

Zentrale Lage – Wohnen in Neubiberg

Bauvorhaben Hauptstrasse 48 in Neubiberg

Baubeschreibung

Rohbau / Abdichtung

Die Gründung erfolgt nach statischen Erfordernissen mit Beton bzw. Stahlbeton-Streifen- und Einzelfundamenten bzw. Stahlbeton-Fundamentbodenplatte nach Berechnungen des Statikers. Kellerumfassung, Tiefgaragen-Außenwände in Beton oder Stahlbeton nach statischer Berechnung; im Erdreich gegen Feuchtigkeit fachgerecht abgedichtet oder wasserundurchlässig ausgeführt, Kellerinnenwände in Stahlbeton oder Mauerwerk nach statischer Erfordernis.

Die Lichtschächte werden in Stahlbeton oder Kunststoff mit Gitterrostsicherung gegen Abheben ausgeführt. Gitterroste feuerverzinkt, teilweise als Notausstiege. Die gesamte Bodenplatte erhält eine unterseitige Wärmedämmung

Wände der Wohngeschosse

Massives Kalksandsteinmauerwerk $d=17,5$ cm; sofern statisch notwendig in Stahlbeton. Die Fassaden erhalten einen Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung Stand 2002.

Treppenhausinnen- und Wohnungstrennwände als Schallschutzmauerwerk $d=24$ cm Kalksandstein bzw. in 18 cm Stahlbeton. Nichttragende Innenwände in Kalksandstein 10,0 cm oder 11,5 cm (kein Gipskartonständerwerk).

Decken

Die Decken werden in Stahlbeton-Massivbauweise mit schalungsglatter Untersicht errichtet (Verwendung von Filigranfertigteilen), die Fugen werden unterseitig verspachtelt. Die Treppenläufe und –podeste werden ebenfalls aus Stahlbetonfertigteilen nach Berechnungen des Statikers eingebaut. Die Treppenläufe werden schallmindernd auf elastischen Lagern aufgelegt.

Dach und Dachschrägen

Der Dachstuhl wird aus imprägnierten Nadelhölzern der Schnittklasse S 10 errichtet. Die Dachdeckung erfolgt mit einer Vollholzschalung und einer darüber liegenden diffusionsoffenen Dichtungsbahn. Das Dach wird mit Betondachsteinen Frankfurter oder Taunus-Pfanne eingedeckt. Die Farbgebung ist rot.

Die Wärmedämmung wird als Vollsparrendämmung zwischen den Sparren eingebracht und besteht aus Mineralfaserdämmung Stärke 200 mm mit der Wärmeleitgruppe 040. Die Wärmedämmung erhält raumseitig eine Dampfsperre.

Die gesamten Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Gaubenverkleidungen, Fallrohre und Kaminverwahrungen) werden in Kupfer ausgeführt.

Heizung und Warmwasserversorgung

Gasheizungsanlage mit Markenkessel Fabrikat Viessmann oder gleichwertig, außen-temperaturgesteuert in energiesparender und umweltschonender Niedertemperatur-Brennwerttechnik.

Die Zentrale Wasserversorgung erfolgt mit einem Warmwasserspeicher im Heizraum. Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone. Die verbraucherabhängige Zählung erfolgt über Verdunstungszähler, welche auf Kosten der Eigentümer durch die Hausverwaltung geliefert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungstrassen und Absperrventile für die Steigstränge teilweise in den Kellerräumen (Abstellkammern, Kellerabteile, evtl. Hobbyräume) liegen können. Hier wird auf die Zugänglichkeit für das Wartungspersonal hingewiesen.

Schallschutz

Nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 bzw. letztgültige Ausgabe.

Anmerkung

Die Anforderungen sind als erforderlich bewertete Schalldämmmaße R'_{w} bzw. bewertete Norm-Schallpegeldifferenzen Dn_{w} oder Trittschallschutz TSM angegeben.

Wohnungstrennwände (einschalig oder zweischalig): R'_{w} (Dn.w) = 53 dB

Treppenhausraumwände, Wände neben Hausfluren: R'_{w} (Dn.w) = 52 dB

Wohnungstrenndecken: R'_{w} (Dn.w) = 52 dB, TSM 10 dB

Hausflure: TSM 10 dB

Treppenpodeste und Treppenläufe:

TSM 5 dB

Wohnungseingangstüren:

$R'w = 27$ dB

Trennwände innerhalb der Wohnungen:

keine Gewährleistung innerhalb des eigenen Wohnbereiches.

Wasserinstallation:

Höchstzulässiger Schallpegel 35 dB (A), gemessen nach DIN 52219, September 1985, bis 5 bar Ruhedruck; übrige haustechnische Anlagen 30 dB (A); keine Gewährleistung für sog. Nutzergeräusche (z. B. WC-Deckel fallen lassen, Badewanne beklopfen).

Fenster

Die Kellerräume erhalten Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die übrigen Fenster/Fenstertüren, einschließlich die der Hobbyräume, sind hochwertige Kunststofffenster mit formschönen, abgerundeten Profilen und entsprechen in ihrer Konstruktion, Bemessung und Ausführung den Richtlinien des Herstellers. Die Farbgebung ist weiß. Die Fenster/Fenstertüren haben Regenabdeckschienen und Außenfensterbänke in weiß beschichtetem Leichtmetall. Die Beschläge sind verdeckt, die Griffoliven sind weiß beschichtet.

Die Innenfensterbänke, nicht jedoch bei den Kellerfenstern, werden als Natursteinbänke aus Marmor ausgeführt. Kunststoffrollläden werden in den Wohngeschossen sowie an den Gaubenfenstern eingebaut, ausgenommen bei Treppenhausfenstern und Dachflächenfenstern. Die Verglasung mit Doppelscheiben-Isolierglas hat einen Wärmedämmwert von $U_w = 1,1$ W/m²*K.

Innenputzarbeiten

Die Mauerwerkswandflächen in den Wohngeschossen und Hobbyräumen werden mit einlagigem Kalkgipsmaschinenputz, in den Bädern mit Kalkzementputz verputzt.

Stahlbetonwände in den Hobbyräumen werden verspachtelt und 2 x weiß gestrichen. Kellerräume mit schalungsglatten Betonwänden oder Mauerwerk werden weiß gestrichen. Dachstuhluntersichten werden mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet.

Türen

Kellerräume und Wasch-Trockenräume:

Die Innentüren bestehen im Keller aus Stahlumfassungszargen mit beschichteten Türblättern, zum Teil als Brandschutztüren gemäß den behördlichen Auflagen

Wohngeschosse und Dachgeschoss, Hobbyräume:

Die Innentüren werden mit einer Höhe von 2,13 m aus Holz-Umfassungszargen mit echtholz-furnierten Türblättern mit Röhrenspaneinlage eingebaut. Als Furnier stehen Buche und Eiche zur Auswahl. Gegen Aufpreis können auch weiß lackierte Türen bestellt werden.

Die Türdrücker und Rosetten bestehen aus Leichtmetall silberfarben eloxiert. Wohnungseingangstüren erhalten nach dem Farbkonzept des Architekten lackierte Stahlumfassungszargen mit buchefurnierten Holztürblättern gemäß Prüfzeugnis des Herstellers, sowie Sicherheitsschlosszylinder mit 5 Schlüsseln. Sämtliche Türschließungen werden mit einer gleichschließenden Schließanlage im Bohrmuldensystem ausgestattet.

Kellerräume

Jede Wohnung erhält im Bereich des Kellergeschosses ein Kellerabteil mit Holzplattenabtrennung, Profilzylinder und Drückergarnitur laut Plan. Die Kellerabteile werden mit einer Schließanlage an die Schließungen der Wohnungseingangstüren angepasst.

Sanitärinstallation

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung für Bäder, WC's und Küchen. Armaturen in verchromter Ausführung Fabrikat Hans Grohe „Metropol“ oder gleichwertig. Verbraucherabhängige Zählung von Kalt- und Warmwasser in jeder Wohnung.

Alle Keramikobjekte werden in der Farbgebung weiß-alpin angeboten. Sonderfarben können nach Wunsch gegen Aufpreis gesondert bestellt werden.

Bad

Einbaubadewanne und Dusche mit verflieser Umrahmung, Fabrikat „Europa“ oder glw., Einhebel-Badewannen-Füll- und Brausearmatur Hans Grohe „Metropol“ oder glw., Wandstange mit Brauseschlauch und Duschabtrennung in Kunststoffglas bei der Dusche. Waschtisch mit Einhebelmischbatterie verchromt, über die Breite des Waschtisches großflächiger Spiegel, ca. 50 x 80 cm aus Kristallglas. In den Bädern wird je ein Handtuchheizkörper mit Elektropatrone installiert.

WC

Hänge-WC Keramag Renova Nr. 1 mit Unterputz-Spülkasten (Wasserstop-System), Kunststoffstuhlsitz und Deckel in schwerer Ausführung. Soweit im Plan ein separates WC vorgesehen ist, ein zusätzliches Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, 1 Spiegel.

Küche

Die Küche erhält bauseitig je einen Anschluß für Warm – und Kaltwasser mit Eckventilen sowie einen Spülmaschinenanschluß am Schacht.

Elektroinstallation

Die gesamte Installation erfolgt unter Putz, außer in den Kellerräumen und der Tiefgarage. In den Treppenhausbereichen Beleuchtungskörper mit Zeitschaltung. Die Aussenbeleuchtung erfolgt gemäß der Planung des Fachingenieurs.

Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungselementen, Gegensprechanlage mit Videoüberwachungsanlage am Hauseingangselement, Klingel und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre. Formschöne Großflächenschalter in weiß, Fabr. Busch & Jäger o. Vedder. Jeder Raum in den Wohnungen erhält Decken- / Wandauslaß und Steckdosen in ausreichender Zahl entsprechend DIN 18015.

Die Haus- und Wohnungszähler befinden sich zentral in den Untergeschossen. Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen TV- und Telefonanschluß inkl. der Verkabelung und der Anschlussdosen in ISDN-Technik. Der Anschluss ist durch die WEG direkt bei der Telekom zu veranlassen.

In der Küche befindet sich ein separater Anschluss für den Elektroherd.

Jedes Kellerabteil erhält einen Deckenauslaß, Schalter und Steckdose, die Erfassung des Verbrauchs erfolgt über zur Wohnung zugehörige Zähler.

Schlosserarbeiten

Balkone erhalten ein Stabgeländer in Stahl mit beschichteter Lochblechfüllung (feuerverzinkt), mit Anstrich und einem Edelstahlhandlauf.

Die Konstruktion erfolgt nach Angabe des Architekten.

Die Treppenhausgeländer werden aus Stahlstäben mit Ober- und Untergurt aus korrosionsgeschütztem Stahl hergestellt. Die Geländer erhalten eine farbige Lackierung gemäß Farbkonzept. Der Handlauf des Geländers besteht aus Edelstahl.

Malerarbeiten

Die Decken der Wohnungen werden gespachtelt; Wände und Decken erhalten einen zweifachen, deckenden weißen Dispersionsfarbanstrich.

Alle Türen (T30) werden farblich beschichtet. Treppenhauswände erhalten einen Anstrich in heller Farbe, ebenso die Kellerwände. Die Treppenhausdecken und die Treppenaufuntersichten werden weiß beschichtet. Die weiße Beschichtung wird als farblich abgesetzter Fries an den Wänden heruntergeführt.

Estrich

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN. Die Trittschalldämmung ist in die Systemträgermatte der Fußbodenheizung integriert. Die Kellerräume erhalten ebenfalls einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung.

Bodenbeläge / Wandverkleidungen

Das Treppenhaus bestehend aus Eingangsbereich, Stufen, Zwischenpodeste, Podeste und Treppenabgang zum Kellergeschoss erhalten einen hellen Granitbelag. Die Wände des Eingangsbereich werden ca. 1,10 m hoch mit hellem Marmor verkleidet. Die Treppenaugen sowie die Wandverkleidung im Erdgeschoss erhalten einen farblich abgesetzten Fries nach Vorgaben des Architekten. Die Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich sowie einen hellen Fliesenbelag aus Bodenfliesen.

Soweit nicht anders beschrieben, erhalten die Wohnungen in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren einen Parkettboden als Fertigparkett in Staboptik ca. 400 mm x 70 mm, Eiche bzw. Buche d = 10 mm und Sockelleisten aus Massivholz. (Quadratmeterpreis € 65,- für Material und Verlegung einschließlich MwSt.).

Bäder, WC's und Küchen erhalten keramische Wand- und Bodenfliesen. (Preis: € 25,-/m² Materialpreis inkl. MwSt.). Im Bad und WC wird türhoch (ohne Dachschrägen) gefliest und eine Bordüre aus ca. 3 x 15 cm Elementen Stückpreis 6,50 € inkl. MwSt. vorgesehen, in der Küche Fliesenspiegel 60 cm hoch über der Arbeitsfläche. Für Bad und WC stehen verschiedene Arten von Fliesen der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig zur Verfügung. Die Bemusterung erfolgt durch den Käufer nach Vorlage der Muster auf der Baustelle. Andere Bodenbeläge als Sondewunsch möglich.

Innentreppen

Die Wohnungsinnentreppen werden als Stahl/Holzkonstruktion mit massiven Buchetrittstufen und Stabgeländer ausgeführt. Andere Holzarten sind gegen Aufpreis möglich. Die Stahltreppenkonstruktion wird weiß lackiert.

Hobbyraum

Der Hobbyraum ist kein Aufenthaltsraum im Sinne der Bayerischen Bauordnung und deshalb nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen genehmigt. Er erhält eine Außendämmung gemäß Energieeinsparverordnung Stand 2002 (EnEv).

Die Grundausrüstung sieht gespachtelte bzw. verputzte Wände und Decken vor.

Der schwimmende Zementestrich wird mit Parkettboden als Fertigparkett in Staboptik ca. 400 mm x 70 mm , Eiche bzw. Buche d = 10 mm und Sockelleisten aus Massivholz. (Quadratmeterpreis € 65,- für Material und Verlegung einschließlich MwSt.) beziehungsweise mit Fliesenbelag (Material Preis: € 25,-/m² inkl. MwSt.) verlegt.

Es wird jedoch auf die mögliche Fugenbildung bei Verwendung eines Bucheparketts in den Hobbyräumen hingewiesen.

Diese Fugenbildung sind durch das natürliche Quell- und Schwindverhalten des Holzes verursacht und stellen keinen Sachmangel gegenüber dem Bauträger dar.

Die Elektroinstallation erfolgt unter Putz analog den Wohnungen.

Lifтанlagen

Die Häuser erhalten einen elektrisch betriebenen Personenaufzug vom KG bis zum DG nach Vorgaben des Herstellers.

Der Fahrkorb ist innen mit Edelstahlwänden ausgestattet. Die Ausstattung beinhaltet weiterhin einen Kristallspiegel sowie einen Edelstahlhandlauf. Der Boden ist mit hellem Granit analog dem Treppenhaus belegt.

Waschküche

Der Wasorraum im Kellergeschoss wird mit einem separaten Anschluss für eine Waschmaschine und Trockner mit separater Zählung des Verbrauchs ausgeführt. Der Boden ist hell gefliest.

Die Wandflächen im Bereich der Waschmaschinen erhalten einen Wandfliesenbelag bis ca. 1,20 m Höhe.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden passend zu den sonstigen Fensterelementen, der Beanspruchung und Nutzung Rechnung tragend, in einer Aluminium-Glas-Konstruktion erstellt. Die Verglasung der Eingangstüre erfolgt mit Sicherheits-Verbundverglasung. Weiterhin befinden sich an der Haustür ein selbstschließendes Obentürschließer, der elektrische Türöffner sowie die Video-Überwachungsanlage. Die Briefkasten-, Gegensprech- und Klingelanlage wird als Sammelanlage am Hauseingang ausgeführt.

Gemeinschaftsanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Der Gehweg zum rückwärtigen Gebäude wird mit Betonpflastersteinen belegt und mit Pollerleuchten ausgeleuchtet. Fahrradstellplätze werden in der genehmigten Anzahl errichtet.

Die Mülltonnenhäuschen erhalten eine begrünte Oberfläche und eine Holzeinfriedung.

Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Zugangstor, welches wahlweise durch einen Handsender oder durch eine Schlüsselschaltung zu öffnen ist.

Die Stellplätze werden zum Teil als Einfachparker oder als Duplexparker bereitgestellt. Gemäß der Satzung der Gemeinde Neubiberg werden einige Stellplätze auch im Erdgeschossbereich oberirdisch eingerichtet.

Die Duplexparker werden mit ParksysteMen Typ Wöhr 440 oder gleichwertig, max. Fahrzeuggröße: L=500 cm, B=190 cm, H=165cm, Gewicht bis 2,0 t betrieben.

Sondernutzungsflächen / Gärten

Die Gartenflächen in den Sondernutzungsbereichen werden mit Mutterboden eingedeckt und mit Rasen angesät. Die Sondernutzungsbereiche werden durch Bepflanzung und einen Maschendrahtzaun von den Gemeinschaftsflächen abgetrennt.

Die den Wohnungen zugeordneten Terrassen werden mit Münchener Gehwegplatten ca. 30 cm x 30 cm auf Splittbett belegt. Jeder Garten erhält eine eigene Außenwasserzapfstelle mit absperrbarem und frostsicherem Zapfventil.

Richtiges Heizen und Lüften

Die Bauweise, unter Beachtung der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind entsprechend den vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen mit Pilzbefall auftreten können.

Sonderwünsche

Um einen zügigen Bauablauf sicherzustellen, können fristgerecht angemeldete Sonderwünsche nur im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt ausgeführt werden. Sonderwünsche sind vor Ausführung mit der Bauleitung schriftlich zu vereinbaren.

Prospektvorbehalt

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich nicht technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken. Dies gilt auch für die Berechnung der Wohnfläche.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge des Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen.

Teilweise sind die Abstandsmaße nach DIN 18022 bei Einrichtungsgegenständen innerhalb der Wohnung aus technischen Gründen geringfügig unterschritten.

Die Flächenangaben basieren auf den Rohbaumaßen.

Maßgeblich sind die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrundegelegt und Bestandteil desselben werden.

München, im August 2004

aufgestellt: AWS Walther und Selberg Architekten, München