

IN – TOWER, Ingolstadt

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Stand: 22.07.2016

IN – TOWER Ingolstadt

Inhaltsverzeichnis

1	PROJEKT	4
2	LAGE	4
3	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	4
4	OBJEKT	5
4.1	Wohnraumhöhen	5
4.2	Gewerbe im Erdgeschoss.....	5
4.3	Anfahrt PKW	6
4.4	Wärmeschutz.....	6
4.5	Schall- und Erschütterungsschutz.....	6
4.6	Brandschutz.....	8
5	BAUKONSTRUKTION	9
5.1	Gründung.....	9
5.2	Tragende Bauteile	9
5.3	Treppen	9
5.4	Innenwände nicht tragend.....	9
5.5	Dachkonstruktion	10
6	FASSADEN	10
6.1	Außenwand	10
6.2	Fenster- und Fensterelemente (Wohngeschosse)	11
6.3	Hauseingangstüren.....	11
6.4	Sonnenschutz.....	11
6.5	Klempnerarbeiten	12
6.6	Schlosserarbeiten	12
7	AUSBAU	12
7.1	Estricharbeiten.....	12
7.2	Bodenbeläge Wohnungen	12
7.3	Wandoberflächen.....	13
7.4	Deckenoberflächen.....	14

IN – TOWER Ingolstadt

7.5	Türen	15
7.6	Bad Ausstattung	16
7.7	Sonstige Ausstattung	17
8	HAUSTECHNIK.....	17
8.1	Medienerschließung	17
8.2	Abwasser- und Wasseranlagen	18
8.3	Sanitäre Einrichtungsgegenstände	18
8.4	Wärmeerzeugungsanlage	18
8.5	Lufttechnische Anlagen.....	19
8.6	Elektroinstallation.....	20
8.7	Beleuchtungsanlagen	20
8.8	Telekommunikationsanlagen	21
8.9	Aufzug	21
9	TIEFGARAGE	22
10	MÜLLRÄUME / FAHRRADRAUM / MIETERKELLER	22
11	AUSSENANLAGE.....	23
12	SONSTIGES.....	23

IN – TOWER Ingolstadt

1 PROJEKT

Bei dem Bauvorhaben IN-Tower handelt es sich um die Errichtung eines 16-geschossigen ca. 50 m hohen Hochhauses mit einem winkelförmigen Sockelgeschoss.

Ab dem 1.Obergeschoss werden Wohnungen unterschiedlicher Größe von 2-Zimmer-Wohnungen bis 5-Zimmer-Wohnungen errichtet. Im Erdgeschoss sind Gewerbeflächen geplant.

Stellplätze werden auf dem Grundstück in einer Tiefgarage sowie teilweise als offene Stellplätze im Innenhof angeordnet.

2 LAGE

Das Grundstück liegt im nordöstlichen Stadtgebiet von Ingolstadt und grenzt im Westen an die Östliche Ringstraße und im Norden an den Vorplatz des neuen Nordbahnhofs an.

Durch die Lage am Nordbahnhof mit zentralem Busbahnhof ist das Gebiet an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr angebunden.

3 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der anerkannten Regeln der Bautechnik.

Bestimmte Leitungen bedingen Abmauerungen oder Trockenbauverkleidungen nach Angaben des Architekten oder der Fachplaner. Diese werden nach Erfordernis sowie nach bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeiten und als Anregungen für die Möblierung.

Maße für Einrichtungen und Einbauten sind ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht aus den Plänen abgeleitet werden, hierbei sind die Toleranzen im Bau zu berücksichtigen.

IN – TOWER Ingolstadt

Während der Bauzeit wird eine Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung durch den Bauträger abgeschlossen.

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der oberirdischen Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien und (Dach-)Terrassen werden mit 50 % angerechnet.

Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der entsprechenden Planunterlagen. Zur Wohnflächenermittlung werden dabei die Rohbaumaße zugrunde gelegt.

4 OBJEKT

Es sind insgesamt 80 Wohnungen in diesem Wohngebäude vorgesehen.

Der Zugang zum Turm und dem nördlichen Bauteil erfolgt über eine großzügige, gemeinsame Lobby, in der die Briefkästen für das Hochhaus und den nördlichen Sockelbau angeordnet sind.

Der Zugang zum südlichen Sockelbau erfolgt über den Innenhof.

Die Treppenhäuser und Flure im Südflügel werden natürlich belichtet und belüftet.

4.1 Wohnraumhöhen

Die lichte Raumhöhe der Wohnungen beträgt 2,59 m und kann in einzelnen Bereichen variieren, bzw. auf Grund statischer und bauphysikalischer Anforderungen Änderungen unterliegen.

Falls notwendig müssen Teilbereiche gem. Planung mit abgehängten Decken versehen werden, dort ist von einer lichten Raumhöhe von ca. 2.29 m auszugehen.

4.2 Gewerbe im Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich zwei Gewerbeflächen, denen Außenflächen zugeordnet werden können. Diese Gewerbebereiche im Nord- und Südflügel können individuell nach Erfordernis in mehrere Einheiten aufgeteilt werden. Die Nutzung der vorgenannten Flächen obliegt der baubehördlichen Prüfung und Genehmigung im Rahmen des Bebauungsplanes.

IN – TOWER Ingolstadt

Auf der extensiv begrünten Dachfläche oberhalb des 3.Obergeschosses, ist auf dem Nordflügel Platz für die technischen Anlagen der Gewerbeeinheiten vorgesehen (Lüftung, Kälte). Die Technikfläche wird seitlich mit einem Sichtschutz versehen, oberseitig erfolgt der Sichtschutz durch ein Seilsystem oder nach gestalterischen Vorgaben des Architekten.

4.3 Anfahrt PKW

Wohnungen

Die Bewohner des IN-Tower erreichen ihre Stellplätze über die nordwestliche Geländezufahrt von der Straße „Am Nordbahnhof“, von dort führt eine Rampe direkt in die Tiefgarage.

Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die kleinere Zufahrt von der östlichen Ringstraße zu benutzen. Bei der Ausfahrt gilt an beiden Stellen das Rechtsabbiegegebot.

Besucher

Den Kunden der Gewerbeeinheiten stehen lediglich Stellplätze im Außenbereich zur Verfügung. Die Zufahrt erfolgt von der östlichen Ringstraße, die Zufahrt von der Straße „Am Nordbahnhof“ ist ebenfalls möglich.

4.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz erfolgt, gemäß Wärmeschutznachweis, über eine energiesparende wärmedämmte Gebäudehülle und eine energiesparende Anlagentechnik. Der Wärmeschutz des Bauvorhabens entspricht der Energieeinsparverordnung EnEV 2013/2014 und dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in der zum Zeitpunkt der Bauanfrage gültigen Fassung.

4.5 Schall- und Erschütterungsschutz

Das geplante Bauvorhaben in Ingolstadt befindet sich in ca. 70 m Entfernung zu der Gleisanlage im Bereich des Nordbahnhofs.

Wegen der Nähe zu den Gleisanlagen wurden die im Gebäude zu erwartenden Erschütterungs- und Körperschallimmissionen durch eine Prognoseberechnung ermittelt. Hierfür wurden Erschütterungsmessungen auf dem Baugrundstück in unterschiedlichen Abständen zur Bahnlinie durchgeführt und ausgehend von diesen Messwerten die zu

IN – TOWER Ingolstadt

erwartenden Immissionen rechnerisch prognostiziert und nach den einschlägigen Normen und Richtlinien beurteilt.

Wegen der relativ großen Entfernung zum Nordbahnhof werden die zu erwartenden Erschütterungsimmissionen in dem geplanten Gebäude unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen. Die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 werden unterschritten.

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten bzw. zu Gemeinschaftsräumen oder Treppenhäusern gelten die erhöhten Werte der DIN 4109 Beiblatt 2 "Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz" für Wohnungen als vereinbart. Dieses Regelwerk bilden einen Anhaltspunkt für die allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT). Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen weiterer Entwicklungen auch die Einhaltung dieser Normen als nicht mehr dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard entsprechend bewertet wird, da es derzeit keine einheitliche technische Auffassung über einen bestimmten Stand der anerkannten Regeln der Technik bezüglich des Schallschutzes im Hochbau gibt. Zwischen den Vertragsparteien wird daher der hier aufgeführte Standard als vertragsgerecht vereinbart, selbst wenn dieser dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard nicht (mehr) entsprechen sollte.

Die DIN 4109 Beiblatt 2 gibt keine Schallwerte zum Schutz gegen die Geräusche aus haustechnischen Anlagen und Installationspegel zwischen fremden Wohneinheiten sowie zur Regelung der Anforderungen an die Aufzugsanlage an. Aus diesem Grunde gilt für diese vorgenannten Bereiche die Anforderung der DIN 4109 von 30 dB(A) abzüglich 3 dB, also ein kennzeichnender Schalldruckpegel von 27 dB(A) für die Installationspegel und für haustechnische Anlagen. Zur Vermeidung störender Geräusche durch Wasser-armaturen werden nur geräuscharme Entnahmearmaturen der Armaturengruppe I nach DIN 4109 eingebaut. Der Betrieb von elektrischen Raffstore-Anlagen sowie nicht reproduzierbaren Nutzergeräuschen ist von der o.a. Forderung an den Schalldruckpegel für haustechnische Anlagen ausgenommen. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb der eigenen Wohneinheit

IN – TOWER Ingolstadt

sind nicht vereinbart. Alle Wohnungseingangstüren weisen ein Schalldämm-Maß von 37 dB im eingebauten Zustand auf.

Grundsätzlich werden folgende schalltechnischen Kennwerte vereinbart:

Luftschall

- zwischen Gewerbeeinheit EG und den darüber liegenden Wohnungen gem. DIN 4109, Tabelle 5, $R'_{w} \geq 57\text{dB}$,
- zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen, vertikal $R'_{w} \geq 55\text{dB}$
- zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen, horizontal (z.B. Wohnungstrennwände) oder fremden Treppenhäuser/Fluren $R'_{w} \geq 55\text{ dB}$.

Trittschall, unabhängig von der Übertragungsrichtung:

- zwischen Gewerbeeinheit EG und den darüber liegenden Wohnungen gem. DIN 4109, Tab. 5, $L'_{n,w} \leq 43\text{ dB}$
- Wohnungstrenndecken $L'_{n,w} \leq 46\text{ dB}$,
- Decken unter Terrassen und Loggien $L'_{n,w} \leq 46\text{ dB}$
- Balkone keine Anforderung
- Treppenpodeste und Treppenläufe $L'_{n,w} \leq 46\text{ dB}$
- Geräusche von haustechnischen Anlagen aus fremden Wohnungen $LAF \leq 27\text{ dB(A)}$.
- Installationspegel aus fremden Wohnungen $LIn \leq 25\text{ dB(A)}$.

Geräusche durch Außenlärm

Die Anforderungen der DIN 4109, Ausgabe 11/1989 werden eingehalten.

Ein darüber hinausgehender Schallschutz, auch soweit sich ein solcher aus anderen Regelwerken ergeben sollte, ist nicht geschuldet.

4.6 Brandschutz

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und den Abstimmungen mit den betreffenden Behörden.

IN – TOWER Ingolstadt

5 BAUKONSTRUKTION

Die Ausführung erfolgt unter Beachtung der einschlägigen DIN/EN-Vorschriften und der Energieeinsparverordnung.

Auftretende Horizontalbelastungen aus Wind und Erdbeben werden durch massive Kerne und aussteifende Wandscheiben abgetragen.

5.1 Gründung

Da in den tiefsten Gebäudeabschnitten ggf. mit Grundwasser und anstauendem Sickerwasser gerechnet werden muss, wird das Untergeschoss als weiße Wanne ausgeführt.

Der Turm wird auf einer ca. 1,50 m starken Bodenplatte in Kombination mit Pfählen gegründet. Der Nord- und der Ostflügel und die Tiefgarage werden auf einer etwa 50 cm starken Bodenplatte gegründet.

5.2 Tragende Bauteile

Die Wände werden massiv aus Stahlbeton, Fertigteilen oder Mauerwerk erstellt.

Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton (teilweise Halbfertigteile).

Balkone werden als massiv hergestellt und erhalten eine thermische Trennung von den Geschossdecken um Wärmebrücken zu vermeiden. Die Verfugung der Betonplatte bzw. Fertigteil erfolgt dauerelastisch. Die Brüstung wird bei den Fertigteilstoß ggf. als Notüberlauf verwendet

Im Untergeschoss bleibt die Untersicht der Stahlbetondecke unbehandelt. In Teilbereichen wird eine Wärmedämmung gemäß bauphysikalischer Erfordernis ausgeführt.

5.3 Treppen

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton oder als Fertigteile ausgeführt.

5.4 Innenwände nicht tragend

Nichttragende Innenwände werden als Gipskarton-Ständerwände ausgeführt, sie sind innen mit Mineralwolle versehen und beidseitig

IN – TOWER Ingolstadt

doppelt beplankt. Wo Leitungen und Installationen dies erfordern, werden Innenwände mit einer größeren Stärke ausgeführt.

Die Unterseite der Balkone sowie die Brüstung werden weiß gestrichen.

Die Oberseite der Brüstung wird ohne Abdeckung mit Gefälle ausgeführt. Die Absturzsicherung besteht aus in Fensterfarbe gestrichenen bzw. pulverbeschichteten Vierkantrohren und wird an der Innenseite der Brüstung sichtbar verschraubt.

Als Balkonoberfläche wird eine graue PU-Beschichtung nach Vorgabe Architekt vorgesehen. Die Entwässerung der Balkone erfolgt mittels vertikalen Regenwasserrohren. Die Trittstufe vor der Balkontür wird als Stahlbeton-Fertigteil in Fensterbreite ausgeführt.

5.5 Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion besteht aus Stahlbeton gemäß Statik mit Dämmung nach Angabe des Bauphysikers. Die Abdichtung erfolgt nach technischem Erfordernis. Das Dach wird in Teilbereichen extensiv begrünt.

Das Dach über dem 15. Obergeschoss wird aufgrund des vorherrschenden Windsoges mit Betonsteinplatten oder entsprechender Kiesschüttung belegt.

Die Entwässerung erfolgt über innenliegende Falleitungen.

6 FASSADEN

6.1 Außenwand

Die Höhe der massiven Brüstung beträgt ca. 70 cm. Die baurechtlich notwendige Absturzsicherung in entsprechender Höhe wird in diesen Bereichen aus Vierkantrohren direkt vor der Fensterebene geführt, die Verankerung erfolgt am Fensterrahmen.

Die unterschiedlichen Fassadenflächen werden durch ein Putzsystem mit nicht brennbarer Dämmung gebildet und mit verschiedenen Oberflächenkörnungen strukturiert. Die Fassadenflächen werden nach gestalterischen Vorgabe des Architekten gestrichen.

IN – TOWER Ingolstadt

Die Sockelbereiche im Erdgeschoss sind mit einer Perimeterdämmung ausgeführt und schwer entflammbar.

Das Wärmedämmverbundsystem (WDVS) verfügt über fungizide und algizide Eigenschaften und ist bis 1.50 m Höhe im Erdgeschoss ballwurfsicher.

6.2 Fenster- und Fensterelemente (Wohngeschosse)

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffenster (Farbe innen weiß, außen grau) ausgeführt. Die Verglasung erfolgt nach Angabe des Bauphysikers. Es werden Fensterfalzlüfter und Zuluftelemente (falls technisch erforderlich) gemäß Lüftungskonzept eingebaut.

Außenfensterbänke werden aus eloxiertem Aluminium ausgeführt, nach Erfordernis erhalten sie eine Antidröhnbeschichtung.

Einflügelige Fenster und Fenstertüren erhalten Dreh-Kipp-Beschläge. Die doppelflügeligen Fenster werden grundsätzlich mit Stulp-Anschlag ohne Mittelholm ausgeführt. Alle Fenster erhalten Griffoliven.

Die Fensterbänke innen sind aus weiß lackierten MDF-Platten. Die Fenster der Wohnungen des 4.Obergeschosses in Räumen ohne direkten Zugang zu den Dachterrassen erhalten als Absturzsicherung eine Brüstung aus Verbundsicherheitsglas.

6.3 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden als Alu-Glas-Rohrrahmentüren selbstschließend mit Edelstahlstoßgriff ausgeführt. Die Sicherheitsklasse ist in Anlehnung an RC2N gewählt.

Die Haustüranlagen sind mit einer Klingel- und Video-gegengsprechanlage ausgestattet. Alle Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt.

6.4 Sonnenschutz

Alle Fensteranlagen ab dem 1.Obergeschoss erhalten eine außenliegende Raffstoreanlage gemäß Architektenplanung.

Die Bedienung erfolgt elektrisch über Taster. Alle Anlagen des Turms ab dem 5. Obergeschoss sind auf Grund der möglichen erhöhten Windstärken in den Obergeschossen über einen zentralen Windwächter gesteuert.

IN – TOWER Ingolstadt

Bei den darunterliegenden Geschossen ist eine Aufschaltung auf den Windwächter aus Sichtschutzgründen nicht vorgesehen. Die Nutzer müssen bei einer Windstärke höher als 8 die Raffstoreanlage hochfahren, um Beschädigungen zu vermeiden.

6.5 Klempnerarbeiten

Die Regenwasser-Fallrohre werden sichtbar an der Fassade installiert. Die Dimensionierung erfolgt gemäß Entwässerungsberechnung. Attikableche mit Quergefälle zur Dachfläche werden nach Vorgabe Architekt beschichtet.

6.6 Schlosserarbeiten

Die Stahlgeländer der Terrassen im 4. Obergeschoss bestehen aus horizontalen Flachstählen mit maximal zulässigem Achsabstand von 12 cm, die Pfosten werden nach statischer Erfordernis dimensioniert. Der Handlauf wird 16 cm nach innen verkröpft zur Verhinderung des Übersteigens. Die Stahlgeländer sind grau gestrichen.

7 AUSBAU

7.1 Estricharbeiten

Die Wohnbereiche erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung.

In den Kellerbereichen wird ein Verbundestrich vorgesehen, oder alternativ eine geglättete Betonoberfläche mit Korodureinstreuung.

Die Tiefgarage erhält eine abriebfeste, geglättete Betonoberfläche mit Beschichtung.

Die sonstigen Kellerbereiche wie Mieterkeller, Müllräume oder Hausanschlussräume erhalten einen staubbindenden Anstrich.

7.2 Bodenbeläge

Wohnungen

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten Fertigparkett inkl. Sockelleiste gemäß Bemusterungsliste Anlage 01 zur Baubeschreibung.

Bäder und WC's erhalten einen Fliesenbelag aus durchgefärbten Feinsteinzeugfliesen mit einer Plattengröße von 60x30 cm. Die Fugenfarbe wird in Abstimmung mit der Fliesenfarbe festgelegt.

IN – TOWER Ingolstadt

Fluchttreppenhaus (Hochhaus)

Das Treppenhaus des Turmbauteils ist als reines Fluchttreppenhaus konzipiert. Dort werden die Sichtbeton-Treppenläufe und Podeste oberseitig geschliffen und beschichtet.

Die Stabgeländer sind feuerverzinkt mit aufgesetztem Handlauf aus Stahl.

Treppenhaus (Sockelbau Süd) /Erschließungsbereiche / Aufzüge

Stahlbetontreppenläufe- und Podeste werden unterseitig gestrichen.

Der Bodenbelag wird in Naturstein nach gestalterischen Konzept des Architekten verlegt, inkl. passender Sockelleiste.

Ober- und Untergurt der Treppengeländer mit vertikalen Stäben werden aus Flachstahl gebaut und matt grau lackiert. Sie erhalten einen aufgesetzten runden Holzhandlauf.

In der gesamten Erschließungsfläche (Eingänge, Erschließungsflure, Aufzugsvorräume, sowie den Aufzügen) wird ebenfalls Naturstein mit passender Sockelleiste nach gestalterischem Konzept des Architekten verlegt.

Vorgesehen ist ein Naturstein Jura, hell mit Fugen passend zum Belag oder ein entsprechender Werkstein, mit Rutschhemmung R9. Die Auswahl erfolgt nach Bemusterung.

In den Hauseingangsbereichen wird innen eine großformatige Kokosmatte als Sauberlaufzone verlegt.

7.3 Wandoberflächen

Treppenhäuser / Erschließungszonen

Die Betonwände werden gespachtelt oder geputzt in Anlehnung an Q2-Qualität und erhalten einen weißen Anstrich.

In der Lobby werden die Gipskartonwandoberflächen in Anlehnung an Q3-Qualität gespachtelt und weiß gestrichen.

Wohnungen

IN – TOWER Ingolstadt

Die Wände der Wohnräume werden mit einer Oberflächenqualität von Q2 gespachtelt oder geputzt, mit Malervlies tapeziert und gestrichen. Kantenschutzprofile werden an allen Wandaußenecken verwendet.

Alle Trockenbauwände mit sichtbar bleibenden Oberflächen in Teilbereichen der Bäder und WC's werden in der Qualität Q2 gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und gestrichen.

Die Wände der Bäder und WCs werden im Bereich der Objekte in Höhe der Vorsatzschale gefliest, im Bereich der Duschen und Badewannen mit Duschfunktion wird der Fliesenbelag bis mindestens 2,00 m verlegt. Das Fliesenformat beträgt 60x15 cm im Duschbereich und 60x30cm nach Fliesenpiegel. Es kommen durchgefärbte Feinsteinzeugfliesen zur Ausführung.

An den gestrichenen Wänden wird ebenfalls eine Sockelleiste ausgeführt.

Keller / Tiefgarage / Technik- und Nebenräume

Kellernebenräume, soweit vorhanden, erhalten einen weißen Wandanstrich mit Dispersionsfarbe und ggf. eine ca. 10 cm hohe graue Sockelausbildung im Fußbodenbereich.

7.4 Deckenoberflächen

Wohnungen

Alle Deckenunterseiten erhalten eine Oberflächenqualität in Anlehnung an Q2 und einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Treppenhäuser/ Schleusen und Flure

Alle Deckenunterseiten erhalten eine Oberflächenqualität in Anlehnung an Q2 und einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Untergeschoss/ Tiefgarage

Die Deckenunterseiten erhalten keinen Anstrich

IN – TOWER Ingolstadt

7.5 Türen

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren (lichte Öffnung ca. 0,90 x 2,06) m als Vollspantüren werden in Holz ausgeführt, ihre Oberfläche ist weiß lackiert. Als Zargen werden weiß lackierte Stahlumfassungszargen vorgesehen. Die Türen erfüllen Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutznachweis und sind mit Obentürschließern ausgestattet.

Die Wechselgarnitur (Knauf und Klinke) wird in Edelstahl mit Langschild und Zylinderabdeckung für den Sicherheitsprofilzylinder ausgeführt, dieser ist abgestimmt auf die Gebäudeschließanlage.

Die Wohnungseingangstür ist mit einer 3-fach-Verriegelung und einem Türspion vorgesehen. Sie erfüllt den Schallschutz von R'_{w} 37dB gem. DIN 4109.

IN – TOWER Ingolstadt

Innentüren

Die Wohnrauminnentüren (lichte Höhe ca. 2,06 m) erhalten ein Türblatt aus Röhrenspan, stumpf einschlagend, weiß seidenmatt lackiert sowie eine weiß seidenmatt lackierte Holzumfassungszarge.

Alle Innentüren erhalten sofern erforderlich einen Unterschnitt (ca. 10mm) am Türblatt für die notwendige Luftzirkulation.

In einigen Wohnungen kommen Schiebetüren (lichte Höhe ca. 2,06 m) zur Ausführung. Diese sind als Vollspantüren und weiß lackiert vorgesehen.

Türbeschläge

Die Drücker und Rundrosetten sind in Edelstahl ausgeführt, das Türschloss ist für Buntbartschlüssel ausgestattet. Die Türen erhalten Edelstahlrollenbänder. Die Türen von Bädern und WC´s erhalten eine Bad-Garnitur.

Treppenhaustüren

Die Zugangstüren zu den Treppenhäusern aus der Tiefgarage werden als Stahlblechtüren mit Glasausschnitt ausgeführt. Alle Türen zu dem Sicherheitstreppenraum sowie der davorliegenden Schleuse ab dem 4. Obergeschoss werden als Stahlblechtüren gemäß den Anforderungen des Brandschutznachweises ausgeführt. Sie erhalten einen Obertürschließer und werden lackiert gemäß gestalterischem Farbkonzept des Architekten.

Die Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt, die Türen erhalten ein Fallenschloss und Edelstahlrollenbänder.

Nebenräume und Haustechnikräume

Die Ausführung erfolgt als Stahlblechtür mit Anforderung nach Brandschutznachweis. Sie erhalten einen Obertürschließer und werden lackiert gemäß gestalterischem Farbkonzept des Architekten.

Die Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt, die Türen erhalten ein Fallenschloss und Standardrollenbänder.

7.6 Bad Ausstattung

Die Ausstattung der Bäder und WCs ist je nach Badkonfiguration aus einer Auswahl der folgenden Komponenten zusammengesetzt:

Gemäß Planungsunterlagen und Bemusterungsliste siehe Anlage 01

IN – TOWER Ingolstadt

- Bodengleiche Dusche
Abmessungen der Duschtasse differieren je nach Wohnung
- Duschatrennung gem. Planung aus ESG-Glas, teilweise mit festem Seitenteil oder als Drehtür, alternativ gemauert und gefliest. Beschläge und Befestigungen sofern erforderlich in Chrom poliert
- Elektrischer Badheizkörper als Handtuchrockner mit horizontalen Röhren, weiß (nicht in Gäste-WC's)
- Waschtisch aus Keramik mit Einhebelmischbatterie
- Handwaschbecken für WC's, mit Einhebelmischbatterie
- Badewanne sofern vorhanden, Größe 170 – 180cm
- WC wandhängend, weiß, Deckel mit Absenkautomatik
- WC-Spültaste in Wand integriert
- großformatiger Spiegel, Format abhängig von der Badgestaltung

7.7 Sonstige Ausstattung

Treppen innerhalb der Maisonettwohnungen

Die Ausführung erfolgt als Stahltreppe, die Tritt- und Setzstufen sind aus Holz bzw. passend zum Fußboden behandelt.

Das Stahlgeländer mit Obergurt aus Flachstahl wird ohne Untergurt ausgeführt, die Staketen aus Rundstäben, im Achsabstand von ca. 12 cm, sind direkt auf den Treppenstufen montiert. Die Profildimensionen richten sich nach statischen Erfordernissen. Das Geländer ist quarzgrau beschichtet und hat eine Brüstungshöhe von 90 cm, der Handlauf ist aus Holz.

8 HAUSTECHNIK

8.1 Medienschißung

Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, etc.) erfolgen über bestehende Leitungen der Stadtwerke sowie der Kommunalbetriebe Ingolstadt.

IN – TOWER Ingolstadt

8.2 Abwasser- und Wasseranlagen

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften.

Trinkkaltwasser

Die Trinkwasserversorgung des gesamten Gebäudes wird aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Ingolstadt (SW IN) / Ingolstädter Kommunalbetriebe sichergestellt.

Die Wohnungen mit einer Dachterrasse im 4. Obergeschoss erhalten eine frostsichere, selbstentleerende Außenarmatur.

Trinkwarmwasser

Für alle Einzelentnahmestellen ist eine zentrale Warmwasserbereitung geplant.

Küchen erhalten eine Anschlussmöglichkeit für Kalt-, Warm- und Abwasser, die Übergabe erfolgt direkt am Schachtaustritt.

Messeinrichtungen je Wohneinheit für Kalt- und Warmwasserverbrauch sind unter Putz installiert und werden auf Mietbasis zur Verfügung gestellt.

8.3 Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Bäder sind mit weißen Keramikobjekten ausgestattet. Siehe Bemusterungsliste siehe Anlage 01.

8.4 Wärmeerzeugungsanlage

Die Grundlast der Wärmeerzeugung wird durch einen Fernwärmeanschluss realisiert. Der erforderliche Hausanschluss wird durch die Stadtwerke Ingolstadt erstellt.

Es wird eine Übergabestation im Hausanschlussraum im 1. Untergeschoss im Süden des Gebäudes vorgesehen.

Es ist eine zentrale Pumpen-Warmwasser-Heizungsanlage konzipiert, die Regelung erfolgt mit Nachtabsenkung.

Die Fußbodenheizung in den Wohnungen wird mit einem Raumthermostat raumweise gesteuert.

IN – TOWER Ingolstadt

Die Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchheizkörper. Der Betrieb der Handtuchheizkörper erfolgt elektrisch.

In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler hinter einer weiß lackierten Revisionstür. Im Bereich der Heizungsverteiler sind eine Wohnungsabspernung und der Wärmemengenzähler integriert.

Kompakt-Wärmemengenzähler werden separat für jede Wohnung auf Mietbasis zur Verfügung gestellt. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

Treppenhäuser werden sofern nach Wärmeschutzberechnung erforderlich durch Heizkörper beheizt. Die Mieterkeller sind nicht beheizt.

8.5 Lufttechnische Anlagen

Für den hygienischen Mindestluftwechsel der Wohnflächen nach DIN 1946-6 werden in allen Wohnflächen die Ablufträume (Abstellräume, Bäder und WC´s) mit Tellerventilen ausgestattet. Die Zuluft erfolgt über Laibungslüfter, die in den Fensternischen eingebaut sind. Über Abströmflächen wie Diele oder Flur gelangt die Luft in die Ablufträume und wird über einen Zentralen Dachlüfter abgeführt. Der Betrieb der zentralen Lüftungsgeräte erfolgt gemäß Lüftungskonzept. Die Steuerung der Tellerventile erfolgt über einen integrierten Feuchtesensor bzw. über den Lichtschalter mit Nachlaufsteuerung und Zeitschaltuhr. Bei bauphysikalischer Erfordernis werden die Räume mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet.

Küchendunstabzüge sind als Umluftsystem zu betreiben, separate Wanddurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen.

Die Lüftungsanlagen der Gewerbeflächen sind durch den jeweiligen Mieter zu installieren. Planung und Realisierung der Anlagen erfolgt in Abstimmung mit dem Verkäufer, um sicherzustellen, dass die

IN – TOWER Ingolstadt

vorgenannten technischen und gestalterischen Anforderungen erfüllt werden.

Der Keller und die gesamte Tiefgarage werden über Luftschächte natürlich entlüftet und entraucht.

8.6 Elektroinstallation

Die Versorgung des Bauvorhabens mit elektrischer Energie erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke Ingolstadt.

Wohnungsausstattung

Die Installation für die notwendigen Anschlüsse wie Steckdosen, Datendosen, Lichtauslässe und Schalter erfolgt unter Putz gemäß der Elektroplanung als Anlage zum Kaufvertrag.

Schalter werden als Großflächenschalter, Farbe reinweiß, eingebaut. Die Raffstore-Anlagen werden elektrisch betrieben und manuell bedient. Die Steuerung des Sonnenschutzes erfolgt individuell per Taster je Zimmer unter Berücksichtigung der unter Punkt 6.5 beschriebenen Zentralsteuerung vom 5. bis 15. Obergeschoss.

Die Wohnungen erhalten eine Innensprechstelle mit TFT-Farbdisplay, Farbe Weiß.

8.7 Beleuchtungsanlagen

In der Tiefgarage wird die Beleuchtung über Bewegungs- und Präsenzmelder bei den Zufahrten angesteuert.

Die Außenbeleuchtung am Vorplatz wird über eine Zeitschaltuhr und einen Helligkeitssensor gesteuert (Automatikbetrieb).

Die Beleuchtungsstärken werden nach DIN EN 12464-1 festgelegt. Die Planung der Beleuchtung erfolgt entsprechend der Raumnutzung und der Tageslichtsituation.

Die Wohnungen erhalten Deckenauslässe gemäß Planung, es werden keine Leuchten eingebaut.

Der Einbau von Leuchten in den Gewerbeflächen ist im Leistungsumfang des Mieters enthalten.

In der Tiefgarage, in Kellerabteilen, Technikräumen und Allgemeinflächen werden Leuchten vorgesehen.

IN – TOWER Ingolstadt

Der Allgemein Vorplatz ist mit Pollerleuchten bzw. Wandleuchten gem. Außenanlagenplanung ausgestattet.

Allgemeine Erschließungskerne wie Treppen und Flure erhalten Leuchten gem. Architekturvorgaben.

Das Foyer im Erdgeschoss wird nach Gestaltungskonzept des Architekten mit Leuchten ausgestattet.

8.8 Telekommunikationsanlagen

Die Versorgung des Bauvorhabens mit TV, Telefon- und Datendiensten erfolgt über ein Kabel-TV-Netz.

Wohnung

In der Wohnung wird neben dem Wohnungsverteiler in einem eigenen Schwachstromfeld das Glasfaserkabel aufgelegt. Ausgehend von diesem Versorgungspunkt werden die jeweiligen Anschlussdosen in den Wohnungen mit je einem Cat.7 Kabel (Daten/Internet) bzw. einem Koax-Kabel (Antenne/TV) verkabelt. Diese Doppelanschlussdosen sind je nach Wohnungsgrundriss an mehreren Stellen vorgesehen.

Die Schnittstelle mit dem Kabel-TV Anbieter ist gemeinsam mit dem Betreiber im Detail noch festzuschreiben.

Die Anmeldegebühren etc. für Radio- und Fernsehempfang trägt der Käufer.

8.9 Aufzug

Die zwei Aufzüge im Sockelbau Süd werden vom Untergeschoss bis ins 3. bzw. 4. Obergeschoss geführt.

Die zwei Aufzüge des Turmes werden vom Untergeschoss bis ins 15. Obergeschoss geführt. Einer der vorgenannten Aufzüge im Turm wird als Feuerwehraufzug ausgeführt.

Die Personenaufzüge, jeweils für 6 Personen, sind als maschinenraumlose Seilaufzüge vorgesehen. Der Feuerwehraufzug ist für 13 Personen ausreichend.

Die Aufzüge erhalten Bodenbeläge passend zum Belag der Vorräume. Die Kabinenwände und Türen sind aus Edelstahl mit polierter

IN – TOWER Ingolstadt

Oberfläche und seitlichem Handlauf aus Edelstahlrundrohr. Die Rückwand ist teilweise als Spiegelfläche ausgeführt.

Das rechteckige Kabinentableau ist auf behindertengerechter Einbauhöhe platziert und mit zusätzlicher Braillebeschriftung vorgesehen.

9 TIEFGARAGE

In der Tiefgarage werden 83 Stellplätze realisiert, 34 davon als Parklift-parker mit eingeschränkten Fahrzeugabmessungen.

Das doppelstöckige Parksysteem eines namhaften Herstellers ist für Fahrzeughöhen von PKW bzw. Kombi nutzbar. Fahrzeuge bis zu einer max. Höhe von 1,54m, einer max. Länge von 5m und einem max. Gewicht von 2t sind zulässig.

Mindestens 5 Stellplätze werden für Elektroautos, d.h. mit einer E-Ladestation ausgestattet.

Die markierten Parkplätze erhalten eine gut sichtbare Nummerierung. Der Boden erhält eine Beschichtung, Farbe nach gestalterischen Vorgaben des Architekten. Die Fläche wird mit Verdunstungsrinnen in Fahrbahnmitte ausgestattet. Bei starken Schneefällen kann es zu temporärer Pfützenbildung kommen. An die Entwässerung angeschlossen werden die Rinnen im Bereich der Rampe.

Garagentor

Es kommt ein Sektionaltor mit Gitterfüllung zur Ausführung. Es wird mittels Funkfernbedienung gesteuert und schließt nach jeder Durchfahrt automatisch. Eine Aufschiebesicherung und eine Mechanik für geräuscharmes Öffnen und Schließen sind vorgesehen.

10 MÜLLRÄUME / FAHRRADRAUM / MIETERKELLER

Ergänzend zu den Fahrradaufstellplätzen im Außenbereich befindet sich im Untergeschoss ein zusätzlicher Fahrradraum von ca. 23 m².

Den Bewohnern steht ein Müllraum im Innenhof zur Verfügung. Dieser ist natürlich belüftet.

IN – TOWER Ingolstadt

Kellertrennwände werden als leichte Systemmetalltrennwände (verzinkt) ausgebildet (Höhe ca. 2,40 m). Jeder Kellerraum erhält eine Steckdose.

11 AUSSENANLAGE

Die Verkehrsflächen der Außenanlagen für Fußgänger und Fahrzeuge werden gepflastert. Die Pflasterung ist abgestimmt auf den Oberbelag der öffentlichen Bereiche.

Die PKW- Stellplätze erhalten einen Belag aus versickerungsfähigem Pflaster mit offener Fuge.

Ansonsten erfolgt die Ausführung gemäß Außenanlagenplanung. Vor den Eingangstüren wird eine Fassadenrinne eingebaut. Entlang der Fassaden zur Straße hin werden Gitterroste eingebaut.

12 SONSTIGES

Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand gemäß der Baubeschreibung und den Bauplänen herzustellen und auszustatten sowie den Kaufgegenstand nach den zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages (soweit zulässig, andernfalls den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung) allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten. Die Einhaltung bestimmter DIN-Vorschriften wird grundsätzlich nicht geschuldet. Bei Zweifeln über die zu erbringenden Leistungen geht die Baubeschreibung den Bauplänen vor. Im Übrigen ist der Verkäufer berechtigt, den Inhalt der Leistungen nach sachgerechtem Ermessen zu bestimmen.

Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, sind in einer den sonstigen Leistungen entsprechenden Qualität auszuführen.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich als gleichwertig oder technisch notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch für den Erwerber nicht unzumutbar wert- und gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken.

IN – TOWER Ingolstadt

Es besteht kein Herstellungsanspruch für eine der Baubeschreibung, den Aufteilungsplänen bzw. der Teilungserklärung entsprechende Errichtung der übrigen Sondereigentumseinheiten einschließlich etwaiger Sondernutzungsrechte, solange sich diese nicht wert- und gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken.

Hinsichtlich der Parkettböden ist zu beachten, dass diese je nach Luftfeuchtigkeit und Heizperiode arbeiten. Fugen, die auf Grund von Schwinden entstehen, stellen keinen Mangel dar. Ebenfalls stellen keinen Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts Schwind- und Haarrisse in den tragenden Konstruktionen, welche die zulässigen Rissbreiten nicht überschreiten bzw. in Bauteilen, bei denen verschiedene Materialien zusammentreffen, dar.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie unterliegen der Alterung sowie chemischen und/oder physikalischen Einflüssen (z. B. durch natürliche Zersetzungserscheinungen des schwimmenden Estrichs sowie durch das Arbeiten des Bauwerks), wobei das Reißen dieser Fugen nicht ausgeschlossen werden kann. Für das Erneuern dieser Fugen hat der Eigentümer/Käufer selbst zu sorgen.

Aufgrund der Restfeuchte in den Wohnungen sowie möglicher, geringfügiger Setzung des Hauses können sogenannte Haarrisse entstehen. Diese stellen, sofern sie nicht die nach DIN vorgeschriebene Toleranz überschreiten, keinen Sachmangel dar.

In unbeheizten Kellerräumen ist es durch nur langsam austrocknende Baufeuchte in der Anfangszeit nicht ratsam Gegenstände zu lagern, die auf Feuchtigkeit empfindlich reagieren. Die Möglichkeit zur Wäschetrocknung in der Kellerluft kann insbesondere in dieser Phase in ihrer Wirkung eingeschränkt sein.