

Allgemeine Baubeschreibung

Jura Ärztehaus mit Tiefgarage

Ingolstädterstr. 85 , 85101 Lenting

1. Grundstück und Erschließung

- Das Grundstück ist voll erschlossen mit Anschluss an Strom, Wasser, Abwasser sowie Telekommunikation
 - Die Erschließung erfolgt über eine öffentliche Straße.
 - Außenanlagen wie Zufahrten, Gehwege, Grünflächen und Pflanzbeete werden gemäß Freiflächenplanung angelegt.
-

2. Bauweise / Rohbau

- Massivbauweise
 - Innenwände aus Stahlbeton oder Trockenbau je nach statischen Erfordernissen.
 - Decken aus Stahlbeton.
 - Fundamentplatte und Tiefgaragenwände aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton).
-

3. Tiefgarage

- Zugang über automatische Toranlage (Funkfernbedienung).
 - Betonboden mit versiegelter Oberfläche.
 - Notbeleuchtung und Entwässerungssystem gemäß geltender Vorschriften.
 - Brandmeldeeinrichtung und Belüftung nach Garagenverordnung.
 - Technikräume separat integriert.
-

4. Fassade

- Außenwände mit Putzfassade und Anstrich
 - Gestaltung des Eingangsbereichs und Treppenhauses teilweise in Glasoptik / transparente PV Elemente
 - Sockelabdichtung gegen Feuchtigkeit nach DIN 18533.
-

5. Fenster und Außentüren

- Fenster: Kunststoffrahmen mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung.

- Sonnenschutz je nach Nutzungseinheit.
 - Hauseingangstüren mit Mehrfachverriegelung und Gegensprechanlage
 - Gewerbeeinheiten: großflächige Schaufensterverglasung mit Sicherheitsglas.
-

6. Dach

- Flachdach mit Gefälledämmung und Bitumen-/Kunststoffdachabdichtung.
 - Kiesauflast mit PV Anlage.
 - Dachentwässerung über aussenliegende Fallrohre.
 - Dachterrasse mit wasserdurchlässigem Pflaster belegt
-

7. Heizung und Warmwasser

- Luft-Wasser-Wärmepumpe Flächenheizung (Fußbodenheizung) in allen Wohneinheiten.
 - Gewerbeeinheiten mit individuell regelbaren Heizflächen.
 - Warmwasserbereitung zentral oder dezentral (nach Nutzungskonzept).
-

8. Sanitärinstallation

- Wohnungen: Bäder mit Markenkeramiken, bodengleiche Duschen, wandhängende WCs mit Unterputzspülkästen.
 - Gewerbeeinheiten: Sanitärausstattung je nach Ausbau- und Mieterausstattung (Grundinstallation vorbereitet).
 - Installation von Wasserzählern je Nutzungseinheit.
-

9. Elektroinstallation

- Installation gemäß VDE-Richtlinien.
 - Ausreichende Steckdosen, Netzwerk- und Medienanschlüsse in allen Einheiten.
 - Türsprechanlage.
 - Vorbereitung für E-Ladepunkte in der Tiefgarage (je nach technischer Möglichkeit).
 - Brandmeldeanlage in Gemeinschaftsbereichen und Tiefgarage.
 - PV Anlage auch mit Batteriespeicher zur Eigennutzung
-

10. Aufzug

- Personenaufzug (barrierefrei) vom Kellergeschoss/Tiefgarage bis ins 2. Obergeschoss
- Tragkraft gemäß Anforderungen (ca. 630–1000 kg).
- Kabine in Edelstahloptik, Ausstattung nach Ausführungsplanung.

11. Innenausbau Wohnungen

- Wand- und Deckenflächen gespachtelt und gestrichen (weiß).
- Bodenbeläge: Fliesen in Nassräumen, Feinsteinzeug oder Vinyl in Wohnbereichen.
- Innentüren: Röhrenspantüren mit Holz- oder CPL-Oberfläche.
- Wohnungseingangstüren mit Schalldämmung und Sicherheitsbeschlag.

12. Gewerbeeinheiten (Innenausbau)

- Ausbauzustand nach Absprache: in der Regel als „veredelter Rohbau“ mit vorbereiteten Anschlüssen je nach Nutzung.
- Estrich, Fenster, Heizung vorhanden – Oberflächen, Trennwände und Ausstattung durch Nutzer.

13. Außenanlagen

- Pflasterung der Zugangsbereiche, Müll- und Fahrradstellplätze.
- Bepflanzung gemäß Freiflächenplan.
- Beleuchtung im Eingangsbereich, Zufahrt und Tiefgarage.