



Gemeinde Siegsdorf

Informationsblatt zur Wohnanlage Augraben

(Schneiderbachweg 20 – 22)

Inhalt

1	Allgemeine Information zur Lage und Art des Projektes	2
1.1	Nutzung der Gebäudeteile	2
1.2	Liste der Wohnungen mit Lage, Größe und Kaltmiete (Stand 01.01.2024)	3
2	Beschreibung	3
2.1	Energiestandard des Gebäudes	3
2.2	Barrierefreiheit	4
2.3	Technische Ausstattung Gebäude	4
2.3.1	Wärmeversorgung	4
2.3.2	Heizung	4
2.3.3	Wasserversorgung	4
2.3.4	Außenwasserstellen	4
2.3.5	Aufzug	4
2.3.6	Mieterstromkonzept	4
2.3.7	E-Ladestation Stellplatz Tiefgarage	5
2.3.8	Photovoltaik	5
2.3.9	Fernseh- und Antennenanlagen	5
2.3.10	Gefahrenmelde- und Alarmanlagen	5
2.4	Gemeinschaftliche Flächen und Räume	5
2.4.1	Grundrisspläne, Außenansichten	5
2.4.2	Besucherparkplätze	5
2.4.3	Fahrradabstellflächen	5
2.4.4	Fahrradkeller	5
2.4.5	Abstellraum Kinderwägen	6
2.4.6	Wasch- und Trockenraum	6
2.5	Ausstattung der Wohnungen	6
2.5.1	Stellplatz	6
2.5.2	Malerarbeiten	6
2.5.3	Bodenbeläge	6
2.5.4	Fliesen	6
2.5.5	Ausstattung Bad	7
2.5.6	Lüftung	7
2.5.7	Fenster/ Fenstertüren	7
2.5.8	Sonnenschutz	7
2.5.9	Wohnungseingangs- und Innentüren	7
2.5.10	Balkon und Terrasse	8
2.5.11	Kellerabteil	8
2.5.12	Tür- und Gegensprechanlage	8
2.6	Bewirtschaftung der Wohnanlage	8
2.7	Miete und Nebenkosten (Stand 01.01.2024)	9
2.7.1	Strom	9
2.7.2	Telekommunikationsgebühren (Telefon und Internet)	9

1 Allgemeine Information zur Lage und Art des Projektes

Auf dem Grundstück Nr. 282/22, Gem. Eisenärzt, des Wohngebiets in Hörgering hat die Gemeinde Siegsdorf 2 Baukörper errichtet, die entlang der östlichen Hangkante mittels eines Verbindungsbaus gekoppelt sind und 23 Wohneinheiten beinhalten. Sämtliche Wohnungen sind nach Südwesten orientiert und bieten zusätzlich Platz für einen großzügigen Spielplatz und Gemeinschaftsgarten mit hoher Freiraumqualität. Die 23 Wohneinheiten teilen sich in

- 8 2-Zimmer-Wohnungen
- 12 3-Zimmer-Wohnungen
- 3 4-Zimmer-Wohnungen

auf.

Das gesamte Gebäude sowie Teile der Gartenfläche sind mit Tiefgarage und Kellergeschoss unterbaut. Die Tiefgarage mit 31 Stellplätzen liegt parallel zum Gebäude bzw. teils darunter. Es sind 15 oberirdische Stellplätze errichtet.

Es wurde ein Holzhybridbau errichtet, bei dem das Treppenhaus, die Wohnungstrennwände und die Decken mit tragendem Stahlbetonkern ausgeführt sind. Die Außenwände sind als Brettsperrholzplatten mit außenliegender Wärmedämmung und Holzschalung hergestellt.

1.1 Nutzung der Gebäudeteile

In der Tiefgarage sind die wohnungszugehörigen PKW-Stellplätze untergebracht. Die Einfahrt der Tiefgarage erfolgt über den Schneiderbachweg. Der Abstellraum für Fahrräder ist über die Tiefgarage erreichbar. Im Kellergeschoss sind neben den Räumlichkeiten für die Technik Abstellräume für die Wohnungen und Kinderwagen vorgesehen, die über das Treppenhaus zu erreichen sind.

Der Zugang erfolgt über 2 Treppenhäuser mit je einem rollstuhlgerechtem Aufzug, der in alle Geschosse führt.

Eine Anmietung ist nur zur Selbstnutzung möglich (Ausschluss der Nutzung als Zweitwohnung).

1.2 Liste der Wohnungen mit Lage, Größe und Kaltmiete (Stand 01.01.2024)

Die Grundrißpläne der einzelnen Wohnungen mit Lage des Tiefgaragenstellplatzes und dem dazugehörigen Kellerabteil finden Sie auf unserer Homepage in der Rubrik

Wirtschaft und Wohnen – Bau und Gewerbeflächen - Vergabe von Wohnungen im Au Graben/Hörgering

Wohnungsnummer (bitte tragen Sie diese in Ihr Bewerbungsformular ein)	Befindet sich in Haus	Geschoss	Anzahl Zimmer	Größe der Wohnung	Kaltmiete
H1-W1	1	Erdgeschoss	4	90,39 m ²	1.044,29 €
H1-W2	1	Erdgeschoss	3	73,99 m ²	863,89 €
H1-W3	1	Erdgeschoss	2	51,74 m ²	619,14 €
H1-W4	1	Erdgeschoss	3	73,55 m ²	859,05 €
H1-W5	1	1. Obergeschoss	4	90,39 m ²	1.044,29 €
H1-W6	1	1. Obergeschoss	3	73,99 m ²	863,89 €
H1-W7	1	1. Obergeschoss	2	51,74 m ²	619,14 €
H1-W8	1	1. Obergeschoss	3	73,55 m ²	859,05 €
H1-W9	1	2. Obergeschoss	4	90,39 m ²	1.044,29 €
H1-W10	1	2. Obergeschoss	3	74,35 m ²	867,85 €
H1-W11	1	2. Obergeschoss	3	76,73 m ²	894,03 €
H2-W1	2	Erdgeschoss	3	75,16 m ²	876,76 €
H2-W2	2	Erdgeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W3	2	Erdgeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W4	2	Erdgeschoss	3	75,32 m ²	878,52 €
H2-W5	2	1. Obergeschoss	3	75,16 m ²	876,76 €
H2-W6	2	1. Obergeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W7	2	1. Obergeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W8	2	1. Obergeschoss	3	75,32 m ²	878,52 €
H2-W9	2	2. Obergeschoss	3	75,16 m ²	876,76 €
H2-W10	2	2. Obergeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W11	2	2. Obergeschoss	2	52,29 m ²	625,19 €
H2-W12	2	2. Obergeschoss	3	75,32 m ²	878,52 €

2 Beschreibung

2.1 Energiestandard des Gebäudes

Der Wohnbau wurde nach dem Energiestandard KfW 40+ errichtet. Demzufolge werden sich die Energiekosten in einem sehr niedrigen Bereich bewegen. Nach den aktuellen Berechnungen wird von einem Jahresenergiebedarf von etwa 35 kWh/a qm für die Heizung und 48 kWh/a m³ für Warmwasser ausgegangen (basierend auf Durchschnittsverbräuchen BRD).

2.2 Barrierefreiheit

Die Bauausführung der Wohnungen ist barrierefrei aber nicht behindertengerecht.

Die Bayerische Bauordnung in der Fassung 2013 (Art. 48 Abs. 1 BayBO) fordert barrierefreie Wohnungen. In der Wohnanlage sind barrierefreie Wohnungen entsprechend der Bauordnung ausgebildet. Diese sind in den entsprechenden Grundrissen gekennzeichnet.

2.3 Technische Ausstattung Gebäude

2.3.1 Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe mit Eisspeicher. Die einzelnen Heizkreise sind Außentemperatur gesteuert geregelt.

2.3.2 Heizung

Die Beheizung aller **Wohnräume** erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten zur individuellen Einstellung der Raumtemperatur gemäß Heizlastberechnung nach DIN EN 12831.

Garderoben, Flure und **HWR** bis zu einer Größe von 6 m², die gem. Heizlastberechnung eine Fußbodenheizung benötigen, erhalten keinen separaten Heizkreis und damit auch keinen Einzelraumthermostatregler.

Die **Bäder** erhalten, sofern dies gem. Heizlastberechnung erforderlich ist, einen Handtuchheizkörper, Farbe: weiß. Die technisch erforderlichen Handtuchheizkörper dienen im Zusammenspiel mit der Fußbodenheizung der Beheizung des Raumes und sind daher nicht isoliert als Zusatzheizung zu betrachten. Die Temperatur des Handtuchheizkörpers ist abhängig von der Raumtemperatur und der Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung.

2.3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebäudes erfolgt mit Kaltwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz.

2.3.4 Außenwasserstellen

Die Wohnungen mit Terrassen erhalten keinen Außenwasserhahn im Freibereich.

2.3.5 Aufzug

Beide Wohngebäude sind mit einer Aufzugsanlage ausgestattet. Die Aufzüge sind behindertengerecht ausgeführt.

2.3.6 Mieterstromkonzept

Der Strom kann optional über das Mieterstromkonzept mit Batteriespeicher und hauseigener PV-Anlage regional bezogen werden. Natürlich ist auch dies über einen selbst gewählten Stromanbieter möglich.

2.3.7 E-Ladestation Stellplatz Tiefgarage

Alle Tiefgaragenstellplätze, die fest einer Wohnung zugeordnet sind, verfügen über eine abschließbare Steckdose 230 V (TYP1 und TYP2).

2.3.8 Photovoltaik

Die beiden Häuser verfügen über eine PV-Anlage mit ca. 65 kWp zur Eigenstromerzeugung mit Batteriespeicher. Eigene PV-Anlagen (z.B. Balkonkraftwerke) sind nicht gestattet.

2.3.9 Fernseh- und Antennenanlagen

Die Versorgung der Anschlüsse erfolgt über eine zentrale Satellitenempfangsanlage. In jede Wohnung sind die erforderlichen Versorgungsleitungen in den Multimediaverteiler der Wohnung geführt. **Die Installation von Einzelsatellitenanlagen ist untersagt!** Aus dem Multimediaverteiler wiederum werden die in der Wohnung vorgesehenen Anschlussdosen versorgt. Zum Anschluss der bauseitigen erforderlichen Receiver sind Sat-Einzeldosen vorgesehen.

2.3.10 Gefahrenmelde- und Alarmanlagen

In den Wohnungen sind in den Fluren und Schlafräumen Einzelbatterierauchmelder installiert.

2.4 Gemeinschaftliche Flächen und Räume

2.4.1 Grundrisspläne, Außenansichten

Alle Grundrisspläne, Plan der Außenanlagen, Tiefgarage und Kellerräume finden Sie auf unserer Homepage in der Rubrik

Wirtschaft und Bauen – Bau und Gewerbeflächen – Vergabe von Wohnungen im Au Graben/Hörgering

2.4.2 Besucherparkplätze

Für die Wohnanlage sind Besucherparkplätze oberirdisch angelegt. Die Anordnung entnehmen Sie bitte dem Plan „Außenanlagen“ auf der Homepage der Gemeinde Siegsdorf.

2.4.3 Fahrradabstellflächen

Für die Wohnanlage sind Fahrradabstellflächen angelegt. Die Anordnung entnehmen Sie bitte dem Plan „Außenanlagen“ auf der Homepage der Gemeinde Siegsdorf.

2.4.4 Fahrradkeller

Neben den Abstellflächen für Räder oberirdisch, ist in der Tiefgarage ein separater Fahrradkeller eingerichtet.

Die Anordnung entnehmen Sie bitte dem Plan „Tiefgarage und Kellerräume“ auf der Homepage der Gemeinde Siegsdorf.

2.4.5 Abstellraum Kinderwägen

Für das Abstellen von Kinderwägen ist ein eigener Raum im Keller vorgesehen. Die Anordnung entnehmen Sie bitte dem Plan „Tiefgarage und Kellerräume“ auf der Homepage der Gemeinde Siegsdorf.

2.4.6 Wasch- und Trockenraum

Im Kellergeschoss ist ein Wasch- und Trockenraum errichtet. Der Raum erhält einen Strom- und einen Wasser-/ Abwasseranschluss für eine mögliche Installation einer Münz-Waschmaschine sowie eine Steckdose für einen Kondenstrockner. Ebenfalls wird ein Ausgussbecken mit Armatur hergestellt.

Grundsätzlich werden die Waschmaschinen der einzelnen Wohneinheiten in den Bädern aufgestellt.

Die Anordnung entnehmen Sie bitte dem Plan „Tiefgarage und Kellerräume“ auf der Homepage der Gemeinde Siegsdorf.

2.5 Ausstattung der Wohnungen

2.5.1 Stellplatz

Zu jeder Wohneinheit ist ein Tiefgaragenstellplatz vorgesehen, der angemietet werden muss, unabhängig davon, ob ein Fahrzeug gehalten wird oder nicht.

Je nach Verfügbarkeit ist optional die Anmietung eines weiteren Tiefgaragenplatzes bzw. oberirdischen Parkplatzes möglich. Die Anmietung und Nutzung eines dauerhaften Stellplatzes für Wohnwägen oder Wohnmobile ist nicht möglich.

2.5.2 Malerarbeiten

Die Innenanstriche der Wände und Decken sind mit umweltfreundlicher und atmungsaktiver Mineralfarbe in weiß ausgeführt. Stahlteile sind lackiert.

2.5.3 Bodenbeläge

Die Wohnräume sowie alle Schlafzimmer, Dielen und Küchen haben ein für Fußbodenheizung geeignetes Hochdrucklaminat, Design Eiche/Natur, erhalten.

2.5.4 Fliesen

2.5.4.1 Bad und Dusche

Gefliest ist im Spritzwasserbereich der Badewanne, der Dusche und an der Waschbeckenwand. Der nicht geflieste Bereich ist raumhoch gestrichen.

2.5.4.2 WC

Die WC-Rück- und Seitenwand ist auf 1,20 m gefliest. Der nicht geflieste Bereich ist raumhoch gestrichen.

2.5.4.3 Küche

Es erfolgt keine bauseitige Ausstattung mit einer Küche. Diese sind vom Mieter auf eigene Kosten einzubauen. Es sind entsprechende Installationen bzw. Abflüsse für eine Küche bauseits vorhanden.

Es ist kein Fliesenspiegel vorgesehen.

2.5.4.3.1 Dunstabzug Küche

System: Umluft (Abluftführung über Dach oder Außenwand aufgrund Niedrigenergiebauweise nicht möglich).

2.5.5 Ausstattung Bad

Beim überwiegenden Teil der Wohnungen ist das Bad mit einer Duschkabine ausgestattet. Nur einige Bäder verfügen über eine Badewanne.

Der Anschluss für die Waschmaschine ist in jedem Bad vorgesehen.

2.5.5.1 Bäder mit Badewanne

Die Wohnungen

Wohnungsnummer	Lage	Größe
H1-W1	Erdgeschoß	90,39 m ²
H1-W5	1. Obergeschoß	90,39 m ²
H1-W9	2. Obergeschoß	90,39 m ²
H1-W11	2. Obergeschoß	76,73 m ³

sind statt mit einer Duschkabine mit einer Badewanne ausgestattet.

2.5.6 Lüftung

Die mechanische Entlüftung erfolgt als kontrollierte Abluftanlage in WC's und Bädern mit Einzellüftern in Unterputzausführung mit Ansaugdeckeln und wechselbaren Luftfiltern. Diese sind über die Lichtschalter mit Laufzeitregulierung und Feuchtesensor gesteuert.

Die Frischluft wird über Außenwand-Nachströmelemente zugeführt.

2.5.7 Fenster/ Fenstertüren

Rahmen und Flügel in Lärche/Fichte, naturlasiert. Mit 3fach Isolierverglasung entsprechend dem Wärme- und Schallschutznachweis. Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium, auf der Innenseite kommen Fensterbänke, Fichte transparent lackiert, zur Ausführung.

2.5.8 Sonnenschutz

Ein außenliegender Sonnenschutz ist nicht vorhanden.

2.5.9 Wohnungseingangs- und Innentüren

Alle Wohnungseingangstüren sind mit Dreifachverriegelung und Sicherheitsbeschlag mit Holzzarge Eiche, Türblatt mit Eichen-Dekoroberfläche, Beschläge in Edelstahl und Türspion ausgeführt.

Bei den Innentüren sind weiße Holztüren mit Stahlzargen, verbaut. Die Beschläge bestehen aus Edelstahl-Drückergarnituren in L-Form mit Rosetten und Buntbartschloss. Die Türen der Bäder, DU und WC's erhalten einen WC-Riegelverschluss anstelle des Buntbartschlusses.

Lichte Durchgangshöhe: ca. 2,05 m.

2.5.10 Balkon und Terrasse

Alle Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über eine zur Wohneinheit gehörenden Terrasse mit einem Sondernutzungsrecht eines angrenzenden Rasenstreifens (Breite 2 m). Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind mit überdachten Balkonen ausgestattet.

2.5.10.1 Terrassen im Erdgeschoss

Diese sind mit Estrichplatten im Splittbett belegt. Terrassenabtrennungen sind in Holzkonstruktion hergestellt.

2.5.10.2 Balkone im 1. und 2. Obergeschoss

Diese sind in einer Stahl-/Holzkonstruktion errichtet und mit einem Holzbelag ausgestattet. Die Geländer bestehen aus Metallkonstruktion mit Füllungen aus Holzlamellen. Balkonabtrennungen sind in Holzkonstruktion hergestellt.

2.5.11 Kellerabteil

Jede Wohneinheit verfügt über ein eigenes abgetrenntes Kellerabteil mit Stromanschluss.

2.5.12 Tür- und Gegensprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Innensprechstelle mit Freigabetaste zur Türöffnung. Je Haupteingang ist eine Sprechanlage in die Briefkastenanlage integriert. Die Türfreigabe erfolgt über den Türöffner in der Haupteingangstüre.

Vor jeder Wohnungseingangstüre wird eine Klingeltaste vorgesehen. Die Rufnummerunterscheidung erfolgt über das Haustelefon.

2.6 Bewirtschaftung der Wohnanlage

Die Gemeinde beauftragt für die Haus- und Mieterverwaltung ein Hausverwaltungsunternehmen, das aktuell noch nicht feststeht. Grundsätzlich wird ein Hausmeisterbetrieb für die Pflege der Außenanlagen und den Winterdienst beauftragt. Abhängig von der Eignung und Verfügbarkeit könnte auch ein Mieter Teile dieser Aufgabe übernehmen.

2.7 Miete und Nebenkosten (Stand 01.01.2024)

Grundmiete	pro m ² 11,00 €	Siehe Nr. 1.2
Stellplatz Tiefgarage		50,00 €
weiterer Stellplatz Tiefgarage	optional, je nach Verfügbarkeit	50,00 €
oberirdischer Stellplatz im Freien	optional, je nach Verfügbarkeit	30,00 €
Nebenkosten	Wasser/Abwasser Heizkosten Grundsteuer Gebäudeversicherung Abfall Abrechnungsgskosten je Wohneinheit Kosten Hausmeisterdienste Kosten Reinigung Treppenhäuser, Gemeinschaftsgänge Wartungskosten (z.B. Rauchmelder, Blitzschutzanlage	

2.7.1 Strom

Jede Mieteinheit trägt die Kosten für Strom selbst.
Siehe hierzu auch [Nr. 2.3.6](#)

2.7.2 Telekommunikationsgebühren (Telefon und Internet)

Jede Mieteinheit trägt die Kosten für die Telekommunikation selbst.