.

In den Obergeschossen von Haus 1 und Haus 2 befinden sich je 2 Wohnungen jeweils mit großzügigen Balkonen.

In den Dachgeschossen von Haus 1 und Haus 2 befindet sich je eine Penthauswohnung mit großzügiger Dachterrasse.

Im Erdgeschoss von Haus 3 befindet sich eine Geschäftseinheit.

Im 1.Obergeschoss von Haus 3 befinden sich 3 Wohnungen zwei davon mit großzügigen Balkonen.

Im 2.Obergeschoss von Haus 3 befinden sich 2 Wohnungen mit großzügigen Balkonen.

Im Dachgeschoss von Haus 3 befinden sich 2 Wohnungen mit großzügigen Dachterrassen.

Die zu den Wohnungen gehörigen individuellen Abstellräume, Wasch- und Trockenraum sowie sonstige notwendige Nebenräume werden im Kellergeschoss angeordnet und sind über das Treppenhaus bzw. über die Tiefgarage zu erreichen.

In der Tiefgarage befinden sich 31 Stellplätze die über eine Zufahrtsrampe im nördlichen Teil des Grundstückes befahren wird.

Zusätzlich werden 9 oberirdische Stellplätze errichtet.

Die Mülltonnen werden in einem eigens geschaffenen Raum außerhalb der Häuser untergebracht.

Erschließung

Im Leistungsumfang sind die Anschlussgebühren für Wasser, Elektro, Telekom und Kabelanschluss enthalten. Die Kosten für Erschließungswege, innerhalb des Grundstücks, sind ebenfalls enthalten. Die Anschlussgebühren von Telekom innerhalb der Wohnungen gehen zu Lasten des Käufers.

Rohbau

Die Decken- und Wandstärken, Baustoffe, Bewehrungen sowie Beton- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend den statischen Berechnungen und nach den zur Zeit gültigen Bestimmungen über Brandschutz, Schallschutz und nach der Energieeinsparverordnung ausgeführt.

Schallschutz nach DIN 4109 (ohne Beiblatt 2).

Abdichtungsarbeiten nach DIN 18 195 gegen drückendes Wasser.

Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, den profilgerechten Aushub der Baugrube sowie das fachgerechte Wiederfüllen und Verdichten der Arbeitsräume. Spundarbeiten werden je nach Bedarf ausgeführt.

Gründung

Die Gründung der Bauteile erfolgt nach statischen Berechnung. Die Bodenplatten werden in Stahlbeton als WU-Beton ausgeführt. Die Kellerräume erhalten einen flügelgeglätteten Betonboden mit oberseitigem Deckanstrich.

Kellerwände

Die Kelleraußenwände bestehen aus Stahlbeton, entsprechend der Statik. Die erdberührenden Wände werden in WU-Beton ausgeführt. Im Fugenbereich erhalten diese ein zusätzliches Fugendichtband.

Die tragenden und nicht tragenden Innenwände werden in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt. Wandstärken nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Die Kelleraußenwände erhalten im Bereich der Kellerräume, in entsprechender Stärke, eine Wärmedämmung.

Lichtschächte

Kunststoff- oder Stahlbetonschächte mit Gitterrost feuerverzinkt, mit Gitterrostsicherung gegen Abheben.

Die Anordnung der Lichtschächte erfolgt laut Planunterlagen.

Geschosswände

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden aus Hochlochziegel 24 cm und einem 14 cm starkem Wärmedämmverbundsystem (032 W/m²K) hergestellt.

Die Innenwände / Zimmertrennwände werden in Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton hergestellt.

Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände bestehen aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton als Elementdecken (Filigran) oder in Ortbeton nach Wahl des Rohbauunternehmers ausgeführt.

Aufzug

Jedes Gebäude erhält einen Personenaufzug mit einer rollstuhlgerechten Befahrung. Der Aufzug verläuft vom UG bis zum DG.

Terrassen, Loggien und Dachterrassen

Terrassen, Loggien und Dachterrassen werden mit Betonwerksteinen (40 cm x 40 cm x 4 cm) im Kiesbett verlegt.

Treppenhaus

Ortbetontreppen mit Natursteinbelag (Juramarmor oder ähnliches).
Treppengeländer: Lackierte Stahlkonstruktion mit Edelstahl Handlauf.

Dach

Haus 1 und Haus 2: Flachdächer bzw. in den Bereichen der Penthauswohnungen Dachterrassen erhalten eine Dämmung entsprechend der Bauphysik. Sämtlich notwendige Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Haus 3: Satteldach in Holzkonstruktion nach statischer Berechnung. Dämmung entsprechend der Bauphysik.

Die raumseitige Bekleidung der Dachflächen wird mit Gipskartonplatten inkl. notwendiger Dampfsperre erstellt.

Dacheindeckung erfolgt mit Betondachpfannen. Sämtlich notwendige Spenglerarbeiten werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Fassade

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem mit einem witterungsbeständigen mehrlagigen Putz als in geriebener Ausführung. Im Sockelbereich als Glattputz ausgeführt. Der Endputz erhält einen Anstich, Farbe nach Wahl des Architekten.

Innenputz

Alle Mauerwerks- bzw. Stahlbetonwandflächen in den Wohngeschossen erhalten einen einlagigen, Kalk-Gips-Putz. In den Bädern und WC's wird ein Kalk-Zement-Putz, Oberfläche gefilzt, aufgebracht.

Die Oberflächenqualität entspricht der Normanforderung Q2.

Stahlbeton-Decken mit glatter Untersicht werden im Stoßfugenbereich gespachtelt.

Fenstertüren / Fenster

5-Kammer-Kunststofffenster, innen weiß, außen anthrazit, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung, Fenstergriffe in weiß.

Fensteraußenbänke in Aluminium.

Fensterinnenbänke in Naturstein (Juramarmor oder ähnliches).

Dachflächenfenster in weiß, Hersteller Velux/Roto oder ähnlich.

Fenstertüren erhalten eine Absturzsicherung als feuerverzinkte Stahlkonstruktion.

Türen

Die Wohnungseingangstüre wird in schallgedämmter Ausführung als Vollspantüre weiß beschichtet, mit doppelter, dreiseitig umlaufender Gummidichtung mit Umfassungszarge, Sicherheitsschließblech montiert. Sie erhält außen einen festen Kopf und ein mit der Kellertür, Tiefgaragenrolltor und der Hauseingangstür gleich schließendes Zylinderschloss (Schließenanlage mit Sicherungsschein). Alle Etagentüren erhalten einen Türanschlag mit Dichtung.

Innentüren: Türblatt aus Röhrenspanplatten, Zargen als Umfassungszargen, Oberfläche weiß Lack.

Hauseingangstüre: Haustürelement aus Kunststoff oder Aluminium, innen weiß, außen anthrazit, Türblatt mit Glasausschnitt, Sicherheitsbeschlag mit 3-fach Verriegelung und 3-fach Verglasung.

Die Türen der Nebenräume (Technikraum- und Brandabschnittstüren) werden als T0/T30/T90 Stahltüren gem. geltenden Vorschriften und Anforderungen in erforderlicher Größe und Qualität ausgeführt.

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage wird in der Nähe des Hauseingangs platziert.

Rollläden

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren mit Ausnahme von Gauben- und Treppenhausfenstern erhalten Kunststoffrollläden mit Gurtzug. Gegen Aufpreis sind elektrische Rollläden möglich.

Estrich und Bodenbeläge

Insgesamt werden alle Flächen von Wohnräumen mit einem schwimmenden Estrich als Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung mit Randstreifen eingebaut.

Als Bodenbelag in den Geschäfts- bzw. Wohnbereichen und Dielen ist ein für Fußbodenheizungen geeigneter Parkett mit Sockelleisten vorgesehen.

Der Materialwert inkl. Sockelleisten und Verlegung beträgt 60,00 €/m² inkl. MwSt.

Bei Preisunterschreitung erfolgt keine Rückvergütung.

Vertragspartner der D&B Wohnwert zur Auswahl des Bodenbelags durch den Kunden ist die Fa. Leitinger in Ingolstadt.

Fliesen

Die Bäder werden auf volles Fliesenmaß ca. 1,60 m hoch gefliest, im Bereich der Duschen auf ca. 2,10 m. WC's werden auf volles Fliesenmaß ca. 1,20 m hoch gefliest.

Wand-Fliesen, Format 20 x 20 cm, Materialwert 25,00 €/m² inkl. MwSt..

Boden-Fliesen, Format 20 x 25 cm, Materialwert 30,00 €/m² inkl. MwSt.

Die Wandflächen in den Duschbereichen sowie die Bodenflächen erhalten unter dem Fliesenbelag eine Feuchtigkeitsisolierung.

Bordüren und Dekorfliesen auf Sonderwunsch möglich.

Bei Preisunterschreitung erfolgt keine Rückvergütung.

Der Vertragspartner der D&B Wohnwert zur Auswahl der Fliesen durch den Kunden ist das Bauzentrum Mayer in Ingolstadt.

Malerarbeiten

Sämtliche geputzten Wandflächen in den Wohnräumen werden mit Innen-Silikatfarbe deckend weiß gestrichen.

In den Abstellräumen im Kellerbereich werden die Wände und Decken deckend weiß mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Sanitärinstallation

Die Grundinstallation für Kalt- und Warmwasser mit zentralem Schmutzfilter und Druckminderer befindet sich im allgemeinen Hausanschlussraum.

Alle zentralen Ablaufleitungen werden aus PE-Rohren mit Entlüftung über Dach hergestellt.

Die Abwasserleitungen innerhalb der Wohnungen bestehen schallgedämmten Rohren.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr oder Edelstahl.

Die Verlegung erfolgt in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation, in Vormauerungen oder sanitären Mauerschlitzen.

Die Warmwasserbereitung erfolgt in der Wohnung über Wärmetauscher.

Kaltwasseranschluss und Ablauf für die Waschmaschine im Bad und je Wohnung nur auf Sonderwunsch.

In jeder Wohnung ist je ein Zähler für Kaltwasser und Heizungszähler (Wärmemengenmesser) vorgesehen.

Ein allgemeines Ausgussbecken mit einem Kaltwasseranschluss befindet sich im Wasch- und Trockenraum.

Badeinrichtung

Wand-WC (Tiefspülbecken) , mit eingebautem Spülkasten und stabiler WC-Sitz und Deckel sowie verchromter Papierrollenhalter.

Waschtisch, ca. 60 cm breit, mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, geflieste Ablage bei Vorwandinstallation.

Badewanne, ca. 170 x 80 cm, inkl. Wannenträger. Handbrause mit flexiblem Schlauch, Einhebel-Mischbatterie.

Duschwanne, Ausführung ca. 80 x 80 cm. Brausebatterie mit verchromter Wandstange und Handbrause mit flexiblem Schlauch.

Sanitärgegenstände in Weiß, Fabrikat Sanibel 1001. Armaturen verchromt , Fabrikat Sanibel 3003.

Vertragspartner der D&B Wohnwert GmbH zur Auswahl der Badeinrichtung durch den Kunden ist die Fa. Börner in Ingolstadt.

Duschbadeinrichtung (falls vorhanden)

Wand-WC (Tiefspülbecken) , mit eingebautem Spülkasten und stabiler WC-Sitz und Deckel sowie verchromter Papierrollenhalter.

Waschtisch, ca. 60 cm breit, mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, geflieste Ablage bei Vorwandinstallation.

Duschwanne, Ausführung ca. 80 x 80 cm, Brausebatterie mit verchromter Wandstange und Handbrause mit flexiblem Schlauch.

Sanitärgegenstände in Weiß, Fabrikat Sanibel 1001. Armaturen verchromt , Fabrikat Sanibel 3003.

Vertragspartner der D&B Wohnwert GmbH zur Auswahl der Badeinrichtung durch den Kunden ist die Fa. Börner in Ingolstadt.

WC (optional)

Wand-WC (Tiefspülbecken) mit eingebautem Spülkasten und stabiler WC-Sitz und Deckel sowie verchromter Papierrollenhalter.

Waschtisch, 30 – 40 cm breit, mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, geflieste Ablage bei Vorwandinstallation.

Sanitärgegenstände in Weiß, Fabrikat Sanibel 1001. Armaturen verchromt, Fabrikat Sanibel 3003.

Vertragspartner der D&B Wohnwert GmbH zur Auswahl der Badeinrichtung durch den Kunden ist die Fa. Börner in Ingolstadt.

Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt in Anlehnung der gültigen VDE-Vorschriften.

Der Anschluss an das öffentliche Stromnetz wird durch den Verkäufer organisiert und veranlasst.

Der Hausanschlussraum befindet sich im Keller von Haus 3.

Rauchmelder werden nach gesetzlichen Forderungen installiert.

Zähler und Sicherungskästen werden an geeigneten Stellen montiert.

Überwiegend Unterputzausführung in Rohr mit Ausnahme im Keller und Tiefgarage.

Alle Steckdosen, Schalter in weiß (Fabrikat: Gira E55 oder gleichwertig).

Wohnen / Essen / Küche

2 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter

8 Steckdosen, z.T. in Kombination

1 Leerdose für Telefonanschluss

1 Leerdose für Antennenanschluss

1 Herdanschluss

Je 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine, Abzugshaube, Kühlschrank

Schlafzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschalter

5 Steckdosen

1 Leerdose für Antennenanschluss

Kinderzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschalter

5 Steckdosen

1 Leerdose für Antennenanschluss

Diele

3 Wechselschalter

1 Deckenauslass

2 Steckdosen

1 Telefonanschluss

1 Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Türöffner

Bad / Duschbad

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 zusätzlicher Lichtauslass über Waschbecken mit Ausschalter

1 Doppelsteckdose bei Waschbecken

1 Ventilator mit Anschluss (bei innenliegendem Bad)

WC

1 Deckenauslass mit Ausschalter

Terrasse / Loggia / Dachterrasse

1 Wandauslass, von innen schaltbar

1 Steckdose, von innen schaltbar

Geschäftsbereich

4 Deckenauslässe über Serien- bzw. Ausschalter

12 Steckdosen, z.T. in Kombination

3 Leerdosen für Telefonanschluss

2 Leerdosen für Antennenanschluss

Kellerraum

1 Deckenauslass mit Ausschalter

1 Steckdose in Kombination mit Schalter

Tiefgarage / Treppenhaus / Außenbereich bei Haustüre

Wird nach Standard aufgeführt.

Tiefgarage

Schwinger ganzflächig gelocht oder ähnlich mit Elektrosteuerung. Pro Stellplatz 1 Handsender.

Die Belüftung erfolgt über Schächte.

Der Tiefgaragenboden, wie auch der Sockelbereich von Wänden und Stützen werden beschichtet.

Diese Beschichtung bedarf einer regelmäßigen Durchsicht und Wartung (in der Regel 1x jährlich), für die die Eigentümergemeinschaft verantwortlich zeichnet. Von der WEG ist ein Wartungsvertrag abzuschließen. Die Nummerierung der Stellplätze ist an den Wänden und die Kennzeichnung durch Markierungen am Boden angebracht. Die Decken und Wänden erhalten keinen zusätzlichen Anstrich.

Heizungsanlage

Die Heizanlage ist eine Pelletheizung. Die Regelung erfolgt über die Wohnungsstation.

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Bäder erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung. Isolierung nach Heizungsanlagenverordnung.

Außenanlagen

Die Grundstücksfläche wird entsprechend dem umlaufenden Geländeneiveau mit Mutterboden abgedeckt und erhält eine Feinplanie inkl. Rasenansaat per Hand.

Um das Haus wird ein Rollkies-Traufstreifen angelegt.

Zwischen den Erdgeschossterrassen wird ein Sichtschutz in Form einer Ziegelwand erstellt, Höhe ca. 1,80 m.

Die oberirdischen Stellplätze werden mit Betonverbundpflaster 20 x 20 x 8 cm verlegt.

Die Grundstückseinfriedung des Gesamtgrundstückes auf den Gartenseiten wird in den noch offenen Bereichen mit Maschendrahtzaun, Höhe 80 cm, ausgeführt.

Zwischen den Grundstücken der einzelnen Wohnungen wird ein Maschendrahtzaun, Höhe 80 cm, verbaut.

Die Erdgeschoss- und Penthauswohnungen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Im Hauszugangsbereich wird Betonsteinpflaster verlegt.

Sonderwünsche

Änderungs- und Sonderwünsche der Käufer sind grundsätzlich möglich, sofern es der Bauvorschrift zulässt. Diese müssen technisch durchführbar sein und nicht die Gesamtgestaltung verändern oder sonstige bautechnische Nachteile verursachen und baubehördlich genehmigungsfähig sein.

Sonderwünsche, Zusatzleistungen in Ergänzung der vorliegenden Baubeschreibung oder eigene Auswahl von Materialien im Bereich Wand- und Bodenfliesen, Bodenbeläge, und Wandoberflächen sind ohne Rechtsanspruch möglich, sofern Lieferung und Aufbau den Bauablauf nicht beeinträchtigen und verzögern.

Zur Ausführung von Sonderwünschen bedarf es grundsätzlich der schriftlichen Freigabe des Bauherrn.

Mehrkosten durch Sonderwünsche werden dem Käufer vom Bauherren in Rechnung gestellt, falls diese nicht bereits bei Abschluss des Kaufvertrages berücksichtigt wurden.

Allgemeine Bedingungen

Die Bauausführung erfolgt auf der Grundlage der Baugenehmigung, den geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen, den anerkannten Regeln der Bautechnik und dieser Baubeschreibung.

Für alle Änderungen, die durch Auflagen der Behörden entstehen, erklärt der Käufer bereits jetzt seine Zustimmung.

Änderungen, bei denen die Qualität nicht wesentlich verändert wird, sowie Änderungen durch Weiterentwicklung und Auflagen der Behörden oder aufgrund statischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Eigenleistungen durch den Käufer können erst nach erfolgter Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Maßabweichungen bis zu 3 % bleiben unberücksichtigt.

Planungsstand: Juli 2015