

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage Neutraubling, Bayerwaldstraße

Projektbeschreibung Stand Entwurfsplanung

Objektplanung

Ein winkelförmiges Gebäude besetzt die Straßenkanten der Kreuzung Bayerwaldstraße und Keplerstraße. Das Gebäude hat insgesamt 5 oberirdische Geschosse, davon ein von der Straßenseite zurückgesetztes Staffelgeschoss.

Eine eingeschossige Tiefgarage unterbaut einen Großteil des Grundstücks.

Im Gebäude sind 35 Wohnungen untergebracht, die über 2 Treppenhäuser mit jeweils einem Aufzug erschlossen werden. In der Tiefgarage als Mittelgarage finden 37 PKWs Platz, weitere 14 Stellplätze sind oberirdisch am südlichen Grundstücksrand untergebracht. Die Tiefgarage weist eine Überdeckung von 1m auf und ermöglicht im lärmabgewandten Südostbereich eine gemeinschaftlich nutzbare, intensiv bepflanzte Grünfläche.

Das Erdgeschoss ist gegenüber dem Gelände etwa 35 cm angehoben. Die barrierefreie Erschließung ist über Rampen in den Außenanlagen gewährleistet. Ein Nebengebäude an der Grundstücksgrenze im Osten nimmt die Tiefgaragenzufahrt, Müll- und Fahrradstellplätze sowie einen Hausmeisterraum auf.

Im Erdgeschoss finden insgesamt 8 Wohnungen Platz (eine 4-Zimmerwohnungen, vier 3-Zimmerwohnungen, zwei 2-Zimmerwohnungen und eine 1-Zimmerwohnung). Die Bruttogrundfläche im EG beträgt 861 m².

Die Geschosse 1 und 2 darüber sind genau wie das Erdgeschoss aufgeteilt.

Das 3.Obergeschoss weist im Bereich des Ostteils eine Änderung auf: der 2.Rettungsweg mit einer tragbaren Leiter ist bei der einseitig orientierten 2-Zimmerwohnung zum Hof aufgrund der Geschosshöhe nicht möglich. Statt der Gruppierung von zwei 3-Zimmerwohnungen und einer mittleren 2-Zimmerwohnung, werden um das Treppenhaus Ost im 3.OG zwei große 4-Zimmerwohnungen angeordnet. Hier ist der 2.Rettungsweg dann mit Drehleiter über die Straßenseite möglich. Die BGF in den Regelgeschossen beträgt jeweils 805 m².

Das 4.Obergeschoss liegt wegen der einzuhaltenden Abstandsflächen von der Straßenseite zurückgesetzt und erstreckt sich auch nur über den Nordteil des Gebäudes. Hier liegen zwei 2-Zimmerwohnungen und zwei 3-Zimmerwohnungen. Die BGF a im 4.OG beträgt 421 m².

Die insgesamt 35 Wohnungen teilen sich folgendermaßen auf:

- 1 Zimmerwohnungen 4 Stück a 38 m² Wohnfläche
- 2 Zimmerwohnungen 9 Stück von 51 bis 78 m² Wohnfläche
- 3 Zimmerwohnungen 16 Stück von 72 bis 113 m² Wohnfläche
- 4 Zimmerwohnungen 6 Stück von 109 bis 121 m² Wohnfläche

Damit wird eine zu vermietende Wohnfläche von ca. 2.730 m² erreicht.

Fast alle Wohnungen und Bäder (bei zwei Bädern pro Wohnung, nur eines davon) sind barrierefrei nach DIN 18040-2. Ausnahmen sind einige kleine 2.Bäder und die nur über eine Stufe erreichbaren Dachterrassen der Wohnungen im 4.OG. Eine rollstuhlgerechte Wohnung gibt es nicht.

Alle Wohnungen haben einen privaten Freibereich: Terrassen und Gartenanteile im EG, Loggien oder Balkone in den Obergeschossen und Dachterrassen oder Balkone im Staffelgeschoss.

Die Abstellräume der Wohnungen sind bei 13 Wohnungen in den Wohnungen selbst, bei 22 Wohnungen als Abteile im Kellergeschoss unter dem nördlichen Gebäudeteil untergebracht. Hier

liegen außerdem im Westteil die erforderlichen Technikflächen und im Südteil sowie unter der Freifläche eine eingeschossige Tiefgarage mit 34 Stellplätzen. Diese weist ohne die Zufahrt 975 m² Verkehrsfläche auf und ist somit als Mittelgarage zu klassifizieren. Daher ist nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrtsspur erforderlich. Die Rampe beginnt unten mit einem Viertelkreis (mittlere Neigung 6,97 %) und erstreckt sich in der Folge geradlinig (mittlere Neigung 14,74 %) entlang der östlichen Grundstücksgrenze. Der Anfahrtsbereich über 3,10m hat eine mittlere Neigung von unter 5%. Sie wird vollständig überdacht. Die Überdachung setzt sich im nördlichen Grundstücksbereich als Hausmeisterraum, Müll- und Fahrradstellfläche mit Kinderwagenstellplatz fort. An der Grundstücksgrenze entsteht somit eine eingeschossige Grenzbebauung, die an die vorhandene Garagengrenzbebauung des Nachbargrundstücks anschließt.

Die Stellplatzverordnung der Stadt Neutraubling ist erfüllt. Ein behindertengerechter Stellplatz ist nach dieser und der DIN18040-2 (barrierefreie Wohnungen) nicht erforderlich. Aus der Tabelle Wohnungsmix und Stellplätze geht hervor, dass rechnerisch 50,5 Stellplätze aufgrund der Wohnungsgrößen erforderlich sind, aufgerundet ergibt dies einen Bedarf von 51 Stellplätzen, der mit den 37 in der Tiefgarage und den 14 oberirdischen Stellplätzen genau erfüllt ist.

Fassaden (s. auch Bemusterungsblätter)

Die Außenwände aus monolithischem Wärmedämmziegel (im Bereich der Treppenhäuser Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem) werden verputzt. Sie sollen in einem warmen grauen Farbton gestrichen werden, der einen schönen Kontrast zu den weißen Fensterprofilen ergibt.

Die Fenster sind aus Kunststoff. Die Straßenseiten erhalten Fenster mit Brüstungen, zu den Gartenseiten und den Balkonen/Freisitzen sind bodentiefe Fenster vorgesehen.

Alle Fenster erhalten Kunststoffrollläden, die in vorgefertigte wandbündige, schallgedämmte und wärmeisolierende Rollladenkästen als Sturz zwischen Fenster und Decke eingebaut werden.

Die Balkone sind als Stahlbetonfertigteile, mit massiven Brüstungen und weiß gestrichen, geplant.

Die Loggien zur Westfassade sind ebenfalls mit einem Isokorb thermisch von der Bodenplatte getrennt. Aus Schallschutzgründen erhalten die Loggien Schiebeglaswände in der Fassadenebene.

Die Abdeckbleche an den Attiken und die Geländer der Dachterrassen sind aus weiß lackiertem Stahl. Die Fallrohre werden in der Fassadenfarbe grau gestrichen.

Eingangsgestaltung

Vordach aus Stahlbetonfertigteile, Oberfläche geneigt, Entwässerung über Wasserspeier seitlich in Grünfläche

Hauseingangstüren aus thermisch getrennten Metallprofilen, weiß beschichtet

Daneben Fassadenbekleidung aus Faserzementplatten, in denen die Briefkastenanlage bündig eingesetzt wird

Innenausstattung (nach Standardausstattung GBW Gruppe, s. auch Bemusterungsblätter)

Die Außenwände werden innen verputzt, die tragenden Innenwände (Filigranwände SB2) werden gespachtelt, nichttragende Wohnungstrennwände aus KS-Planstein mit Dünnlagenputz und alle nichttragenden Innenwände aus Gipskarton werden gespachtelt. Alle Innenwände in den Wohnungen werden einheitlich weiß, die Treppenhaus- und Flurwände hellgrau gestrichen.

Sämtliche Stahlbetonwände im Keller und in der Tiefgarage werden nur weiß gestrichen.

Die Trennwände der Kellerabteile sind als Fertigsystem aus Aluminium vorgesehen.

Die Wohnungseingangstüren Stahlumfassungszargen mit Vollholztürblättern, außen hellgrau, innen weiß beschichtet

Innentüren Stahlumfassungszargen mit Vollholztürblättern, weiß beschichtet

Sämtliche Decken (Stahlbeton) werden gespachtelt und gestrichen. (In Keller und TG nur gestrichen)

Die Treppen werden als Stahlbetonfertigteile ausgebildet, Untersicht gestrichen
Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume: Fertigparkett Eiche, Verlegung engl. Verband, Einzelstabverlegung,
vollflächig verklebt, Stärke 11 mm, Nuttschicht 4 mm, Sockelleisten MDF weiß lackiert
Bäder/Duschen/WC: Fliesen, s. Bemusterungsblätter

Außenanlagen

Die Außenanlagenplanung erfolgte durch das Büro OK Landschaft. Ein Erläuterungsbericht zum Entwurf vom 10.03.21 liegt vor.

Tragwerksplanung

Die Tragwerkplanung erfolgte durch das Ingenieurbüro Hofmann+Mann GmbH. Die Statik mit Stand vom 15.03.2021, in der die die Positionspläne enthalten sind, liegt vor.

Haustechnik

HLS und Elektroplanung wurden vom Büro ibmp ausgeführt. Ein Erläuterungsbericht zur Entwurfsplanung liegt mit Stand vom 22.03.2021 vor.

Aufzug

Die Aufzugsplanung wurde von Hundt Consult erstellt. Ein Bericht zur Vor- und Entwurfsplanung mit Stand vom 04.03.2021 liegt vor.

Brandschutz

Der Brandschutznachweis nach § 11 BauVorIV wurde von der bauart Konstruktions GmbH & Co.KG erstellt und liegt als Stand Entwurfsplanung in der Fassung vom 15.02.2021 vor.

Bauphysik/Wärmeschutz

Der Nachweis zum baulichen Wärmeschutz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde von der bauart Konstruktions GmbH & Co.KG erstellt und liegt als Stand Entwurfsplanung in der Fassung vom 01.02.2021 vor.

Schallschutz

Der Nachweis zum baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 wurde von der bauart Konstruktions GmbH & Co.KG erstellt und liegt als Stand Entwurfsplanung in der Fassung vom 23.02.2021 vor.