

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

1. ROHBAU

- Baugrubenumschließung nach Statik / Baugrundgutachten
- Wohngebäude Massivbauweise, Stahlbeton mit Dämmung / Ziegelmauerwerk nach EnEV, bzw. nach Statik (porosierter Ziegel mit Perlitefüllung z. B. Poroton-T9)
- Streifen- / Einzelfundamente nach Statik
- Bodenplatte Wohngebäude nicht tragend
- Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, Streifen- / Einzelfundamente nach Statik
- Außen- und Innenwände im Keller Stahlbeton, innen gestrichen, außen mit Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser (Dickbeschichtung)
- Geschloßdecken und Treppenläufe - in Stahlbeton, nach Statik, Treppenläufe als Fertigteile mit schalltechnischer Entkopplung
- Tragende Außen- und Innenwände - in allen Geschossen aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton (gedämmt), verputzt
- Kellerlichtschächte - aus Glasfaserbeton-Fertigteilen mit verzinkten Abdeckrosten, Maschenweite 10/30 mm
- Nichttragende Innenwände – Trockenbau, gestrichen
- Decken im Bereich Laubengänge als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt
- Balkon- / Terrassenplatten als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt

2. DACHKONSTRUKTION /, DACHDECKER- / SPENGLER- / ABDICHTUNGSARBEITEN

- Geneigte Dächer Holzdachstuhl / Blechdeckung / Rinne Uginox-FTE
- Decke über letztem Geschoss Holzbalkendecke nach Statik, Zwischenbalkendämmung nach EnEV, unterseitige Bekleidung nach Brandschutzkonzept
- Flachdächer mit Folienabdichtung / Folienverbundblechen, – bei Terrassen / Balkonen WPC-Belag, aufgeständert
- Spenglerarbeiten (Attikaverblechungen / Fallrohre) Uginox-FTE
- Dämmung über beheizten Flächen nach EnEV-Berechnung
- Abdichtung Tiefgarage (erdüberdeckte Bereiche) bituminös, mit Schutzestrich

3. FASSADE

- Wärmedämmleichtputz, Silikatanstrich, Farbe nach Wahl

4. SANITÄRTECHNISCHE INSTALLATIONEN (SIEHE AUCH ANHANG 1 I)

- Frischwasserstationen in den Wohnungen mit dezentraler Warmwasseraufbereitung
- Trinkwasserleitungen innerhalb des Gebäudes aus Edelstahl
- Alle Wohnungen erhalten bodengleiche Duschen
- In Tiefgarage Verdunstungsrinne mit Pumpensumpf

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

5. SANITÄRE EINRICHTUNGEN (SIEHE AUCH ANHANG 1 !)

- Sanitärfarbe: weiß
- Bodengleiche Duschen
- Armaturen als verchromte Einhebelmischbatterie
- Wandhängendes Tiefspülklosett mit Unterputz-Spülkasten
- Keramikwaschbecken mit Einhebelmischbatterie
- Küchen : Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine
- Anschluss für Waschmaschine in den 4- / 5-Zimmerwohnungen
- Gemeinschaftswasch- /Trockenraum im Untergeschoss mit 10 Waschmaschinen für die Appartements

6. HEIZUNGSTECHNISCHE INSTALLATIONEN (SIEHE AUCH ANHANG 1 !)

- Heizanlage mit Geothermie
- Dezentrale Wärmeversorgung in den Wohnungen in Kombination mit der Warmwasseraufbereitung („Legionellenfrei“)
- Fußbodenheizung in den Wohnungen, Treppenhaus mit Heizkörpern
- Handtuchheizkörper in den Bädern mit Anschluss aus der Wand, zusätzlicher Elektroanschluss aus der Wand
- KfW 55 Standard

7. LÜFTUNGSTECHNISCHE INSTALLATIONEN (SIEHE AUCH ANHANG 1 !)

- Bedarfsgeführte Wohnungslüftung nach DIN 1946-6 und DIN 18017-3 mittels Fensterstocklüftung, z. B. Fabrikat Aereco
- Alle Bäder erhalten feuchtegeführte Abluftventilatoren
- Der Wasch- und Trockenraum im Keller ist unbeheizt und wird über einen hygrostatisch geregelten Lüfter entlüftet
- Tiefgarage mit natürlicher Be- / Entlüftung / Entrauchung

8. ELEKTROINSTALLATION (SIEHE AUCH ANHANG 2 !)

- Sämtliche Stark- und Schwachstrominstallationen werden gemäß derzeit gültiger DIN-VDE 0100-Vorschriften erstellt
- Die Ausstattung richtet sich in Annäherung an die DIN 18015-2
- Schalterprogramm : als Großflächenprogramm, reinweiß, z.B. Busch & Jäger
- In jeder Wohneinheit Ausführung von Sicherungsverteilung / Medienverteilung
- Türsprechanlage für Sprechverkehr, ohne Hörer, mithörgesperrt zum Hauseingang, mit elektrischer Türöffnerfunktion
- Im Bereich von Fluchtwegen Ausführung der Installationen nach LAR
- In Tiefgarage und Fluchtwegen bis Ausgang im EG Ausführung von Sicherheitsbeleuchtung

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

9. AUFZUGSANLAGE

- Fahrkorb mit Abmessung B/T mind. 1,10 / 1,40 m
- Portale in lichter Breite von mind. 0,90 m
- Tableau in behindertengerechter Ausführung
- Kontrollierte Schachtrauchung nach EnEV

10. FENSTER

- Fenster und Fenstertüren in Holz- / Alu-Konstruktion
- Absturzsicherungen bei Fenstertüren in Fassade nach TRAV
- Dreh-Kippbeschläge verdeckt liegend
- 3-fach-Isolierverglasung nach EnEV-Berechnung
- Fensterbänke Werzalit
- Fensterbleche Aluminium eloxiert
- In allen Geschossen barrierefreier Übergang zu den Terrassenflächen (ohne Schwelle), Drainrinne mit Gitterrost entlang Fenstertürelementen

11. FASSADEN (TREPPENHAUS)

- Im Erdgeschoss Hauseingangstüre mit seitlicher Festverglasung als thermisch getrennte Leichtmetallkonstruktion
- Thermisch getrennte Briefkasten / - Klingelanlage für alle Wohneinheiten im EG als Einselelement

12. SONNENSCHUTZ

- Alle Fenster/ Fenstertüren (Ost / West / Süd) der Wohnungen erhalten Raffstoren in Vorsatzkästen mit Kurbelantrieb

13. HAUSTÜREN (LAUBENGANG)

- Wohnungseingangstürelemente in Holzkonstruktion, Türblatt gedämmt, Anforderung gemäß Klimaklasse IV, mit Spion und Türschließer (Brandschutz)
- Ausführung barrierefrei (ohne Schwelle) mit Bodenabsenkungsdichtung

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

14. WOHNUNGSEINGANGS-- UND ZIMMERTÜREN

- Wohnungseingangstüren (außerhalb Laubengang) - schalldämmend, mit Stahlzargen, Türblatt Farbton weiß, mit Spion und Türschließer (Brandschutz)
- Ausführung barrierefrei (ohne Schwelle) mit Bodenabsenkndichtung
- Zimmertüren - Röhrenspan mit Stahlzargen, Türblatt Farbton weiß und Leichtmetallbeschlag
- Türen im Kellerbereich - Stahltüren gemäß Anforderungen Brandschutzkonzept
- Zentrale Schließanlage für Hauseingang und Gemeinschaftsanlagen.

15. FLIESENARBEITEN

- Oberfläche der Wände in allen Bädern, und WCs nach Fliesenspiegel bzw. nach Angabe mit Feinsteinzeug nach Vorgabe / Bemusterung BML / Bauherr
- In den Küchen Fliesenwandspiegel über dem Arbeitsbereich ca. 60 cm hoch, Fliesen Feinsteinzeug, nach Vorgabe / Bemusterung BML oder Wandschutz mit Kücheneinrichtung
- Bodenfliesen in Bädern, Fluren und Küchen, Feinsteinzeug nach Vorgabe/Bemusterung BML / Bauherr, Rutschhemmklasse R9, Fliesensockel in Bereichen, wo keine Wandfliesen vorgesehen sind
- Treppenhaus und Treppenstufen – Fliesen Feinsteinzeug nach Vorgabe / Bemusterung BML / Bauherr, Rutschhemmklasse R9

16. TROCKENBAUARBEITEN

- Alle nicht tragenden Wände in den Wohnungen als Trockenbauwände mit beidseitiger doppelter Beplankung
- Im Bereich von Nassräumen Ausführung der Beplankungen mit wasserfesten zementgebundenen Platten
- Im Bereich von Wohnungsfluren 2. Beplankungslage mit schlagbeanspruchbarem Plattenmaterial
- Alle Sanitärinstallationsvorsatzschalen in Trockenbau (GIS)
- In den Wohnungen abgehängte Decken mit Hohlraumbedämpfung

17. ESTRICH

- Kellerräume - Zementestrich auf Trennlage, beschichtet
- Treppenhaus - schwimmender Calciumsulfatestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung
- Wohnungen - schwimmender Calciumsulfatheizestrich mit Trittschalldämmung
- Im EG mit zusätzlicher Wärmedämmung
- Bäder und WCs - schwimmender Zementschnellestrich, Trittschalldämmung

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.08.2017 – modifiziert 08/2017)

18. BODENBELAG

- Wohn- / Schlafräume Industrieparkett in Stärke für FB-Heizung, Oberfläche geschliffen und versiegelt. Alternativ Mosaikparkett Eiche 8 mm, parallel verlegt, geschliffen und versiegelt oder geölt. Sockelleisten Holz
- Tiefgarage (einschl. Rampe) Betonverbundsteinpflaster auf Splitbett

19. MALERARBEITEN

- Mineralischer Anstrich in Wohnungen und Fassade
- Dispersionsanstrich in Kellerräumen /Tiefgarage
- Abdichtung der tausalzbeaufschlagten Bauteile der Tiefgarage mit 2-K-Abdichtungssystem
- Innenwandflächen Wohnungen und Treppenhaus glatt gespachtelt, bzw. verputzt und gestrichen
- Deckenflächen Wohnungen und Treppenhaus glatt gespachtelt und gespritzt
- Treppenhauswände erhalten einen Latex-Anstrich,
- Die Wände und Decken in den Kellerräumen weiß gestrichen
- Stahlzargen / Stahltüren / Treppengeländer lackiert, Farbton nach RAL / Bemusterung

20. BALKONE / TERRASSEN

- Balkon- / Terrassenflächen als Betonfertigteile mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken
- Abdichtung / Dämmung siehe Punkt 2 !
- Entwässerung stockwerksweise mit durchlaufenden Fallrohren / Notüberläufen

21. TREPPEN / BALKONGELÄNDER UND ABSTURZSICHERUNGEN

- Geländer im Treppenhaus als Stahlkonstruktion, senkrechtes Stabgeländer mit Handlauf V2A
- Balkongeländer tragende Konstruktion Stahl feuerverzinkt, Geländerfüllungen als Seilnetze in V2A
- Absturzsicherungen auf Attikabauteilen als feuerverzinkte Stahlkonstruktion

22. ABSTELLRÄUME KELLERGECHOSS

- Kellerabtrennungen - verzinkte Stahl-Lamellen-Konstruktion mit absperrbaren Türen

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

23. BRIEFKASTENANLAGE

- Briefkastenanlage mit Klingeltableau, Sprechanlage und elektrischer Türöffner in Treppenhauseinfassade integriert, barrierefreie Ausführung

24. AUSSENANLAGEN

- Ausführung gemäß Freiflächengestaltungsplanung
- Alle Wege sind barrierefrei auszuführen
- Bepflanzung mit heimischen Sträuchern / Gehölzen
- Flachdachflächen mit extensiver Begrünung
- Terrassenflächen mit WPC-Belag, aufgeständert
- Im Bereich der Terrassenflächen 1.OG – 4.OG Pflanztröge aus Faserbeton, Bepflanzung mit heimischen Sträuchern / Gehölzen
- Spielplatzfläche mit Spielgeräten, eingefasst mit Sitzbänken als Stahlbetonfertigteile mit Sitzflächen in witterungsbeständigem Holz
- Umzäunung Grundstück mit Stabmattenzaun
- Hauptwege Betonpflaster mit Hartsteinvorsatz
- Abpflanzung entlang Heilmannstraße zur Abtrennung vom öffentlichen Raum

25. KÜCHEN

- Im Bereich der 1-Personen-Wohnungen werden kompakte Pantry-Küchen geplant und eingebaut
- Die Küchen sind gemäß Festlegung Reg. v. Obb. nicht förderfähig

26. MÜLLHAUS

- Stahl- / Holzkonstruktion mit flachgeneigtem extensiv begrüntem Dach, Bodenbelag Betonplatten
- Bedarfsermittlung erfolgt nach Satzung der Gemeinde Pullach

27. FAHRRADABSTELLPLÄTZE

- Offene Fahrradabstellplätze im Bereich des Hauseinganges als Stahl- / Holzkonstruktion mit flachgeneigtem extensiv begrüntem Dach überdacht, Ausführung nach den Vorgaben des ADFC
- Im UG weiterer Fahrradabstellraum
- Bedarfsermittlung erfolgt nach Satzung der Gemeinde Pullach

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

28. BARRIEREFREIHEIT

- Barrierefreiheit nach DIN 18040-02 in allen Geschossen

Nachfolgende Anhänge sind zu beachten:

Anhang 1: Erläuterungsbericht Technische Ausführung HLS

Anhang 2: Erläuterungsbericht Technische Ausrüstung ELT

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Anhang 1 : Erläuterungsbericht Technische Ausrüstung HLS

Abwasseranlagen

Das anfallende Schmutzwasser aus den Wohnungen im Erdgeschoss und den Obergeschossen 1-4 wird über Fallleitungen bis durch die Kellerdecke abgeleitet und unter der KG-Decke als Sammelleitung an der Ostseite aus dem Gebäude geführt. Vom öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Heilmannstraße ist der Grundstücksanschluss bis zur Grundstücksgrenze bereits vorhanden. Es ist jedoch notwendig diesen Anschluss mittels Kamera-Befahrung und Dichtheitskontrolle zu überprüfen und evtl. eine Inliner-Sanierung durchzuführen. Der notwendige Revisions-Schacht auf dem Grundstück muss neu erstellt werden.

Für die Schmutzwasserleitungen im Gebäude wird HD-PE Rohrmaterial (z.B. Geberit db20) mit Rohrverbindern eingesetzt. Die Fallstrang-Entlüftungsleitungen werden mit wärmegeprägten Dachhauben durch das Dach geführt (Einbau durch Dachdeckerfirma). Im Raum Technik und Waschen/Trocknen werden je ein Bodenablauf und zusätzliche Grundleistungsanschlüsse für WM usw. eingebaut, die in einen Pumpenschacht und dann mittels Druckleitung über die Rückstauenebene entwässert werden.

Die Dach- und Terrassenentwässerung wird durch die Dachdecker- bzw. Spenglerfirma über außenliegende Fallrohre bis zu den Grundleistungsanschlüssen verlegt.
Die Grundleitungen werden zu den Sickerschächten mit PP-Rohrleitungen verlegt.

Für die Oberflächenentwässerung der TG Zufahrt ist nach der Entwässerungsrinne ein Absetzschacht dem Sickerschacht vorzuschalten.

Wasseranlagen

Als Kalt- und Warmwasserleitungen werden Edelstahlrohre mit Pressverbindungen verwendet. Die notwendigen Absperr- und Regelarmaturen sind aus Rotguss.

Jede Wohnung erhält eine Kombi-Station (Frischwasserstation) auf Montageplatte zur Versorgung einer Wohnung mit Heizung und Trinkwasser. Zur Zählung des gesamten Kaltwasserverbrauchs einer Wohnung wird je Wohnungsabgang eine Passlänge zum Anschluss eines Wasserzählers vorgerichtet.

Der Einbau und die Lieferung des Kaltwasserzählers erfolgt durch den Bauherrn bzw. durch die Hausverwaltung.

In den Wohnungen (Bäder) kommt das GIS Installationssystem mit Einzelbauteilen für das Tragsystem der Montageelemente und der Geberit Systembeplankung zum Einbau

Die Wasserleitungen im Bereich der abgehängten Decken und in Schächten werden mit alukaschierten Mineralwolle-Schalen mit Dämmstärken nach EnEV gedämmt.

In den Technikräumen sowie im sichtbaren Bereich (KG) erhält die Dämmung einen PVC-Mantel, Armaturen erhalten abnehmbare Dämmkappen. Anschlussleitungen werden nach den a.R.d.T gedämmt.

Nach dem Hauswasseranschluss im Gebäude mit Filter und Druckminderer wird eine zentrale Enthärtungsanlage nach dem Ionenaustauschverfahren eingesetzt. (z.B. Fabr. Grünbeck Delta-p)

Die Anzahl bzw. Ausführung der Sanitären Einrichtungsgegenstände sind in den Grundrissplänen eingetragen.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

- Sanitärfarbe weiß
- Duschen mit Duschrinne für bodengleiche Ausführung
- Brausestange mit Handbrause verstellbar
- Unterputz-Einhebelmischer
- Duschvorhangstange
- Wand-Tiefspülklosett, spülrandlos, Klosettsitz mit Deckel
- Waschbecken Keramik Gr. 60 x 46 cm
- Einhand-WT-Batterie mit Ablaufgarnitur
- Badewanne Stahl Gr. 170 x 75 cm, mit Wannenträger, Ab- und Überlaufgarnitur mit Wasserzulauf
- UP-Einhebelmischer mit Wandanschlussbogen, Wandhalter und Handbrause

In der Waschküche werden Anschlüsse für je zwei Waschmaschinen und Trockner (z.B. mit Münzautomat) aufgestellt.

Die Küchen der Wohnungen werden durch den Bauherrn geplant und eingerichtet.

Wärmeversorgungsanlage

Für die Beheizung des Gebäudes wird an das Fernwärmenetz der IEP Pullach angeschlossen.

Im Hausanschlussraum werden die erforderlichen Anschlusseinrichtungen (Hausanschlussleitung, Wärmeübergabestation) installiert. Die Wärmeübergabestation bietet einen indirekten Anschluss (hydraulische Trennung durch einen Wärmetauscher) bestehend aus allen erforderlichen Rohren und Armaturen, witterungsgeführte Regelung und Wärmemengenzähler. Ein Systempufferspeicher, Inhalt 1000 Liter sowie eine automatische Nachspeisung mit Entgasung und Druckhaltung werden angeschlossen.

Die im Fernwärmenetz bereitgestellte Vorlauftemperatur wird Außentemperaturabhängig gleitend gefahren und beträgt bei einer Außentemperatur von -16°C max. 105°C.

Im Sommer wird zur Warmwasserbereitung eine minimale Netz-Vorlauftemperatur von 75°C zur Verfügung gestellt. Die Rücklauftemperatur darf max. 60°C betragen.

Für die Beheizung des Treppenhauses sind Heizkörper vorgesehen.

Alle Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung versorgt. Die Räume erhalten jeweils eine Einzelraumregelung. Die Verlegung der Diffusionsdichten Fußbodenheizungsrohre (PEX-a Rohre) erfolgt auf einer Systemplatte mit Trittschalldämmung. Die notwendige Ausgleichsdämmung sowie die Estrichverlegung erfolgen bauseits.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmekörper.

Ein Elektroanschluss für die Nachrüstung mit einem Elektro-Heizstab wird vorgesehen.

Zur Versorgung je einer Wohnung mit Heizung und Trinkwasser wird eine Kombi-Station mit Montageplatte montiert.

Waagrecht angeordnete Wärmezählerstrecke mit Passstück 110 mm x 3/3" AG zur Abrechnung jeder einzelnen Wohnung.

Die Wärmezähler werden durch die Abrechnungsfirma gestellt. Ebenso für die Zählung des gesamten Kaltwasserverbrauchs der einzelnen Wohnung.

Für die Bad-Heizkörper ist ein zweiter Heizkreis-Anschluss als zusätzlicher unregelter Radiatorenkreis in der Kombi-Wohnungsstation enthalten.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Unterhalb der Wohnungsstation sind die Verteilerbalken einschl. Regelventilen mit Stellantrieb für die einzelnen Heizkreise der Fußbodenheizung im Verteilerschrank montiert.

Die Rohrleitungen innerhalb und außerhalb der Technikzentrale werden als C-Stahl-Rohr (außenverzinkt) aus unlegiertem Stahl mit Pressfitting System verlegt.

Die Wärmedämmung von Wärmeverteilungsleitungen sowie Armaturen entsprechen den Anforderungen der EnEV.

Die Heizungsleitungen im Bereich der abgehängten Decken und in Schächten werden mit alukaschierten Mineralwollschalen gedämmt.

Im Technikraum sowie im sichtbaren Bereich (KG) erhält die Dämmung einen PVC-Mantel, Armaturen erhalten abnehmbare Dämmkappen. Anschlussleitungen werden nach den a.R.d.T. gedämmt.

Bemerkung:

Der EnEV-Nachweis und das Brandschutzkonzept liegen zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung noch nicht vor.

Lufttechnische Anlagen

Bedarfsgeführte Wohnungslüftung nach DIN 1946-6 und DIN 18017-3
(z.B. Fabrikat Aereco)

Die Aereco Lüftungsanlage erkennt genau wann, wo und wie viel Bedarf an frischer Luft vorhanden ist. Dieser Bedarf spiegelt sich in der Höhe der Feuchtigkeit in jedem Raum wieder. Je nach Anzahl und Aktivität der Personen in den Räumen verändert sich der Feuchtigkeitsgehalt der Luft. Diesen Feuchtigkeitsgehalt misst die Aereco-Lüftungsanlage und regelt individuell die benötigten Luftmengen. Durch diese Bedarfsanpassung wird die Innenluft permanent optimiert und Energie eingespart. Über die Außenluftdurchlässe strömt die frische Luft in die Wohnräume. In den sogenannten Ablufträumen (Bad / Küche/ WC) wird die verbrauchte Luft über die Abluftelemente abgesaugt. Es sind Überströmöffnungen zwischen den Wohnbereichen und den Abluftbereichen vorzusehen. Das zentrale EC-Lüftungsgerät sorgt dafür, dass die Luft abgeführt wird. Brandschutzvorschriften sowie DIN 4102, DIN 18017 Teil 3 und die ABZ der Brandschutzeinrichtungen sind zu berücksichtigen.

Die Rohrleitungsmontage wird mit verzinktem Spiralfalzrohr nach DIN EN 12237, Blechstärke 0,6 – 0,8 mm, vom Abluftelement bis zum Lüftungsgerät ausgeführt. Rohrleitungen im Kaltbereich sind zu isolieren. Der Anschluss an die Abluftelemente wird in DN 100/125 erstellt. Vertikale Leitungen müssen einen gleichbleibenden Querschnitt erhalten.

Die feuchtegeführten Abluftelemente (12-80 m³/h) mit Stoßlüftung haben eine Präsenzerfassung. Netzanschluss 8-12 V mit Trafo für Unterverteilung 230 V AC-12 V DC / 0,2 A

Die Zuluft und Außenluftdurchlässe ohne Verschlusshebel mit Wetterschutzhaube werden bauseits durch den Fensterbauer eingebaut.

Die beiden Dachlüftungsgeräte werden mit Schalldämmsockel für Schrägdach in Zusammenarbeit mit dem Dachdecker montiert.

Telefonieschalldämpfer in Rohrleitung vor dem Lüftungsgerät sind einzubauen.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Anhang 2 : Erläuterungsbericht Technische Ausrüstung ELT

„In den nachfolgenden Beschreibungen werden immer komplette betriebsfertig installierte und angeschlossene Leistungen beschrieben, auch wenn die dazu gehörenden Einzel- oder Teilleistungen nicht detailliert aufgeführt sind oder auf selbstverständliche Formulierungen wie „liefern, montieren und betriebsfertig anschließen“ aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit verzichtet wird.“

Allgemeine Beschreibung, Hinweise:

Energieversorgung Strom:

Bayernwerke

Versorgung Telekommunikation:

Deutsche Telekom

Versorgung Kabelfernsehen:

Kabel Deutschland

Die Installationszonen nach DIN 18015 – Teil 3 sind generell einzuhalten.

Die Richtlinien zur barrierefreien Ausführung nach DIN 18040-2 sind zu beachten.

Inhalte, Leistungsumfang:

- Fundamenterder und Potentialausgleich
- Leerrohrverlegung im Beton
- Elektroinstallation jeweils KG bis DG, insgesamt 22 WE und Allgemeinanteile (TH, KG), Klingel-Sprechanlagen und Wandleuchten am Hauseingang
- Elektroinstallation der Tiefgarage mit Fluchtwegkennzeichnung mittels Einzelbatterieleuchten und Notbeleuchtung bis zur Haustüre EG, Anschluss Garagentor mit Schlüsseltaster.
- Außenbeleuchtung für Wege (Pollerleuchten), Verkabelung und Installation für Müllhäuschen
- Bestandsunterlagen, Dokumentation
- In den Wohnungen werden Einzelrauchmelder nach DIN 14676 installiert.

Fundamenterder und Potentialausgleich

Der Fundamenterder ist nach DIN 18014 neueste Fassung zu errichten.

Bandstahl 30 x 3,5 mm, verzinkt in Fundament nach Verlegevorschrift einlegen. Bei isolierten Fundamenten oder Bodenplatten oder Bauteilen aus WU-Beton ist ein zusätzlicher Erder aus Edelstahl V4A erdfühlig unter der Bodenplatte / Isolierung in Maschenweite 20x20m auszuführen und mit dem inneren Fundamenterder ausreichend oft zu verbinden.

Anschlussfahnen sind in Edelstahl V4A mit Erdungsfestpunkten aus NIRO V4a auszuführen.

Potentialausgleichsschienen und Erdungsanschlüsse nach DIN VDE 0100 für Aufzug, Zähleranlagen, Haustechnik und inneren Blitzschutz an Telefon- und TV-Empfangs- oder Verteilanlagen.

Bäder und Duschbäder, sowie alle metallenen Teile mit Potentialausgleich.

Hauptleitungen und Verteilungen

Hausanschlusskästen nach TAB werden vom zuständigen EVU komplett geliefert und betriebsfertig montiert. Die Leistung des Elektrikers beginnt an den Abgangsklemmen des HAK.

Hausanschluss Sicherungen und Plomben werden vom EVU geliefert und montiert.

Der AN hat alle Anträge und Anmeldungen beim örtlichen Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig einzureichen, und die Koordinierung mit dem EVU und den anderen Versorgungspartnern rechtzeitig durchzuführen.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Die Kernbohrungen für die Hausanschlussleitungen Strom, Telefon, Breitbandkabel und für die Leitungen der außenliegenden Geräte, Müllhäuser und Außenbeleuchtung sind herzustellen und mit geeigneten Dichtungen so zu versehen, dass die Leitungen vom jeweiligen Versorgungsträger unabhängig voneinander verlegt werden können, auch wenn eine gemeinsame Öffnung genutzt wird. Die Abstimmung mit den Versorgungsträgern hat der Elektriker vorzunehmen.
Am Gebäudeeintritt sind die Leitungen mit entsprechend Überspannungsschutz gem. VDE DIN zu versehen.

Die hausinterne Versorgung erfolgt vom zugehörigen Elektroraum des Hauses. Die Versorgungsleitungen verlaufen im Keller auf Kabelrinne und weiter in Steigtrassen bis in die Wohnungen.

In Flucht- und Rettungswegen im Keller und in der Tiefgarage sind die Elektrotrassen brandschutztechnisch abzukoffern.

Die Zähleranlagen sind komplett nach der TAB des zuständigen Elektro- Versorgungsunternehmens zu liefern und betriebsfertig zu montieren.

Folgende Zähleranlagen sind vorgesehen:

Drehstromzähler für 22 WE, TRE und Allgemein

Die Drehstromzähler werden vom EVU geliefert und montiert.

Steigleitungen NYM-J 5 x 16 mm² für Mehrraumwohnungen und NYM-J 5x10mm² für Einraumwohnungen vom Zähler zu allen Wohnungen und Allgemeinverteilern und zur UV Tiefgarage. Cat 7 Kabel in Leerrohr EN 25 vom Zäblerschrank zu allen Wohnungsverteilern, Allgemeinverteilern und UV Tiefgarage.

Ausführung der Wohnungs-Unterverteilungen (E-VT) aus Stahlblech weiß lackiert mit Türe in UP- oder Hohlwandausführung, mind. 4-reihig mit Sicherungsautomaten und FI- Schutzschaltern nach DIN 18015 Teil 2, VDE 0100 Teil 410.

Die Zuordnung der FI-Schutzschalter zu den Stromkreisen ist sinnvoll so vorzunehmen, dass das Abschalten eines FI-Schutzschalters nicht zum Ausfall aller Stromkreise führt. (Also zwei FI-Schutzschalter je Wohnung)

Für jeden Mieterkeller ist je ein FI-LS-Sicherungsabgang zugeordnet zum Zählerplatz einzubauen. Die Zählerverteilungen und Zählerplätze sind dauerhaft zu beschriften.

Medienverteiler (M-VT) mind. 4-reihig unter oder neben den Wohnungs-Unterverteilern installiert, Ausführung wie E-VT.

Für die Antennen- und Telefonverteilung sind vom Elektro-Hausanschlussraum zu den Medienverteilungen in den Wohnungen jeweils die Leitungen in Leerrohren EN25 zu verlegen. Von den Medienverteilungen in den Wohnungen zu den Anschlussdosen sind Leerrohre EN25 in Sternstruktur zu verlegen.

Haus-Allgemeinverteilung im Zählerraum, Wandverteiler AP Stahlblech weiß lackiert mit Türe passend zu Zähleranlage, mit FI-Schutzschaltern, nach DIN 18015 Teil 2, VDE 0100 Teil 410, Sicherungsautomaten, Treppenhausautomaten, Dämmerungsschalter, Netzteile und Steuergeräte für Sprechanlagen.

Die genaue Anzahl der Verteilereinbauten ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

Zusätzlich jeweils ein geeichter Zwischenzähler für die Tiefgarage (Drehstromzähler, 400V, 63A) und je ein geeichter Zwischenzähler für die Außenbeleuchtung einschl. Müllhaus (Drehstrom 230 V, 32 A) sind in die UV Allgemein integriert. Die jeweilige Vorsicherung ist als separater Abgang in die jeweilige UV integriert.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Für die Tiefgarage und die Außenanlagen sind jeweils separate Wandverteiler mit Türen passend zur Zähleranlage zu liefern, die im Elektroraum integriert werden.

Die Außenbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter und 4- Kanal Zeitschaltuhr geschaltet. Für die Außenkabel sind ein jeweils separater Überspannungsschutz gemäß VDE DIN am Gebäudeaustritt vorzusehen.

In der Tiefgarage sind alle Stellplätze mit eine 230-Volt-Steckdose zur Ladung von elektrisch betriebenen Fahrzeugen ausgestattet – diese werden aus den Wohnungsverteilungen versorgt. Für eine schnelle Aufladung wird im Bereich des Be- / Entladestellplatzes eine Anschlusssäule mit 22KW vorgesehen.

Verlegesysteme und Gerätedosen

Keller- und Technikräume:

AP-Installation mittels Kabelrinnen, Installationskanälen und Rohren

Tiefgaragen:

AP-Installation mittels Kabelrinnen, Installationskanälen und Rohren

Wohnungen, Treppenhäuser:

UP-Installation

Leerrohre für Einbauten in Betondecken und Wänden

Leerrohre für sämtliche Schwachstromleitungen
(TV, Telefon, Sprechanlage...)

Die Geräteeinbaudosen sind Schalterabzweigdosen in Mauerwerk, Betonwänden sowie in Trockenbauwänden.

Die Installation in den Decken und in Betonwänden erfolgt mit Betoneinbaudosen und Doppelwandigem Kunststoffrohr EN 25, Druckfestigkeit mittel, geeignet für die Verlegung in Beton. Alle Leitungen über Boden bzw. Decke sind in Leerrohre im Beton zu verlegen. Eine Leerrohr- bzw. Leitungsverlegung auf dem Rohbeton im Estrich wird nicht akzeptiert. In Wänden mit erhöhten Schallschutzerfordernissen (z.B. Aufzugsschachtwände, Kommuntrennwände, etc.) sind flache Geräte-Einbaudosen zu verwenden.

Sämtliche Schwachstromleitungen, z.B. für Telefon, TV, Sprechanlagen, usw., sind in Leerrohren DN25 zu verlegen.

Kabel und Leitungen

A.P.-Installation mit NYM-J-Leitungen in Kellerräumen - Allgemein. Wohnungsinstallation und Treppenhaus mittels NYM-J-Leitung U.P.

Wenn erforderlich teilweise Hohlraum- Installation in Trockenbauwände mit NYM-J Leitung U.P. bzw. im Hohlraum.

Die Installationszonen nach DIN 18015 – Teil 3 sind einzuhalten.

Installationsgeräte und Leuchten

A.P.-Geräte Fabrikat Busch-Jaeger, Typ: WS

U.P.-Geräte Flächenprogramm nach Bemusterung

Licht-Taster an jeder Wohnungstüre und an den Hauseingangstüren mit Kontrollleuchte, UP.

LINSMAYER PROJEKTE GmbH

Dachauer Straße 11, 80335 München

Fon: +49 (89) 55 05 763-0 Fax: -10

Mail: contact@lml-p.eu

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 – modifiziert 08/2017)

Die TV und RJ45 Dosen sind mit alpinweißer Abdeckung passend zum UP-Schalterprogramm zu versehen.

Technikräume mit LED- Langfeldleuchten 35/54 W, IP 54, EVG, ausgelegt für mittlere Beleuchtungsstärke von mind. 150lx.

Kellerabteile mit Kunststoff-Ovalleuchten stoßfest LED Lampe.
Kellerflure mit Langfeldleuchten 35/54W, IP 54, EVG
ausgelegt für mittlere Beleuchtungsstärke von mind. 100lx.

Treppenhaus LED- Wand-/ Deckenleuchten 450x450mm,
Typ: Trilux Deca WD3 LED 2900-830
ausgelegt für mittlere Beleuchtungsstärke von mind. 150lx.
Die Treppenhausbeleuchtung ist nach DIN 18015-2 auszuführen.

Außenleuchten Balkon / Loggia LED-Wandleuchte, IP44.

Alle Lichtauslässe in Räumen in den Wohnungen mit Fassungen
E 27 und Glühlampen, inkl. Deckenhaken und Blindabdeckung.

Klingel- und Sprechanlage

Sprechanlage

Türlautsprecher, Mikrofon und Klingeltasten werden in die Briefkastenanlagen (Schlosserarbeiten) bzw. in das Türelement der Gemeinschafts- Hauseingänge zu den Wohnungen integriert.
Anschluss des Türöffner in der Hauseingangstüre.

Wohnungssprechstellen mit Türöffner-Taste im Flur.

Klingeltaster mit Beschriftungsfeld an der Wohnungseingangstüre, inkl.
dauerhafter Beschriftung nach Vorgabe des AG.

Antennen- und Telefonanlage

Anschluss der Telefonleitungen an das Telefonnetz der Deutschen Telekom AG.
Die Übergabedose ist im Medienverteiler in der Wohnung zu installieren.

Anschluss der Antennenanlage an das Kabelnetz von Kabel Deutschland.
Übergabepunkte und Hausanschlussverstärker im Hausanschlussraum.
Das Kabelnetz ist nach den Vorschriften von Kabel Deutschland mit Verteilerschrank aus Stahlblech, Türe mit Schließzylinder auszuführen. Sternförmiges Leitungsnetz vom Übergabeschrank im Keller zum Medienverteiler in den Wohnungen.
BK-Abzweiger im Medienverteiler in der Wohnung.
Optional ist derzeit eine SAT-Empfangsanlage geplant.

Vom AN sind Medienverteiler (M-VT) mind. 4-reihig unter oder neben den Wohnungs-Unterverteilern (E-VT) zu installieren, Ausführung wie E-VT.

Vom Übergabepunkt im KG zu jedem Medienverteiler in den Wohnungen sind je zwei Leerrohre EN25 sternförmig zu verlegen für Telefonleitungen und Koaxleitungen.
Die Telefonleitungen vom Hausübergabepunkt zu den Medienverteilungen sind vom AN in die entsprechenden Leerrohre einzuziehen und am Hausanschlussverteiler anzuschließen.

Baubeschreibung

(Basis Entwurf vom 08.06.2017 -- modifiziert 08/2017)

Für die Medienversorgung Telefon in den Wohnungen ist eine TAE Anschlussdose inkl. Abdeckung im Medienverteiler zu installieren.

Die Telefonverkabelung innerhalb der Wohnung erfolgt mit Cat 7 Kabel und RJ45 Anschlussdosen. Im Medienverteiler sind die Kabel RJ45 Anschlussbuchsen mit Hutschienen-Modulgehäuse anzuschließen.

Beleuchtung und Schutzkontaktsteckdose 230V, im Triebwerksraum Aufzug

Signal- und Elektroleitungen außerhalb des Schachtes und Triebwerksraum für evtl. Gegensprechanlagen, Ersatzstromsteuerungen, usw.

Brandschutz

Zur Verhinderung der Übertragung von Feuer und Rauch ist der Brandschutz nach LBO (Landesbauordnung), der MBO (Musterbauordnung Bayern) sowie der MLAR in neuester Fassung auszuführen.

Die Mindestabstände von Leitungsabschottungen, Brandschutzklappen und Absperrvorrichtungen gemäß den Verwendbarkeitsnachweisen in Verbindung mit der LAR, Abschnitt 4,1.3, sind zwingend einzuhalten.

Die Steigleitungen und Versorgungsleitungen sind getrennt von den Schwachstromleitungen in den Steiggeschächten zu montieren. Leerrohre müssen mit geeigneten und zugelassenen Brandschotts verschlossen werden.

Brandabschottungen bei Kabeldurchführungen in jeder Geschossdecke sowie bei allen Durchdringungen von qualifizierten Bauteilen.

Elektrische Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen mit Schaltern und Steckdosen erfolgt nach DIN 18015.