Baubeschreibung

Das Bauvorhaben

Wohnanlage 3 Häuser
mit 31 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten mit Tiefgarage
82256 Fürstenfeldbruck
Schöngeisinger Straße 12

Gesamtdurchführung

Bau und Immobilien
Treml GmbH
Zankenhausener Straße 3
82299 Türkenfeld
Telefon: 08193/99 86 82
Telefax: 08193/99 86 81
Email: info@bit-treml.de

Planung

Project GmbH
Gottfried-Keller Str.37
81245 München
Telefon: 089/829204-0
Telefax: 089/829204-10
www.project-gmbh.de

Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt in zentraler Lage, direkt an der Amper, in der Stadt Fürstenfeldbruck.

Die Größe des Baugrundstückes beträgt 1.797 qm.

Infrastruktur

Die Wohn- und Geschäftsgebäude befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Amper und dem Naturschutzgebiet / Naherholungsgebiet Amperaue. Der Ammersee ist ebenfalls nahe gelegen (ca. 15 km Entfernung).

Die Nähe zum Stadtzentrum, in einer Gehminute zu erreichen, die Bushaltestelle direkt am Grundstück und 15 Gehminuten zum Fürstenfeldbrucker Bahnhof (S-Bahn / DB) gewährleisten beste Verkehrsanbindungen, ebenso wie die Autobahnen A96 und A8, die eine schnelle Erreichbarkeit von München, Augsburg und Landsberg am Lech sicherstellen.

Einkaufsmöglichkeiten des alltäglichen Bedarfes, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
Neben Kindergärten und Grundschulen sind auch weiterführende Schulen ortsansässig.

Planungskonzept

Zur Ausführung gelangen neben 26 Eigentumswohnungen und 5 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau auch 2 Gewerbeeinheiten in begehrter Lage, die sich konsequent an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner bzw. Kunden orientieren.

Wir haben für Sie im Angebot:

Gebäude am Viehmarkt (Haus 1):

5 x 2 Zi. Whg. mit 49 bis 58 qm
4 x 3 Zi. Whg. mit 69 bis 93 qm
1 x 4 Zi. Whg. mit 119 qm
1 x Gewerbemit 45 qm

Hofgebäude (Haus 2):

1x 1 Zi. Whg. mit 39 qm
2 x 2 Zi. Whg. mit 58 bis 60 qm
3 x 2,5 Zi. Whg. mit 61 bis 104 qm
5 x 3 Zi. Whg. mit 66 bis 87 qm
2 x 4 Zi. Whg. mit 105 bis 127 qm
1 x 5 Zi. Whg. mit 110 qm

Gebäude an der Schöngeisinger Straße (Haus 3):

1 x 2 Zi. Whg. mit 52 qm
1 x 3 Zi. Whg. mit 77 qm
1 x Gewerbe mit 60 qm
Geförderter Wohnungsbau bestehend aus 5 x 2 Zi. Whg. mit 50 bis 53 qm

Gestaltung

Die Bauweise erfolgt in wohngesunder, hochdämmender Massivbauweise unter Verwendung nachhaltiger Baumaterialien. Gemeinsam ist allen Eigentumswohnungen ihre großzügige, individuelle Grundriss-gestaltung. Diese orientiert sich an den täglichen Ansprüchen der zukünftigen Bewohner und ist auf eine optimale Nutzung ausgerichtet. Besonders wichtig war uns bei der Planung auch, die Erschließung des gesamten Wohnensembles nahezu schwellenlos mit Aufzügen zu ermöglichen. Fast alle Wohnungen verfügen über ruhige Balkone oder Loggien und die Gartenwohnungen über einladende Terrassen und Privatgärten mit Sondernutzungsrecht. Die Dachterrassenwohnungen sind mit einer großzügigen, in den Innenhof ausgerichteten Dachterrasse versehen. Sämtliche Fenster, außer Dach-flächenfenster und Fenster im Treppenhaus und im Kellergeschoss, sind mit elektrischen Rollläden bzw. Jalousien ausgestattet.

Erschließung / Garagen

Der Hauszugang zu den Wohnungen und dem Untergeschoss mit Tiefgarage erfolgt ohne Stufen.

Durch den Aufzug kann auch im höheren Lebensalter ein unbeschwerter Zugang der Wohnungen sichergestellt werden.

Mittels einer Tiefgarageneinfahrt direkt an der Schöngeisinger Straße wird die hauseigene Tiefgarage mit 40 Einzelstellplätzen erschlossen (davon 5 für Nachbargebäude Schöngeisinger Straße 14).

Die Gewerbeeinheiten haben einen separaten Zugang im EG von den öffentlichen Straßen aus.

Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die gegenwärtige Baubeschreibung. Im Range danach, in angegebener Reihenfolge, sind maßgeblich die Teilungspläne M 1:100, die Baugenehmigung, die Energieeinsparverordnung (ENEV), die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und die einschlägigen am Tag der Ausführung gültigen DIN-Vorschriften.

Zu beachten sind, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, die behördlichen Vorgaben. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden.

Hochbau

Rohbau

Das Gebäude wird in Massivbauweise erstellt.

Die Gründungen erfolgen über Einzel- und Streifenfundamente oder auf lastabtragender Bodenplatte aus Stahlbeton, nach statischen Erfordernissen.

Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen ausgeführt.

Die Decken bestehen aus Stahlbetonmassivplatten bzw. Filigrandecken, tragende Wände und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk. Abgehängte Decken teilweise in Bädern und Nebenräumen.

Außenwände in Massivbauweise, mit hochdämmendem Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder gleichwertig, Ausführung nach statischen Erfordernissen, unter Berücksichtigung der Behaglichkeit der Räume und der Energieeinsparverordnung.

Nichttragende Wände in den Wohngeschossen werden in Ständerbauweise mit Gipskartonplatten, beidseitig doppelt beplankt und innenliegend gedämmt, erstellt.

Kellerwände, die an das Erdreich angrenzen, werden in Stahlbeton bzw. als Fertig- oder Halbfertigteil ausgeführt.

Nichttragende Innenwände im Untergeschoss werden aus Mauerwerk erstellt.

Fahrstuhlschacht aus Stahlbeton in einschaliger Ausführung.

Lichtschächte werden in Beton bzw. aus Kunststoff mit verzinktem Gitterrost und Abhebesicherung ausgeführt.

Vormauerungen, soweit teilweise notwendig, als Gipskartonständerwand oder Mauerwerk gem. Architektenplan.

Fertigteile

Die Balkone bestehen z.T. aus Balkonplatten und einseitiger Brüstung bzw. aus Balkonplatten mit Stützen und Überdachung (Eckbalkone Haus 2). Sie werden als Stahlbetonfertigteile oder Ortbetonbauteile gefertigt. Farbgebung gemäß Farbkonzept der Architekten. Diese sind vom Gebäude thermisch getrennt, Dicke gem. statischen Erfordernissen. Dachterrasse der Dachwohnung als wärmegedämmte Stahlbetondecke. Die Eingangsüberdachung (Haus 2) wird analog zu den Balkonen als Stahlbetonfertigteile oder Ortbeton ausgeführt.

Die Entwässerung der Balkone und Dachterrassen erfolgt über Speierentwässerung, bzw. ist an die Regenentwässerung angeschlossen.

Die Treppenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise hergestellt und schallentkoppelt versetzt bzw. ausgeführt. Im Wohnbereich wird eine Stahl-Holz-Treppe ausgeführt.

Dachkonstruktion

Satteldach in den Gebäuden am Viehmarkt (Haus 1) und an der Schöngeisinger Straße (Haus 3) in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus Sparren und Pfetten. Dachgauben als Holzrahmenkonstruktion nach Statik, Stärke der Dämmung nach Wärmeschutzberechnung.

Innenseitige Verkleidung der Dachschrägen und Gauben mit Gipskartonplatten und teilweise abgehängten Decken.

Dachflächenfenster in den Gebäuden am Viehmarkt und an der Schöngeisinger Straße über dem Treppenhaus mit elektrischem Öffner bedienbar über Schlüsselschaltung, wenn erforderlich als Rauch- und Wärmeabzugsanlage bzw. als Dachausstieg.

Dacheindeckung aus Dachsteinen/ Betondachstein z.B. Firma Braas, nach Wahl des Architekten und/oder des Bauträgers.

Im Hofgebäude (Haus 2) wird ein Flachdach als gefälleloses Umkehrdach auf Stahlbetondecke, Stärke der Dämmung nach Wärmeschutzberechnung erstellt.

Dachterrassen werden als gefälleloses Umkehrdach auf Stahlbetondecke ausgeführt.

Klempner- / Spenglerarbeiten

Regenrinnen und -fallrohre sowie notwendige Verwahrungen, Brüstungs- und sonstige Abdeckungen werden in Metall Titanzink, Edelstahlblech (z.B. Uginox) oder Farbaluminium nach Wahl des Architekten und/oder Bauträgers ausgeführt.

Dach und Wandeindeckung der Dachgauben als Bahnendeckung aus Titanzink, Edelstahlblech (z.B. Uginox) oder Farbaluminium auf Trennlage bzw. Ugitop für die Dachterrassen nach Farbwahl des Architekten und/oder Bauträgers.

Die Entwässerung der Dachterrasse wird über Balkon-/Terrassen- bzw. Attikablauf angeschlossen. Notüberlauf als Speier.

Austritte auf Balkone und Gartenterrassen mit geringer Höhendifferenz von 2-4 cm. Die Dachterrassen sind über eine Stufe erreichbar, mit Ausnahme der Dachterrassen des 2. und 3. Obergeschosses im Hofgebäude, die ebenfalls mit geringer Höhendifferenz von 2-4 cm ausgeführt werden.

Wärmeschutz

Die Gebäude werden gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2016), der DIN 4108, und/oder der DIN 18599 errichtet.

Der Energiebedarf dieses Gebäudes beträgt nach gegenwärtigen Vorab-Berechnungen:

Gebäude am Viehmarkt: 21,2 kWh/(m^2a)

Hofgebäude: 34,5 kWh/(m^2a)

Gebäude an der Schöngeisinger Straße: 35,7 kWh/(m^2a)

Schallschutz

Der Fußbodenbelag der Wohnungen wird auf schwimmendem Estrich verlegt. Die Treppenläufe werden schallentkoppelt versetzt. Für den Schallschutz werden die Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, ohne Beiblätter zugesichert.

Dies bedeutet beispielsweise für die vorgesehene Art der Bauausführung folgende bewertete Schalldämmmaße R'_w (in dB) und bewertete Normtrittschallpegel $L'_{n,w}$ (in dB):

- Wohnungstrenndecken in Stahlbeton: $R' = 54$ dB, $L'_{n,w} = 50$ dB
- Wohnungstrennwände (Beton): $R'_w = 53$dB
- Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren: $R'_w = 53$dB

- Wohnungseingangstüren:
  $R'_w = 37dB$.

Die angegebenen Werte der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, werden hier nur auszugsweise wiedergegeben.

Putz - Fassade

Die Fassadenflächen der Außenwände in hochdämmendem Mauerwerk erhalten ein konventionelles zweilagiges mineralisches Außenwandputzsystem.

Im Bereich der auskragenden Decken, der Durchgänge und bei Stahlbetonwänden, die aus statischen Gegebenheiten erforderlich sind, erfolgt ein Putzsystem auf Dämmung.

Fenster

Die Fenster und Fenstertüren in den Erd- und Obergeschossen werden als Kunststofffenster gem. Farbwahl des Architekten und/oder des Bauträgers mit 3-fach Verglasung gem. Wärmeschutz-berechnung ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium, die inneren sind, soweit in den Bädern notwendig, gefliest oder aus Beton- oder Naturstein.

In jedem Aufenthaltsraum ist jeweils ein Fenster mit Öffnungsflügel und 1 Drehkippbeschlag vorgesehen, integriert ist ein Aushebelschutz der Fenster. Sie erhalten Beschläge in Edelstahl (z.B. Fa. Hoppe, Modell Amsterdam). Teilweise verglaste Absturzsicherungen bei Fenstertüren, im Stile französischer Balkone.

Auf Sonderwunsch sind Fensterbeschläge abschließbar.

Die Kellerfenster werden als Kunststoff-fenster z.B. MEA mit Systembeschlag ausgeführt.

Dachflächenfenster im Treppenhaus und den Wohnbereichen (soweit vorhanden) als Kipp-, Klapp- oder Schwingfenster mit Isolierverglasung in Kunststoff gemäß Wärmeschutznachweis. Die Fenster der Gewerbeeinheiten werden nach dem Planungs- und Fassadenkonzept der Architekten in ALU-Leichtmetall für die Schaufenster sonst aus Kunststoff ausgeführt.

Sonnen- / Sichtschutz

Die Fenster in allen Wohnbereichen mit Ausnahme der Treppenhausfenster, der Kellerfenster und der Dachflächenfenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden in Einbau- oder Aufsatzrollladenkästen. Die Erkerfenster des Gebäudes an der Schöngeisinger Straße (Haus 3), Haus 1 WHG 1.8 Schlafen 3 und Dachwohnungen Haus 2 werden mit Jalousien ausgestattet. Dachflächenfenster in Schlafbereichen erhalten eine innenliegende Verdunkelung.

Läden erhalten im Haus1 (Viehmarkt) keinen Sonnenschutz und im Haus 3 (Schöngeisingerstr) eine Vorrichtung für den Einbau von Screen und Markise.

Hauseingänge

Die Hauseingangsanlage zu den Wohnungen wird als Leichtmetall-konstruktion, Farbkonzept nach Wahl des Architekten und/oder Bauträgers, mit Glasfüllung, Türschließer, Innen Drücker, Außen Edelstahlstange und Profilzylinder (Schließanlage) ausgeführt.

Die separaten Eingangstüren der Gewerbeeinheiten von den öffenlichen Straßen aus, werden nach Planungs- und Fassadenkonzept der Architekten ausgeführt.

Briefkastenanlage, DINA4 (Postformat), im Hauseingangsbereich, Klingeltüröffner mit integrierter Sprechanlage inkl. Video-kamera. Eine Videosprechstelle ist in den Wohnungen vorgesehen.

Vor den Hauseingängen befindet sich jeweils ein Gitterrost als Fußabstreifer und ein Vordach, soweit nicht bereits überdacht.

Fußabstreifer in den Bodenbelag integriert,

bei den jeweiligen Hauseingangstüren, sind ebenfalls vorgesehen.

Die Briefkastenanlagen sind an der Fassade in der Nähe der Hauseingangstür angeordnet (unter bzw. auf Putz, je nach Außenwandkonstruktion).

Estrich

Die Fußböden der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

In den Kellerräumen kann alternativ auch Zementestrich auf Trennlage eingebaut werden, oder sie erhalten eine flügelgeglättete Stahlbetonplatte, wenn nach EnEV Berechnung möglich.

Bodenbelag – Wohnräume

Die Bereiche Wohnen, Essen, Kochen, Arbeiten, Schlafen, Abstellraum, Garderobe, Umkleide, Flur, und Vorratsraum, erhalten Eiche Einzelstab 3mm Nutzschicht, lackiert oder Mosaik-Parkett, ca. 8 mm Eiche leiterartig verlegt, Oberfläche versiegelt, oder geölt mit Holzsockelleiste.

Bodenbelag – Gewerberäume

Die Bereiche Laden, Flur, Teeküche erhalten PVC-Dielen, mit Sockelleisten gleichen Materials.

Bodenbelag - Bäder, WC

Allgemein erhalten die Bäder / Duschbäder / WCs und Wirtschaftsräume Bodenfliesen aus Musterkollektion 1.Wahl (bis 30,00 € / qm Bruttoverkaufslistenpreis ohne Verlegung).

Im Sichtbereich und dort, wo keine Wandfliesen verwendet werden, wird ein Fliesensockel angebracht.

Duschen werden ebenfalls mit gleichem Belag und Gefälle gefliest.

In den Bädern / Duschbädern wird auf dem Boden eine Streichabdichtung, einschließlich systemzugehörigem Abdichtungsband, aufgebracht.

Bodenbelag - sonstige Räume

Die Eingangsbereiche der Wohnungstreppenhäuser, deren Treppenstufen und Podeste werden mit Natur-, Betonstein oder Fliesen belegt, Sockelleiste aus gleichem Material.

Die Kellerflure und -vorräume, Haustechnikräume sowie die Abstellräume im Untergeschoss erhalten einen Farbanstrich auf dem Estrich bzw. Bodenplatte.

Bodenbelag – Terrassen / Balkone

Auf den Terrassen werden Platten aus Betonwerkstein oder Feinsteinzeug verlegt. Die Stahlbetonfertigbalkone sowie Dachterrassen werden mit Platten aus Betonwerkstein, Feinsteinzeug oder Holzdielen ausgeführt.

Ausführung jeweils nach Wahl des Architekten bzw. des Bauträgers.

Innenputz, Spachtelarbeiten

Die Massivbauwände sowie die Betonflächen der oberirdischen Geschosse werden gespachtelt oder glatt verputzt. Kellerwände innen bleiben unverputzt / unverspachtelt. Sie erhalten, soweit notwendig eine Dämmung gemäß Wärmeschutz-berechnung.

Wandfliesen

Bäder und Duschen werden nur im Duschbereich raumhoch belegt. Ansonsten Wandfliesen max. 1,20 m hoch im Wannenbereich oder hinter Sanitärobjekten (wie z.B. WC oder Waschbecken) und nur mit Anstrich bei restlichen Wandflächen. Dachschrägen werden nicht gefliest.

Im Fliesenbereich (Spritzwasser) von Bade- und Duschwannen wird eine Verbundabdichtung an den Wänden

aufgebracht, einschließlich systemzugehörigem Abdichtungsband über Ecken und Fugen. Wandfliesen aus Musterkollektion, 1. Wahl (bis 30,00 €/qm Bruttoverkaufslistenpreis ohne Verlegung).

Anstrich

Alle Decken in den Kellerräumen, in Erd- und Obergeschoss und in den Dachgeschossen werden mit weißem Dispersionsanstrich versehen, soweit sie nicht gedämmt sind.

Alle Innenwände der Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie die Massivwände der Kellerräume und des Treppenhauses erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

Holztüren

Die Wohnungseingangstüren, sowie Eingangstüren zu Gewerbe vom Treppenhaus, erhalten Vollspantürblätter in Stahlzargen, mit schalltechnisch wirksamer Falz- und Bodendichtung, Türschließer, Profilzylinder, Türspion und Sicherheits-Türdrückergarnitur in Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam oder gleichwertig ausgeführt, wenn erforderlich auch in T30RS.

Die Innentüren der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten werden als ca. 40 mm dicke Holztürblätter in Holzzargen ausgeführt.

Die Türdrückergarnitur aus Edelstahl z.B. Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.
Die Innentüren erhalten Einsteckschlösser mit Buntbartschloss, Bad- und WC-Türen Schlösser mit Bad-Funktion.

Die Oberflächen der Wohnungs- und Gewerbeeingangstüren sind ebenso wie die Innentüren weiß beschichtet.

Glasausschnitte oder Ganzglastüren können als Sonderwunsch ausgeführt werden. Bad-Duschbad- und WC-Türen werden für die Nachströmung der Wohnungslüftung unterseitig gekürzt.

Stahltüren / -tore

Die Türen in den Fluren der Untergeschosse erhalten zu den Kellerbereichen Stahltüren, soweit erforderlich in T30-Rauchschutz-Ausführung. Zugang zum Elektroraum sowie Heizungstechnikraum aus dem Flur der Abstellräume als T30-Stahltüre dichtschließend, falls erforderlich, mit Anstrich.

Sämtliche Stahltüren erhalten eine Leichtmetalltürdrückergarnitur.

Schlosserarbeiten

Dachterrassengeländer an der Massivbrüstung werden als Stahlkonstruktion verzinkt und gestrichen oder in Aluminium pulverbeschichtet, teilweise mit Füllungen aus Sicherheitsglas mit blickhemmender, transluzenter Folie ausgeführt. Balkongeländer zudem als Betonfertigteil bzw. als Stahlkonstruktion verzinkt und gestrichen oder in Aluminium pulverbeschichtet mit Füllungen aus Sicherheitsglas mit blickhemmender, transluzenter Folie .

Die Treppengeländer innen werden als Stahlkonstruktion lackiert oder Aluminium ausgeführt. Die Handläufe sind in Edelstahl oder aus Holz gefertigt.

Die Treppenunterkonstruktion der Maisonettewohnung im Gebäude am Viehmarkt wird in Stahl mit schalltechnischer Abtrennung und Absturzsicherungen aus Stahlkonstruktion, grundiert und Farbanstrich nach Wahl des Architekten/Bauträgers als Geländer- und/oder Harfenkonstruktion mit Trittstufen aus Holz ausgeführt.

Die Fluchttreppe des Hofgebäudes vom 3.OG in das 2.OG wird als Stahlkonstruktion verzinkt mit Anstrich oder in Aluminium pulverbeschichtet hergestellt.

Die Sichtschutzwände (Erdgeschoss, Loggien und Terrassen und Dachterrassen) werden als Stahlkonstruktion verzinkt und gestrichen oder in Aluminium

pulverbeschichtet ausgeführt, mit Füllungen aus (Paneel in) Glas, Trespa, Holz o.Ä.

Kellerabteile

Im Untergeschoss werden für die Wohnungen abschließbare Kellerabteile aus Metalllamellen-Trennwänden hergestellt. Die Keller Gewerbe sind komplett gemauert mit geschlossener Stahltüre. Die Schließung ist passend zur jeweiligen Wohnungseingangstür konzipiert.

In den Kellerräumen und Kellerabteilen können Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionseinrichtungen unter Decken und an Wänden installiert sein, die sichtbar bleiben und deren Zugang zu gewährleisten ist.

Gemeinschaftsräume

Die Gemeinschaftsräume (u.a. Haustechnikräume) befinden sich im Untergeschoss.

Haustechnik

Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage werden Medien/Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen.

In diesem Zusammenhang werden Gestattungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit Fachfirmen vorbereitet. Die einzelnen Vertragsabschlüsse erfolgen bereits durch den Bauträger, soweit erforderlich, bzw. durch die Hausverwaltung.

Die Versorgung für Hörfunk und Fernsehen wird von einer Fachfirma auf Miet-/Leasingbasis zur Verfügung gestellt.

Die Einspeisung aller Medien (Strom, Wasser, Telefon) erfolgt über die jeweiligen Hausanschlussräume im Untergeschoss.

Heizungsinstallation

Die Energieversorgung erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke Fürstenfeldbruck. Der Übergaberaum befindet sich im Untergeschoss des Gebäudes an der Schöngeisinger Straße.

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Gewerberäumen. Innenliegende WCs werden nicht beheizt. Zusätzliche Handtuchwärmekörper in den Bädern bzw. Duschbädern werden elektrisch beheizt.

Auslegung der Fußbodenheizung für Raumtemperaturen nach DIN EN 12831 Beiblatt I, wird in Abhängigkeit von der Raumgestaltung ausgeführt. Die Raumtemperaturen werden durch Einzelraumregelung gesteuert. Flure erhalten entgegen der EnEV keine Einzelraumregelung.

Wärmedämmung der Heizleitungen gemäß EnEV.

Soweit Heizkörper in den Treppenhäusern und Nebenbereichen im Untergeschoss nach Planung des Gesamtheizbedarfes erforderlich sind, sind diese mit blockierbaren Thermostatventilen ausgestattet.

Die Heizkosten der Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden über Wärmemengenzähler abgerechnet. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet-/Leasinggeräte ausgeführt.

Wasserinstallation und Abwasser

Die Gebäude sind an die Trinkwasserversorgung der Stadt Fürstenfeldbruck angeschlossen.

Ab dem Wasserzähler im Hausanschlussraum werden die Wasserleitungen in Edelstahlrohr oder Kunststoffrohr mit Dämmung verlegt.

Für Kalt- und Warmwasser werden Zähler eingebaut. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet-/Leasinggeräte bei allen Wohnungen und Gewerbeeinheiten ausgeführt.
Ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung wird als Gartenwasserzapfstelle auf allen Terrassen und Dachterrassen angebracht, die Armaturen sind frostsicher.

In der Küche ist die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser für Spüle bzw. Wasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen. Die Anschlüsse erfolgen am Schacht.

In den Bädern erfolgt eine Versorgung mit Kalt- und Warmwasser. In den Bädern besteht teilweise Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine sowie einen Kondensattrockner.

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Abwasserleitungen im Gebäude, aus SML-Rohr oder schallgedämmten Kunststoffrohr.

Sanitärausstattung

Es kommen verchromte Armaturen und weiße Einrichtungen zur Ausführung.

Die Bäder werden in 3 Varianten ausgeführt. Entweder nur mit Dusche, nur mit Wanne oder mit Wanne und Dusche.

Die Bäder mit Stahlbadewanne erhalten eine Unterputzeinhebelwannenfüll- und Brausearmatur, Stabhandbrause, Exenterablauf, einen Keramikwaschtisch mit Einhebelmischarmatur, ein wandhängendes Tiefspül-WC-Becken mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte mit zwei Mengen-Spül-Einrichtung. In den Bädern mit Dusche werden die Duschen gefliest mit Unterputz-Brausearmatur und Brausegarnitur/ Kopfbrause ausgeführt.

Dusch/WC-Räume werden analog den Bädern ausgeführt, jedoch ohne Badewanne, dafür mit gefliester Dusche mit Unterputz-Brausearmatur und Brausegarnitur / Kopfbrause.

Die WCs erhalten ein wandhängendes Tiefspül-WC-Becken mit Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte mit zwei Mengen-Spül-Einrichtung, sowie ein Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur.

Die VDI-Abstände der Sanitärobjekte in den Bädern/Duschbädern und WCs können geringfügig unterschritten werden.

Duschabtrennungen sind für die ordnungsgemäße Nutzung der Duschen erforderlich. Diese sind nicht Bestandteil des Lieferungsumfangs und müssen vom Erwerber selbst installiert werden.

Lüftungsinstallation

Die Wohnungen und Gewerbeeinheiten erhalten dezentrale Wohnraum-Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung. Die Berechnung erfolgt nach DIN 1946-T.6, bzw. nach DIN 18017.

Elektroinstallation

In den Eingangsbereichen, Treppenhäusern und den Wohnungen und Gewerbeeinheiten werden Lichtschalter und Steckdosen eines bewährten Großflächenschalterprogramms in Unterputzausführung eingebaut.

Die Installation erfolgt im Kellerbereich des Gemeinschaftsbereichs und in Keller- sowie Technikräumen Aufputz mit PVC-Rohr. Bei Kabelhäufungen erfolgt die Verlegung in Kunststoffkabelkanälen bzw. in Kabelrinnen.

Die Stromzähler für die Wohnungen und Gewerbeeinheiten sowie die Haustechniksicherungsverteilung werden in dem dafür vorgesehenen Elektroraum installiert.

Jede Wohnung und Gewerbeeinheit ist mit einer Sicherungsverteilung mit den

erforderlichen Sicherungen und Fehlerstromschutzschaltern ausgestattet.

Die Terrassen und Balkone erhalten je eine Außensteckdose und eine Außenleuchte. Im Erdgeschoss sind die Außensteckdosen von innen abschaltbar.

Jedes Kellerabteil der Wohnungen und Gewerbeeinheiten erhält eine Ovalleuchte und eine Steckdose. Der Stromverbrauch wird über den Wohnungs-/bzw Gewerbezähler erfasst. Die Absicherung der Kellerabteile erfolgt in den Sicherungsverteilungen der jeweiligen Wohnungen, bzw Gewerbeeinheiten.

Alle Treppenhäuser sind mit Lampen ausgestattet, die über Präsenzmelder geschaltet werden.

Die Kellerflure und Tiefgarage erhalten Feuchtraumwannenleuchten, die über Bewegungsmelder geschaltet werden.

Die Technikräume werden mit Feuchtraumwannenleuchten beleuchtet.

Im Bereich der Hauseingänge im Außenbereich und der Zuwegung werden Beleuchtungskörper angebracht, welche über Dämmerungsschalter und/oder Zeitschaltuhr gesteuert werden.

Für die Gebäude sind in den Wohnungen Gegensprechanlagen mit Video- und Sprechverbindung zur Hauseingangstüre, kombiniert mit einem elektronischen Schallgeber, vorgesehen, der durch eine Tonunterscheidung erkennen lässt, ob an der Wohnungs-, oder Haustüre geklingelt wurde. Die Klingeltaster vor den Wohnungs- und Gewerbeeingangstüren sind mit einem auswechselbaren Namensschild ausgestattet.

Die Versorgung für Hörfunk und Fernsehen wird von einer Fachfirma auf Miet-/Leasingbasis zur Verfügung gestellt. Pro Wohnraum, bzw pro Gewerbeeinheit wird eine betriebsfertige Enddose vorgesehen.

Alle Fenster (ohne Dachflächenfenster) ab Erdgeschoss in Wohnbereichen erhalten elektrisch betriebene Rollläden. Die Bedienung erfolgt über Taster, die sich immer bei den jeweiligen Fenstern befinden. Sollte die Montage beim Fenster nicht möglich sein, wird der Taster beim Lichtschalter montiert.

Rinnen vor Fenstertüren bei Terrassen, Balkonen, Dachterrassen oder Loggien erhalten, soweit nicht überdacht, eine Rinnenheizung, von innen schaltbar.

Alle Wohnungen erhalten Haushalts-Rauchwarnmelder, batteriebetrieben, nach DIN 14576 und LBO in allen Schlafräumen und den Fluren bzw. Erschließungsfluren, auf Miet-/Leasingbasis.

SmartHome

Die Wohnungen werden für Ausstattung mit „SmartHome“ vorbereitet, d.h. 1 Accesspoint mit jeweils 1 Sensor-aktor einheit für 1Licht bzw.1Rolladen, (WLAN-betrieb Käuferseitig)

Erweiterungen sind als Sonderwunsch möglich.

Zusätzlich zur herkömmlichen Sprech- und Videoverbindung vom Hauseingang erhalten diese dann die Möglichkeit, alle eingehenden Klingelbetätigungen als Sprech- und Bildfunktion auf das Smartphone weiterzuleiten.

Ausstattung:

Wohnen/Essen/Kochen:

Kochbereich:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
4 Steckdosen
1 Steckdose für den Kühlschrank
1 Steckdose für den Dunstumluftreiniger
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 Herdanschlussdose (Drehstrom 16A)

Wohn-/Essbereich:

2 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
1 Telefonleerdose

Flur:

1 Deckenauslass
1 Steckdose

WC:

Einbaudownlights nach Vorgaben des Elektroplaners
1 Steckdose, beim Waschbecken

Schlafen und Schlafen 1:

1 Deckenauslass
2 Doppelsteckdosen am Bett
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
1 Telefonleerdose
1 Steckdose

Schlafen 2, 3, 4 und Arbeiten:

1 Deckenauslass
3 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
1 Telefonleerdose

Bad/WC, Dusche/WC und Masterbad:

Einbaudownlights nach Vorgaben des Elektroplaners
1 Wandauslass über Waschbecken
1 Doppelsteckdose, beim Waschbecken

Hauswirtschafts- und Vorratsraum:

1 Deckenauslass
1 Doppelsteckdose
1 Steckdose

Abstellraum und Garderobe:

1 Deckenauslass
1 Steckdose

Terrasse, Balkon und Loggia:

1 Wandauslass
1 Steckdose

Waschmaschine und Trockner:

Jede Wohnung erhält eine Steckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner

Raumtemperaturregler:

Alle Räume mit Fußbodenheizung erhalten im Schalterprogramm Raumthermostate zur Regelung der Fußbodenheizung, soweit erforderlich.

Ausstattung Gewerbe:

WC:
Einbaudownlights nach Vorgaben des Elektroplaners
1 Steckdose
1 Steckdose beim Waschbecken

Toilette / WC:
Einbaudownlights nach Vorgaben des Elektroplaners
1 Steckdose bei Waschbecken

Flur / Teeküche
1 Deckenauslass
1 Steckdose
2 Arbeitssteckdosen
1 Steckdose für den Kühlschrank
1 Steckdose für den Dunstabzug
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 Herdanschluss (Drehstrom 16A)

Teeküche:
1 Deckenauslass
2 Arbeitssteckdosen
1 Steckdose für den Kühlschrank
1 Steckdose für den Dunstabzug
1 Steckdose für die Spülmaschine
1 Herdanschluss (Drehstrom 16A)

Ladenbereich:
2 Deckenauslässe
4 Steckdosen
1 Dreifachsteckdose neben Anschlussmöglichkeit für Fernseh- und Radioempfang
1 Telefonleerdose

Kellerabteil (Lager)
1 Deckenleuchte
1 Steckdose
Aufputz Installation

Aufzüge

Ein Personenaufzug 630 kg Tragkraft.

Aufzugskabine, 1,10 m x 1,40 m mit automatischen Schiebetüren, Laibungen aus Edelstahl und einem Spiegel an der Rückwand. Der Boden wird mit einem, dem Treppenhaus angepassten Belag versehen. Ein Aufzugsmaschinenraum ist nicht erforderlich. Pro Geschoss eine Haltestelle. Im Dachgeschoss ist der direkte Zugang über den Aufzug in die Wohnung (falls vorhanden) durch eine zusätzliche Eingangstüre gesichert.

Freibereiche

Außenanlagen

Die Freianlagen werden gemäß Aufteilungsplan / Freiflächengestaltungsplan ausgeführt, der Rasenflächen, Baum-, Strauchpflanzungen vorsieht.

Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten. Mit Ansaat des Rasens und Einbau der Pflanzen ist die geschuldete Leistung der Begrünung erbracht.
Der Zustand der Vegetationsflächen und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nur soweit als Bauleistung zugesichert, als dadurch die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht verzögert wird.
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist alleine Sache des Nutzers. Es werden ausreichend Zapfstellen für die Bewässerung der Außenanlagen installiert.

Terrassen werden im Erdgeschoss mit entsprechendem Unterbau und Plattenbelag angelegt.

Befahrbare Bereiche werden mit Betonpflaster bzw. Rasenfugenstein hergestellt.

Im Bereich der Gartensondernutzungsfläche können sich Abdeckungen von Kontroll-, Revisions- Lüftungs- und Befülleinrichtungen befinden.

Hinweis: Hauszugänge und Terrassen befinden sich in der Regel im Auffüllbereich. Trotz größerer Sorgfalt beim Verdichten des Auffüllmaterials während des Einbringens kann es später zu Setzungen kommen, welche von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen sind.

Baureinigung

Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben. Die Feinreinigung ist durch den Erwerber vorzunehmen.

Allgemeines

Energiebedarfsausweis

Die Käufer jeder Einheit erhalten einen „Energiebedarfsausweis" über das gesamte Gebäude, in dem sich die Wohnung bzw. Gewerbeeinheit befindet.

Bauausführung

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

Form und Farbe von Bauteilen sowie Struktur und Farbe des Außenputzes werden vom Architekten und/oder Bauträger festgelegt. Dies kann auch erst während der Bauphase erfolgen.

Ausstattung und Sonderwünsche

Im Zuge von Sonderwunschanträgen kann der Erwerber einzelne Leistungen aus dem Leistungsbild des Bauträgers herausnehmen und geeigneten Fachfirmen übertragen. Gewährleistungsansprüche für in Abzug gebrachte Leistungen können beim Bauträger nicht geltend gemacht werden. Eigenleistungen können nur im Einklang mit den jeweiligen Baufortschritten ausgeführt werden. Auf Anfrage wird dem Käufer ein Angebot für Sonderwünsche überreicht. Das Angebot für die Sonderwünsche ist vom Käufer an die Bau und Immobilien Treml GmbH innerhalb von 10 Tagen als schriftlicher Auftrag zurückzugeben, um die rechtzeitige Bezugsfertigkeit nicht zu gefährden.

Stand Mai 2020