

BAUBESCHREIBUNG (Änderungen vorbehalten)

I. Allgemein

WE71011, Pfaffenhofen Beamtenviertel / Kohnle-, Hörlstraße

Die Bebauung richtet sich nach dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 170 "Beamtenviertel" der Stadt Pfaffenhofen.

Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024):

- Effizienzhaus 55 EE
- Energieeffizienzklasse B / Endenergiebedarf in kWh (m²a):

55,2 - Kohnlestraße 15 (H3)
56,0 - Kohnlestraße 13 (H4)
64,8 - Kohnlestraße 11 (H5)
57,7 - Hörlstraße 16 (H6)
59,2 - Hörlstraße 14 (H7)
59,6 - Hörlstraße 12 (H8)
57,8 - Hörlstraße 10 (H9)

- Der endgültige Energieausweis wird mit den Übergabeunterlagen ausgehändigt.

II. Gebäude

Bauweise Gebäude und Tiefgarage

Das Gesamtbauvorhaben umfasst 7 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 86 Mietwohnungen von 1 bis 5-Zimmerwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage. Aufgrund der Hanglage haben die Häuser eine unterschiedliche Anzahl an Geschossen. Die Gebäude verfügen über 2 bzw. 3 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäude sind voll unterkellert mit Aufzug (Aufzug nur in den Häusern 3, 4, 5, 7 und 8) vom Kellergeschoss bis Dachgeschoss und direkten stufenlosen Zugang über Schleuse zur Tiefgarage. Der Hauszugang erfolgt stufenlos. Die Wohnungen im EG haben eine Terrasse und die Wohnungen im OG haben Balkone oder Loggien.

Erdarbeiten

Oberbodenabtrag, Baugrubenaushub sowie Hinterfüllung der Arbeitsräume mit geeignetem Material. Überschüssiges Aushubmaterial wird abtransportiert.

Gründung

Bodenplatte und Kellerumfassungswände aus Stahlbeton in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) je nach statischen Erfordernissen.

Tiefgarage

Die TG ist in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) hergestellt. Fahrgassen und Stellplätze sind als tragende Bodenplatte (mit Gefälle) und mittig liegenden Verdunstungsrinnen mit Schöpfgruben ausgeführt. Die Bodenplatte erhält eine OS 11 b Beschichtung. Die Stützen inkl. Fundamente und Wände erhalten ebenso einen Spritzwasserschutz/Oberflächenschutzsystem. Die Belüftung erfolgt über eine natürliche Be- und Entlüftung mittels Lichtschächte. Die Wände und Decken werden in den Bereichen der Gebäude gedämmt. Wand- und Deckenflächen sowie Stützen erhalten einen Anstrich, Farbe: weiß. Die Ein-/und Ausfahrt erfolgt über eine zweispurige Zufahrt von der Hörlstraße und verfügt auch über einen Gehweg. In der TG befinden sich Müll- und Fahrradräume. Abstellflächen der Fahrräder innerhalb der TG sind mit Gittertüren abgetrennt.

Kellergeschoß (Allgemeinbereich)

Die allgemeinen Kellerräume, Schleusen und Technikräume werden beheizt und sind konstruktiv gedämmt. Nutzungsklasse B

Wände, Decken und Stützen aus Stahlbeton (Ortbeton und/oder Halb-/Fertigteile), Dimensionierung nach statischen Erfordernissen. Die Ausführung erfolgt in WU-Beton.

Die Keller- und Technikräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trennlage, mit einer wischfesten Bodenbeschichtung. Die Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fliesenbelag.

Die Fenster erhalten einen Einhand-Dreh-Kippbeschlag und Stahlbetonfertigteillichtschächte mit Gitterrostabdeckung. Die Sohle der Lichtschächte ist mit gewaschenem Kies aufgefüllt.

Wand-/Deckenflächen innen mit entgrateten Betonflächen, Anstrich an Deckenflächen in weiß. Mauerwerk mit Kalkzementputz, gespachtelt mit Anstrich.

Erd-, Obergeschosse und Dachgeschoss

Außenwand mit Wärmedämmziegel ab Oberkante Gelände, Oberfläche verputzt mit Anstrich. Wohnungstrenn- und innere Tragwände/Stützen/Unter-/Überzüge in Stahlbeton. Nicht tragende Wände als Metallständerwände. Geschossdecken aus Elementdecken, im Stoßbereich gespachtelt und vollflächig gestrichen, Farbe weiß.

Treppenhaus / Aufzug

Die Decken, Wände und Treppenlaufuntersichten werden gespachtelt und gestrichen, Farbe nach Farbkonzept. Das Treppenhaus erhält einen Fliesenbelag mit Sauberlaufmatte am Hauszugang, sowie in den Fliesenbelag integrierte Fußabstreifer vor den Wohnungseingangstüren. Treppenhausgeländer als Stahlkonstruktion mit Anstrich nach Farbkonzept. Aufzugsanlage mit automatischen Schiebetüren, Haltestellen in allen Etagen. Der Rauchabzug erfolgt in den jeweiligen Treppenhäusern mit dem jeweils obersten Fenster, Ausstattung mit Motor und elektrischer Zuleitung.

Dachkonstruktion

Die Dächer der Häuser erhalten ein Steildach mit Neigung von 45° und harter Bedachung (Ebene Dachziegel). Der Dachstuhl erfolgt als Kehlbalkendach mit Zwischensparrendämmung. Über dem Dachgeschoss im Dachraum (Dachspitz) wird eine gedämmte Holzdecke mit Zwischensparrendämmung ausgeführt. Weiter werden Dachgauben/Zwerggiebel im Bereich der Wohnungen und Treppenhäuser, sowie zur Belichtung der Räume Dachflächenfenster eingebaut.

Terrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Belag in Betonstein. Vor Fenstertürelementen werden Entwässerungsrinnen in den Belag außen eingebaut.

Balkone / Loggien

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile (thermisch entkoppelt von den Geschossdecken) mit Untersichten in Sichtbetonqualität SB3, mit umlaufender Aufkantung und Notüberlauf, sowie Entwässerung über Gully und Fallrohr ausgeführt. Die Balkone und Loggien erhalten einen Belag aus Feinsteinzeugplatten und Stahlgeländer, Füllstäbe als Flachstahl.

Estrich

Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung mit Randstreifen in allen Wohngeschossen.

Fenster / Fenstertüren und Rolläden

Kunststofffensterelemente mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, teilweise Festverglasungen. Sämtliche Fenster in den Wohngeschossen erhalten an den senkrechten Fensterelementen Aufsatzrollläden mit schienengeführten Alulamellen, eingebaut in gedämmten Ziegel-Rollladenkästen, mit Kurbelantrieb.

Türen und Türelemente

Hauseingangstüren aus Leichtmetall, Briefkasten, Klingel- und Gegensprechanlage neben der Hauseingangstür, außen. Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge, Türblatt mit Doppelfalz, 4-seitiger Gummidichtung, Obentürschließer und Türspion. Zentrale Schließanlage.

Innentüren aus Holzumfassungszarge mit Türblatt in Röhrenspannausführung in glatter weißer Oberfläche (Weißlack oder CPL-Beschichtung) und Drückergarnitur Rosette mit Bundbartschloss bzw. WC-Schloss. Türelemente zwischen Flur/Diele und Wohnen erhalten einen Glasausschnitt in Klarglas. Die Duschbad-/ Badtüren erhalten ein Standard-Lüftungsgitter in Kunststoff, Farbe: weiß. Alle anderen Türen werden gemäß Lüftungskonzept gekürzt. Kellertüren mit Stahlzargen, selbstschließend teilweise als Feuer- und Rauchschutztüren gemäß Brandschutzvorschriften, Anstrich nach Farbkonzept. Abtrennung der Kellerabteile einschl. Zugangstüren in Leichtmetallsystembauweise.

Fliesenarbeiten – Sanitärbereich

Wandfliesen im Spritzwasserbereich der Dusch- und Badewanne raumhoch ansonsten Teilverfliesung, im Bereich der Vormauerung/Sanitärgegenstände bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m, die übrigen Wandflächen werden geputzt und gestrichen, Farbe: weiß. Wand-/Bodenflächen im Spritzwasserbereich erhalten eine Flüssigabdichtung nach DIN 18534. Der Boden ist gefliest.

Innenputz/Spachtelung (Oberflächenbeschaffenheit)

Sämtliche sichtbaren Oberflächen von Wänden, Decken, Verkofferungen und Treppenuntersichten etc. ab EG werden verputzt oder gespachtelt und gestrichen. Farbe: weiß.

Bodenbelag Wohnungen

Die Räume Wohnen, Schlafen, Kind, Flur, Diele und offenen Küchen erhalten einen Vinylboden vollflächig mit dem Untergrund verklebt. Kellerersatzräume in den Wohnungen werden gefliest/analog den Bädern/WCs.

Wasserversorgung

Die Wassereinspeisung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz.

Abwasserinstallation

Entwässerungsleitungen von/in Geschossen als schallgedämmtes Kunststoffrohr und Entlüftungsleitungen über Dach. Entwässerungsleitungen außerhalb des Gebäudes aus Kunststoff (KG-Rohr). Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Wasserinstallation

Kaltwasserleitungen aus Edelstahl oder Kunststoffverbundrohr. Rohrisolierung entsprechend nach GEG sowie zur Wasseraufbereitung erfolgt der Einbau einer Enthärtungsanlage. Steigstrangabspernung im Keller. In den Wohnungen Absperrventil für Kalt- und Warmwasser. Vorrichtung für die Montage von Wasserzählern vorhanden. Einbau der Verbrauchsmessgeräte, Ablesung und Abrechnung erfolgt über den OH-Service.

Sanitäre Einrichtung

Alle Sanitärobjekte in weiß, Armaturen in chrom, Waschtisch, Einhand- Waschtischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur, Siphon, Eckventile. Wandhänge-Tiefspülklosett mit Unterputz-Spülkasten und wassersparender zwei Mengenspülung, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel.

Dusche mit Duschfläche bodengleich gefliest mit Bodenablauf und/oder Einbaubadewanne, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff. Aufputz-Thermostatbatterie, Handbrause mit Brauseschlauch und Wandstange.

Waschmaschinenanschluss mit Zu- und Ablaufgarnitur befindet sich im Bad und/oder Duschbad. Alle Duschen erhalten Duschtrennwände bzw. Duschkabinen, je nach Badtyp.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Kaltwasser, Warmwasser und Abwasser am Steigstrang/Versorgungsschacht. Die Küchenmontage sowie Verzug- und Anschlussarbeiten erfolgt durch den Mieter.

Energieversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz, die technischen Einrichtungsgegenstände der Fernwärmeübergabestation befindet sich in der Heizzentrale in Haus 7 (Hörlstraße 14).

Auslegung

Warmwasserzentralheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung und GEG.

Regelung

Witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung über Außenfühler.

Brauchwasser

Zentrale Brauchwasseraufbereitung mittels Versorgungsleitungen im Gebäude/Tiefgarage angeschlossen.

In den Haustechnikräumen sind weitere technische Einrichtungen zur Versorgung des Hauses eingebaut sowie Pufferspeicher zur Unterstützung der Heizung.

Rohrleitungen

Kellerverteilung und Steigstrang als verzinktes oder schwarzes Stahlrohr und/oder Kunststoffverbundrohr. Steigstrangabspernung im Keller.

Beheizung Wohnung

Fußbodenheizung über Raumthermostat geregelt, Handtuchwärmekörper im Raum Bad bzw. Duschbad. Heizkreisverteiler sowie Absperrung und Vorrichtung für den Einbau des Verbrauchsmessgeräts mittels Wärmemengenzähler. Einbau der Verbrauchsmessgeräte, Ablesung und Abrechnung erfolgt über den OH-Service.

Auslegung der Raum Temperatur nach Norm:

Wohnräume	20° Celsius
Bad/Duschbad	24° Celsius
Diele/Flur	15° Celsius

Beheizung Treppenhaus/Flure/KG

Heizkörper, Anbindeleitungen teilw. sichtbar. Auslegung der Raum Temperatur nach Norm: Treppenhaus/Flure KG 15° Celsius.

Lüftung Wohnungen

Einzelraumablufterelemente im Raum Bad, Duschbad feuchtegesteuert im Grundlastbetrieb 24h zur Sicherstellung des Feuchteschutzes. Die Gewährleistung der Nennlüftung ist zusätzlich schaltbar über Taster/Licht. Die Zuluft erfolgt durch den Einbau von feuchtegesteuerten Zulufterelementen mit Nachströmung über Außenluftdurchlässe im Rollladenkasten.

Elektro

Anschluss an das Niederspannungsnetz des örtlichen Versorgungsunternehmens mit Zählereinrichtungen im Verteilerschrank (Aufputz) im Elektrorum. Elektroinstallation entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften des VDE und den TAB des Versorgungsunternehmens.

Leitungsverlegung

Fundamentierter für Potentialausgleich, Elektroinstallation in den Wohnungen und Treppenhaus als Unterputzinstallation. Im Allgemeinbereich des Kellergeschoßes einschl. der Schleusen als Aufputzinstallation.

Brandmeldeanlage in der TG. Die Brandmeldezentrale befindet sich neben der Tiefgaragenzufahrt bei Haus 7 (Hörlstraße 14)

In der TG ist eine Stromschiene für E-Mobilität vorgerichtet. Die Möglichkeit zur späteren Montage von Wallboxen ist an jedem Stellplatz gewährleistet. Mieter können die Wallbox bei Bedarf direkt über den Betreiber erwerben. Installation, Anschluss und Programmierung der Wallboxen, sowie die Abrechnung im laufenden Betrieb erfolgt ebenso über den Betreiber (voraussichtlich Stadtwerke Pfaffenhofen).

Medienversorgung

Anschluss der Wohnanlage an das Glasfasernetz der Telekom bis in den Multimediaverteiler der Wohnung.

Elektrische Ausstattung

Jede Wohnung erhält:

- Unterverteilung mit FI-Schutzschalter sowie Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis.
- Multimediaverteiler für den Einbau einer z.B. Fritzbox, Router durch die Mieter.
- Gegensprechanlage im Raum Flur mit elektr. Türöffner ohne Monitor für die Hauseingangstüre.
- Kellerabteil in Aufputzinstallation (AP) mit einer Steckdose sowie separatem Licht.
- Die detaillierte Ausstattung (Schalter/Steckdosen etc.) ist dem Elektroplan zu entnehmen.

Beim Hauseingang befindet sich die Briefkastenanlage mit Klingel- und Gegensprechanlage. Zugangsbeleuchtung mit Dämmerungs- und/oder Bewegungsfunktion. Die Wohnungen erhalten Rauchwarnmelder (batteriebetrieben) gem. den Anforderungen Art. 46 BayBO. Sämtliche Lichtauslässe und Leuchten der Allgemeinräume wie Treppenhaus, Kellerflure, Haustechnik etc. werden mit LED-Leuchten ausgestattet.

Schallschutz

Der Schallschutz wird bei der Planung und Ausführung angemessen berücksichtigt. Die Anforderungen an die DIN 4109:2018 werden eingehalten.

Schutzbedürftige Räume sind (nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau"):

- Wohn- und Schlafräume
- Kinderzimmer
- Arbeitszimmer und Büros

Keine Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung.

III. Aussenanlagen

Herstellung des tragfähigen, frostsicheren Unterbaus sowie der Belagsflächen mit Betonpflaster für sämtlicher Geh- und Fahrwege. Die Entwässerung über Quergefälle in die allgemeinen Grünflächen. Stellplätze sowie Fahrradabstellflächen erhalten als Belagsfläche ein Rasenfugenpflaster.

Folgende Gemeinschaftseinrichtungen stehen zur Verfügung:

- Müllräume in der Tiefgarage
- Fahrradabstellräume in der Tiefgarage
- allgemeine Grünflächen und Wege
- Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauszugänge je Hauszugang
- Spielflächen mit Sitzgelegenheit
- Wegeflächen und Flächen für Feuerwehruzufahrten sowie Aufstellflächen werden ausreichend breit und befestigt ausgeführt (Asphalt und Rasenfugenpflaster).
- Tiefgarage
- Oberirdische Stellplätze
- Carsharing-Stellplätze
- Quartiersplatz (bei Haus 9 – Hörstraße 10)