

BAUBESCHREIBUNG

(– aufgestellt nach Anfertigung der Genehmigungspläne –)

A VORBEMERKUNG:

Dieses Bauvorhaben trägt die interne Bezeichnung:

925 178 EW Wilhelm-Riehl-Straße

Beworben wird dieses Bauvorhaben mit „**Z WEST**“ (wie „Zusammen“, „Zuhause“, „Zschokkestraße“ **WEST**).

Geplant ist der Neubau von 178 Eigentumswohnungen (**EW**) als 1-, 1,5-, 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen in 3 freistehenden Häusern:

- Haus 1: 29 EW mit Erd- + 5 Obergeschossen
- Haus 2: 53 EW mit Erd- + 5 Obergeschossen
- Haus 3: 96 EW mit Erd- + 5/7 Obergeschossen.

Die Wohnanlage wird schlüsselfertig in Massivbauweise mit begrünten Flachdächern errichtet.

Z West erhält eine eigene 2-geschossige Tiefgarage mit **insgesamt 144 Pkw-Einzelstellplätzen**, davon 14 als Gemeinschaftsstellplätze und 27 als Poolstellplätze.

- **1-, 1,5-Zi.-EW**: Es gibt insgesamt 22 x 1-Zimmer- und 5 x 1,5-Zimmer-Wohnungen. Diesen stehen 14 Gemeinschaftsstellplätze zur Verfügung. Diese dürfen nach städtischer Auflage nicht dauerhaft zugeordnet werden.

- **2-Zi.-EW (Zschokkestraße)**: Es gibt 48 x 2-Zimmer-Wohnungen im Haus 3 mit Zimmer(n) zur Zschokkestraße. Diesen stehen 27 Poolstellplätze zur Verfügung.

- **Sonstige 2-Zi.-EW, 3- und 4-Zi.-EW**: Es gibt außer den zuvor genannten 2-Zimmer-Wohnungen an der Zschokkestraße 48 weitere 2-Zimmer-Wohnungen in den Häusern 1-3. Ferner gibt es 35 x 3- und 20 x 4-Zimmer-Wohnungen. Diese Wohnungen erhalten jeweils 1 zugewiesenen Stellplatz.

- **Motorradstellplätze/Traktorstellplatz**: Es gibt in der Tiefgarage 3 Motorradstellplätze und einen Traktorstellplatz.

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrtsrampen befinden sich westlich im Haus 3 zur Zschokkestraße, für Kfz und Fahrräder getrennt.

Bei diesem Bauvorhaben hat sich die Bauherrin für ein Mobilitätskonzept nach den Vorgaben der Landeshauptstadt München (LHM) entschieden. Der Stellplatzschlüssel beträgt daher 0,8 (es gibt im Vergleich zur Anzahl der Wohnungen ca. 80 % Stellplätze). Damit verbunden sind verschiedene Anforderungen der LHM wie z. B. eine gute ÖPNV-Erschließung und Nahversorgung (=> mit der

27.11.2020 / Mat
925 Wilhelm-Riehl-Straße B VI 0.1; B VIII 1.1

vorhanden ÖPNV-Anbindung erfüllt), mind. 10 % der Stellplätze verbleiben im Gemeinschaftseigentum (=> eingehalten), Richtwert für Fahrradstellplätze (1 Fahrradstellplatz je 30 m² Gesamtwohnfläche – wurde umgesetzt), Abstellfläche für Sharing-Angebote (Lastenräder, -pedelecs, -anhänger – Fläche hierfür ist ebenfalls vorgesehen).

Die Leistungen der Handwerker werden einzeln „ausgeschrieben“ und vergeben. Auf die Vergabe von Globalleistungen (sog. Generalunternehmer-schaften) wird verzichtet.

„**Z-WEST**“ wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet. Die Anforderungen sind dadurch deutlich höher als die der zum 1. Januar 2016 verschärften Energieeinsparverordnung 2014:

- Der Jahres-Primärenergiebedarf ist mind. 26 Prozent niedriger
- der rechnerische Wärmeverlust über die Gebäudehülle ist mind. 30 Prozent geringer als gesetzlich vorgeschrieben.

Das Bauvorhaben ist ein gemeinsames Projekt von Baywobau und Investa. Die Bauherrin für dieses

Joint-Venture-Bauvorhaben lautet „München WRC GmbH & Co. KG“ (im Folgenden „Bauherrin“) und besteht aus den Kommanditisten Baywobau Bauträger AG („Baywobau“) und Investa Development GmbH („Investa“). Die Baywobau Bauträger AG wird durch die Baywobau Baubetreuung GmbH vertreten.

Die Genehmigungsplanung wird vom Architekturbüro su und z erstellt. Die Ausführungsplanung und die Leistungsverzeichnisse für den Hochbau übernimmt das Planteam der Baywobau Baubetreuung GmbH, die Auftragsvergaben an die Handwerker und die Bauleitung über die gesamte Baumaßnahme übernimmt das Bauteam der Baywobau Baubetreuung GmbH.

Das Bauvorhaben liegt in 80687 München, Stadtbezirk 25 (Laim), zwischen der Zschokkestraße (ehemals Nr. 36) und der Wilhelm-Riehl-Straße (ehemals 11-15), Flurstücknummer 398/42.

Weitere Gebäudedaten entnehmen Sie bitte den Plänen und der Baubeschreibung samt Anlage, Angaben zur Fertigstellung entnehmen Sie bitte dem Kaufvertrag.

B ÜBERBLICK EINIGER DETAILS ZUM BAUVORHABEN UND ZUR BAUBESCHREIBUNG:

Die aufgeführten Details gelten nur in Verbindung mit der anschließenden Baubeschreibung.

ROHBAU

- Großzügige ca. **2,60 m Wohnraumhöhe**;
- Außenwände in bewährter und beständiger **Masivbauweise (Stahlbeton)**, tragende Innenwände aus Stahlbeton;
- **nichttragende Innenwände** als beidseitig doppelt beplankte **Trockenbauwände** für hohe Grundrissflexibilität und reduzierter Schallleitung;
- **Wohnungstrennwände** aus **Beton/Stahlbeton** zur Einhaltung des Standard-Luftschallschutzes nach DIN 4109 (1989), Beiblatt 2 („Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz“).

INNENPUTZ

- Innen umweltfreundliche **mineralische Putze** auf massiven Wänden sowie **lösemittel- und weichmacherfreie Farben**, frei von foggingaktiven Substanzen („**Blauer Engel**“).

AUSSENFASSADE

- **Wärmedämmverbundsystem** aus mineralischem Dämmstoff (**Steinwolle** statt Styropor), mineralischem Außenputz und hoch diffusionsoffener Fassadenfarbe, entscheidender Vorteil: keine häufig befürchtete „Versiegelung“ der Außenwände und hervorragender Brandschutz.

FENSTER / ROLLLÄDEN / RAFFSTORES

- Kunststoff- Mehrkammer- Wärmedämmfenster der Wohnungen und **3-fach-Verglasung** mit „**warmer Kante**“ (wärmetechnisch verbesserter Glasrandverbund) zur Energieeinsparung und Vermeidung/Reduzierung von Tauwasser- und Schimmelpilzbildung an Fenstern;
- alle Wohnungsfenster mit **Rollläden** bzw. alle Wohnungsfenster zu Loggien und Laubengängen mit **Raffstores**;
- alle Rollläden und Raffstores der Wohnungen **elektrisch**.

INNENTÜREN

- **Wohnraamtüren mit erhöhter Durchgangshöhe** (etwa 2,1 m) und **Rundkante**, in **Weiß**;
- ausgesuchte **EDELSTAHL-Türgriffe**, **Typ AMSTERDAM** von **HOPPE**, europäischer Marktführer für Baubeschläge.

HEIZUNG

- **umweltfreundliche Energieversorgung** über Fernwärme der Stadtwerke München;
- **Fußbodenheizung** in den Wohnungen;
- **Handtuchheizkörper** in Bädern und Duschbädern.

SANITÄR

- **EDELSTAHL-Trinkwassersteigleitungen** für hohe Hygiene und Korrosionssicherheit;
- **Sanitärausstattung:**
 - 1.) Designer-Sanitärkeramik wie **Waschtische CONNECT AIR CUBE** (by Ideal Standard) von einem der erfolgreichsten und innovativsten Produktdesignern Großbritanniens – Robin Levien;
 - 2.) **Spülrandlose Toiletten**, Typ CONNECT (by Ideal Standard), d. h. ohne umlaufenden Rand, unter dem sich Urinstein, Schmutz und Bakterien festsetzen, dadurch hygienisch und pflegeleicht;
 - 3.) Körperform-Badewannen von KALDEWEI – Europas Nr.1 in Badewannen – TYP CAYONO;
 - 4.) **bodenebene Duschwannen** von KALDEWEI mit teilgerahmter **Echtglas-Duschabtrennung**;
 - 5.) ausgewähltes **Duschsystem** für sämtliche Duschen und Badewannen von GROHE, TYP EUPHORIA SYSTEM 260 mit **Thermostat-Batterie** und Ø 26 cm großer 3-Strahl-Kopfbrause sowie Ø 11 cm großer 3-Strahl-Handbrause;
 - 6.) **Sanitärarmaturen** von GROHE, Serie CON-CETTO;
- **Waschmaschinen- und Kondensattrockneranschluss** in den Wohnungen.

FLIESEN

- **großformatige Fliesen** in Bädern, Duschbädern, WCs sowie Küchen (soweit mit Belagwechsel – siehe Pläne) und separaten Abstellkammern vom internationalen Branchenführer für Design, Produktion und Vertrieb von Keramik-

fliesen **MARAZZI**, mehrere Fliesenkombinationen zur Auswahl.

PARKETT

- **EICHEN-Zweischichtparkett** (6 verschiedenen Sorten zur Auswahl) in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Dielen (soweit ohne Belagwechsel – siehe Pläne) von **BAUWERK** (größter europäischer Zweischichtparketthersteller) mit lösungsmittelfreier Deckschicht;
- in **offenen Küchen** (soweit ohne Belagwechsel – siehe Pläne) **Parkett** wie im Wohnzimmer.

TREPPENHAUSBELÄGE/FENSTERBÄNKE

- Beläge im **Treppenhaus** und **Innenfensterbänke** in den Wohnungen aus **Granit, Kunststein oder Keramik** (nach Farb- und Materialkonzept bzw. Wahl der Bauherrin).

LÜFTUNGSANLAGE

- Abluftsystem mit Einzelventilator-Lüftungsanlage mit Zuluftöffnungen in Form von Fensterfalzlüftungsklappen (Feuchteschutz bei Abwesenheit) bzw. Außenwand-Luftdurchlässen.

ELEKTRO

- Wohnungen mit ausgewähltem **Schalterprogramm des Marktführers BUSCH-JAEGER, Programmtyp FUTURE LINEAR** (oft in Hochglanzprospekten wegen seines reduzierten Designs und seiner geradlinigen Schönheit als „Architektenprogramm“ bezeichnet);

- **Fernseh- und Rundfunkversorgung** über eine geleaste **Kabelempfangsanlage** und Anschlussdosen in jedem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer;
- **Highspeed-Kabelnetz** bis in die Wohnung für schnelles **Internet** mit bis zu **1.000 Mbit/s (1 Gbit/s)**, zum Vergleich (Stand 3/2019): Ø in Deutschland 69,4 Mbit/s (Platz 31), Ø in Singapur 199,6 Mbit/s (Platz 1); käuferseitiger Antrag beim Kabelfernsehbetreiber notwendig;
- **Datennetz** in der Wohnung für **Internet oder Telefon**, eine Datendose mit RJ45-Anschluss in jedem Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer;
- an einem **zentralen Ort** der Wohnung werden alle Strom-, Daten-, Antennen-, Telefonleitungen zusammengeführt;
- **alle vorgesehenen Leuchten/Leuchtmittel** im Bauvorhaben **mit LEDs** – energiesparend und langlebig.
- **Dachgarten auf Haus 2, über Treppe oder Aufzug erreichbar;**
- **Verbrauchserfassung** auf Mietbasis für Warm-/Kaltwasser und Heizung mit Fernmessung/-abfrage per Funk (die Wohnungen müssen für die Ablesung nicht und für den Austausch nur alle 5 Jahre betreten werden).

SICHERHEIT

- **Rollläden** im Erdgeschoss mit **Hochschiebesicherung, Raffstores** mit integrierter **Hochschiebehemmung**;
- **Fenster im Erdgeschoss mit Pilzkopfverriegelung** (statt Rollzapfen);
- **Video-Gegensprechanlage** mit Farbbildschirm von (z. B. **BUSCH-JAEGER** oder **SIEDLE**);
- **Rauchwarnmelder** auf Mietbasis mit Q-Siegel, rechtssichere Montage, Fernwartung, Dokumentation und Funktionskontrolle nach DIN 14676.

ANNEHMLICHKEITEN

- **Schließanlage** der Kellerabteile und Briefkästen passend zur Wohnungsschließung;
- **Aufzüge** in den Haupttreppenhäusern (nicht in Nebentreppenhäusern) mit Haltestellen in allen Geschossen;
- **Zugang Tiefgarage** – Aufzüge **stufenlos**;
- **ausschließlich TG-Einzelstellplätze**;
- **Tiefgaragentore** (Ein- + Ausfahrtstor) per **Fernbedienung** zu öffnen (ohne Schlüssel und „Fensteröffnen“);

SCHALLSCHUTZ

- **Luft- und Trittschallschutz** nach DIN 4109, **Beiblatt 2** („Vorschläge für einen erhöhten Schallschutz“) als Standardschallschutz;
- **Wohnungsabschlusstüren** (zu Dielen/Fluren) mit **Schallschutzanforderungen** ($R_{w,R} = 37$ dB), absenkbare Bodendichtung („Schallex“).

WÄRMESCHUTZ

- **KfW-Effizienzhaus 55!** Wärmeverlust über die Gebäudehülle rechnerisch 30 % geringer als beim „EnEV 2016“-Referenzhaus.

C BAUBESCHREIBUNG:

ARCHITEKTEN UND SONDERFACHLEUTE

Hinweis: Die Bauherrin verwendet bei jedem Bauvorhaben für gleiche Leistungen/Bauteile dieselben Abschnitte/Ziffern innerhalb der Gewerke (siehe Inhaltsverzeichnis). Diese Baubeschreibung enthält nur die bei diesem Bauvorhaben vorkommenden Abschnitte/Ziffern entsprechend den vorhandenen Bauteilen

1 Planung

1.1 Gebäudeplanung allgemein

1.1.1 Entwurf, Genehmigungsplanung

su und z Architekten PartG mbB, Euckenstraße 15, 81369 München.

1.1.2 Ausführungsplanung

Baywobau Baubetreuung GmbH, Geyerstraße 32, 80469 München.

1.2 Bebauungsplanung

Entfällt.

1.3 Grünflächen (Freianlagenplanung)

studio B Landschaftsarchitektur, Nordendstraße 2, 80799 München.

1.4 Baugrunduntersuchung

1: Baugrund, Haveriekonzept: Nickol & Partner GmbH, Umweltschutz Geotechnik, Oppelner Straße 3, 82194 Gröbenzell;

2: Altlasten: GHB Consult GmbH, Moosstraße 7, 82319 Starnberg;

3: Grundwasser: Geolog Fuß-Hepp GbR, Glatzer Straße 5 a, 82319 Starnberg.

1.5 Bauphysikalische Beratung, Energiebedarfsnachweis

1.6 Schallschutz-Beratung

IfaB Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik GbR, Herbert Pilz, Dipl.-Phys. (Univ.), Energieeffizienz-Experte für Förderprogramme des Bundes, Sachverständiger nach § 3 Abs. 1 der AVEn, Dr. Hans-Ulrich Telloke, Dipl.-Phys. (Univ.), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bauphysik; Wärmeschutz, Raumklima, Feuchtigkeitsschutz, Trimbургstraße 2, 81249 München.

1.7 Lüftungs-Gutachten

Sachverständigen-Büro Klaus Albert, Dipl.-Ing. Klaus Albert, Dorfstraße 32, 82541 Degerndorf.

1.8 Medien (Telefon, TV u. a.)

1: Genehmigungsplanung: Breyer Ingenieurbüro GmbH & Co KG, Unterferrieder Straße 8 a, 90559 Burgthann;

2: Ausführungsplanung: Baywobau Baubetreuung GmbH, Geyerstraße 32, 80469 München.

1.9 Vermessungsingenieur

GEODIS München GmbH, Vermessung und Planung, Nymphenburger Straße 58-60, 80335 München.

1.10 Brandschutzberatung

1: Brandschutznachweis/-konzept: Dipl.-Ing. Thanos Peikos, Hauptstraße 84, 82140 Olching;

2: Prüfengeieur/Prüfsachverständiger: Dr. Rainer Jaspers, Ingenieur & PrüfConsult, Galgheide 12, 41366 Schwalmatal.

1.11 Dichtungstechnik (Planung)

1: Flachdächer: Beratung zu Abdichtungen, Dichtungstechnische Planung Tiefgaragendecke: IfaB Ingenieurbüro für angewandte Bauphysik GbR, Jürgen Schillinger, Dipl.-Ing. (Univ.), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Flachdächer, Trimburgstraße 2, 81249 München;

2: Gutachterliche Beratung Tiefgaragen-Beschichtungskonzept/Wartungs- und Instandhaltungsplan: Ingenieurbüro Schiessl, Gehlen, Sodeikat GmbH, Prof. Dr.-Ing. Christian Sodeikat, Landsberger Straße 370, 80687 München.

2 Tragwerksplanung

2.1 Statik allgemein

Ing.-Büro Dr. Gauch, Beratende Ingenieure für das Bauwesen, Unertlstraße 41, 80796 München.

2.2 Prüfstatik

Ingenieurbüro Puhla GmbH & Co. KG, Dipl.-Ing. Gerald Puhla, Prüfengeieur für Baustatik, Prüfsachverständiger für Standsicherheit, Viktor-Frankl-Straße 9, 86916 Kaufering.

3 Technische Ausrüstung – Planung

3.1 Heizungsplanung, 3.2 Sanitärplanung,

3.4 Lüftungsplanung

1: Genehmigungsplanung: Breyer Ingenieurbüro GmbH & Co KG, Unterferrieder Straße 8 a, 90559 Burgthann;

2: Ausführungsplanung: Baywobau Baubetreuung GmbH, Geyerstraße 32, 80469 München.

3.3 Elektroplanung

1: Genehmigungsplanung: Breyer Ingenieurbüro GmbH & Co KG, Unterferrieder Straße 8 a, 90559 Burgthann;

2: Ausführungsplanung: Nigl + Koller Ingenieurgesellschaft mbH, Beratende Ingenieure VBI für Elektrotechnik, Herdweg 2, 85652 Pliening.

4 Bauleitung

Baywobau Baubetreuung GmbH, Geyerstraße 32, 80469 München.

Hinweis: Die Beauftragung anderer bzw. weiterer Sonderfachleute bleibt vorbehalten.

BAUAUSFÜHRUNG (GEWERKE)

5 Erdarbeiten

2: Höchstgrundwasserstand (HHW): 522,50 m ü. NHN2016 (inkl. Sicherheitszuschlag) = ca. 6,65 m (Haus 1) bis 7,3 m (Haus 3), unter Fertigfußboden der Wohnungen im Erdgeschoss; Mittlerer Grundwasserstand lt. LH München = 521 m ü. NHN2016, tatsächlicher Grundwasserspiegel im Zuge der Aufschlussbohrung = 518,40 m ü. NHN2016;

3: Aushubarbeiten durch Grundstücksverkäufer; Einbau eines in Lagen einzubauenden und zu verdichtenden Schotter- und/oder Kieskoffers (Bodenaustausch) bis zur Gründungssohle – wo notwendig; Hinterfüllung der Arbeitsräume mit versickerungsfähigem Kies- und/oder Schottermaterial, Geländeauffüllung bis Unterkante Oberboden, Rohplanie (jeweils nach Bodengutachten).

5.1.1 Dekontamination

Ausführung durch Grundstücksverkäufer.

5.1.2 Kampfmittelsondierung

Ausführung durch Grundstücksverkäufer.

5.2 Abbruch

Ausführung durch Grundstücksverkäufer.

5.3 Verbau-Gründungsmaßnahmen

Ausführung durch Grundstücksverkäufer.

5.3.1 Wasserhaltung

Grundwasser während der Bauzeit nach Bodengutachten nicht zu erwarten (siehe auch Gewerk 5, Ziffer 2).

6 Rohbau (Tiefgarage siehe Gewerk 6.2 am Ende der Baubeschreibung)

6.1 Bauhauptarbeiten

6.1.1 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Hinweis: Betongüte, Dicke und Bewehrung aller Beton- und Stahlbetonteile nach Planung und Vorgabe der Tragwerksplanung. Es bleibt grundsätzlich vorbehalten, die Beton-/Stahlbetonbauteile aus Ortbeton, Fertigteilen oder Elementen herzustellen. Thermische Trennungen bei Decken, Wänden und Stützen nach bauphysikalischer Untersuchung.

1, 2: Gründung:

Fundamentbodenplatte im 2. Kellergeschoss und im 2. Tiefgaragengeschoss aus Beton/Stahlbeton, mit hohem Wassereindringwiderstand gegen ständig oder zeitweise drückendes Wasser, auf Sauberkeitsschicht und Trennlage;

unter/seitlich der Aufzugsunterfahrten Wärmedämmplatten gemäß Energiebedarfsnachweis;

3: Wände:

3.1: Außenwände in den Kellergeschossen aus Beton/Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand gegen ständig oder zeitweise drückendes Wasser, unverputzt (mit ausgeschalteter Betonoberfläche), Betonoberflächen innen weiß beschichtet;

3.2: Außenwände über Gelände aus Stahlbeton, meist 20 cm dick;

3.3: Innenwände in den Kellergeschossen (tragend und nichttragend) aus Beton/Stahlbeton, unverputzt (mit ausgeschalteter Betonoberfläche), Beton-/Dämmoberflächen innen weiß beschichtet; (Trennwände Kellerabteile siehe auch Gewerk 18.4);

3.4: Innenwände in Wohnungen (tragend) aus Stahlbeton, meist 18 cm dick;

(nichttragende Trennwände in den Wohnungen siehe Gewerk 6.3);

3.5: Wohnungstrennwände aus Beton/Stahlbeton, meist 22 cm dick;

3.6/3.7: Treppenhaus- und Aufzugsschachtwände aus Beton/Stahlbeton, im Kellergeschoss/in der Tiefgarage keller-/tiefgaragenseitig (auf der unbeheizten Seite) Wärmedämmung – wo und soweit nach Energiebedarfsnachweis gefordert;

3.8: Überströmöffnung vom Aufzugsschacht ins Treppenhaus entfällt, wegen Entrauchungskappen in den Aufzugsschächten (siehe Gewerk 8.2.1);

4: Stützen:

in den Kellergeschossen (einschl. Kellerabteilen) aus Stahlbeton;

Stahlstützen: in Wandstücken/-pfeilern – wo nach Planung vorgesehen

5: Decken:

Geschossdecken als Stahlbetonmassiv- oder Elementdecken (Filigrandecken mit Aufbeton), meist 22 cm dick, über den obersten Loggien (zugleich Teilüberdachung) – wo bauphysikalisch notwendig – thermisch getrennt;

Deckenabsenkungen im Kellergeschoss und der Tiefgarage – wo notwendig –, z. B. unter Erdgeschosssterrassen/-loggien und eingezogenen Hauseingängen, lichte Raumhöhe unter Deckenabsenkungen im Kellergeschoss und der Tiefgarage mind. 2 m, unter Ver- und Entsorgungsleitungen vor Wänden lichte Höhe ggf. geringer;
geneigte Decke im Traforaum und im Kellerbereich mit Fahrradparkern davor unter der Tiefgaragen-/Fahrrad-Rampe;
Rampenausbildungen (geneigte Oberflächen) in Gemeinschaftsverkehrsflächen wie z. B. Schleusen – soweit notwendig;
in Kellerräumen und Treppenhäusern etc. – wo tragwerksplanerisch notwendig – sichtbare Unterzüge;
Aufkantungen am Flachdachrand (Attikaaufkantungen) aus Stahlbeton, wärmegeklämt bzw. wo notwendig thermisch getrennt durch Dämmelemente;
8: Loggien und Laubengänge in den Obergeschossen:
(Krag-)Platten (teilweise auf Stützen aufgelegt) der Loggien – soweit ohne Plattenbelag im Plan dargestellt – und Laubengänge in den Obergeschossen – mit Plattenbelag im dargestellt – aus Stahlbeton-Fertigteilen, mit hohem Wassereindringwiderstand (ohne Trittschallschutz-Maßnahmen), thermisch getrennt durch Dämmelemente, fertige Oberflächen in Sichtbeton SB 2, jedoch ohne Schalelementstöße und Versätze, größere Poren fachgerecht verschlossen, Unterseite geglättet, wo notwendig gespachtelt;
lange Loggien-Fertigteile durch Fugen unterteilt, Abdeckung durch fast bodenbündige Fugenbleche;
Fertigteilstützen bei Loggien und weiteren Bauteilen jeweils entlang der Zschokkestraße aus Sichtbeton (gemäß Detailplanung);
(Abdichtung/Plattenbelag Laubengänge siehe Gewerk 8.2);
(Entwässerung siehe Gewerk 9.1, Ziffer 2.2);
(Geländer siehe Gewerk 18.1);
8.4: Stützen bei Loggien:
– wo gemäß Planung vorgesehen – aus Stahlbeton;
9: Dachterrassen/Laubengänge/Loggien mit Flachdachaufbau:
Dachterrasse der Wohnung 3.4.147: als Stahlbeton-Massivplatte (Geschossdecke) mit Flachdachaufbau, niedrige Brüstungsaufkantungen aus Stahlbeton wärmegeklämt oder thermisch getrennt durch Dämmelemente (nach Wahl der Bauherrin);
(Flachdachaufbau siehe Gewerk 8.2, Geländer siehe Gewerk 18.1);
Laubengänge im Erdgeschoss Haus 3: Boden aus Stahlbeton, je nach Geschoss wärmegeklämt oder thermisch getrennt (gemäß Planung);
(Flachdachaufbau siehe Gewerk 8.2);
Loggien über Kellerräumen an der Zschokkestraße:

Boden aus Stahlbeton-Massivplatte (Geschossdecke im Kellergeschoss mit Deckensprung);
(Flachdachaufbau siehe Gewerk 8.2, Entwässerung siehe Gewerk 9.1, Geländer siehe Gewerk 18.1);
11: Kellerlichtschächte aus Stahlbeton mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung, gegen Abheben gesichert;
12: Treppen:
12.1: Treppenhauspodeste: als Stahlbeton-Massivplatten (Belag siehe Gewerk 12);
12.2: Treppenläufe: in Treppenhäusern aus Stahlbeton-Fertigteilen, elastisch (schallentkoppelt) auf Treppenhauspodesten aufgelagert (Belag siehe Gewerk 12);
12.4: Differenzstufen:
im Erdgeschoss in Treppenhäusern aus Beton/Stahlbeton-Fertigteil, schallentkoppelt am Auflager und zu Wänden (Handlauf siehe Gewerk 18.1, Belag siehe Gewerk 12);
Kellerflur Haus 3 (2. Kellergeschoss): Beton/Stahlbeton-Fertigteil mit abgeriebener Oberfläche und Gleitschutzkantenprofilen, schallentkoppelt am Auflager und zu Wänden (einseitig Handlauf siehe Gewerk 18.1);
12.6: Stufe (innen) vor Fensterelement zur Dachterrasse Wohnung 3.4.147: aus Beton/Stahlbeton/Mauerwerk;
(Belag der Stufe siehe Gewerk 12);
13: Außentreppen: Stufen im Erdgeschoss vor dem Laubengang Haus 3 aus Beton/Stahlbeton (z. B. Blockstufen), mit beidseitiger Geländerkonstruktion in Anlehnung an die Loggien- bzw. Laubenganggeländer (siehe Gewerk 18.1);
14: Lichtkuppeln: Aufkantung der geplanten Lichtkuppeln in den Treppenhäusern aus Beton/Stahlbeton, mit außenseitiger Wärmedämmung (siehe Gewerk 8.2.1, Gewerk 19.1);
15: Wärmedämmung Kellergeschoss/Tiefgarage:
Wände unbeheizter Kellerräume und Tiefgaragenwände zu beheizten Gebäudeteilen – soweit an beheizte Treppenhäuser angrenzend – auf der unbeheizten Seite mit Wärmedämmplatten (z. B. HERATEKTA, TEKTALAN), unverputzt, geschosshoch – wo nach bauphysikalischen Untersuchungen notwendig, bis ca. 2 m Höhe Kantenschutz;
Decken unbeheizter Kellerräume einschl. Tiefgarage unter beheizten Räumen unterseitig sowie teilweise angrenzende Wände/Stützen/Unterzüge – wo nach bauphysikalischen Untersuchungen notwendig – mit Wärmedämmung (z. B. weiße EPS-Platten oder je nach Brandschutzanforderung TEKTALAN), unverputzt;
sichtbare Beton-/Dämmoberflächen in unbeheizten Kellerräumen weiß beschichtet (siehe Gewerk 17);
Kellerumfassungswände außen mit Wärmedämmplatten – wo nach bauphysikalischen Untersuchungen notwendig;

16: Metallbauteile:

16.1: Kellerfenster als verzinkte Stahlblechfenster als Fertigelement mit Glasflügel, mit Einfachverglasung und außenliegendem Stahlgitterflügel; (es bleibt vorbehalten, Kunststofffenster ggf. ohne außenliegenden Gitterflügel auszuführen); (ggf. Lüfter in oder neben Kellerfenstern, nach haustechnischer Ausführungsplanung/Lüftungskonzept, siehe Gewerk 9.5);

16.2: Müll- und Technikraumtüren, Türen der Schleusen- und Kinderwagen-/Mobilitätshilferäume und Türen anderer Kellerräume – wo nach Brandschutzkonzept notwendig – als Stahlblechtüren, feuerhemmend, feuerbeständig, rauchdicht und/oder selbstschließend, mit Kunststoffgarnitur, Tiefgaragentür zur Schleuse beidseitig mit Drücker-Garnitur, Treppenhaustür zur Schleuse und Treppenhaustür zum Kellerflur sowie Müllraum-, Technikraum- und Kinderwagen-/Mobilitätshilferaumtüren als Wechselgarnitur, treppenhauseitig bzw. außen mit Knopf, gegenüberliegend mit Drücker, Einsteckschloss für Schließzylinder vorgerichtet, Zylinder in Schließanlage integriert (siehe Gewerk 26), Türen in Fluchrichtung ohne Schlüssel offenbar (nicht absperrbar), mit Obentürschließer (lichte Höhe etwa 2,07 m, Rohbaurichtmaß 2,13⁵ m);

24: Einbringöffnung Traforaum: Einbringöffnung für Trafo und Technik mit Abdeckung aus verzinktem Stahlblech (nach Vorgabe der SWM).

6.1.2 Mauerarbeiten

Schachtwände in Treppenhäusern und für die Tiefgaragenabluft teilweise gemauert, Tiefgaragenabluftaustritt über Dach mit Deflektorhaube; (es bleibt vorbehalten, Trockenbau statt Mauerwerk auszuführen).

6.1.3 Putzarbeiten

1: Außenputz:

(Wärmedämmverbundsystem siehe Gewerk 6.4);

2: Innenputz:

2.1: Kellergeschoss:

Kellergeschoss-Betondecken/-wände unverputzt (mit ausgeschalteter Betonoberfläche), Betonoberflächen im Kellergeschoss weiß beschichtet (siehe Gewerk 17 Malerarbeiten);

(Treppenhaus siehe Ziffer 2.2);

2.2: Erd- und Obergeschosse:

massive Wände in Wohnräumen und Treppenhäusern mit Gipsleichtputz (Gipsputz mit Kalkanteil), geglättet;

massive Wände im Bad, Duschbad, WC mit Kalkzementputz, sichtbare Putzflächen (siehe auch Gewerk 14 Fliesen) geglättet bzw. für eine geglättete Oberfläche nachbehandelt;

massive sichtbare Decken in Wohnräumen und Treppenhäusern (Podeste/Treppenläufe) gespachtelt – wo notwendig – auf Malervliesgewebe; Oberflächenqualität Putz- und Malerarbeiten Q2; alle sichtbaren Wand- und Deckenflächen weiß beschichtet (siehe Gewerk 17 Malerarbeiten).

6.2 Tiefgarage

(siehe Gewerk 6.2 am Ende der Baubeschreibung).

6.2.1 Beschichtung Garage

(siehe nach Gewerk 6.2 am Ende der Baubeschreibung).

6.3 Trockenbau

2: Montagewände (nichttragend):

Installationsschächte und -wände im Bereich der Heiz-, Stromkreis- und Kommunikationsverteiler sowie Vorwandelemente je nach Grundriss im Bad, Duschbad, WC als Montagewände mit Unterkonstruktion aus Stahlblechprofilen und Beplankung aus Gipsplatten (frühere Bezeichnung: Gipskartonplatten), nach Erfordernis imprägniert, 12,5 mm dick doppelt oder 25 mm dicken einfach beplankt;

zwischen Gipsplatten und angrenzenden Bauteilen sichtbare Schattenfugen, teilweise als elastische und streichbare Fugen (nach Wahl der Bauherrin);

3: Innenwände (nichttragend):

in den Wohnungen als Montagewände wie Installationswände, jedoch (grundsätzlich) d = 10 cm, bei Leitungsverzügen usw. nach Planung dicker, bekleidet mit (wo notwendig imprägnierten) Gipsplatten, beidseitig doppelt beplankt, Oberflächenqualität Trockenbau Q2, Hohlraumbedämpfung durch Mineralwolldämmung;

in Montagewänden in Küchen im Bereich von Hängeschränken gemäß Grundrissplänen Holzverstärkungen in einer Höhe zwischen 220 cm bis 250 cm; zwischen Gipsplatten und angrenzenden Bauteilen sichtbare Schattenfugen, teilweise als elastische und streichbare Fugen (nach Wahl der Bauherrin);

4: Überströmöffnung: Raumverbund zwischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenstellplatz und Duschbad (siehe Gewerk 9.5) als Wandöffnung mit beidseitiger Gitterabdeckung;

(es bleibt vorbehalten, in Wandbereichen neben/über Türen Lüftungsgitter als Überströmöffnungen für die Wohnraum- und Sanitärraum-Lüftung auszuführen, siehe auch Gewerk 11.1);

7: Briefkastenanlage:

in Wandverkleidung/Trockenbau-Konstruktion integriert, bei Haus 3 ggf. teilintegriert;

10: abgehängte Decken (Unterhangdecken):

Deckenabkofferungen im Kellergeschoss bzw. in Teilbereichen (z. B. Schleusen, einigen Fluren und Teilbereichen der Treppenhäuser, lichte Höhe mind. 2 m), vereinzelt in Wohnungen (dann im Plan

gekennzeichnet, lichte Höhe mind. 2,2 m), – jeweils soweit notwendig – wegen Leitungsverzügen von Installationen mit Gips- oder Promatect-L-Platten bzw. anderen Bauplatten in entsprechender Feuerwiderstandsklasse auf Unterkonstruktion.

6.4 Wärmedämmverbundsystem

1: Wohngeschosse:

auf Außenwänden im Erdgeschoss (außer Spritzwassersockelbereich) und den Obergeschossen Wärmedämmung aus Mineralfaser-Fassaden-dämmplatten (Steinwolle) gemäß Energiebedarfsnachweis in ausreichender Dicke für die Einhaltung der Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 55 („EnEV 2016“), mit mineralischem Armierungsmörtel und vollflächigem Gewebe sowie Schlussbeschichtung aus mineralischem Oberputz mit unterschiedlichen Putzoberflächen nach Farb- und Materialkonzept, z. B.:

- schmale horizontale Gliederungsbänder („Gesimse“) alle zwei Geschosse und Attiken mit Feinputz, Farbe: Weiß;
- breite Fassadenbänder zwischen den schmalen horizontalen Gliederungsbändern mit vertikalem Kammputz, Farbe: wie Hauptfelder;
- Putzfassaden-Hauptfelder mit mittlerer Körnung (Scheibenputz), Farbe: in sehr hellen bis hellen warmen Grautönen von Haus 3 über Haus 2 nach Haus 1 abgestuft;

jeweils 2-facher Anstrich (keine eingefärbten Putze), nach System mit oder ohne bioziden (algiziden und fungiziden) Wirkstoffen (nach Wahl der Bauherrin); Ausführung jeweils nach Farb- und Materialkonzept und weiterer Detailplanung (ggf. auch abweichend); jeweils ohne erhöhte Anforderungen bzgl. Stoßfestigkeit;

Revisionsklappen:

im Erdgeschoss im Wärmedämmverbundsystem vor Reinigungsöffnungen von in der Wand verlaufenden Regenfallrohren, soweit das Regenfallrohr ins Kellergeschoss verzogen wird Putzöffnung dort (nach haustechnischer Planung);

Ausschnitte für Klingeltableaus:

gemäß Planung jeweils seitlich im Haupttreppenhauseingangsbereich (siehe auch Gewerk 19.1, Ziffer 8).

(siehe Hinweise Gewerk 6.4 am Ende der Baubeschreibung);

2: Kellergeschoss und Spritzwasserbereich:

Kellerumfassungswände außen – soweit bzw. so tief wie notwendig – mit Wärmedämmplatten in ausreichender Dicke, gemäß bauphysikalischen Untersuchungen;

Spitzwasserbereich mit geeigneten Sockeldämmplatten und geeignetem Putz sowie – soweit notwendig – wasserhemmender Beschichtung (z. B. Zementschlämme).

7 Zimmerarbeiten

Entfällt.

8.1 Dachdecker-Eindeckung

Entfällt.

8.2 Dachdecker-Abdichtung

1: Flachdachaufbau

Dachterrasse Wohnung 3.4.147, Loggien über Kellerräumen an der Zschokkestraße, Laubengang im Erdgeschoss Haus 3:

Bitumengrundbeschichtung, diffusionshemmende Schicht (sd \geq 100 m), Gefälle- bzw. Wärmedämmplatten in ausreichender Dicke gemäß bauphysikalischer Untersuchung, Bitumen-Dachbahn-Trennschicht, 2-lagiger Bitumenabdichtung, Bautenschutzmatte über der Abdichtung (zugleich Trittschallschutz), Abdichtungen zu Fenstern und Türen mit Flüssigabdichtung;

Decke über nicht überbautem Keller zwischen Haus 1 und 2 und eingezogene Haupteingänge:

Gefälleestrich oder Decke im Gefälle, Bitumengrundbeschichtung, 2-lagige Bitumenabdichtung, Abdichtungen zu Fenstern und Türen mit Flüssigabdichtung, Wärmedämmplatten in ausreichender Dicke gemäß bauphysikalischer Untersuchung, horizontal Bautenschutzmatte über der Abdichtung, vertikal zu Erdreich Noppenbahn, ggf. Vlies;

Laubengänge Haus 3 Obergeschosse:

im Bereich von Fugen Bitumengrundbeschichtung, 2-lagige Bitumenabdichtung und/oder Flüssigabdichtung, Abdichtungen zu Fenstern und Türen mit Flüssigabdichtung, Bautenschutzmatte;

1.2: Belag:

aus Betonsteinplatten mit Naturstein im Vorsatz (grau), mit leicht rauer gestrahlter Oberfläche, Größe 60 cm x 40 cm, im Halbverband verlegt, z. B. Markenfabrikat FEINER, IMPERIALGRAU oder nach Wahl der Bauherrin, Betonsteinplatten (Kernbeton und Vorsatz) hydrophobiert, im Feinsplitt verlegt, bei Laubengängen Haus 3 in den Obergeschoss ggf. auf Stelzlager (statt Feinsplitt), jeweils mit offenen Fugen;

1.3: Entwässerung:

Rinne vor Fenster/Fenstertüren zur Reduzierung der erforderlichen Aufkantungshöhe des Fenster-/Fenstertürstocks, zusätzliche Rinne auf der Fenster/Fenstertür abgewandten Seite;

(Erdgeschoss-Terrassen siehe Gewerk 20);

(Flachdachabläufe siehe Gewerk 9.1, Ziffer 2.3).

8.2.1 Dachbegrünung

Hinweis: Die Wartung und Instandhaltung des westlichen Flachdachs einschl. des Bereichs vor den Loggien im Haus 3 über dem 3. Obergeschoss ist durch Hubsteiger o. ä.

vorgesehen. Auf erhöhte Unterhaltskosten wird ausdrücklich hingewiesen.

1: Flachdächer einschl. Aufzugsüberfahrten über den obersten Geschossen und über dem Treppenaufgang zum Dachgarten Haus 2 mit Bitumengrundbeschichtung, diffusionshemmender Schicht (sd \geq 100 m), Gefälle- bzw. Wärmedämmplatten in ausreichender Dicke nach bauphysikalischen Untersuchungen, Bitumen-Dachbahn-Trennschicht, normgerechter 2-lagiger Bitumenabdichtung nebst Wurzelschutzmatte oder 2. bituminöser Abdichtungslage mit Wurzelschutzfunktion, Drainageelement, Filtervlies und extensive Begrünung*, zum Teil Randstreifen mit Kiesschüttung und/oder Platten (bzw. gemäß behördlicher Auflage);

* Intensivbegrünung (Dachgarten) auf Haus 2:

(Ausführung nach weiterer Planung); mit Stauden-, Gräserpflanzung und einzelnen Großsträuchern, mit Trittplatten für den Unterhalt, im Bereich des Treppenaufgangs zum Dachgarten mehrreihiger Plattenstreifen und kleine „Platteninseln“ mit Sitzbänken (weiteres Mobiliar ist von den Bewohnern oder der Eigentümergemeinschaft zu stellen); (Flachdachabläufe siehe Gewerk 9.1, Ziffer 2.4);

2: Lichtkuppeln und Rauchableitung in Aufzugschächten:

Haus 1: im Treppenhaus an oberster Stelle 2 Lichtkuppeln als Öffnung zur Rauchableitung, davon eine Lichtkuppel zugleich als Dachausstieg, im Aufzugsschacht Rauchableitungsklappe/-system;

Haus 2: in den Treppenhäusern 2.1 und 2.2 an oberster Stelle 1 Lichtkuppel als Öffnung zur Rauchableitung, im Treppenhaus 2.1 zugleich als Dachausstieg, im Aufzugsschacht Rauchableitungsklappe/-system;

Haus 3: in den Treppenhäusern 3.1, 3.2, 3.3 an oberster Stelle je 1 Lichtkuppel als Öffnung zur Rauchableitung, in den Treppenhäusern 3.1 und 3.2 zugleich als Dachausstieg, in einem der beiden Aufzugsschächte Rauchableitungsklappe/-system;

Lichtkuppeln in Treppenhäusern jeweils elektrisch betrieben mit Lüftungsschaltern (dient auch als „Notschalter“ für die Feuerwehr zum Öffnen der Lichtkuppeln, Schalterstellung AUF oder ZU gekennzeichnet) im Erdgeschoss an geeigneter Stelle und am obersten Podest, mit Wind- und Regenwächter; Rauchableitungsklappen/-systeme in Aufzügen elektrisch betrieben, nach BayBO geforderte Be- und Entlüftung über mehrmaliges automatisches Öffnen der Klappen, „Notschalter“ für die Feuerwehr zum Öffnen der Entrauchungsklappen im Erdgeschoss an geeigneter Stelle;

(Hinweis zur Begehung des Flachdachs Haus 3 über dem 3. Obergeschoss und die Reinigung der Lichtkuppeln siehe Gewerk 8.2.1 am Ende der Baubeschreibung).

8.3 Fassadenbekleidung

Entfällt.

9 Sanitär

9.1 Sanitär-Installation

1: Wasserversorgung:

1.1: Hausanschluss:

für die Häuser 1 und 2 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 2 (Hausanschlussraum), für das Haus 3 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 3 (Hausanschlussraum) an das öffentliche Trinkwassernetz in der Straße;

1.2: Wasserleitungen:

im Kellergeschoss und in den Steigschächten bis zu den Wasserzählern aus DVGW-zugelassenen Edelstahl-Presssystem und ab den Zählern in den Wohnungen aus DVGW-zugelassenen Kunststoffverbundrohren;

Strangabsperrentile in den Kellerräumen, Etagenabsperrentile für Kalt- und Warmwasser in den Wohnungen;

Absicherung des Trinkwassernetzes über Einzelabsicherungen an den Armaturen;

1.3: Warmwasserversorgung (Trinkwasser) bzw. -bereitung:

für die Häuser 1 und 2 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 2 (Technikraum Heizung), für das Haus 3 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 3 (Technikraum Heizung), jeweils über die Heizungsanlage (Plattenwärmeüberträger – Erwärmung Speichervolumen und Zirkulationswasser) und Warmwasserspeicher als Boiler-Ladesystem, Zirkulationsleitung und -pumpe;

1.4: Druckerhöhungsanlage für Trinkwasser: soweit nach haustechnischer Planung notwendig.

1.5: Warmwasserbehandlung: durch Teilenthärtung im Ionentauscherprinzip;

2: Entwässerung:

2.1: Abwasserleitungen:

Objekt-Abwasser-Anschlussleitungen in den Wohnungen aus Kunststoffrohren;

Abwasserfall- und Sammelleitungen aus muffenlosen Gussrohren (SML);

Deckendurchführungen mit zugelassenen Rohrabschottungen (z. B. ISOVER PAM GLOBAL), Brandschutzdurchführungen gemäß Vorgaben der Leitungsanlagenrichtlinie;

Befestigung der Fall- und Sammelleitungen mit Rohrschellen mit schalldämmender Gummieinlage, gemäß Vorgaben aus dem Schallschutzgutachten;

2.2: Loggien – soweit als Fertigteil-(Krag-)Platten:

Oberflächenausbildung mit Neigung zu offenen Rinnen mit Einläufen (Gully) und Sieb sowie sichtbaren System-Regenfallrohren aus verzinktem Stahlblech (z. B. LORO-System) nach Wahl der Bauherrin; (Farbbeschichtung siehe Gewerk 17);

2.3, 2.4: Dachterrasse Wohnung 3.4.147, Loggien über Keller an der Zschokkestraße und Laubengänge im Erdgeschoss Haus 3 (jeweils mit Flachdachaufbau):
Entwässerung in Rinnen und eingedichteten Flachdach- bzw. Attikaabläufen, bei der Dachterrasse in Regenfallrohr in Außenwänden aus Kunststoffrohr mit diffusionshemmender Dämmung, bei Loggien

und -Laubengang in Entwässerungsleitungen im Kellergeschoss/Tiefgarage;
Notentwässerung über Wasserspeier;
(Entwässerungsrinnen siehe auch Gewerk 8.2);
2.8: Entwässerung Außenanlagen:
Entwässerungsrinnen, Pflasterrinnen Hofsenkkästen, Fassadenrinnen, Kastenrinnen und/oder Schlitzrinnen etc. in den Außenanlagen gemäß weiterer Planung – wo notwendig (Gewerk 20).

3: Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände (Objekte) in den Wohnungen

SANITÄRAUSSTATTUNG

Waschtisch-Anlagen
<p>Waschtisch: IDEAL STANDARD, Serie CONNECT AIR CUBE, Kristallporzellan, Farbe alpinweiß nach Hersteller, im Bad 60 cm x 46 cm (b/t), Duschbad* 55 cm x 46 cm (b/t) und WC 40 cm x 36 cm (b/t), mit Ab- und Überlauf; *in Wohnungen mit Duschbad als einzigem Sanitärraum (d. h. in Wohnungen ohne Bad) Breite 60 cm, in einigen wenigen Duschbädern gemäß Planung Handwaschbecken 40 cm x 36 cm (b/t); Armatur: GROHE, Serie CONCETTO, Einhandmischer, mit GROHE StarLight®-Oberfläche, Größe: im Bad und Duschbad: M-Size, im WC: S-Size, Auslauf mit Mousseur (Perlator).</p>
Toiletten-Anlagen
<p>Toilette: IDEAL STANDARD, Serie CONNECT, ohne Spülrand, als Wandtiefspül-WC, aus Kristallporzellan mit Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Farbe alpinweiß nach Hersteller, 36 cm x 54 cm (b/t); Spülkasten: GEBERIT, unter Putz, tauwassergedämmt, mit Abdeckplatte (2-Mengen-Auslösung) Sigma 30 oder Omega 30 (nach Wahl der Bauherrin).</p>
Badewannen-Anlagen
<p>Badewanne: KALDEWEI, Typ CAYONO, Stahl-Email, Farbe alpinweiß nach Hersteller, l = 170 cm x b = 75 cm, 41 cm tief, mit Überlauf sowie Excenter-Ablauf.</p> <p>Duschsystem: GROHE, Euphoria System 260, Farbe: Chrom nach Hersteller, bestehend aus: Duscharm: mit horizontal schwenkbarem 45 cm ausladendem Duscharm; Kopfbrause: Euphoria 260 (Ø 26 cm), mit 3 Strahlarten: Rain, SmartRain, Jet, mit Kugelgelenk (Drehwinkel ± 15°), SpeedClean (Silikondüsen zur leichten Kalkentfernung durch Wischen);</p> <p style="text-align: center;">Hinweis: für Menschen mit einer Größe von bis ca. 1,95 m;</p> <p>Handbrause: Euphoria 110 Massage (Ø 11 cm), mit 3 Strahlarten: Rain, SmartRain, Massage, in der Höhe verstellbar mittels Gleitelement, mit Brauseschlauch Silverflex 1,75 m mit Twistfree gegen Verdrehen des Brauseschlauchs, SpeedClean (Silikondüsen zur leichten Kalkentfernung durch Wischen); Thermostat-Wannenbatterie: mit Wanneneinlauf (Umstellung auf Handbrause), mit TurboStat (annähernd konstante Wassertemperatur auch bei schwankendem Wasserdruck), mit SafeStop (Verbrühschutzsperre bei 38 °C), SafeStop Plus (Begrenzung auf 43 °C Maximaltemperatur möglich) und Aquadimmer (sanfter Wechsel zwischen Kopf- und Handbrause mit Mengenregulierung), mit StarLight Oberfläche, mit EcoJoy 9,5 l/min Durchflusskonstanthalter.</p> <p>Duschabtrennung: DUKA, Typ DUO, Echtglas: duo 400, falt-Pendeltür für Badewanne – mit 2 Schwenkelemente, Art. D4NFPBL (VFPB L – Anschlag links) oder Art. D4NFPBR (VFPB R – Anschlag rechts), Gesamtlänge der Duschabtrennung bei Anordnung des Duschsystems an der Stirnseite (Schmalseite) der Badewanne (was überwiegend der Fall ist) ca. 1,1 m, Gesamtlänge der Duschabtrennung in den Wohnungen 1.1.005, 1.1.009, 1.2.010, 1.2.014, 1.3.015, 1.3.019, 1.4.020, 1.4.024, 1.5.025, 1.5.029 aufgrund der Anordnung des Duschsystems seitlich an einer Längsseite der Badewanne ca. 1,2 m, Türelemente 2-teilig zusammenfaltbar, zusammengefaltetes Paket nach innen offenbar (wegen Wannenbatterie in der Badewanne nur eingeschränkt offenbar), Silber matt, Höhe ab Wannen ca. 1,5 m.</p>

Duschflächen-Anlagen

Duschfläche: KALDEWEI, Typ je nach Duschflächengröße:

Typ SUPERPLAN bei den Größen: 90/90 cm, 80/100 cm, 80/120 cm, 80/140 cm, 80/150 cm, 80/160 cm, Typ SCONA bei der Größe: 80/130 cm, jeweils bodeneben aus Stahlmail, auf Einbausystemrahmen Bodeneben mit Spezial-Siphon und Kriechwasseranschluss, bodenebener verchromter Ablaufdeckel.

Duschsystem: GROHE, Euphoria System 260, Farbe: Chrom nach Hersteller, bestehend aus:

Duscharm: mit horizontal schwenkbarem 45 cm ausladendem Duscharm;

Kopfbrause: Euphoria 260 (Ø 26 cm), mit 3 Strahlarten: Rain, SmartRain, Jet, mit Kugelgelenk (Drehwinkel ± 15°), SpeedClean (Silikondüsen zur leichten Kalkentfernung durch Wischen).

Hinweis: für Menschen mit einer Größe von bis ca. 2,05 m

Handbrause: Euphoria 110 Massage (Ø 11 cm), mit 3 Strahlarten: Rain, SmartRain, Massage, in der Höhe verstellbar mittels Gleitelement, mit Brauseschlauch Silverflex 1,75 m mit Twistfree gegen Verdrehen des Brauseschlauchs, SpeedClean (Silikondüsen zur leichten Kalkentfernung durch Wischen);

Thermostat-Duschbatterie: mit TurboStat (annähernd konstante Wassertemperatur auch bei schwankendem Wasserdruck), mit SafeStop (Verbrühschutzsperre bei 38 °C), SafeStop Plus (Begrenzung auf 43 °C Maximaltemperatur möglich) und Aquadimmer (sanfter Wechsel zwischen Kopf- und Handbrause mit Mengenregulierung), mit StarLight Oberfläche, mit EcoJoy 9,5 l/min Durchflusskonstanthalter.

Duschabtrennung: DUKA, Typ DUO, Echtglas klar, je nach Grundriss mit:

a) duo 600, Eckkabine – 2 Drehtüren (nach außen) mit 2 Fixteilen, Art. D6NE2F (DT2 EK),

b) duo 600, Nische – Drehtür (nach außen) mit 1 Fixteil, DIN links Art. D6NSTFL (DTN2 L) oder DIN rechts Art. D6NSTFR (DTN2 R),

c) duo 600, Nische – Drehtür (nach außen) mit 2 Fixteilen, DIN links Art. D6NSTL (DTWF L) oder DIN rechts Art. D6NSTR (DTWF R),

mit Hebe-/Senkmechanismus, Silber matt, Höhe 2 m (Ausführung je nach Grundriss und Situation ggf. abweichend von den obigen Varianten).

3.7: Spültischanschluss:

für den Anschluss einer Küchenspüle verchromte Kalt- und Warmwassereckventile sowie eine Abwasseranschlussmöglichkeit in Fußbodennähe des Installationsschachts;

Kaltwassereckventil als Doppeleckventil (Kombi-Eckventil) zum Anschluss eines Geschirrspülers;

der Anschluss eines Geschirrspülers ist über den Siphon der Spüle möglich;

die weiteren Anschlussleitungen sind vor der Wand zur Montage vorgesehen (durch den Käufer oder Nutzer nach Übergabe);

3.8: Waschmaschinenanschluss:

eingepannter Stellplatz für eine Waschmaschine wo lt. Plan vorgesehen (im Plan mit WM angegeben; auch in einigen Küchen) mit verchromter Abdeckplatte, bestehend aus einem verchromten Wasserventil und einem Abwasserschlauch-Anschluss-Stück;

(Elektroanschluss für eine Waschmaschine (WM) und dort wo eine Aufstellung als „Turm“ möglich für einen Kondensattrockner (TR) siehe Gewerk 19.1 und Hinweis zu Gewerk 19.1 am Ende der Baubeschreibung);

4.1: Ausguss-Becken:

in den Müllräumen der Häuser 2 und 3 sowie im Putzraum im Treppenaufgang zum Dachgarten Haus 2 und in der Sprinklerzentrale und Hausanschlussraum Haus 3, mit Überlauf und Abstellrost, in den Müllräumen und der Sprinklerzentrale 2 Auslaufventile für Kalt- und Warmwasser, im Putzraum 1 Auslaufventil für Kaltwasser, absperrbar (z. B. mit 4-Kantschlüssel);

4.3: Gartenwasseranschlüsse:

Gartenwasseranschlüsse im Bereich der Gemeinschaftsfreiflächen zur Bewässerung der Außenanlagen, Gartenwasseranschluss außen am Treppenaufgang zum Dachgarten Haus 2 zur Bewässerung des Dachgartens, jeweils frostsicher bzw. selbstentleerend, absperrbar;

4.4: Feuerlöschleitungen Treppenhäuser:

a) Feuerwehreinspeisekasten: für Löschwasser im Brandfall je Haus und Treppenhaus im Hauseingangsbereich (außen);

b) trockene Feuerlöschleitung: von den Löschwasserereinspeisestellen zu den Löschwasserentnahmestellen in den Treppenhäusern mit Entnahmeeinrichtungen in allen Obergeschossen; (Sprinkleranlage siehe Gewerk 9.7);

5: Inwandkasten für Wasserzähler:
in der Wohnung mit EDELSTAHL-Abdeckplatte und Magnetverschluss.

9.2 Sanitär-Dämmung

1: Warm- und Kaltwasserrohre:

Freiliegende Wasserleitungen mit Mineralfaser-schalen bzw. -matten, Objektanschlussleitungen mit Weichschaum-Schlauchdämmung oder Wellrohr (nach Wahl der Bauherrin), in Schächten mit nicht brennbaren Mineralfaser-schalen;

frei verlegte Kellerverteilungsleitungen zusätzlich mit Kunststoff-Schutzmantel oder – wo notwendig – Blech-Schutzmantel, mit farbiger Markierung;

2: Lüftungs-, Schmutzwasser-Entlüftungsleitungen: ab letztem Anschluss in Schächten und über Dach gedämmt, mit diffusionshemmender Schicht, – wo notwendig – feuerhemmend.

9.3 Sanitär-Grundleitungen

1: Entwässerung:

im Trennsystem, Schmutzwasseranschluss an den Kanal in der öffentlichen Straße;

Regenwasser versickert über Sickerdolen und/oder Rigolen;

2: Grundleitungen, Bodenabläufe:

Grundleitungen aus Kunststoff- und/oder Gussrohren, Revisionsschächte aus Stahlbeton oder Kunststoff (nach haustechnischer Planung);

Bodenabläufe in den Technikräumen Heizung Häuser 2 und 3, Sprinklerzentrale, über Rückstauene rückstausicher entwässert;

3: Hebeanlagen:

Entwässerungsgegenstände unterhalb der Rückstauene wie Ausgussbecken in den Müllräumen und Bodenabläufe in den Technikräumen Heizung über Hebeanlage (z. B. JUNG, SINKAMAT etc. nach Wahl der Bauherrin) bzw. (ggf. nach weiterer Planung abweichend) in Müllräumen über separate Überflurkompakthebeanlage (z. B. SINKAMAT etc. nach Wahl der Bauherrin) über Rückstauene rückstausicher entwässert;

Entwässerung Bodenabläufe siehe Ziffer 2.

9.4 Sanitär-Wärmemesser (Wasser-Zähler)

Verbrauchserfassung je Wohnung für Warm- und Kaltwasser bei jedem Steigstrang bzw. in einigen Sanitäräumen unter dem Waschtisch über gemietete Wasserzähler, mit Fernmessung/-abfrage per Funk, im Einbaukasten mit Absperrventilen, hinter EDELSTAHL-Platte mit Magnetverschluss; Datensammelgerät(e) für Messungen (Funkabfrage) jeweils im Treppenhaus.

9.5 Sanitär-Lüftung

Hinweis: Die genaue Auslegung einschl. Planung und Ausführung erfolgt ausdrücklich nach Lüftungskonzept (soweit notwendig abweichend von dieser Beschreibung).

1: Wohnungslüftung:

1.1: Aufbau

Abluftventilatoren:

in allen Bädern, Duschbädern und WCs (sowohl mit oder ohne Fenster) und – soweit nach Lüftungskonzept notwendig – auch in hinten liegenden offenen Küchen (tief im Raum liegende Küchen, weit entfernt vom nächstliegenden Fenster);

Zuluftöffnungen:

weitgehender Ausgleich der über die Abluftventilatoren abgeführten Luft durch Zuluftöffnungen

- in Fenstern als Fensterfalzlüfter (Zuluftklappen im Fensterrahmen) oder Fensterventile im Rahmen und – wo nach Schallschutzgutachten und Lüftungskonzept notwendig – in Außenwänden als schalldämmte Außenwandluftdurchlässe (Anzahl und genaue Lage nach Werkplanung), jeweils mit stromloser Wirkungsweise, Innenblende der Außenwandluftdurchlässe stufenweise einstellbar;

Nachströmöffnungen:

als Unterschnitte (gekürzte Türblätter) in Innentüren

- Sanitärraumtüren: ca. 2-2,5 cm

- Sonstige Innentüren: ca. 1,5-2 cm

(Mindestquerschnitt teilweise bis zu 150 m²);

(wegen Nachströmöffnungen in Türen siehe auch Gewerk 11.1, Ziffer 1.4, wegen evtl. Nachströmöffnungen neben Türen siehe Gewerk 6.3, Ziffer 3);

Überströmöffnungen:

Wandöffnung mit beidseitigem Abdeckgitter aus Leichtmetall zwischen Hauswirtschaftsraum (soweit mit nachgewiesenem Waschmaschinenstellplatz) und danebenliegenden Sanitärraum, dadurch Raumverbund und Entlüftungsmöglichkeit beider Räume durch den Abluftventilator des Sanitär-raums;

Abluftrohre:

aus Aluflex- bzw. Wickelfalzrohr über Dach geführt, im Deckenbereich mit Brandschutzschott, im Dachbereich wärme gedämmt;

1.2: Regelung:

Wohnungen mit nur einem Sanitärraum

Grundlüftung (24 Stunden-Grundlastbetrieb) und Bedarfslüftung (feuchtegesteuerter Nennlastbetrieb, Feuchtesensor im Ventilatorgehäuse);

Wohnungen mit mehreren Sanitäräumen

Bedarfslüftung (feuchtegesteuerter Nennlastbetrieb, Feuchtesensor im Ventilatorgehäuse) und zusätzlich in einem Sanitärraum Grundlüftung (ggf. bei sehr großen Wohnungen in mehreren Sanitär-räumen Grundlüftung – nach Lüftungskonzept);

Hauswirtschaftsräume mit Waschmaschinenstellplatz

Entlüftung der Hauswirtschaftsräume über Abluftventilator des nebenliegenden Sanitärraums, über Überströmöffnung (siehe Ziffer 1.1: Aufbau Überströmöffnungen) oder Nebenraumanschluss, Sanitärraum-Abluftventilator mit Bedarfslüftung und Grundlüftung, im Hauswirtschaftsraum Lüftungsschalter zum Einschalten des Sanitärraum-Abluftventilators.

hinten liegende offene Küchen (Begriffserklärung siehe „1.1 Aufbau – Abluftventilatoren“)

Lüftungsregelung über separaten Lüftungsschalter (ohne Grundlüftung oder Feuchtesteuerung, ohne Anlaufverzögerung und ohne Nachlaufregelung), in Wohnungen mit hinten liegenden Küchen – soweit nach Lüftungskonzept vorgesehen – Küchenlüfterfreigabe nur wenn ein Fenster geöffnet wird (Freigabe über Fensterkontakt);

4: Müllraumentlüftung:

Mechanisch-elektrische Abluftanlage für die Müllräume in den Häusern 2 und 3, Abluftschacht im Erd- und den Obergeschossen als Brandschutzschacht aus Metallunterkonstruktion, bekleidet mit „schweren“ Gipsplatten 2 x 12,5 mm oder nach Wahl der Bauherrin ummauert (wo notwendig Beton/Stahlbeton), innen mit Fortluftkanal, Ummantelung mit Mineralwolldämmung, Fortluftführung über Dach mit Deflektorhaube;

5: Lüftung Kellerräume:

Kellerräume ohne natürliche Lüftungsmöglichkeit:

mit Kellerlüftung über Außenluftanschluss/-schlüsse und Abluftsysteme versorgt, die Fortluft erfolgt über Temperatur- und Differenz-Feuchte-Messung, ab einer bestimmten Außentemperatur oder bei hoher Außenluftfeuchte (außen feuchter wie innen) schaltet die Anlage ab;

Lüftungskanäle gemäß Plänen und weiterer Haustechnikplanung, wo notwendig brandschutztechnische Ummantelung/Abkofferung, lichte Höhe darunter mind. 2 m;

Kellerräume mit natürlicher Lüftungsmöglichkeit:

über gemeinschaftlich zugängliche Kellerfenster/Lichtschächte;

(es bleibt vorbehalten, teilweise elektro-mechanisch zu unterstützen nach weiterer Lüftungsplanung bzw. Wahl der Bauherrin);

(siehe auch Hinweise zur Kellerlüftung Gewerk 9.5 am Ende der Baubeschreibung).

9.6 Sanitär-Küchen

Entfällt (wegen käuferseitigen Küchen siehe Hinweis Gewerk 9.6 am Ende der Baubeschreibung).

9.7 Sprühwasserlöschanlage/Sprinkleranlage

(Siehe Gewerk 6.2 am Ende der Baubeschreibung).

10 Heizung

10.1 Heizungs-Installation

1: Energieart:

Fernwärme der SWM;

Hausanschlüsse: für Haus 1 und 2 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 2 (Hausanschlussraum/Technikraum Heizung), für Haus 3 zentral im 1. Kellergeschoss Haus 3 (Hausanschlussraum/Technikraum Heizung);

2: System:

zentrale Wärmeübergabe jeweils im Technikraum Heizung, Wärmeübertragung indirekt über Wärmetauscher in das Heizsystem, als geschlossene Pumpenwarmwasser-Zweirohr-Heizungsanlage;

3: (Warmwasserbereitung Trinkwasser siehe Gewerk 9.1).

4: Regelung:

Heizungs-Vorlauftemperatur zentral, vollautomatisch, elektronisch, außentemperatur- und lastabhängig mit Zeitprogramm gesteuert;

5: Heizungsleitungen:

Kellergeschoss und in Steigsträngen: aus schwarzem Stahlgewinderohr;

Anschlussleitungen zu Heizkörpern: zu Sanitäräumen/Treppenhäusern aus Mehrschichtverbundrohren auf Rohdecke mit der Wärmedämmung Missel KDH verlegt;

Fußbodenheizflächen: in Wohnungen aus strahlenvernetztem Rohr innerhalb des Heizestrichs, zum Teil in der Wärmedämmung, in sog. schnecken-/mäanderförmiger Rohrverlegung;

ohne Fußbodenheizung: innenliegende Räume (ohne Fenster) z. B. Flure/Dielen einschl. Abstellflächen, Abstellkammern/Hauswirtschaftsräume (die Erwärmung dieser Räume erfolgt durch den Wärmegewinn der umgebenden Räume) sowie Flächen unter Duschwannen und im Plan eingetragene gestrichelte Bereiche für später durch Käufer realisierbare schwellenfreie Duschplätze (siehe Hinweis Gewerk 9.1) bzw. nach haustechnischer Planung;

Regelung Fußbodenheizung: raumweise – soweit mit Fußbodenheizung – über Raumthermostat (funkbasiert), teilweise ein Raumthermostat für Räume mit mehreren Funktionsbereichen (z. B. Kochen/Wohnen/Essen) – nach haustechnischer Planung, zugehöriges Zonenventil im Heizkreisverteiler;

Heizkreisverteiler: für die Fußbodenheizflächen im Verteiler-Wandeinbauschränk, mit Stromanschluss für die Zonenventile;

6: Heizkörper:

Wohnungen: als (Niedertemperatur-)Handtuchhalter-Heizkörper zusätzlich zur Fußbodenheizung, z. B. Markenfabrikat KERMI, Typ BASIC 50 oder nach Wahl der Bauherrin, in allen Bädern und Duschbädern, an die Fußbodenheizung angeschlossen, d. h. mit separater Anbindung vom

Heizkreisverteiler der Fußbodenheizung zum Handtuchhalter-Heizkörper, (aufgrund der systembedingt geringen Vorlauftemperatur des Heizungswarmwassers mäßig warm), ohne Elektro-Heizpatrone (als Sonderwunsch erhältlich), fabrikmäßig weiß beschichtet, Thermostatkopf und Entlüftungsventil;
Gemeinschaftsbereiche: Treppenhäuser beheizt, über Niedertemperatur-Heizkörpern oder (z. B. Eingangsbereiche) über Fußbodenheizung (jeweils nach weiterer Haustechnikplanung und Wahl der Bauherrin), Thermostatventil bei Heizkörpern als „Behördenmodell“ (begrenzbarem bzw. blockierbarem Einstellbereich);
Kellerräume nicht beheizt.

10.2 Heizung-Dämmung

Freiliegende Rohrleitungen der Heizungsanlage mit Mineralfaserschalen gedämmt;
freiverlegte Kellerverteilungsleitungen zusätzlich mit Kunststoff-Schutzmantel – wo notwendig – aus Blech, mit farbiger Markierung.

10.3 Heizung-Feuerlöscher (Entfällt).

10.4 Heizung-Wärmemesser

Verbrauchserfassung über gemietete Wärmemessermesser im Heizkreisverteiler, mit Fernmessung/-abfrage per Funk;
Vorerfassung der einzelnen Heizkreise in den Technikräumen Heizung.

11 Schreiner

11.1 Schreiner, Türen

1.1: Wohnrauminnentüren:

als montagefertige Türelemente, Markenfabrikat JELD-WEN, Modell OPTIMA 30, lichte Türhöhe ca. 2,09 m (Rohbausturz ab OKF ca. 2,13⁵ m), mit Holzumfassungszargen, Türblatt mit umlaufendem Massiv-Holzrahmen, als glattes Röhrenspan-Türblatt, Türblatt und Zarge mit Rundkante, Türblatt mit durchgehender Band- und Schlossverstärkung, Türblatt beidseitig mit Hartfaserplatten und 3-seitigem Dämpfungsprofil;

Türblätter und -zargen werkseitig nach Hersteller Brilliant-weiß WL 16 (etwa RAL 9016) beschichtet;

1.2: Wohnraumtüren mit EDELSTAHL-Türbeschlägen (Garnituren), Markenfabrikat HOPPE, Typ AMSTERDAM oder nach Wahl der Bauherrin, mit Drücker- und Schlüsselrosette, Bad, Duschbad und WC mit Schlitz-Kopf-Badtürschloss, 2-teilige Türbänder;

1.3: Glasausschnitte:

in Wohnzimmertüren zu Dielen/Fluren, Typ SATI-NATO („Milchglas“);

1.4: Lüftungsöffnungen (Nachströmöffnungen):

in allen Türen als Unterschnitte (gekürzte Türblatt):
- Sanitärraumtüren: ca. 2-2,5 cm,

- Sonstige Innentüren: ca. 1,5-2 cm, bei innenliegenden (ohne Fenster) Abstellkammern/Hauswirtschaftsräume zusätzlich 1 Lüftungsgitter im oberen Bereich des Türblatts;

2: Wohnungsabschlusstüren:

mit glattem Türblatt und Rundkante, mit Stahlumfassungszargen (RC 2) weiß lackiert, lichte Türhöhe = ca. 2,09 m (Rohbaurichtmaß 2,13⁵ m), Türblatt werkseitig nach Hersteller Brilliantweiß WL 16 (etwa RAL 9016) beschichtet, mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, ohne unteren Türanschlag, Türblatt mit einer absenkbarer Bodendichtung; Schallschutzanforderungen nach Schallschutzgutachten;

Beschläge in einbruchhemmender Ausführung RC 2, außen mit feststehendem gekröpften Knopf, innen mit Türdrücker, Markenfabrikat HOPPE, Typ AMSTERDAM oder nach Wahl der Bauherrin, als Wechselgarnitur EDELSTAHL matt, Langschild, Profilzylinderschloss außen mit Hartmetall (Kernziehschutz) abgedeckt, Türblatt an der Bandseite mit 2 Sicherungszapfen (Türaushebelsicherung), 3-teilige Einbohrbänder oder Objektbänder (nach Wahl der Bauherrin), Weitwinkelspion, mit sichtbarem Gleitschienen-Obentürschließer;

(Wohnungsaußentüren bei Laubengängen siehe Gewerk 11.2, Ziffer 5);

3: Kellertüren, Türen Gemeinschaftsräume:

(siehe Gewerk 6.1.1 und Gewerk 18.4);

4: Kinderwagenraumtüren Erdgeschoss Häuser 1 und 3 /Tür Brandmeldezentrale Haus 3:

als Holztüren mit Stahlumfassungszargen, Türblätter in der Fläche und Zargen weiß, mit Edelstahlwechselgarnitur Fabrikat FSB 1159, in Brandschutzausführung, außen mit Knopf, innen mit Drücker, Tür mit Obentürschließer (lichte Höhe etwa 2,07 m, Rohbaurichtmaß 2,13⁵ m);

5: Wohnungsaußentüren:

bei Laubengängen Haus 3 in einbruchhemmender Ausführung RC 2 N (Widerstandsklasse/Resistance Class 2 – Verglasung nicht RC 2, Erklärungen siehe Hinweis zu Gewerk 11.2 am Ende der Baubeschreibung), als HOLZ-Türelement, Oberfläche deckend verkehrsweiß nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet, Türflügel mit Glasausschnitt (Glas nicht RC 2), mit 4-seitig umlaufendem Türdichtungssystem, Wetterschenkel, Beschlag mit automatische Mehrfachverriegelung sobald die Tür gezogen wird (z. B. G.U-Secury Automatic oder nach Wahl der Bauherrin), Profilzylinderschloss und einbruchhemmendem Schutzbeschlag ES 1 nach DIN 18257, Garnitur Edelstahl, außen Knopf und innen Drücker, Schließzylinder außen mit Hartmetall abgedeckt;

Seitenteil – wo gemäß Planung vorgesehen – feststehend, mit Holzoberflächen, alternativ: mit transluzenter Glasfüllung, nach Wahl der Bauherrin;

6: Haupteingangs-Haustürelemente:

zu den Haupttreppenhäusern mit massivem hellen oder weiß gekalktem EICHENHOLZ bekleidet (geschlossen), imprägniert, soweit nach bauphysikalischem Gutachten notwendig als Mehrschichtkonstruktion mit Wärmedämmkern mit integrierter Dampfsperre (Klimaklasse III), mit 3-seitig umlaufendem Dichtungsprofil, Haustüren mit feststehenden Seitenteil(en) – siehe Planung, teilweise verglast nach Energiebedarfsnachweis, Ausführung nach Detailplanung;

außen mit EDELSTAHL-Griffstange, gebürstet, innen EDELSTAHL-Drücker, Fabrikat FSB, Typ 1159 Ortner, 3 D-Edelstahlbänder, Schließblech Edelstahl gebürstet, elektrischem Türöffner (Gleichstrom, ohne Enriegelung), Türschließer mit verdeckter Gleitschiene (z. B. DORMA ITS 96), geeignet für barrierefreies Bauen, mit Feststell- und Türstopperfunktion.

11.2 Schreiner, Fenster

1: Kunststoff-Fenster/-fenstertüren:

in den Wohnungen, mit 3-fach-Verglasung, in ausreichender Qualität für die Einhaltung der Anforderungen des KfW-Effizienzhauses 55 („EnEV 2016“), Konstruktion nach den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik e.V., Rosenheim, werkseitig endbehandelt (innen in Weiß und außen mit Foliebeschichtung in einem grau-braunen Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin), mit umlaufender Flügeldichtung;

in den Duschbädern zum Laubengang Haus 3 hochliegende Fenster (Oberlichter), mit transluzenter Verglasung (Mattglasoptik, ähnlich „Satinato“);

in Fenstern und/oder Außenwänden der Wohnungen Nachströmöffnungen gemäß weiterer haustechnischer Planung (Ausführung nach Lüftungskonzept, siehe Gewerk 9.5);

Fenster in den Haupttreppenhaus-Eingangsbereichen als Kunststofffenster mit feststehender 3-fach-Verglasung;

1.2: Beschläge:

Einhandbeschlag, Bedienungsriffe der Fenster in EDELSTAHL-Ausführung, Markenfabrikat HOPPE, Typ AMSTERDAM oder nach Wahl der Bauherrin;

1-flügelige Fenster/-türen mit Drehkippbeschlag, wo technisch notwendig mit Drehbeschlag;

2-flügelige Fenster/-türen mit Dreh- und Drehkippbeschlag, – soweit energetisch/schalltechnisch/statistisch möglich – ohne (sonst mit) feststehenden senkrechten Pfosten (Setzholz), mit Falzhebelgetriebe beim Drehflügel (zum Feststellen des 2. geschlossenen Flügels bei geöffneten 1. Flügel);

3-flügelige Fenster/-türelemente mit Unterteilung zu 1- und 2-flügeligen Fenster-Teilelementen durch senkrechte Pfosten (Setzholz);

feststehende (nicht öffnbare) Verglasungen vielfach zwischen Wohnräumen und Freisitzen/Laubengängen (im Plan ohne Öffnungsflügel dargestellt); Sandwichpaneelfüllungen (statt Verglasungen) in Fensterelementen vor Küchenzeilen, Paneel im Kern wärmegeämmt und außen mit rückseitig grau/anthrazit beschichteten Glasscheiben (oder alternativ: außen Paneel mit Fensterfolie nach Wahl der Bauherrin), Oberfläche/Ausführung innen nach Fensterhersteller;

Fenster-/Fensterflügel im Erdgeschoss – wo möglich – mit Pilzkopfverriegelung;

Beschläge im Treppenhaus ggf. abweichend nach technischem Erfordernis;

(Lichtkuppeln siehe Gewerk 8.2.1, Kellergeschossfenster siehe auch Gewerk 6.1.1);

2: Fensterbleche:

außen – dort wo diese als "Meterware" vorgefertigt erhältlich sind – aus Leichtmetall pulverbeschichtet oder einbrennlackiert, sonst aus verzinktem Stahlblech mit Zinkhauffarbe beschichtet, in einem Grau-Braun-Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin, zwischen Fensterblech und Auflage Antidrönmatten;

Fensterbleche außen hinter – über die Geschossdeckenstirnseiten weitergeführten – französischen Fenstergeländern mit Anschluss nach Hersteller Richtlinien des Wärmedämmverbundsystem-Herstellers mit u. a. 2. Dichtebene unter dem Fensterblech gemäß RAL-Richtlinie und mit Fensterblecheinbau nach dem Wärmedämmverbundsystem.

11.3 Schreiner, allgemein

Entfällt.

11.4 Holz-Klapp-/Faltklappläden:

Entfällt.

12 Naturstein

1: Innenfensterbänke über massiven Fensterbrüstungen bzw. niedrigen Betonaufkantung (z. B. bei den nahezu bodentiefen Fenstern vor dem Flachdach Haus 3 in der Wohnung 3.4.146, bei den Brüstungsfenstern im Treppenhaus Haus 3.1 und nebenliegendem Aufzugsvorraum im 6. Obergeschoss) 3 cm dick, aus Kunststein (z. B. Agglotech Marmocemento SB 1000 Thassos oder Premium White etc. nach Wahl der Bauherrin), Oberflächen fein geschliffen oder poliert (nach Wahl der Bauherrin), von der Wandflucht vorstehend;

2: Treppenhäuser, Aufzugsvorräume mit Fluren:

Treppenhäuser: Treppenhausstufen und -podeste, Aufzugsvorräume samt Flure bis zu den Wohnungsabschlussstüren mit GRANIT (z. B. Indischer Nero Assoluto, Padang Dark etc. nach Material und Farbkonzept und Wahl der Bauherrin), Oberflächen fein geschliffen oder poliert (nach Wahl der Bauherrin),

im Hauseingangsbereich mit rutschhemmender Beschichtung – soweit notwendig (Oberfläche mindestens R9), im Mörtelbett verlegt, bei Podesten, Aufzugsvorräumen samt Fluren und den Treppenläufen im Treppenhaus Haus1 Wand-Sockelleisten aus Kunststein weiß (z. B. Agglotech Marmocemento SB 1000 Thassos oder Premium White etc. nach Wahl der Bauherrin), Oberflächen fein geschliffen oder poliert (nach Wahl der Bauherrin);

Leibungen der Aufzugstüren: (außen) mit Kunststein weiß (z. B. Agglotech Marmocemento SB 1000 Thassos oder Premium White etc. nach Wahl der Bauherrin) eingefasst, Oberflächen fein geschliffen oder poliert (nach Wahl der Bauherrin);

Boden der Aufzugskabinen: mit GRANIT wie im Treppenhaus;

Leibungs-Fußabstreifer vor den Wohnungsabschlussstüren: (nicht vor Wohnungsausentüren bei Laubengängen), boden-bündig, türbreit, mit Metallrahmen und Kokos-Matten in Anthrazit/Grau, unter Fußabstreifer Bodenbelag wie im übrigen Treppenhaus oder wischfester Anstrich;

Fußabstreifer im Bereich der Hauseingänge: (innen) großflächig, mit Rips- und Bürstenleiste im Wechsel, im Rahmen, herausnehmbar, bodenbündig;

4: Dachterrassenstufe Wohnung 3.4.147:

Tritt- und Setzstufe (innen) vor der Längsseite des Fensterelements mit Kunststein weiß (z. B. Agglotech Marmocemento SB 1000 Thassos oder Premium White etc. nach Wahl der Bauherrin) belegt, Trittstufe poliert oder fein geschliffen (mind. R9) und Setzstufe fein geschliffen (bzw. nach Wahl der Bauherrin).

13 Fußböden

13.1 Estrich

1: Auf Kellerbodenplatte unbeheizter Räume geglätteter Zementestrich (Folie/ggf. Dämmung nach bauphysikalischem Gutachten, im 2. Kellergeschoss ggf. als Verbundestrich) als oberflächenfertiger Endbelag, in Kellerfluren, Gemeinschaftsräumen und Schleusen zusätzlich farbige Versiegelung;

2, 3: im Erdgeschoss und in den Obergeschossen in den Wohnungen einschl. Sanitärräumen schwimmender Feinkorn-Zementestrich (für Fußbodenheizung) auf Trittschalldämmplatten und Wärmedämmplatten, beim Treppenaufgang zum Dachgarten Haus 2 Trittschalldämmplatten und Wärmedämmplatten auf Ausgleichsschüttung (z. B. Fabrikat PROTTELITH, als leichte Ausgleichsmasse auf Basis von zementgebundenem EPS – Ausführung und Fabrikat nach Wahl der Bauherrin) für einen erhöhten Fußbodenaufbau und einen stufenlosen Austritt auf den Dachgarten (nicht schwellenfrei), jeweils nach bauphysikalischer Untersuchung, Trittschall-Randdämmstreifen, in unbeheizten Wohnbereichen wie in Fluren/Dielen einschl. Abstellflächen,

innenliegenden Abstellkammern (siehe auch Gewerk 10.1) Feinkorn-Zementestrich, Wärmedämmplatten in diesen Bereichen dicker und Estrich dünner;

4: in beheizten Treppenhäusern schwimmender Feinkorn-Zementestrich auf Hartschaum-Wärmedämmplatten und Trittschalldämmplatten nach schallschutztechnischen Untersuchungen, auf Rohboden im Treppenhaus des 2. Kellergeschosses bituminöse Abdichtung mit Leichtmetalleinlage, Randhochzüge bis Oberkante Estrich, Trittschall-Randdämmstreifen.

13.2 Teppich-/Kunststoffböden

Entfällt.

13.3 Parkett

1: In Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Ankleiden sowie in offenen Küchen (wenn kein Belagwechsel im Plan dargestellt) Echtholz-Schiffsboden-Mehrschicht-Fertigparkett, Markenfabrikat BAUWERK, der Käufer hat die Auswahl zwischen:

- MONOPARK EICHE SORTIERUNG 25, matt versiegelt, Nuttschicht 3 mm auf HDF-Trägerplatte;
- MONOPARK EICHE SORTIERUNG 25, geölt, Nuttschicht 3 mm auf HDF-Trägerplatte;
- MONOPARK EICHE FARINA SORTIERUNG 25, matt versiegelt, Nuttschicht 3 mm auf HDF-Trägerplatte;
- MONOPARK EICHE GRANO SORTIERUNG 25, matt versiegelt, Nuttschicht 3 mm auf HDF-Trägerplatte;
- MONOPARK EICHE MOKAO SORTIERUNG 25, matt versiegelt, Nuttschicht 3 mm auf HDF-Trägerplatte;
- MULTIPARK EICHE SORTIERUNG 14, matt versiegelt, Nuttschicht 3,5 mm auf Fichte/Tanne-Trägerplatte;

jeweils als 2-Schicht-Parkett, mit lösungsmittelfreiem Kleber auf Estrich geklebt;

eckige Sockelleisten aus EICHE massiv 15/20 mm (h/b);

bei Türen bzw. Belagswechsel Trennschiene aus Edelstahl, Fugen zwischen Edelstahltrennschiene, Türzargen und Parkett aus Parkettfugendichtmasse.

14 Fliesen

1.1: Bad raumhoch, Duschbad etwa türhoch (im Duschbereich raumhoch) und WC etwa 1,2 m (bei vorhandener Ablage in der Höhe der Ablage) hoch gefliest;

keramische Fliesen, Markenfabrikat MARAZZI, der Käufer hat die Auswahl zwischen:

- **Fliesenkombination 1 (Standardausführung):**
Wand (Steingut): Serie BLANCOS, Typ BIANCO MATT (weiß matt), 30 cm x 60 cm, 1. Sortierung, liegend verlegt;
Boden (Feinsteinzeug): Serie MIDTOWN, Farben WHITE, GREY, BEIGE, ANTHRACITE, 30 cm x 60 cm, 1. Sortierung, orthogonal verlegt;
 - **Fliesenkombination 2 (Alternativausführung):**
Wand und Boden (Feinsteinzeug): Serie MIDTOWN, Farben WHITE, GREY, BEIGE, ANTHRACITE, 30 cm x 60 cm, 1. Sortierung, Wand liegend verlegt, Boden orthogonal verlegt;
 - **Fliesenkombination 3 (Alternativausführung):**
Wand (Steingut): Serie BLANCOS, Typ BIANCO MATT (weiß matt), 20 cm x 50 cm, 1. Sortierung, liegend verlegt;
Boden (Feinsteinzeug): Serie HORIZON (Holzoptik), Farben WHITE, ALMOND, BEIGE, BROWN, GREY, je 12,5 cm x 50 cm, 1. Sortierung, nach Wahl des Käufers orthogonal, im halbverband oder wilden Verband verlegt;
- Alternativausführungen (Fliesenkombination 2 + 3) ohne Mehrkosten;
(Fliesenhersteller ändern regelmäßig ohne Vorankündigung das Fliesenprogramm, d. h. Serien/Farben, deshalb stehen die genannten Serien/Farben unter Vorbehalt);
Fensterbrüstungen in Sanitärräumen (z. B. in Duschbädern zum Laubengang Haus 3) sowie Badewannenschürzen gefliest;
bei Badewanne in der Nähe des Abflusses Fliese(n) zu Revisionszwecken elastisch verfugt;
Bodenfliesen nach Wahl des Käufers orthogonal (Kreuzfugen), 1/3-Verband oder wildem Verband, Bodenfliesen auf schwimmenden Estrich geklebt;
Fliesenverfugungen und die Kunststoff-Eckprofile (Jolly-Schienen) farblich in Anlehnung an die Fliesenfarbe;
(wegen Höhenversatz/Schrägfläche zwischen Bad/Duschbad und angrenzendem Raum siehe Hinweise zu Gewerk 14);
1.4: in offenen Küchen mit Belagswechsel, in den Kochnischen und Dielen der Wohnungen an den Laubengängen Haus 3, in Vorratskammern, Hauswirtschaftsräumen und Abstellkammern (AK) keramische Bodenfliesen wie im Bad, mit formfertigen Sockelfliesen;
2.4: Hausanschlussräume/Technikräume Heizung, Sprinklerzentrale und erdgeschossige Kinderwagen/Mobilitätshilferäume und Putzraum beim Treppenaufgang zum Dachgarten mit keramischen Feinsteinzeug-Bodenfliesen, Fliesensockel;
Bodenfliesen auf Estrich (soweit mit Gully auf Kunststoffabdichtung) geklebt;

Verfugung und elastische Wandanschlussfuge in Grau.

15 Spengler

Hinweis: Bei einigen wenigen Loggien mit großzügigen über Eck-Verglasungen befinden sich vor feststehenden Fensterelementen Regenfallrohre (siehe Pläne). Der Käufer einer solchen Wohnung erklärt sich mit Kauf dieser Wohnung ausdrücklich damit einverstanden. Die Bauherrin behält sich vor, u. g. Verblechungen oder Bauteile aus Edelstahl (ohne Beschichtung), verzinktem Stahlblech und/oder Titanzink auszuführen.

- 1:** (Fensterbleche außen siehe Gewerk 11.2 Schreiner, Fenster);
 - 2.1:** Regenfallrohre von Flachdächern und der Dachterrasse Wohnung 3.4.147 vor Außenwänden im Wärmedämmverbundsystem aus Kunststoff nach unten geführt, im Erdgeschoss mit Reinigungsöffnung im Regenfallrohr und Revisionsklappe im Wärmedämmverbundsystem, im Erdgeschoss, soweit das Regenfallrohr ins Kellergeschoss verzogen wird Putzöffnung dort (nach haustechnischer Planung);
 - 2.2:** (System-Regenfallrohre bei Loggien siehe Gewerk 9.1);
 - 3:** (Aufzugsüberfahrten siehe Gewerk 8.2.1);
 - 8:** (Lichtkuppeln siehe Gewerk 8.2.1);
 - 9:** Aufkantungen bzw. Schwellenbleche bei Loggien, Terrassen und der Dachterrasse im Bereich der Fenstertüren bzw. (nahezu) bodentiefen Fenstern, ebenso dort in Anschlussbereichen zu Außenwänden mit verzinktem Stahlblech oder Leichtmetall (nach Wahl der Bauherrin) abgedeckt, zum Tür-/Fenstertürstock mit Dichtungsband;
vor der Loggien- und Terrassentür auf oder anstatt Blechabdeckung – soweit Blechabdeckung vorhanden bzw. aufgrund der Tiefe als Auftrittfläche vorgesehen – rutschhemmendes Riffelblech (ohne Beschichtung);
 - 10:** verschiedene Blechanschlüsse an Außenbauteilen, z. B. aufgehenden Wänden bzw. Wandkronen (Attiken) sowie sonstige Blechabdeckungen und -anschlüsse aus verzinktem Stahlblech oder Leichtmetall (nach Wahl der Bauherrin);
in Dachterrassenbodenaufbau bzw. Flachdachaufbau hineinreichende Verwahrungen (Spritzwasserschutz-Sockelbleche) – wo erforderlich – aus verzinktem Edelstahlblech (ohne Farbbeschichtung);
- ## 16 Glaser
- (Gewerk Glaser wird innerhalb der Gewerke 6.1 Beton- und Stahlbetonarbeiten, 8.2.1 Dachbegrünung, 11.1 Schreiner, Türen, 11.2 Schreiner, Fenster und 18.2 Metallbau ausgeführt).

17 Maler

Hinweis: Bei allen in der Baubeschreibung angegebenen Farben handelt es sich um Orientierungsangaben, Änderungen bleiben grundsätzlich vorbehalten. Es werden die beschriebenen sichtbaren Bauteilflächen beschichtet.

1: Fenster:

1.1: Fenster-, Fenstertürstock und Fensterflügel werkseitig endbehandelt (Ausführung durch Gewerk 11.2);

2: Beschichtungen auf Putz und Beton:

2.1: (Farbbeschichtung auf Wärmedämmverbundsystem siehe Gewerk 6.4);

2.2: Sichtbeton:

Fertigteilstützen Zschokkestraße und Laubengänge: weiß lasiert;

Fertigteilkragplatten Loggien und Laubengänge: Stirnseiten und Untersichten weiß lasiert;

2.3: Innenwände/-decken:

2.3.1: Wohngeschosse:

Decken und Wände in den Wohngeschossen (so weit nicht gefliest) mit Innenwandfarbe weiß deckend gestrichen, Beschichtungsstoff matt, lösemittelfrei, weichmacherfrei, frei von foggingaktiven Substanzen, wasserverdünnbar, erfüllt RAL-UZ 102 („blauer Engel“), Wasserdampfdurchlässigkeit hoch, sd-Wert (Wasser) < 0,1 m, mit sich selbst überstreichbar, Nassabriebbeständigkeit Klasse 3 nach DIN EN ISO 13300 – für Bäder Klasse 2 (so weit nicht gefliest);

Oberflächenqualität Q2, bei Ausführung von Elementdecken (statt geglättetem Deckenputz) glatte Beschichtung, ggf. mit Malervliesgewebe;

2.3.2: Kellergeschosse:

sichtbare Stahlbetonkellerwände und -decken weiß gestrichen (wie in den Wohnungen);

2.4: Fußboden:

Kellerflure, Technikräume, in Elektrozählerräumen und im großen Fahrradraum mit Fußbodenfarbe (z. B. hellgrau) beschichtet (an den Wände 10 cm hochgezogen);

2.5: Loggientrennwände:

an der Zschokkestraße in Fassadenfarbe nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet;

3: Stahlbleche:

Einfassungen und Verblechungen sowie sonstige Abdeckungen und Anschlüsse im Dachbereich (einschließlich Wasserspeier), Austrittsbleche bei Loggien mit Zinkhafffarbe in Weißfarbton/-tönen nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet, Fensterbleche (siehe Gewerk 15 Ziffer 1), Regenfallrohre soweit nicht in Fassaden im Fassadenfarbton bzw. nach Farbkonzept beschichtet; (Fensterbleche siehe auch Gewerk 11.2);

4: Stahl- und Metallbauteile:

4.1: Geländer an freien Treppen:

in den Treppenhäusern mit Korrosionsschutz-Grundfarbe und mit Alkydharzlack in einem Grau-Braun-Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet oder pulverbeschichtet (nach Wahl der Bauherrin);

4.2: Feuerverzinkte Stahlteile außen:

Stahlgeländer bzw. -profile samt Verblendungen vor Geschossdecken in einem Grau-Braun-Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet oder pulverbeschichtet (nach Wahl der Bauherrin);

4.4: Stahltüren, Stahlzargen:

mit Korrosionsschutz-Grundfarbe und mit Alkydharzlack weiß nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet;

(Stahlzargen der Wohnungsabschlusstüren siehe Gewerk 11.1);

4.6: Aufzugs-Fahrschachttüren:

mit Korrosionsschutz-Grundfarbe und mit Alkydharzlack weiß nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin beschichtet;

4.7: Raumheizflächen (Heizkörper):

z. B. in Treppenhäusern und Bädern/Duschbädern mit Heizkörperlack werkseitig weiß beschichtet;

4.8: Abdeckung Heizkreisverteiler, Stromkreisverteiler und Kommunikationsverteiler weiß beschichtet.

18 Schlosser, Metallbau

18.1 Schlosser

Hinweis: Die Bauherrin behält sich vor, die Schlosserarbeiten aus pulverbeschichtetem oder einbrennlackiertem Leichtmetall, statt aus einer farbbeschichteten Stahlkonstruktion auszuführen.

1: Geländer an freien Treppen:

in den Treppenhäusern aus Stahlkonstruktion, mit senkrechten Metallstäben, rostschutzgrundiert, Handlauf aus EICHENHOLZ massiv;

3: Geländer bei Freisitzen:

Terrassen-Loggien-, Loggien- und Dachterrassengeländer aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion, mit senkrechten Metallstäben, beschichtet;

4: Geländerkonstruktion auf dem Dachgarten Haus 2 nach weiterer Planung, ca. 1,3 m hoch;

5: Loggientrennwände (Sichtschutttrennwände):

zwischen den Loggien an der Zschokkestraße aus leichter Trockenbaukonstruktion mit Unterkonstruktion aus feuerverzinktem Stahl und Plattenbekleidung, beschichtet;

7: Geländer vor Fenstertüren (französische Fenster) aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion mit umlaufendem Rahmen und senkrechten Füllstäben aus

Stahl, im Bereich vor Geschossdecken mit rückwärtigem Blech, beschichtet;

9: Geländer bei Differenztreppen von den Außenanlagen zum Erdgeschoss-Laubengang Haus 3 in Anlehnung der Loggien-/Laubenganggeländer.

10: Geländer bei der baulichen Trennung (z. B. Winkelstütze) zwischen Vorfahrt Tiefgarage und Fahrradrampe mit Absturzsicherung (z. B. Geländer in Anlehnung an die Loggiengeländer).

18.2 Metallbau

1: Haupteingangs-Haustürelemente (Straße):
(siehe Gewerk 11.1, Ziffer 6);

2: Nebeneingangs-Haustürelemente (Innenhof), Außentür Dachgarten Haus 2:

aus thermisch getrennter Leichtmetall-Konstruktion, in einem Grau-Braun-Farbtönen nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin einbrennlackiert oder pulverbeschichtet, soweit vorgesehen mit feststehendem verglastem Seitenteil, Verglasung als 3-Scheiben-Verbund-Sicherheits-Wärmedämmglas (nach Energiebedarfsnachweis), geklemmte Glashalteleisten, außen mit EDELSTAHL-Knopf (beim Dachgarten außen Drücker), innen EDELSTAHL-Drücker, Fabrikat FSB, Typ 1159 Ortner, Zylinderschloss, ohne Türöffner (Türöffner und Klingel/Sprechanlage nur bei den Haupteingangs-Haustürelementen (Straße);

Zwischentüren in Treppenhäusern/Aufzugsvorräumen/Treppenhausfluren/-gängen (siehe Planung): als Metallrahmentüren mit großen Glasausschnitt und Oberlicht, teilweise gemäß Planung mit feststehendem verglasten Seitenteil und wo notwendig mit Brandschutzschutzverglasung;

folgende Türen mit Feststellanlage:

(z. B. Aufhaltevorrückung, mit Rauchwarnmeldern, Türhalteelektromagnet, Netzteil, Handauslöser);

- EG Haus 2: im Treppenhausflur (neben Wohnungsabschlussstür Wohnung 2.0.030, 1 Tür);

- 1.-5. OG Haus 2: im Treppenhausflur (im 1. OG zwischen Wohnung 2.1.042/2.1.043 und vergleichbar darüber, insgesamt 5 Türen);

- EG Haus 3: zwischen Aufzugsvorraum und langem Treppenhausflur (neben Wohnungsabschlussstür Wohnung 3.0.93, 1 Tür);

- 1.-5. OG Haus 3: zwischen Treppenhaus H 3.1 und Aufzugsvorraum (insgesamt 5 Türen);

(EG = Erdgeschoss, OG = Obergeschoss);

3, 4: Briefkastenanlagen:

jeweils im Haupteingangsbereich vor der Wand in Trockenbau integriert bzw. bei Haus 3 ggf. teilerhalten, mit abschließbarem Mitteilungssichtkasten (ggf. separat);

Profilzylinder Briefkästen passend zur Wohnungsschließung;

Briefkästen nach DIN EN 13724, Einwurfschlitz Briefumschlag Format C4, in einem Grau-Braun-Farbtönen nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin;

5: Fahrradraumrampentür:

Tür (Tor) oben bei der Rampe zum Fahrradraum als Metalltür, 2-flügelig, mit Geh- und Stehflügel (gestalterisch in Anlehnung an die Tiefgaragentore).

18.3 Garagentore

(Siehe Gewerk 6.2 am Ende der Baubeschreibung).

18.4 Kellertrennwände

Kellerabteile in der Regel durch verzinkte Stahlmellenverschlüsse getrennt, ohne Beschichtung, Tür mit Profilzylinder (passend zur Wohnungsschließung), Türscharnier aushängegesichert, Türanschlüsse schallgedämmt;

Fahrradabstellfläche einschl. Sharing-Flächen überwiegend mit verzinkten Stahlgitterverschlüssen und -türen abgetrennt, ohne Beschichtung, Profilzylinderschloss.

18.5 Fahrradständer

Fahrradständeranlagen im Bereich der großen Fahrradabstellfläche im 1. Kellergeschoss (1. Untergeschoss) Haus 3, teilweise als höhenversetzte Parker (Schräg-Hoch-Tief-Parker), als Doppelstockparker (2 Ebenen) etc., jeweils aus feuerverzinktem Stahlblech, ohne Beschichtung;

oberirdische Fahrradstellplätze in den Außenanlagen mit Anlehnbügeln, nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin einbrennlackiert oder pulverbeschichtet.

19 Elektro, Antenne

19.1 Elektro

(Elektromobilität siehe Hinweis zu Gewerk 19.1 am Ende der Baubeschreibung).

1, 2: Hausanschlüsse in Zählerräumen;

in den Elektrozählerräumen im Kellergeschoss separater Zähler:

je Wohnung (EVU-Zähler);

je Haus für Allgemeinstrom (Treppenhausbeleuchtung, Kellerflure, Technikräume, Fahrrad- und Mobilitätshilferäume, Video-Gegensprechanlage u. ä.), teilweise häuserübergreifend (EVU-Zähler);

für die Tiefgarage mit Außenanlagen (EVU-Zähler);

für die Heizungsversorgung (EVU Zähler);

für die Warmwasserversorgung (EVU Zähler);

für die Sprinkleranlage (EVU Zähler);

je Haus für die Aufzugsanlage (ZZ geeicht);

je BA Kabelversehversorgungsanlage (ZZ geeicht);

(EVU = Elektroversorgungsunternehmen, ZZ = Zwischenzähler);

3: Stromkreis- und Kommunikationsverteiler:

1 Hohlraum-Stromkreisverteiler („unter Putz“) in jeder Wohnung mit getrennten Stromkreisen für Herd (3 x 16 A), Küche, Wohnzimmer, Waschmaschine, Trockner, Spülmaschine, jeweils 16 A, übrige Räume 16 A, ab 4-Zimmer-Wohnungen 1 weiterer Stromkreis, Platz für 2 Reserve-Stromkreise; Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-/RCD-Schutzschalter) für o. g. Stromkreise 3 x 40 A/ 30 mA und separat für Diele/Flur;

Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtung (Brandschutzschalter) für Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer;

Kellerabteile jeweils mit eigenen Leistungsschutz-/Fehlerstromschutzschaltern in den Elektrozählerräumen (soweit die Kellerabteile nicht mit den Wohnungen verbunden sind);

Überspannungs-Schutzeinrichtung Typ 2 in Wohnungen (im Stromverteiler), soweit die Leitungslänge mehr als 10-12 m zum vorgelagerten Schutzglied im Zählerraum (Hauseinspeisung/Hauptverteilung) beträgt;

Hohlwand-Stromkreisverteiler 3-reihig und Hohlwand-Kommunikationsverteiler (für Antenne, Telefon, mit 3 integrierten 230 V-Steckdosen) 5-reihig, übereinander angeordnet, wenn nebeneinander angeordnet beide Verteilerkästen 5-reihig, einheitliches Fabrikat (z. B. ABN, HAGER, ABB oder nach Wahl der Bauherrin);

Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-/RCD-Schutzschalter) für Allgemeinstromkreise in der erforderlichen Anzahl, eigener Fehlerstrom-Schutzschalter für die Heizzentrale;

4: Leitungsverlegung:

4.1: Niederspannungsanlagen:

in den Wohnungen sowie in Treppenhäusern bei massiven Wänden ggf. Imputz-Flachleitungen, sonst Mantelleitungen;

Verbindung der Leitungen in Schalter- bzw. Abzweigdosen;

Leitungen im Bad und Duschbad und in Montagewänden sowie Steigleitungen zu Unterverteilungen – wo notwendig – als Mantelleitungen, Leitungsquerschnittsdimensionierung der Steigleitungen zu Unterverteilungen nach den Vorgaben der Energieversorgungsunternehmen (EVU) i. d. R. 16 mm², je nach Verlegungsart und Leitungslänge ggf. auch 10 mm²;

(bei Ausführung von Elementdecken Verlegung der Leitungen im Bereich der Decken – soweit notwendig – in Leerrohren);

Kellerverteilungsleitungen als Mantelleitungen in Kunststoff-Leerrohren auf Wänden, Decken (mit Abstandsschellen) oder im Beton bzw. im Bereich von Leitungshäufung in Leitungsträgersystemen (nach Wahl der Bauherrin).

4.2: Kleinspannungsanlagen:

Leitungen in Wohnungen und Treppenhäusern für Telefon, Fernsehanlage und Video-Gegensprechanlage in Wänden bzw. in Betondecken in Leerrohren, im Kellergeschoss in Kunststoff-Leerrohren auf Wänden, Decken oder im Beton bzw. bei Leitungshäufung in Leitungsträgersystemen (nach Wahl der Bauherrin);

5: Ausstattungsgegenstände in Wohnungen:

mit Schalter und Steckdosen, Markenfabrikat BUSCH-JAEGER, Typ FUTURE LINEAR, studioweiß nach Hersteller.

5.1 Elektroausstattung

	Rauchwarnmelder auf Mietbasis	Deckenleuchten-Auslass	Wandleuchte ⁹	Ausschalter	Wechselschalter	Kreuzschalter	Serienschalter	Einfachsteckdose	Doppelsteckdose	Dreifachsteckdose	Antennenanschlussdose	Datendose mit CAT 7-Kabel	schaltbare Wandsteckdose	Arbeitsplatten-Doppelsteckdosen	Einfachsteckdose für Kühl-Gefrierschrankskombi (KS) ⁵	Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschine (GS) ⁵	Einfachsteckdose für Umluft-Dunstabzug (DA) ⁵	Herdanschlussdose	Einfachsteckdose für Waschmaschine (WM) ⁵	Einfachsteckdose für Kondensattrockner (TR) ⁵	
Wohnen/ Essen	1	2					1	5		1	1	1									
Schlafen	1	1		1				1	2	1	1	1									
Kind	1	1		1				1	1	1	1	1									
Kochen		1		(1 ⁷)			1	1					1 (2 ¹)	3 ² (4 ²)	1	1	1	1	(1 ⁴)		
Bad/ Duschbad		1	1	X ⁶			X ⁶		1										(1 ⁴)	(1 ⁴)	
WC			1	1				1													
Diele/Flur	1-2	1 (2 ³)		nach Plg.				1													
Abstellkammer		1		1				1													
Balkon			1	1				1 ⁸													
Dachterr.			2	1				1 ⁸													
Terrasse			1	2									1 ⁸								

¹ bei 2-zeiligen und U-Küchen
² 4 St. wenn Arbeitsplatte länger als 6 m, 2 St. wenn Küche sehr klein (gemäß Elektroplan)
³ ab 4 m Dielen-/Flurlänge
⁴ soweit eingeplant (siehe Plan)
⁵ KÜcheneinrichtungen und Haushaltsgeräte sind nicht im Leistungsumfang enthalten!
⁶ Bad und Duschbad ohne Fenster: 1 zweipoliger Ausschalter zusammen für Wandleuchten-Auslass und Lüftung, 1 weiterer zweipoliger Ausschalter zusammen für Deckenleuchten-Auslass und Lüftung;
Bad und Duschbad mit Fenster: 1 Serienschalter für Wand- u. Deckenleuchten-Auslass, 1 Ausschalter für Lüftung
⁷ Bei hintenliegenden fensterlosen Küchen ein Ausschalter für die Lüftung (Lüftung siehe 9.5)
⁸ Bei Freisitzen Außensteckdosen (z. B. Fabrikat Busch-Jaeger, Typ Allwetter 44, alpinweiß)
⁹ Wandleuchten bei Freisitzen (z. B. DOTLUX, BEAMO oder nach Wahl der Bauherrin)
Hinweis: In einigen Wohnungen kann je nach Situation und Erfordernis teilweise die Ausstattung von dieser Tabelle/Baubeschreibung abweichen, Ausstattung dann nach Elektroplan.

5.1.28: Sonnenschutz:
(siehe Gewerk 21);
Leistung Gewerk 19.1: Elektrozuleitung bis zu den gruppierten Schalterdosen Nähe Fenster, Leerrohr bis in Rollladen-/Raffstorekasten;

5.1.29: Heizkreisverteiler:
1 Stromanschlussklemmdose für die Stellantriebe der Fußbodenheizkreisventile, „Aufputz“-Installation;
5.1.30: Kellerabteil:
je 1 Wandfunktionsleuchte (z. B. Schiffsarmatur) mit LED-Leuchtmittel neben der Tür;

1 Feuchtraum- Schalter- Steckdosen- Kombination neben der Tür, Markenfabrikat BUSCH-JAEGER, Typ OCEAN, mit Leitung zum Wohnungszähler;

5.2: Lage der Deckenauslässe:

im Wohnzimmer 1 Deckenleuchten-Auslass über dem Tischbereich, der 2. Deckenleuchten-Auslass dem Grundriss angepasst bzw. im Wohnzimmer mit Essplatz über dem Tischbereich, in Schlaf- und Kinderzimmern in der Regel in Raummitte, in den übrigen Räumen und dort wo notwendig dem Grundriss angepasst bzw. gemäß Elektromontageplan; Deckenhaken und Klemmen;

5.3: Rauchwarnmelder (Mietbasis):

Installation und Funkfernüberwachung einschl. deren regelmäßigen Inspektion, Wartung und Funk-Funktionskontrolle durch Dienstleister, Anzahl gemäß Ziffer 5.1, mit fest eingebauter 10-Jahres-Batterie, Alarmierung am Rauchwarnmelder (keine Vernetzung zwischen Rauchwarnmeldern), VdS-zugelassen, mit Q-Siegel, DIN EN 14604-konform; (siehe auch „Hinweise zu Gewerken“ bei Gewerk 19.1 am Ende der Baubeschreibung).

6: Ausstattungsgegenstände in Gemeinschaftsräumen/-bereichen:

6.1: Treppenhaus- und Schleusenbeleuchtung:

als Anbauleuchten mit integrierten Bewegungsmeldern (z. B. Sensorleuchte STEINEL RS PRO Connect R10 oder R20 etc. oder nach Wahl der Bauherrin) und fest eingebauten LEDs, Lichtfarbton warmweiß (≤ 3.000 K);

in den Haupteingangsbereichen der Häuser 1-3 LED-Pendelleuchten (z. B. Sensorleuchte STEINEL RS PRO Connect R30 abgependelt etc. oder nach Wahl der Bauherrin), über separate Bewegungsmelder geschaltet;

6.2: Kellergeschossbeleuchtung mit Bewegungsmeldern (ohne Schalter):

Kellerflure mit LED-Feuchtraumwannenleuchten und/oder Schiffsarmaturen mit LED-Retrofit-Leuchtmitteln, Müllräume und im Bereich der großen Fahrradabstellfläche im 1. Kellergeschoss Haus 3 LED-Feuchtraumwannenleuchten;

Kellergeschossbeleuchtung mit Schaltern:

Hausanschlussräume/Technikräume Heizung, Traktorraum, Elektrozählerräume, Sprinklerzentrale, Sprinklertank mit LED-Feuchtraumwannenleuchten;

Steckdosen:

Hausanschlussräume/Technikräume Heizung, Traktorraum, Elektrozählerräume, Sprinklerzentrale, Sprinklertank sowie Räume mit Hebeanlage mit den notwendigen Feuchtraum-Steckdosen, Steckdosen/-anschlüsse für Hebeanlagen nicht aussteckbar;

(Kellerabteile siehe Ziffer 5.1.30);

6.5: Hauseingänge (außen): Leuchten neben/über Hauseingängen mit LED-Leuchtmitteln und Dämmerungsschalter, ggf. Bewegungsmelder;

6.6: Freiflächenbeleuchtung: nach weiterer Planung, z. B.: Poller- und/oder Wandleuchte(n), über Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder, ggf. Zeitschaltung (zur Dauerlicht-Schaltung der Außenbeleuchtung während der Hauptverkehrszeit), jeweils nach Wahl der Bauherrin, Zuleitung zu Pollerleuchte(n) im Erdbereich verlegt;

6.7: (Lichtkuppeln siehe Gewerk 8.2.1);

6.8: Lüftung der Kellerräume (siehe Gewerk 9.5);

7: Erdungsschutzmaßnahmen für die gesamten Rohrleitungssysteme (Heizanlage, Aufzugsanlage, Sanitär, Treppengeländer im Treppenhaus) sowie die Telefonanlage und die Anlage für Rundfunk- und Fernsehempfang nach VDE, Fundamenterde nach DIN bzw. VDE-Richtlinien;

(Blitzschutzanlage siehe Gewerk 19.4);

8: Kleinspannungsanlage:

Haustürstation:

Klingel- und Video-Türgegensprechanlage bei den Haupttreppenhaus-Hauseingängen, mit Namensschildern, Tastern und Kamera außen seitlich in der Fassade, z. B. Fabrikat BUSCH-JAEGER oder SIEDLE mit gebürsteter Edelstahl-Klingeltasterplatte z. B. Fabrikat RENZ oder nach Wahl der Bauherrin, mit optischer Anzeige (siehe Hinweise zu barrierefreien Wohnungen);

(Nebentreppenhaus-Hauseingänge zum Innenhof erhalten keine Klingel- und Sprechanlage);

Wohnungsinnenstation Video:

je Wohnung eine Video-Innenstation, mithörge-sperrt, mit Türöffnertaste, z. B. Fabrikat BUSCH-JAEGER oder nach Wahl der Bauherrin, (nach Elektromontageplan);

Video-Türgegensprechanlage mit Rufunterscheidung zwischen Haustür und Wohnungsabschlusstür, in barrierefreier Ausführung (Zwei-Sinne-Prinzip = optisch + akustisch, z. B. Klingelsymbol = Klingelruf wurde abgesetzt, Sprechsymbol = es kann gesprochen werden, Türöffnersymbol = Tür kann geöffnet werden);

Klingeltaster (außen) mit Namensschild in der Nähe der Wohnungsabschlusstür.

9: Treppenaufgang zum Dachgarten:

Heizung mit elektrischem Frostwächter.

19.2 Antenne (Medien)

1: Rundfunk- und Fernsehversorgung

1.1: Leistung der Bauherrin:

Leerrohrnetz/Kabelträgersysteme von den Elektrozählerräumen zu den Wohnungen nach technischem Erfordernis, Kommunikationsverteiler (siehe auch Ziffer 19.1, Ziffer 3), vom Kommunikationsverteiler sternförmig je 1 Leerrohr zur Leerdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern;

1.2: Leistung des Kabelnetzproviders (im Mietvertrag enthalten):

Gebäudeanschluss, Glasfaser (ggf. Koax) je Wohnung vom Elektrozählerraum bis zum Kommunikationsverteiler in der Wohnung, Koax vom Kommunikationsverteiler zum Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Fernseh- und Rundfunkanschlusssdosen;

2: Telefonie/Internet/Netzwerkvorbereitung

2.1: Leistung der Bauherrin:

Leerrohrnetz/Kabelträgersysteme von den Elektrozählerräumen zu den Wohnungen nach technischem Erfordernis, Kommunikationsverteiler (siehe auch Ziffer 19.1, Ziffer 3), vom Kommunikationsverteiler sternförmig je 1 Leerrohr zur Leerdose im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer;

2.2: Netzwerkvorbereitung:

Leistungen wie Netzwerkvorbereitung [z. B. Patchfeld Kommunikationsverteiler, je 1 CAT 7-Kabel vom Kommunikationsverteiler zu Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Netzwerk-/Telefondose (eine RJ 45-Buchse)] sind vom Käufer – soweit gewünscht – i. d. R. beim Kabelnetzprovider hinzubuchbar (keine Leistung der Bauherrin, nicht im Mietvertrag mit der Eigentümergemeinschaft enthalten);

(es bleibt vorbehalten, soweit der Kabelnetzprovider zur Ausführung einer Netzwerkvorbereitung bereit ist, diese Leistung mit in den Rundfunk- und Fernsehversorgungsvertrag aufzunehmen);

2.3: Telefonie/Internet:

Dienste wie Telefonie und schnelles Internet sind vom Käufer – soweit gewünscht – beim Kabelnetzprovider hinzubuchbar (keine Leistung der Bauherrin, nicht im Mietvertrag mit der Eigentümergemeinschaft enthalten);

3: Telekom

3.1: Telefonie/Internet: In der Regel schließt Telekom Neubauvorhaben dieser Größenordnung an Ihr Netz an, Dienste wie Telefonie/Internet könnten dann vom Käufer alternativ bei der Telekom beantragt werden (keine Gewähr, keine Leistung der Bauherrin).

19.3 Brandmeldeanlage

(Siehe Gewerk 6.2. Tiefgarage am Ende der Baubeschreibung, Sprinkleranlage siehe Gewerk 9.7).

19.4 Blitzschutzanlage

Überspannungsschutz nach DIN VDE 0100-443/534;

Blitzschutz entsprechend Risikoanalyse nach DIN EN 62305-2 (VDE 0185-305-2): Blitzschutzsystem LPS Klasse 3.

20 Außenanlagen (Freianlagen)

(Dachgarten Haus 2 siehe Gewerk 8.2.1 und 9.1);

1.1: Wege, Tiefgaragen-/Fahrrad-Rampenvorfahrt: Haupt- und Hauszuwege, Weg zur Müllauffstellfläche mit ungerichteten, ungebundenem Belag (z. B. Tränkdecke), Einzeiler zur Belagseinfassung, Hauszuweg zum Haupteingang Haus 3 sowie Tiefgaragen-/Fahrrad-Rampenvorfahrt mit Plattenbelag, bauliche Trennung (z. B. Winkelstütze) zwischen Vorfahrt Tiefgarage und Fahrradrampe mit Absturzsicherung (z. B. Geländer in Anlehnung an die Loggiengeländer);

alle Wege bis max. 6 % geneigt;

Entwässerungseinrichtungen – wo notwendig (siehe Gewerk 9.1 Ziffer 2.8);

1.2: Fahrradparker-Stellflächen:

mit Schotterrasen (oder nach Wahl der Bauherrin), Einzeiler zur Belagseinfassung belegt, bei Haus 3 mit Plattenbelag;

Fahrradparker-Anlehnbügel nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin einbrennlackiert oder pulverbeschichtet;

1.3: Feuerwehrfahrspuren:

(Andienung mit Feuerwehrfahrzeug straßenseitig);

1.4: Terrassen:

von Erdgeschosswohnungen (gemäß Planung) mit Belag aus Beton-Werksteinplatten mit Naturstein im Vorsatz, Größe 60 cm x 40 cm, im Halbverband verlegt, z. B. Markenfabrikat FEINER, IMPERIALGRAU oder nach Wahl der Bauherrin, Farbe/Platte in hellgrauer Farbe, mit leicht rauer gestrahlter Oberfläche, gefasteten Kanten, im Feinsplitt oder im Sandbett (nach Wahl der Bauherrin) verlegt;

(wegen Imprägnierung siehe Hinweis am Ende der Baubeschreibung zu Gewerk 8.2);

1.5: Traufstreifen:

entlang des Gebäudesockels im Bereich von Rasenflächen mit Betonplatten oder Betonleistensteinen und mit Kies, im Bereich von Pflanzflächen mit Kies;

(es bleibt vorbehalten, Schotter auszuführen);

1.7: Hauseingänge:

eingezogene Hauseingänge der Häuser 1-3 außen mit Platten/Pflaster belegt, Fußabstreifer aus feuerverzinktem Stahlgitterrost, Maschenweite 30 mm x 10 mm, bodenbündig;

2.1: Oberboden:

Andecken mit vorhandenem bzw. zu lieferndem Oberboden in wechselnden Dicken, Oberboden-Feinplanie bei Rasenflächen;

2.2: Saaten und Pflanzungen:

verschiedene Anpflanzungen wie kleine, mittelgroße Bäume, (Solitär-)Sträucher, Bodendecker, Stauden- und Gräserpflanzung, Blumenwiesenansaat, Rasenansaat, Schnitthecke;

Baumpflanzungen, Artenauswahl und Anzahl gemäß den behördlichen Auflagen;
Anpflanzungen nach weiterer Außenanlagenplanung;

3: Spielfläche(n):

im Bereich der Freianlagen, Spielplatz mit verschiedenen Einrichtungen und Geräten wie z. B. Sandspielfläche mit Rutsche, Gerät mit Seil- und Hängebrücke, Ketternetz, Balancierpfad, Podesten auf verschiedenen Ebenen, weitere Ausstattung in den Außenanlagen z. B. Sitzbänke oder -möbel, modellierte Rasenhügel;

4: Einfassungen:

Müllaufstellfläche durch Schnitthecken eingefasst; Mauern, Stufen:

Übergang von Höhendifferenzen (z. B. zur Wilhelm-Riehl-Straße) mittels Stufen oder Stützmauern (gemäß Planung);

8: Müllaufstellfläche:

an der nordwestlichen Grundstücksgrenze mit ungerichtetem, ungebundenem Belag (z. B. Tränkdecke), Einzeiler zur Belagseinfassung.

21 Rollläden/Raffstores

Raffstores:

an Fenstern/Fenstertüren zu Loggien, erdgeschossigen Terrassen-Loggien, Laubengängen Haus 3 (außer Duschbadfenster zu Laubengängen);

Raffstorekästen als Vorsatzkästen außen vor der Fensteraufdoppelung, Raffstorelamellen aus Metall, schienengeführt (für mehr Stabilität, kein Windwächter, siehe Hinweis zu Gewerk 21), Führungsschienen und Raffstorelamellen in einem Grau-Braun-Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin;

Rollläden:

an allen sonstigen Wohnungsfenstern/-türen;

Rollladenkästen als Aufsatzkästen mit Revisionsöffnung, innen stirnseitig verputzt, Farbe der Revisionsblende, Führungsschienen und Rollladenpanzer in einem Grau-Braun-Farbton nach Farbkonzept und Wahl der Bauherrin;

Antrieb/Bedienung:

jeweils elektrischer Antrieb, Bedienung über Jalousieschalter, in der Regel gruppiert in der Nähe eines Fensters (siehe Plan), Elektromotoren mit automatischer Drehmomentenabschaltung;

(Gruppensteuerung bei Zimmertür Sonderwunsch);

Leistung Gewerk 21: Rollläden und Raffstores, Elektromotoren, Elektroleitung von den Motoren bis zu den gruppierten Schalterdosen Nähe Fenster, Jalousieschalter (siehe auch Gewerk 19.1 Elektro).

21.1 Außenjalousetten

(Raffstores siehe Gewerk 21).

22 Treppen (Holz etc.)

Entfällt.

23 Sonstiges

2: Trafostation/-raum:

für dieses Bauvorhaben und das Nachbarbauvorhaben „Z OST“ unter der Tiefgaragenrampe im Haus 3 in Abstimmung und nach Detailangaben der Stadtwerke München.

24 Aufzüge

1.1: In den Haupttreppenhäusern der Häuser 1 und 2 je 1 maschinenraumloser Personenaufzug, im Haus 3 2 maschinenraumlose Personenaufzüge, jeweils für etwa 6 Personen, barrierefrei und Rollstuhl gerecht, auch für die Aufnahme einer Krankentrage, als Durchlader, mit Haltestellen in allen Geschossen einschl. „Dachgartengeschoss“ im Haus 2 (Treppenaufgang Haus 2 zum Dachgarten);

24 h-Notrufleitsystem mit Alarmtaste und Sprechverbindungsmöglichkeit, drahtlos über GSM (Global System for Mobile Communications), bei Empfangsschwäche automatische Einwahl in ein besseres Mobilfunknetz, Notfallstromversorgung, notwendige GSM-Geräte/SIM-Karten etc. des Aufzugsherstellers gemietet;

1.2: Kabinenwände aus EDELSTAHL-Paneelen (nach Wahl der Bauherrin), mind. eine Fahrkorbwand mit Spiegel und Handlauf, Kabinenboden mit NATURSTEIN (wie im Treppenhaus), Decke mit LED-Beleuchtung;

1.3: einseitig automatisch öffnende Teleskop-Schiebetüren, Kabinentüren aus EDELSTAHL, Fahr-schacht-türen (außen) aus Stahlblech nach Farbkonzept beschichtet, mit Sicherheitstürverschlüssen.

25 Parksystem

Entfällt;

(Fahrradparkersysteme siehe Gewerk 18.5).

26 Schließanlage

Zentralschließanlage mit Sicherungsschein, Wohnungsabschlusstüren, Haustüren, Laubengangtür Haus 3 im Erdgeschoss, Türen der Gemeinschaftsräume (großer Fahrradraum Haus 3, Müllräume, Kinderwagen/Mobilitätshilferäume, Treppenhaustüren zu Schleusen, Tiefgaragentore) mit Schließzylinder und gleichschließend, bei Tiefgaragentüren zu Schleusen, Laubengangtüren in den Obergeschossen zu den Treppenhäusern wegen Fluchtwegfunktion Blindzylinder; Sonderräume (wie z. B. Technikräume, Hausmeisterraum) einzeln schließend.

27 Verfüugung

Elastische Verfüugung zwischen massivem Naturstein-Treppenlauf- und Podestbelag, unterseitig zwischen Treppenlauf und Treppenlauf-Auflager, zwischen festem Treppenbelag und Sockelleisten/Sockelbelag oder Türschwelle, zwischen Estrichen in gemeinschaftlichen Kellerfluren und aufgehenden Massivwänden, zwischen gefliesten Wänden bzw. Sockelfliesen und Böden bzw. Decken sowie bei jeder gefliesten Innenecke an den Wänden, zwischen Fliesen und Türzargen bzw. zwischen Fliesen und Bade-/Duschwannen/Toiletten, zwischen Trockenbau- und geputzten Massivwänden oder Trennfix (z. B. Fa. Knauf).

28 Abgehängte Decken (Siehe Gewerk 6.3)

6.2 Tiefgarage

Hinweise: Es bleibt grundsätzlich vorbehalten, die Beton-/Stahlbetonbauteile aus Ort beton, Fertig-/Halbfertigteilen oder Elementen herzustellen.

(1 Allgemeines)

2-geschossige Tiefgarage für die Häuser 1-3 mit insgesamt 144 Pkw-Einzelstellplätzen auf zwei Tiefgaragenebenen (Stellplätze im Einzelnen siehe Vorbemerkungen zur Baubeschreibung), Zu- und Ausfahrtsrampe westlich im Haus 3.

(6.1 Bauhauptarbeiten)

2: Boden der Fahrspuren und Einzelparkerstellplätze aus Stahlbeton, in der 2. Tiefgaragenebene (Bodenplatte) im Grundwasserbereich als „Weiße Wanne“ mit hohem Wassereindringwiderstand (frühere Bezeichnung: Wasserundurchlässiger (WU-) Beton/Stahlbeton) gegen drückendes Wasser, in der 1. Tiefgaragenebene aus Stahlbeton, Fahrspuren und Stellplätze geneigt, Fahrspuren mit offenen Verdunstungsrinnen (ohne Abdeckung), Schöpfgruben mit Gitterrostabdeckung; (Entwässerung siehe unten Gewerk 9.1); (Beschichtungssystem siehe unten Gewerk 6.2.1);

4: Außenwände gegen Erdreich aus Beton/Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand, gegen drückendes Wasser, unverputzt (mit ausgeschalter Betonoberfläche);

5: Innenwände, Stützen und Unter-/Überzüge aus Stahlbeton, unverputzt (mit ausgeschalter Betonoberfläche);

Aufkantungen und niedrige Brüstungswände gemäß Planung aus Beton/Stahlbeton;

(Gittertrennwände zum Fahrradraum siehe Gewerk 18.4);

6: Decke aus Stahlbeton, Decke im Gefälle, unverputzt, mit ausgeschalter Betonoberfläche; (Abdichtung siehe Gewerk 8.2);

unter beheizten Räumen unterseitig sowie teilweise angrenzende Wände/Stützen/Unterzüge – wo nach bauphysikalischem Untersuchungen notwendig – Wärmedämmung (z. B. TEKTALAN);

7: Tiefgarage mit 2-spuriger Rampe, Bodenplatte aus Stahlbeton – wo notwendig – mit hohem Wassereindringwiderstand, gegen drückendes Wasser, Ausführung gem. Tragwerkplanung (technischem Erfordernis);

(Beschichtungssystem siehe unten Gewerk 6.2.1); Wand- und Deckenflächen innen – wo gemäß Schallschutzgutachten notwendig – schallabsorbierend bekleidet;

8: Türen Keller/Tiefgarage siehe Gewerk 6.1.1.

(8.2 Dachdecker-Abdichtung)

Tiefgaragendecke aus Stahlbeton, meist mit leichtem Gefälle, mit normgerechter 2-lagiger bituminöser Abdichtung nebst Wurzelschutzmatte oder 2. bituminöser Abdichtungslage mit Wurzelschutzfunktion, Untersicht schalungsrau;

(es bleibt vorbehalten, die Tiefgaragendecke aus Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand ohne weitere Abdichtung auszuführen).

(9.1 Sanitär-Installation)

Entwässerung Oberflächenentwässerung der Tiefgaragendecke meist durch leichtes Gefälle und – soweit notwendig – über Gullys;

Entwässerung der 1. Tiefgaragenebene (Ebene -1) durch Rinnen (ggf. abgedeckt) mit Abläufen mit Anschluss an die Entwässerung;

Entwässerung der 2. Tiefgaragenebene (Ebene -2) durch offene Verdunstungsrinnen (ohne Gitterrostabdeckung) in Fahrspuren und mit Gitterrosten abgedeckte Schöpfgruben.

(9.3 Sanitär-Grundleitungen)

Entwässerungsrinnen bei der oberen Rampe (Ein- und Ausfahrtsrampe) mit Rostabdeckung und Entwässerungsanschluss.

(9.5 Sanitär-Lüftung)

Mechanische Lüftung der Tiefgarage entsprechend Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) – kurz Garagenstellplatzverordnung –, bzw. Prüfsachverständigengutachten, Tiefgaragenlüftungszentrale neben Treppenhaus 3.3 im 1. bzw. 2. Kellergeschoss, Abluftschacht (gleichzeitig Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen) von der Tiefgaragenlüftungszentrale abgehend über Dach, Zu- und Abluft über die beiden Tiefgaragentore.

(9.7 Sprinkleranlage)

als ortsfeste Löschanlage, Ausführung Sprinkleranlage nach VDS-Richtlinien;

Tiefgaragenebenen:

Rohrnetz mit trockenen Haupt- und Nebenleitungen (Befüllung im Brandfall), mit Sprinklerköpfen in beiden Tiefgaragenebenen;

Sprinklerzentrale:

im 2. Tiefgaragengeschoss, mit Ausgussbecken mit Überlauf und Abstellrost, 2 Auslaufventile für Kalt- und Warmwasser, 2 Bodenabläufe mit doppelter Schachthebeanlage, Sprinklerpumpe, Spülstation, Druckluft und weiteren Komponenten wie Alarmgeber, Alarmglocke (bzw. Komponenten nach Erfordernis und Sprinklerplanung);

Sprinklertank:

Löschwasser-Vorratsbehälter im 2. Tiefgaragengeschoss, mit Pumpentauchkammer, Sprinklertank-Überlauf und -Nachspeisung (bzw. Komponenten nach Erfordernis und Sprinklerplanung);

(Löschwasseranlage Treppenhäuser siehe Gewerk 9.1, Ziffer 4.4.

(17 Maler) Tiefgaragenrampenwände außen bis zu den Garagentoren im Fassadenfarbton bzw. nach Farbkonzept beschichtet;

Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrtstor in Anlehnung an den Geländerfarbton beschichtet;

Kfz-Stellplätze der Wohnungen mit aufgemalter Nummer an der Wand, Stütze oder Unterzug, Einzelstellplätze zusätzlich abgegrenzt durch Farblinien in Teilbereichen am Boden und/oder an der Rückwand;

Bodenmarkierungen – wo notwendig – zu Rettungswegen hin (z. B. vor Schleusen);

Anbringung der behördlich vorgeschriebenen Beschilderung.

(18.3 Tiefgaragentor)

Ein- und Ausfahrtsrampe Haus 3 jeweils mit 1 Tiefgaragen-Kipptor mit Bekleidung nach Materialkonzept, mit elektrischem Antrieb, zeit- und funkgesteuert, jeweils 1 Handsender je Tiefgaragenstellplatz (weitere Handsender sind als Einzelwunsch möglich) für die Ein- und Ausfahrt (2-Kanal-Handsender), zusätzlich Schlüsselnnotbedienung für Einfahrt, für Ausfahrt Zugschalter, manuelle Notbedienung, Ampelanlage und Sicherheitskomponenten – soweit notwendig – wie Einzugsicherung (zur

Erkennung von Gegenständen im Schwenkbereich des Torflügels) oder Antrieb mit Kraftabschaltung, Druckschwellen-Sicherheitsschaltleiste an der Hauptschließkante sowie Reflexionslichtschranke.

(19.1 Elektro) Elektroinstallation in Kunststoffrohren auf/im Beton bzw. im Bereich von Leitungshäufung ggf. in Leitungsträgersystemen;

separater Stromzähler für die Tiefgarage;

Beleuchtung mit LED-Feuchtraumleuchten, Steuerung mit Bewegungsmeldern und Zeitsteuerung bzw. Schließkontakt der Torsteuerung;

Rettungsweghinweisleuchten zur Kennzeichnung des jeweiligen Flucht-/Rettungswegs – wo notwendig – (z. B. über Schleusentüren in der Tiefgarage und Schleuse, im Bereich von Fahrspuren senkrecht zu Türen), mit Richtungspfeil, als Einzelbatterieleuchten mit einer Brenndauer bei Stromausfall von mind. 1 Stunde;

(Elektromobilität) siehe Hinweis zu Gewerk 19.1 am Ende der Baubeschreibung).

(19.3 Brandmeldeanlage)

gemäß Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) – kurz Garagenstellplatzverordnung –, bzw. Prüfsachverständigengutachten, Rauch- bzw. Wärmemelder/-sensorik aufgrund der Sprinkleranlage nicht notwendig;

Druckknopfmelder in der Tiefgarage bei den Schleusenausgängen, mit Aufschaltung auf die Brandmeldeanlage (je Geschoss mit eigener Schleife);

Feuerwehrhinweisschilder – wo notwendig.

(26 Schließanlage) (Siehe Gewerk 26).

6.2.1 Beschichtung Tiefgarage

1: Oberflächenschutzbeschichtung nach Beschichtungskonzept des Tragwerksplaners und der gutachterlichen Beratung des Ingenieurbüro Schiessl, Gehlen, Sodeikat GmbH, Prof. Dr.-Ing. Christian Sodeikat:

Rampe, Fahrspuren und Stellplätze, Zwischenrampe, Teilbereiche der Tiefgaragen-Wände und Stützen – wo nach Beschichtungskonzept notwendig – mit Oberflächenschutzbeschichtung;

(wegen Wartung siehe Hinweise am Ende der Baubeschreibung zu Gewerk 6.2).

ALLGEMEINE HINWEISE ZU DIESER BAUBESCHREIBUNG:

Maßangaben in dieser Baubeschreibung sind als „Circa-Maße“ zu verstehen.

Von den angegebenen Baustoffen und Produkten sowie Konstruktionsweisen kann die Bauherrin – München WRC GmbH & Co. KG – abweichen, wenn ein triftiger Grund vorliegt, zum Beispiel zur Korrektur von Planungsfehlern und/oder Ausführungsfehlern; im Falle von fachtechnisch bedenklichen oder fachtechnisch notwendigen anderen Ausführungen; bei nicht mehr oder zu spät lieferbaren Produkten; bei behördlichen Auflagen/Änderungen. Abweichende Ausführungen haben insofern den Sinn und Zweck die fachgerechte Ausführung, die der geschuldeten Sollbeschaffenheit möglichst nahekommt, zu erfüllen. Des Weiteren behält sich die Bauherrin vor, im Rahmen des künstlerischen Gesamtwerks der Architektenleistung – die mit hin erst mit der Fertigstellung des Gesamtbauwerks abgeschlossen ist – die Fassadendetails sowie die Farbgestaltung bis zum Zeitpunkt der restlosen Fertigstellung zu verändern.

Diese Baubeschreibung enthält manchmal die Formulierung „oder“ bzw. „es bleibt vorbehalten ...“ oder eine ähnliche Formulierung. Damit lässt sich die Bauherrin die Möglichkeit offen, zwischen zwei oder mehreren Ausführungsalternativen zu wählen.

Angaben in der Baubeschreibung dienen der Beschreibung der vorgesehenen Verwendung als Eigentumswohnung und stellen keine Beschaffenheitsvereinbarung im Sinne von § 633 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) dar. Maßgebend für die Ausführung der beschriebenen Bauteile sind ausschließlich die beurkundete Technische Baubeschreibung und die dazugehörigen Pläne. Diese Infoblock-Baubeschreibung soll den Käufer lediglich vorab unverbindlich informieren. Die zur Beurkundung vorgesehene Technische Baubeschreibung und die zugehörigen Pläne erhält der Käufer rechtzeitig vor Beurkundung.

Sonder- und Einzelwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn diese termingerecht angemeldet werden und die Ausführung entsprechend des jeweiligen Bautenstandes noch möglich ist.

In den Plänen gezeichnete Bodenbeläge (innen/außen) sind nur beispielhaft dargestellt; die tatsächliche Ausführung wird hiervon abweichen.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Absturzsicherungen und Hilfsgeräten, wie z. B. Leitern etc. für spätere Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang der Bauherrin.

DIN-Normen und andere Regelwerke sind im Fachhandel oder Beuth Verlag erhältlich.

HINWEISE ZUR WOHNFLÄCHENBERECHNUNG SOWIE ZUR BEHEIZBAREN FLÄCHE:

Die Wohnflächen wurden aufgestellt in Anlehnung an die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) nach Anfertigung der Genehmigungspläne mit folgender Maßgabe:

Gerechnet sind die lichten Maße (Fertigmaße) zwischen den Bauteilen.

Um rechnerisch auf die lichten Maße (Fertigmaße) und damit zur Wohnfläche zu gelangen, wurden innerhalb der Wohnung von den Rohbaumaßen (siehe Pläne) folgende Maße abgezogen:

- 1,5 cm für den Innenputz auf allen massiven Wänden
- 2,5 cm bei gefliesten massiven Wänden (1 cm für die Fliesen und 1,5 cm für den Putz darunter)
- 1 cm bei gefliesten Trockenbauwänden im Bad, Duschbad und WC

Bei Trockenbauwänden und unter 1,5 m hoch gefliesten Wandflächen erfolgt kein Abzug. Raumhohe Wandvorlagen (z. B. Installationsschächte) über 0,1 m² wurden abgezogen.

Bei Terrassen, Terrassen-Loggien, Loggien, Dachterrassen wurden folgende Maße abgezogen:

- 1 cm für den Außenputz, der sich auf der Außendämmung befindet

Klarstellung zur Wohnflächenberechnung bei Fensternischen und Freisitzen:

Gemäß Wohnflächenverordnung § 3 Abs. 3 Ziffer 4 dürfen Fensternischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, dann zur Wohnfläche angerechnet werden, wenn diese mehr als 13 cm tief sind. Bei diesem Bauvorhaben wurden alle bis zum Fußboden herunterreichenden Fensternischen angerechnet, auch kleiner/gleich 13 cm.

Gemäß Wohnflächenverordnung § 4 Ziffer 4 dürfen Grundflächen von Erdgeschoßterrassen, Balkonen und Dachterrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte zur Wohnfläche angerechnet werden. Bei diesem Bauvorhaben wurden die Erdgeschoßterrassen, die Erdgeschoß-Terrassen-Loggien, Loggen und die Dachterrasse Wohnung 3.4.147 zur Hälfte angerechnet.

Für die Abrechnung der Heizkosten wurden die beheizbaren Flächen ohne Erdgeschoßterrassen, Balkone und Dachterrassen festgelegt.

HINWEISE ZUR BARRIEREFREIHEIT:

Die gemäß den Vorgaben des Art. 48 BayBO geplanten Wohnungen sind als barrierefrei in den Genehmigungsplänen mit „B“ gekennzeichnet und können daher bzgl. der maßgeblichen Anforderungen für Barrierefreiheit nicht geändert werden. Ein Anspruch auf Barrierefreiheit steht nur dem Käufer einer so gekennzeichneten Wohnung zu.

In Sanitärräumen, die für den behindertengerechten Einbau einer Dusche als Eigenleistung des Käufers vorgesehen sind, wird die mögliche Duschfläche gestrichelt dargestellt (siehe auch nachfolgend Hinweise zu Gewerk 9.1). Im Bereich der möglichen Duschfläche wird keine Fußbodenheizung eingebaut, weshalb hier Temperaturunterschiede am Boden auftreten können.

Die Einhaltung der DIN 18040-2 – Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen, Teil 2 Wohnungen – vom September 2011 richtet sich ausschließlich nach der bauaufsichtlichen Einführung, nach der Auslegung des Art. 48 BayBO gemäß Stellungnahme der Obersten Baubehörde des Bayerischen Staatsministerium des Innern vom Juni 2013 und den behördlichen Bestimmungen/Auslegungen. Eine rollstuhlgerechte Ausstattung der Wohnungen wird ausdrücklich nicht gefordert bzw. geschuldet, ebenso wenig schwellenlose Ausgänge auf Terrassen, Terrassen-Loggien, Loggien, Dachterrassen. Es entstehen konstruktionsbedingte, den Flachdachrichtlinien und den einschlägigen DIN-Normen entsprechende Schwellen/Stufen.

Die Haupttreppenhäuser der Häuser 1-3 sind von außen barrierefrei erreichbar. Von der Tiefgarage über die Schleusen sind die Treppenhäuser der Häuser 1-3 stufenlos erreichbar. Eine barrierefreie Ausführung der Zugänge aus der Tiefgarage im Sinne der DIN 18040-2 ist weder geplant, noch bauordnungsrechtlich gefordert.

Die dargestellten Möblierungsvorschläge in den Schlaf- und Kinderzimmern der nach BayBO bzw. den bauaufsichtlichen, behördlichen Bestimmungen/Auslegungen barrierefrei nutzbaren Wohnungen (im Plan mit „B“ gekennzeichnet) berücksichtigen nicht die erforderlichen Bewegungsflächen nach DIN 18040-2. Im Bedarfsfall sind die Schlaf- und Kinderzimmer deshalb entsprechend anders zu möblieren.

Kommunikationsanlagen z. B. Türöffner- und Klingelanlagen, Video-Gegensprechanlagen sind in die barrierefreie Gestaltung einbezogen, d. h. bei Video-Gegensprechanlagen wird die Hörbereitschaft der Gegenseite optisch angezeigt, bei Türfallenfreigabe (umgangssprachlich Türsummer) wird die Freigabe optisch signalisiert.

HINWEISE ZU GEWERKEN:

Hinweise in dieser Baubeschreibung sind zu beachten und dem Nutzer der Wohnung bzw. des Gemeinschaftseigentums zugänglich zu machen.

Zu Gewerk 1.5 – Bauphysikalische Beratung, Energieausweis

Die Käufer erhalten mit Fertigstellung der Häuser einen hierfür gültigen Energieausweis.

Zu Gewerk 5 – Erdarbeiten (Ziffer 2)

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Klimaveränderungen bei möglichen extremen Witterungsereignissen eventuell auftretende höhere Grundwasserstände als die vorgenannten, auf das Höchstwasser des Jahres 2013 bezogenen HW-Koten, nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Zu Gewerk 6.1.1 – Beton- und Stahlbetonarbeiten

zu Ziffer 5.1

In Kellerräumen einschl. Kellerabteilen, Treppenhäusern und ggf. in Wohnungen (vereinzelt) sind ggf. tragwerksplanerisch sichtbare Unterzüge und wegen Leitungsverzügen abgehängte Decken/Deckenabkofferungen notwendig.

zu Ziffer 8, 9

Die Oberflächen der Terrassen, Terrassen-Loggien, Loggien, Dachterrassen und Laubengänge werden mit geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen kann. Nach Niederschlägen kann deshalb etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

zu Ziffer 15

Unbeheizte Räume einschl. Kellerabteile, die zum Sondereigentum gehören, erhalten zu beheizbaren Räumen hin, z. B. zu Wohnungen/Treppenhäusern inkl. Aufzugsschächten, auf der unbeheizten Seite Wärmedämmungen an Wänden und Decken. Darüber hinaus erhalten auch flankierende Stützen und Wände, die an Decken zu beheizten Räumen angrenzen, von oben herunter Wanddämmungen (i. d. R. 50 cm tief bzw. fallweise tiefer) nach bauphysikalischen Untersuchungen). Die lichte Höhe von 2 m unter diesen flankierenden Dämmungen kann nicht und unter Ver- und Entsorgungsleitungen nicht immer eingehalten werden, jedoch in der Fläche unter den deckenunterseitigen Dämmungen.

zu Ziffer 16

Die Kellergänge und die Treppenhäuser (Treppenräume) in Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohnungen gelten (nach der Bauordnung) als Rettungswege; auch Tiefgaragen müssen mindestens 2, je nach Größe aber oft mehr Rettungswege haben; dazu gehören die Schleusen zwischen der Tiefgarage und Kellerräumen bzw. Kellergängen, die Kellergänge zu den Treppenhäusern sowie die Treppenhäuser selbst einschl. der Ausgänge ins Freie; in Rettungswegen müssen Türen jederzeit wirksam und deshalb selbstschließend sein und dürfen nicht abgesperrt oder durch Keile, Türstopper o. ä. offengehalten werden.

Zu Gewerk 6.1.3 – Innenputzarbeiten

Die Wand- und Deckenoberflächen werden in der Oberflächenqualität Q2 ausgeführt. Diese Oberflächen sind geeignet zur Weiterbearbeitung mit Anstrichen. Stellenweise sichtbare Unebenheiten/Stöße sind eine Eigenart dieser Qualitätsstufe.

Zu Gewerk 6.3 – Trockenbau

Bei den abgefugten Stößen von unterschiedlichen Materialien, z. B. Gipsplatten/zementgebundene Bauplatten und angrenzenden Bauteilen (Stahlbeton/Mauerwerk) zeichnen sich die Übergänge als sichtbare Schattenfugen, teilweise als elastische und streichbare Fugen (nach Wahl der Bauherrin) ab.

Bei der Befestigung z. B. von Küchenoberflächen an Trockenbauwänden ist die DIN 18183 zu beachten und geeignetes Befestigungsmaterial zu verwenden. Im Bereich von Küchenoberflächen gemäß Grundrissplänen werden Holzverstärkungen (Traversen) in einer Höhe zwischen 220 cm bis 250 cm ausgeführt.

Zu Gewerk 6.4 – Wärmedämmverbundsystem

Bei den Farbtönen handelt es sich um Orientierungsangaben, Änderungen bleiben grundsätzlich vorbehalten.

Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik können Wärmedämmverbundsysteme gegen den Befall von Mikroorganismen (z. B. Algen, Pilzen, Bakterien, Flechten, Moose) nicht dauerhaft geschützt werden. Putz- und Farbsysteme können diesen "natürlichen Effekt" lediglich zeitlich hinauszögern, jedoch nicht grundsätzlich verhindern, sodass es bereits nach wenigen Jahren, d. h. innerhalb des Gewährleistungszeitraums, zu einem optisch störenden Bewuchs von Mikroorganismen an der Fassade kommen kann, aber nicht kommen muss. Der Zeitpunkt des ersten Auftretens und die Stärke des Bewuchses sind von vielen Faktoren abhängig.

Will man diesen optischen Mangel nicht in Kauf nehmen, muss die Fassade gereinigt und mit einem neuen Anstrich versehen werden (dann als laufende Unterhaltskosten der Käufer).

Zu Gewerk 7 – Zimmerarbeiten

Die Bauherrin bietet als Sonderwunsch bei den Loggien ohne Belag (Fertigteilkragplatten) auf einer Unterkonstruktion sowohl einen Oberbelag (Roste) in zwei Holzarten an: z. B. Bangkirai oder Douglasie, als auch einen Oberbelag in einem thermoplastisch verarbeiteten Holz-Kunststoff-Verbundwerkstoff (bekannt unter „WPC“ – Wood-Polymer-Composites) oder aus einem faserverstärkten Hybridprodukt (z. B. Fabrikat RE-SYSTA). Da Holz (Bangkirai und Douglasie) ein Naturprodukt ist, kann es zu Verfärbungen und Rissen kommen. So können zum Beispiel die bei Bangkirai in großen Mengen eingelagerten ölartigen Inhaltsstoffe, die für seine Haltbarkeit im Außenbereich sorgen, durch die ersten Bewitterungsphasen fleckenartig hervortreten und zum sogenannten „Ausbluten“ führen. Dies ist kein Mangel!

Die Dielen/Roste sind entsprechend der Herstellerhinweise regelmäßig zu pflegen. Im Handel gibt es für die Hölzer und eigens für die Holzalternative WPC abgestimmte Reiniger und Imprägnierungen. Eine regelmäßige Pflege reduziert frühzeitige Alterungserscheinungen, wie Nachdunkeln, Graufärbung und Verblasen.

Der offen verlegte Dielenboden darf nicht höher als der innere Bodenbelag eingebracht werden.

Dielen/Roste können sich bei direkter Sonneneinstrahlung stark aufheizen, worauf beim Betreten zu achten ist (Fußbekleidung/Schuhwerk tragen!).

Zu Gewerk 8.2 – Dachdecker-Abdichtung

Mit der Veröffentlichung der Flachdachrichtlinie (Ausgabe Dezember 2016) wird in Fachkreisen angezweifelt, dass diese Neufassung die allgemein anerkannte Regel der Technik widerspiegelt. Dagegen handelt es sich bei den überarbeiteten Normen DIN 18531 bis 18534 (Stand: Juli 2017) insbesondere DIN 18531 (Stand: Juli 2017), die nun neben der Abdichtung nicht genutzter Dächer auch die Abdichtung genutzter Dächer beinhaltet, um ein bewährtes Regelwerk. Es wird in Fachkreisen die Meinung vertreten, dass die aktuelle Fassung der DIN 18531 bis 18534 (Stand: Juli 2017) als allgemein anerkannte Regel der Technik

zu bewerten ist. In den Verlegevorschriften der Hersteller von Abdichtungsbahnen und Flüssigkunststoffabdichtungen wird auch auf die DIN 18531 bis 18534 (Stand: Juli 2017) als maßgebliches Regelwerk verwiesen.

Anschlüsse an angrenzende und aufgehende Bauteile können auch mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungstoffen entsprechend DIN 18531-2 (Stand: Juli 2017) ausgeführt werden.

Nach den Fachregeln für Abdichtungen – Flachdachrichtlinie – (Ausgabe Dezember 2016) sind abzudichtende Anschlüsse an Türen mit vorgelagerter Entwässerungsrinne mindestens 5 cm hochzuführen. Diese Anforderung widerspricht jedoch der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Art. 48 Barrierefreies Bauen, wonach barrierefreie Wohnungen einschließlich deren Zugänge (Haustüren/Wohnungsaußentüren) barrierefrei erreichbar sein müssen. Um die geforderten barrierefreien Zugänge gewährleisten zu können, wird die 5 cm-Anschlaghöhe bei Haustüren/Wohnungsaußentüren in der Regel auf max. 2 cm Anschlag/Schwelle reduziert. Dies ist nach Flachdachrichtlinie eine Sonderlösung. Auf diesen Umstand wird ausdrücklich hingewiesen (siehe auch Hinweise zu Gewerk 11.2 – Schreiner-Fenster).

Die Beton-Werksteinplatten sind werkseitig hydrophobiert und imprägniert. Es wird darauf hingewiesen, dass Imprägnierungen – wenn sie ihre schützende Wirkung nicht verlieren sollen – etwa ½-jährlich vom Käufer/Nutzer zu erneuern sind. Dazu gibt es im Fachhandel geeignete Imprägniermittel, die z. B. mittels Rolle oder durch Aufsprühen aufgetragen werden können. Beton-Werksteinplatten können sich bei direkter Sonneneinstrahlung stark aufheizen, worauf beim Betreten zu achten ist (Fußbekleidung/Schuhwerk tragen!).

Zu Gewerk 8.2.1 – Dachbegrünung

Die Flachdächer sind aus behördlichen und ökologischen Gründen (Klimaverbesserung, Staubbindung, Wasserrückhalt (Retention)) und aus bauphysikalischen Gründen (Schall- und Wärmeschutz) mit einer Vegetationsschicht aus Substratgemischen extensiv und teilweise bei Haus 2 intensiv begrünt.

In Anlehnung an die Flachdachrichtlinie für Dachbegrünung sind jedoch jährlich im Zuge des späteren Bauunterhaltes mindestens zwei Kontrollgänge und Unterhaltspflegearbeiten (wie z. B. Entfernen von jeglichem Bewuchs in den Kiesstreifen entlang der Attika, Dachausstiegsfenster und sonstiger Dachaufbauten, Entfernen von Fremdwuchs in den Vegetationsflächen, Kontrolle und Reinigung der Dachentwässerungsgullys, Düngen und Nachpflanzen der Vegetationsflächen) durchzuführen, um eine fachgerechte Wartung und Instandhaltung des begrüntem Flachdaches zu gewährleisten.

Die Intensivbegrünung auf Haus 2 erfordert eine intensivere Pflege. Zur Orientierung eignen sich vergleichbare Gartenanlagen.

Für die Begehung zu Wartungs-/Instandhaltungszwecken der Flachdächer (nur durch Fachfirmen!) werden die notwendigen Anschlagpunkte und/oder Absturzsicherungsseilsysteme vorgesehen, beim Dachgarten Haus 2 bei den nicht von den Bewohnern zugänglichen Bereichen.

Die Wartung und Instandhaltung des westlichen Flachdachs Haus 3 über dem 3. Obergeschoss ist durch Hubsteiger o. ä. vorgesehen. Auf erhöhte Unterhaltskosten hierdurch wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Lichtkuppeln in den Treppenhäusern können außen über das Flachdach durch eingewiesenes Fachpersonal gereinigt werden. Geöffnete Lichtkuppeln in den Treppenhäusern sind – trotz Wind- und Regenwächter – bei Wind und Regen durch den Käufer/die Nutzer zu schließen.

Zu Gewerk 9.1 – Sanitär-Installation

Hinsichtlich Wartung der Sanitärinstallation siehe Hinweise zu GEWÄHRLEITUNG, WARTUNG, PFLEGE ZWISCHENANSTRICHE.

Alle Trinkwasserzapfstellen der Wohnung (dazu zählen auch Gartenwasseranschlüsse) sind bestimmungsgemäß zu verwenden. Bei längerer Nichtnutzung der Installation (z. B. des Gästebads, wegen Urlaub oder Mieterwechsel) sind nach DIN EN 806-5 besondere Maßnahmen zur Trinkwasserhygiene notwendig. So muss Trinkwasser, welches länger als 7 Tage nicht bewegt wird (lt. Bundesumweltamt sogar bereits ab 4 Stunden), vor Nutzung aus den Trinkwasserstichleitungen abgelassen (gespült) werden. Nachdem Keime wie Legionellen vor allem über Wasserdampf (Aerosole) eingeatmet werden und gefährlich sein können, gilt dies insbesondere vor dem Duschen (Vernebelung dabei vermeiden). Außerdem sollten die Wohnungsanschlüsse bei Abwesenheit länger als 7 Tage abgesperrt werden, damit keine Keime in die Steigleitungen gelangen können. Alternativ ist durch den Bewohner zu veranlassen, dass mindestens einmal wöchentlich das Trinkwasser in den Leitungen der Wohnung abgelassen (gespült) wird, ggf. durch einen Beauftragten. Weitere Informationen sind im Umweltbundesamt-Ratgeber „Trink was – Trinkwasser aus dem Hahn“ im Internet nachzulesen.

zu bodenebenen Duschen

Die Abläufe der bodenebenen Duschtassen sind regelmäßige zu reinigen. Es darf keinesfalls zu einer Behinderung des Ablaufes durch Rückstau von Duschwasser (Brauchwasser) kommen. Der Reinigungseinsatz unter dem verchromten Ablaufdeckel lässt sich ohne Werkzeug herausnehmen. Nicht die sichtbaren Schrauben des Gullys (Ablaufs) lockern, sonst wird der Ablauf auch nach Wiederanschrauben undicht und das Duschwasser läuft unter die Duschtasse in den Fußbodenaufbau, was i. d. R. zu einem folgeschweren Wasserschaden führt.

zu den Duschsystemen

Die Duschsysteme für die Duschflächen sind für Menschen mit einer Körpergröße von bis zu ca. 2,05 m geeignet, die Duschsysteme bei Badewannen für Menschen mit einer Körpergröße von bis zu ca. 1,95 m.

zu Ziffer 2.1

Im Kellergeschoss sind alle (horizontalen) Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich auch in Kellerräumen sowie Kellerabteilen, die zum Sondereigentum gehören, unter der Decke und vor Wänden nicht verkleidete Leitungen sowie in Abweichung von der DIN 1986 Putzöffnungen befinden. Eine lichte Höhe von 2 m (z. B. durch lange Leitungsverzüge im Gefälle) kann bei Leitungen vor Wänden nicht überall eingehalten werden.

Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

zu Ziffer 3

Zu den sanitären Einrichtungsgegenständen, die Bestandteil der Wohnungen sind, gehören die aufgeführten und in den Plänen dargestellten Objekte.

Nicht mitgeliefert werden Küchen-Einrichtungen einschließlich Spülen sowie Waschmaschinen (WM) und Trockner (TR). Die Darstellung in den Plänen dient nur zum Stellplatznachweis bzw. als Möblierungsvorschlag.

Nicht mitgeliefert werden auch (um eine individuelle Gestaltung zu ermöglichen) Accessoires wie z. B. Spiegel, Ablage, Handtuch- und WC-Papierhalter.

In einigen Küchen, Bädern, Duschbädern und WCs können die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen-/Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden sowie Stellfläche der Dusche und die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden (1. Beispiel: Gemäß VDI 6000 soll der Abstand zwischen Wand und Waschmaschine mind. 20 cm betragen. Gemäß Planung beträgt der Abstand 3 cm. 2. Beispiel: Gemäß VDI 6000

soll der Abstand einer Toilette zu beidseitig der Toilette geplanten Wänden mind. 25 cm betragen. Gemäß Planung beträgt dieser Abstand 20 cm). Unterschreitungen der empfohlenen Mindestabstandsmaße werden vom Käufer ausdrücklich akzeptiert.

Durch die verschiedenen Materialien, aus denen die Einrichtungs-/Ausstattungsgegenstände bestehen (Email – Keramik – Kunststoff), können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten.

Es werden (und dürfen) nur Armaturen mit Prüfzeugnis der Armaturengruppe I (geräuscharm) und DVGW-Zulassung eingebaut (werden).

Die sanitärtechnischen Installationen wie Toiletten-Spülkasten, Verrohrungen etc. sind überwiegend als Vorwandinstallation in einer Trockenbauschale integriert. Die Vorwandschalen erhalten – soweit möglich bzw. nach Planung – in ca. 1,2 m Höhe eine geflieste Ablage.

Sämtliche Wasch- und Geschirrspülmaschinen in den Wohnungen müssen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen, installationsseitig ist dann keine weitere Absicherung erforderlich.

Bei Spültischbatterien ist darauf zu achten, dass ausschließlich DVGW-geprüfte Armaturen angeschlossen werden dürfen, bei denen bereits ein Durchfluss-Rohrbelüfter mit Rückflussverhinderer serienmäßig eingebaut ist.

Zu Ziffer 3.4 – Duschflächenanlagen

In den nach BayBO barrierefrei nutzbaren Wohnungen (im Plan mit „B“ gekennzeichnet) kann der Wohnungseigentümer in den Sanitärräumen mit gestrichelt gekennzeichnetem Duschbereich durch einen Fachhandwerker zukünftig bei Bedarf eine schwellenfreie Duschtasse einbauen lassen. Vorbereitende Maßnahmen für die spätere Möglichkeit zur Nachrüstung einer schwellenfreien Duschtasse sind bereits mit der Ausparung der Fußbodenheizung im gestrichelt gekennzeichneten Duschbereich und dem Schmutzwasseranschluss (Abzweig am Abwasserfallrohr) über der Rohdecke vorgesehen. Für die Umsetzung eines schwellenfreien Duschbereichs sind im Wesentlichen noch folgende Arbeiten notwendig: Aufschneiden des Estrichs für den Einbau einer bodenebenen Duschwanne, Einbau und Umverlegung von Duschbrausegeräten, je nach Tragfähigkeit der angrenzenden Wände Einbau von Unterkonstruktionen für Stützgriffe/Klappsitze, evtl. Anpassung der Elektroinstallation, Wiederverschließen bzw. Anpassen von Trockenbauschächten/-vorsatzschalen, Anpassen der Abdichtung, Neuverfliesung/-verfugung, Malerarbeiten.

Zu Gewerk 9.4 – Sanitär-Wärmemesser

Die geleasteten Wasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen alle 6 Jahre bei Kaltwasser und alle 5 Jahre bei Warmwasser und Wärmemessern ausgetauscht werden. Die Kosten für die Erstausrüstung und den Austausch der digitalen Wasserzähler sind im Leasingvertrag mit der WEG enthalten.

Nach den gesetzlichen Regelungen des Mess- und Eichwesens müssen ab 1.1.2015 Wasser- und Wärmemesszähler binnen sechs Wochen nach ihrer Erstinbetriebnahme dem zuständigen Eichamt gemeldet werden, sonst droht ein Bußgeld von bis zu 20.000 €. Verantwortlich für die Meldung ist die Person, welche über die rechtliche und tatsächliche Funktionskontrolle verfügt. Nachdem die Geräte von einem Messdienstleister angemietet werden, ist dieser für die Meldung der (neuen) Geräte verantwortlich.

Zu Gewerk 9.5 – Sanitär-Lüftung/Entrauchung

Hinsichtlich Wartung der Lüftungsanlage siehe Hinweise zu GEWÄHRLEITUNG, WARTUNG, PFLEGE ZWISCHENANSTRICHE.

zu Ziffer 1 und 2

Hinten liegende Küchen (tief im Raum liegende Küchen, weit entfernt vom nächstliegenden Fenster) erhalten einen Abluftventilator mit Entlüftung über Dach. Das Abluftvolumen solcher Küchenlüfter wird bei der Berechnung der Zuluftöffnungen in Fenstern bzw. Außenwänden nicht berücksichtigt. Es kann daher notwendig werden, während des Betriebs eines solchen Küchenlüfters, für mehr Zuluft sorgen zu müssen (z. B. durch Kippen des nächstgelegenen Fensters). Darauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Wirksamkeit des Lüftungskonzepts ist es wichtig, dass die Zuluftöffnungen in den Aufenthaltsräumen (z. B. Wohn- und Schlafräume) jederzeit funktionsfähig bleiben. Die Zuluftöffnungen gemäß Lüftungskonzept, z. B. in Fenstern bzw. Außenwänden, dürfen weder verdeckt (z. B. durch Gardinen), „verstellt“ (z. B. durch Schränke), noch verschlossen werden.

Das längere Öffnen (z. B. Kippöffnen) von Fenstern in einzelnen Räumen verhindert für diesen Zeitraum die geplante Luftzufuhr aus anderen Räumen. Der Ausgleich des durch den Badlüfter erzeugten Unterdrucks erfolgt für diesen Zeitraum (nahezu) ausschließlich über die geöffneten Fenster und nicht über die vorhandenen aufeinander abgestimmten Zuluftöffnungen in den anderen Räumen. Wird die Funktionsfähigkeit des Lüftungskonzepts auf diese Weise öfter für längere Zeit gestört, besteht die Gefahr der Schimmelbildung.

Das geplante Lüftungskonzept „**Lüftung zum Feuchteschutz (FL)**“ (in Anlehnung an die niedrigste Lüftungsstufe nach DIN 1946-6) sichert lediglich die notwendige Lüftung zum Bautenschutz (Feuchte) bei zeitweiliger Abwesenheit des Nutzers/der Nutzer unter üblichen Nutzungsbedingungen mit reduzierten Feuchtelasten (Beispiel: Übliche Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten sind z. B. zeitweilige Abwesenheit der Nutzer und kein Wäschetrocknen in der Nutzungseinheit). Bei Abwesenheit ist daher ein mehrmaliges tägliches Quer- oder Stoßlüften (Intensivlüftung), insbesondere bei erhöhter Feuchterzeugung (z. B. Baufeuchte, Kochen, Baden, Wäschewaschen, Party usw.), zwingend erforderlich. Je nach Nutzung kann der erforderliche Luftwechsel deutlich über dem durch die Lüftungsanlage sichergestellten Luftwechsel liegen.

Für den zuvor beschriebenen Feuchteschutz fordert die DIN 1946-6 eine permanent wirksame nutzerunabhängige Grundlüftung. Diese Grundlüftung wird je nach Wohnung i. d. R. über einen permanent betriebenen Abluftventilator in einem Sanitärraum (je nach Wohnungsgröße auch in zwei Sanitäräumen) gewährleistet (siehe auch Ausführungen unter Gewerk 9.5).

Der Betrieb der Abluftventilatoren verursacht in Abhängigkeit der Drehzahl-/Leistungsstufe Geräusche (Schalldruckpegel). Diese Schalldruckpegel in angrenzenden Aufenthaltsräumen (bei geschlossener „Badtür“) bei niedrigster Stufe bewegen sich innerhalb des vereinbarten Schallschutzes.

Verschmutzte Filter vermindern die Förderleistung und erhöhen das Geräuschverhalten des Abluftventilators und den Stromverbrauch. Die Filter der Zuluftöffnungen in Außenwänden und der Abluftventilatoren müssen durch den Nutzer mindestens jährlich (besser halbjährlich) gesäubert werden und sind bei Bedarf gegen neue auszuwechseln.

Zur Zschokkestraße und in Teilbereichen auf der Westseite Haus 3 werden gemäß Schallschutzgutachten in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Außenwandluftdurchlässe eingebaut. Die Luftmenge über die Außenwandluftdurchlässe ist mittels verstellbarer Innenblende einstellbar. In Räumen mit Außenwandluftdurchlässen kann – bei Bedarf – eine erhöhte Luftzufuhr, die über der „Lüftung zum Feuchteschutz (FL)“ liegt, eingestellt werden.

Wird die Funktion des geplanten Lüftungskonzepts nicht sichergestellt und die genannten Hinweise nicht beachtet, kann es zu Feuchteschäden und Schimmelpilzbefall kommen, für die die Bauherrin ausdrücklich keine Gewährleistung übernimmt.

In der Fachwelt wird derzeit darüber diskutiert, ob entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z. B. DIN 1946-6) in geschlossenen Küchen und/oder offenen Küchen mit Fenstern eine mechanische Entlüftung im Zusammenhang mit dem tatsächlichen Nutzerverhalten notwendig ist. Der Ersteller des Lüftungskonzepts und die Bauherrin sind der Auffassung, dass bei entsprechender Nutzung der Küche, insbesondere bei intensiver Nutzung, eine freie Fensterlüftung durch den Nutzer erfolgt bzw. zu erfolgen hat. Deshalb führt die Bauherrin sowohl in geschlossenen (Küche mit Tür), als auch in zum Wohnzimmer hin offenen Küchen mit nahegelegenen Fenstern keine zusätzliche mechanische Lüftung aus.

Eine belastete Abluft, z. B. fettthaltige Küchenabluft (Dunstabzugshaube), kann nicht über das geplante Rohrnetz oder nach außen abgeführt werden.

zu Ziffer 4

Die Be- und Entlüftung der Kellerräume (außen- und innenliegend) und der Technikräume kann sich nach weiterer haustechnischer Planung noch ändern und ist daher noch unverbindlich.

Soweit Kellerfenster geplant werden, sind diese überwiegend in den Kellergängen angeordnet. Es werden also teilweise mehrere Kellerabteile durch ein Fenster belüftet. Die Käufer bzw. der eingesetzte Verwalter haben dafür Sorge zu tragen, dass in den Kellerräumen richtig und ausreichend gelüftet wird.

Richtig gelüftet wird, wenn die Kellerräume nicht tagsüber bei hohen Außenlufttemperaturen wie im Sommer gelüftet werden. Dies würde dazu führen, dass feucht-warme Luft in den Keller gelangt, dort abkühlt und an den kalten Oberflächen kondensiert, was früher oder später zur Schimmelbildung führen würde. Grundsätzlich sollte immer dann gelüftet werden, wenn die Außentemperatur gleich oder niedriger ist als die Temperatur innen. Demzufolge sollte im Sommer (außer bei Regen/Gewitter) am besten in den Morgenstunden oder der Nacht gelüftet werden. Im Winter an kühlen Tagen ist auch tagsüber eine Lüftung unproblematisch, da die Luftfeuchtigkeit ohnehin geringer ist.

Die Kellerabteile sind nicht zum Lagern und Abstellen von feuchteempfindlichen Gütern und Materialien – z. B. papier- und kartonartige Artikel, Textilien wie u. a. Kleider, Teppiche, Vorhänge, feuchteempfindliche und hygroskopische Nahrungsmittel wie u. a. Kartoffeln, Mehl, Zucker, Getreiderzeugnisse, Früchte – geeignet. Einbauten jeglicher Art (z. B. Platten) verringern die Luftzirkulation und sind deshalb nicht zulässig. Ebenfalls sollten alle Gegenstände mit einem Abstand von ca. 10 cm von den Außenwänden und dem Boden gelagert werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die einfachen, unbeheizten Kellerabteile als Räume untergeordneter Nutzung (Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie) ohne Anforderungen hinsichtlich des Raumklimas ausgeführt werden. Der Keller (Wände, Boden) wird in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand hergestellt; eine Wasserdampfdiffusion, Kondensatbildung bzw. Feuchtstellen sind nicht auszuschließen und stellen keinen Mangel dar.

Brandschutzklappen im Kellergeschoss oder Tiefgarage – soweit vorhanden – sind nach Vorschrift gemäß Zulassung zu warten. Von den Käufern ist ein entsprechender Wartungsvertrag abzuschließen.

Zu Gewerk 9.6 – Sanitär-Küchen

Unterschränke sind vollständig auf den schallentkoppelten Fußboden aufzustellen und dürfen keine kraftschlüssige Verbindung mit der umgebenden Massivwand aufweisen. Dies gilt auch für die Arbeitsplatte. Die Arbeitsplatte ist einzig an den Unterschränken zu befestigen. Zwischen Arbeitsplatte und umgebendem Mauerwerk/Massivwand ist mindestens 5 mm elastisches Material zur Entkopplung vorzusehen. Oberschränke sind entweder körperschallentkoppelt an der Wand zu befestigen oder mit Sanfttürschließer/weichen Anschlägen für Türen auszustatten.

Zu Gewerk 10.1 – Heizung-Installation

Hinsichtlich Wartung der Heizungsanlage siehe Hinweise zu GEWÄHRLEITUNG, WARTUNG, PFLEGE ZWISCHENANSTRICHE.

zu Ziffer 6

Sollte die Heizlastberechnung bzw. die Heizkörperauslegung im (außenliegenden) Bad oder Duschbad (mit Fenster) ergeben, dass der Wärmebedarf durch die Fußbodenheizung in Verbindung mit dem (Niedertemperatur-)Handtuchhalter-Heizkörper nicht abgedeckt wird, wird im betroffenen Bad oder Duschbad ein anderer Handtuchhalter-Heizkörper (anderes Fabrikat) ausgeführt.

Die Niedertemperatur-Handtuchhalter-Heizkörper in Bädern und Duschbädern sind mit eigenen Heizkreisen an die Heizkreisverteiler der Fußbodenheizungen angeschlossen. Die maximalen Heizkörpertemperaturen werden daher kaum über 30 °C (etwa handwarm) liegen. Sollte dem Käufer diese Temperatur zu gering sein, besteht die Möglichkeit als Sonderwunsch eine Elektro-Heizpatrone für den Heizkörper zu bestellen.

Die Niedertemperatur-Handtuchhalter-Heizkörper werden mit Thermostatventilen ausgestattet. Bei gleichzeitigem Betrieb der Fußbodenheizung und des Heizkörpers im Bad oder Duschbad, reagiert das Thermostatventil des Heizkörpers auf die Temperatur der Fußbodenheizung und neigt daher eher zum Abschalten. Bei gleichzeitig gewünschtem Betrieb ist daher das Thermostatventil des Heizkörpers auf „Max“ einzustellen (z. B. auf „5“ statt auf „3“).

Die Fußbodenheizrohre in den Wohnungen werden im Estrich der Räume verlegt und erwärmen daher den Fußboden auch an solchen Stellen, die unter Umständen möbliert werden. Zur Durchleitung zu den Heizkreisen in andere Räume werden technisch bedingt Zuleitungen verlegt, die zusätzlich Fußbodenflächen erwärmen können. Ferner strahlen Heizkreisverteiler Wärme ab. Die Wärmeabgabe dieser Flächen/Heizkreisverteiler ist nicht regulierbar.

Trotz der Dämmung besteht die Möglichkeit, dass sich der Fußboden in unbeheizten Räumen, z. B. Diele/Flure (siehe auch Gewerk 10.1, Ziffer 6) im Bereich der Heizrohre erwärmt, besonders in der Nähe der Heizkreisverteiler, wo eine Reihe von Rohren eng beieinander verlegt werden.

Heizkörper mit Deckbeschichtungsstoffen nach DIN 55900-2 dürfen nicht in aggressiver und/oder feuchter Atmosphäre, d. h. in kritischen Bereichen von Schwimmbädern, Saunen, öffentlichen Toiletten, in der Nähe von Urinalen oder im direkten Sprühbereich von Brausen/Duschköpfen montiert werden. Einige Heizkörper können sich innerhalb des Sprühwasserbereichs von 60 cm neben Bade- bzw. Duschwannen befinden. Nachdem man bei üblichem Nutzerverhalten (Duschen mit Duschtrennwänden bzw. Duschvorhängen) davon ausgeht, dass keine bzw. allenfalls stark reduzierte Feuchtelasten auf den Heizkörper einwirken, werden ausdrücklich keine spezielle Maßnahmen, wie z. B. verzinkte Heizkörperoberflächen, ausgeführt.

Zu Gewerk 10.4 – Heizung-Wärmemesser

Die Wärmemesser (Heizung) werden wie die Wasserzähler wegen dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen alle 5 Jahre ausgetauscht werden (siehe auch weiter oben Hinweis zu Gewerk 9.4).

Zu Gewerk 11.1 – Schreiner-Türen

Die Wohnungsabschluss- und die Laubengang-Wohnungsaußentüren werden in RC 2 N ausgeführt.

Gemäß polizeilicher Kriminalstatistik beträgt die Zeitspanne, in der ein Dieb versucht, in ein Haus einzudringen ca. 180 Sekunden. Bei ca. 44 % der Einbrüche bleibt es beim Versuch. Im normalen Privatbereich rät die Polizei zu einem Einbruchschutz der Klasse RC 2- oder RC 2-N. „RC“ steht für Resistance Class (Widerstandsklasse). „N“ bedeutet, dass die Konstruktion des Bauteils und deren Befestigung der Klasse RC 2 entspricht, jedoch nicht die Verglasung. Begründung: Türen (übrigens auch Fenster) werden von Einbrechern meist nicht eingeschlagen (das wäre häufig zu laut), sondern aufgehebelt.

Die Fenster werden nicht in RC 2 N ausgeführt. Für die Fenster gibt es aufgrund der energetischen Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 55 und der geplanten Fensterteilungen sowie aufgrund der Aufsatzrollladenkästen keine Zulassungen. Damit für die Wohnungen im Erdgeschoss dennoch ein Aufhebeln der Fenster erschwert wird, werden die Fensterflügel mit einer sogenannten Pilzkopfverriegelungen (statt der sonst üblichen Standardausführung mit Rollzapfen) ausgeführt. Wird das Fenster verschlossen, gleiten die Pilzköpfe in die Verriegelungsbleche der Fensterrahmen. Beim Versuch ein Fenster aufzuhebeln werden so die Pilzköpfe durch die Verriegelungsbleche bis zu einem gewissen Grad gehalten. Bei Rollzapfen gibt es keine Köpfe, die ein Aufhebeln verhindern könnten.

Die Hauptzugänge (Haustüren) der Häuser 1 bis 3 werden barrierefrei ausgeführt (max. 2 cm Türanschlag/Schwelle). Dadurch kann es trotz Einhaltung der Regelwerke zu einem Wassereintritt bei Starkregen (z. B. in Kombination mit starkem Wind) oder bei Schneeschmelze kommen. Die Haustüren erhalten auf jeden Fall Entwässerungsrinnen und werden eingezogen ausgeführt. Darauf wird ausdrücklich hingewiesen (siehe auch Hinweise zu Gewerk 8.2 – Dachdecker-Abdichtung).

Türen sollen sich in der Regel um 90° öffnen lassen. Bei breiten Türen (z.B. 88,5 cm) mit kleinen Anschlägen (z. B. 6,5 cm) lassen sich die Türblätter wegen der Türgriffe nicht ganz um 90° öffnen. Wenn der Käufer dies vermeiden will, kann er als Einzelwunsch eine schmalere Tür (z. B. 76 cm) mit einem größeren Anschlag (z. B. 19 cm) ausführen lassen (wenn bauordnungsrechtlich zulässig). Die lichte Durchgangsbreite der schmaleren Türen ist aber kleiner als bei den breiteren Türen, die sich nicht ganz um 90° öffnen lassen. Die Bauherrin hat deshalb die breiteren Türen geplant. Beim Transport von sehr breiten Gegenständen kann auch das Türblatt ausgehängt werden.

Geräusche, die bei der Benutzung durch den Nutzer entstehen, wie z. B. Türen zuschlagen, fallen nicht unter die baulichen Anforderungen an den Schallschutz. Eine gegenseitige Rücksichtnahme durch Vermeidung unnötigen Lärms ist daher eine unerlässliche Notwendigkeit.

Gemäß Bauordnung müssen die Wohnungsabschlusstüren selbstschließend sein, damit im Brandfall die Ausbreitung von Feuer und Rauch in den Treppenträumen (z. B. durch Sogwirkung) nicht begünstigt wird. Die Obentürschließer dürfen deshalb nicht entfernt werden und müssen funktionsfähig erhalten bleiben.

Zu Gewerk 11.2 – Schreiner-Fenster

Nach Bayerischer Bauordnung Art. 45 Abs. 2 müssen Fenster von Aufenthaltsräumen (mit Ausnahmen von Küchen und Kochnischen) eine Rohbauöffnung von mindestens einem Achtel der Netto-Grundfläche des Raums einschließlich der Netto-Grundfläche verglaster Vorbauten und Loggien aufweisen. Über die Bauordnung hinausgehende Regelungen, wie z. B. die der bauordnungsrechtlich nicht eingeführten DIN 5034 (Tageslicht in Innenräumen) und DIN EN 17037 (Tageslicht in Gebäuden), die mitunter höhere Anforderungen hinsichtlich Belichtung haben, bleiben (u. a. aus Gründen der städtebaulichen Situation) unberücksichtigt.

Die Größe der Fenster kann geringer sein als in den Grundriss- und Ansichtszeichnungen dargestellt, wobei Art. 45 Abs. 2 Bayerischer Bauordnung eingehalten bleibt. Maßgebend ist die Ausführungs-(Werk- und Detail)-planung.

Für jedes Wärmedämmglas gilt, je geringer der Wärmedurchgang (je kleiner der Ug-Wert), desto wärmer wird die raumseitige Scheibe und desto kälter die Außenscheibe. Unterschreitet die Temperatur der äußeren Scheibenoberfläche die Temperatur der angrenzenden Luft, kann es (je nach der relativen Luftfeuchtigkeit der Außenluft) zeitweise zu Tauwasser (Kondensat) und in besonderen Fällen sogar Eisbildung auf der äußeren Scheibenoberfläche kommen. Dieses Phänomen ist nicht etwa eine Fehlfunktion, sondern vielmehr ein Zeichen für den hervorragenden Wärmedämmwert des Wärmedämmglases.

Bei Temperaturänderungen und Schwankungen des barometrischen Luftdrucks kann es bei Wärmedämmgläsern zu einem sog. Isolierglaseffekt (konkave oder konvexe Wölbungen der Einzelscheiben und damit

optische Verzerrungen) kommen. Darauf wird in der Richtlinie zur Beurteilung der visuellen Qualität von Glas für das Bauwesen, die u. a. vom Bundesverband Flachglas herausgegeben wird, eigens hingewiesen.

Zu Gewerk 12 – Natur- und Kunststein

Granit und andere Natursteine sind Naturprodukte, welche über Millionen Jahre „gewachsen“ sind. Es gibt nicht zwei Stücke, die gleich aussehen. Sie verfügen über Schwankungen in Farbgebung und Struktur, wie z. B. Farbflecken, Löcher, Haarrissen, Rostflecken. Diese beeinträchtigen nicht die Qualität und begründen kein Recht zur Reklamation.

Zu Gewerk 13.3 – Parkett

Parkettausführung vollflächig verklebt mit Eignung für Fußbodenheizung und zulässiger Oberflächentemperatur von 28°C (Gewährleistung des Herstellers bzw. Lieferanten).

Durch die Verwendung der lösungsmittelfreien Deckschicht für die Parkettversiegelung kann es partiell zu einer leichten Fleckenbildung im Holz kommen. Die Qualität des Parketts wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Grundsätzlich besitzen alle Hölzer ein Quell- und Schwindverhalten, dies ist eine Eigenschaft von Hölzern. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanweisungen, insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten. Wir empfehlen eine Kontrolle der relativen Luftfeuchtigkeit raumweise durch Hygrometer.

Parkettböden besitzen wie alle Hölzer, je nach Holzart unterschiedlich stark ausgeprägt, die natürliche Eigenschaft unter kurzweiliger UV-Strahlung des Sonnenlichts durch Zersetzung des Holzinhaltsstoffes Lignin nachzudunkeln. Diese Eigenschaft stellt keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.

Zu Gewerk 14 – Fliesen

Die Abdichtung in Bädern und Duschbädern erfolgt nach DIN 18534. Danach werden entsprechend der bestimmungsgemäßen (üblichen) Nutzung die Bodenflächen der Wassereinwirkungsklasse W2-I und die Wände der Wassereinwirkungsklasse W1-I zugeordnet. Die flüssig zu verarbeitende Verbundabdichtung wird an den mit Spritzwasser belasteten Wänden über Dusch- und Badewannen einheitlich bis 2,3 m über Fußboden ausgeführt (W1-I, d. h. Polymerdispersion mit mind. 0,5 mm Mindesttrockenschichtdicke). Auf dem Boden wird eine flüssig zu verarbeitende Verbundabdichtung W2-I ausgeführt (Risse überbrückende mineralische Dichtschlämme CM mit Mindesttrockenschichtdicken von 2,0 mm oder Reaktionsharze RM mit Mindesttrockenschichtdicke von 1,0 mm). Die Wand- und Bodenabdichtung wird auch unter/hinter Dusch- und Badewannen fortgeführt. Die Bodenabdichtung wird außerhalb von Dusch- und Badewannen an den Wänden (bei nach außen aufschlagenden Türen einschl. Türleibung, in jedem Fall bis zum Fußbodenübergangswinkel) mind. h = 5 cm hochgeführt, im Übergang Boden-Wand mit elastischen Dichtbändern. Wenn sich fremde Leitungen (die nicht zur Wanne gehören) unter Wannen befinden, werden an diesen Wannen Wannenranddichtbänder auszuführen. Es werden DIN-konforme Dichtmanschetten mit flexiblen Dichtlippen und DIN-konforme Dichtbänder ausgeführt.

Zur Vermeidung von eventuellem Wasseraustritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen (z. B. Parkett) in der Diele oder einen evtl. im Plan vorgesehenen anderen Raum wird in barrierefreien Wohnungen (Tür schlägt immer nach außen auf) und in Bädern/Duschbädern wo die Tür nach außen aufschlägt im Türleibungsbereich ein Niveauunterschied von mindestens 1 cm als Schrägfläche („Rampe/Keil“) ausgeführt. Bei Bädern und Duschbädern wo die Tür nach innen öffnet wird zwischen dem Fußboden der Diele und dem Fußboden im Bad/Duschbad ein Höhenversatz von mindestens 1 cm ausgeführt.

Zu Ziffer 1.4

In den Küchen wird u. a. wegen der Möglichkeit individueller Gestaltung (vielfach wird das Material, aus dem die Küchenarbeitsplatte besteht (z. B. Naturstein) auch an der Wand über der Arbeitsplatte ausgeführt) **kein** Fliesenschild als Normalausstattung ausgeführt.

Zu Gewerk 17 – Maler

Die dargestellten oder beschriebenen Farben sind noch unverbindlich, da auch die Bauaufsichtsbehörde Einfluss darauf nehmen kann und die endgültigen Farben meist erst an der Baustelle aufgrund von angebrachten Farbmustern festgelegt werden. Es bleibt deshalb grundsätzlich vorbehalten, an der Farbgebung Änderungen vorzunehmen.

Zu Gewerk 18.2 – Metallbau

Die Hauseingangsbereiche werden architektonisch-gestalterisch eigens entworfen und detailliert geplant. Nachdem die hierfür vorgesehene Werk- und Detailplanung noch nicht vorliegt, diese erst im Zuge der weiteren Planung erstellt wird, stehen die genannten Ausführungen noch unter Vorbehalt, sind daher unverbindlich und können sich noch ändern. Maßgebend für die Ausführungen der Hauseingangsbereiche sind allein die späteren Werk- und Detailpläne.

Der Türöffner in der Haustür wird aus Schallschutzgründen (aus Rücksichtnahme gegenüber den angrenzenden Wohnungen) mit Gleichstrom (statt Wechselstrom) betrieben, sodass beim Betätigen des Türöffners an der Gegensprechanlage (unten) an der Haustür lediglich ein „Klicken“ (statt „Summen“) zu hören ist.

Zu Gewerk 19 – Elektro/Antenne (Medien)

In der DIN 18015-2 „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden – Teil 2: Art und Umfang der Mindestausstattung“ Ausgabe November 2010 und in der RAL-RG 678: Elektrische Anlagen in Wohngebäuden Veröffentlichung März 2011 ist für elektrische Anlagen (Niederspannungsanlagen, Gebäudesystemtechnik, Kommunikationsanlagen, Verteilanlagen für Rundfunk sowie für Information und Kommunikation) eine Mindestausstattung genannt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hiervon häufig nach unten abgewichen wird. Es gilt vorrangig die angegebene Ausstattung.

Zu Gewerk 19.1 – Elektro

In den Wohnungen mit nachgewiesenen Waschmaschinen- und/oder Kondensattrocknerstellplätzen (WM/TR) ist deren Aufstellung übereinander als „Turm“ möglich, d. h. Trockner auf Waschmaschine. Bei den nachgewiesenen Kondensattrocknerstellplätzen sind die Elektroanschlüsse für normale Kondensattrockner (d. h. mit integrierten Kondensatauffangbehältern) vorgesehen. Ein Kondensatablauf bzw. weitere Anschlüsse, wie für ggf. industrielle Kondensattrockner etc. notwendig, sind nicht vorgesehen.

Wandleuchten-Auslässe in Bädern und Duschbädern befinden sich auch im Bereich 2 gemäß DIN VDE 0100 Teil 701. Es wird darauf hingewiesen, dass dort nur festmontierte Leuchten, mindestens der Schutzart IPX4 (spritzwassergeschützt), zugelassen sind.

Schalter befinden sich teilweise (z. B. bei manchen Küchen, Bädern und Duschbädern) außen bei der Tür (dann mit Kontrollleuchte);

Schalter, Steckdosen und Wandleuchten-Auslässe werden in folgenden Höhen über Fußbodenbelag ausgeführt: Schalter 105 cm, Schalter und Steckdosen über Küchenarbeitsflächen 115 cm, Steckdosen (auch für Geschirrspülmaschine in Küche), Telefonleerdose und Fernseh-/Rundfunkempfängerdose 30 cm, gemeinsame Steckdose für Kühl- und Gefrierschrank und schaltbare Steckdose(n) in Küchen für Hängestrahlbeleuchtung 225 cm, Wandleuchten-Auslass Bad und Duschbad 175 cm, Wandleuchten-Auslass Balkon, Loggia und Dachterrasse 190 cm, Steckdose im Bad und Duschbad 1,05 m, für Waschmaschine 30 cm, Steckdose in Küche für Umluftdunstabzug 225 cm (alles Circa-Maße).

27.11.2020 / Mat
925 Wilhelm-Riehl-Straße B VI 0.1; B VIII 1.1

Es werden nur die Räume mit Schlafmöglichkeit mit Fehlerlichtbogen-Schutzeinrichtungen (AFFDs) ausgestattet (z. B. Schlaf- Kinder- und Wohnzimmer bzw. nach Erfordernis).

Decken- oder Wandleuchten-Auslässe (Kabel) sind für den Anschluss von käufereigenen Leuchten bestimmt. Sollten keine Leuchten montiert werden, ist vom Käufer dafür zu sorgen, dass Abschlussdosen („Baldachine“/Aufputzdosen) montiert werden.

Die Rauchwarnmelder werden von einem der namhaften Rauchwarnmelder-Dienstleister (z. B. METRONA-BRUNATA, TECHEM oder ISTA) gemietet. Der Mietumfang umfasst eine koordinierte Montage nach DIN 14676, eine rechtssichere Dokumentation (der Montage und des Rauchwarnmelderservices), eine verlässliche Prüfung der nach DIN 14676 vorgeschriebenen jährlichen Prüfung (Funkfernwartung).

Elektromobilitätskonzept (steht noch unter Vorbehalt)

zu Ziffer 4.1

Die Bauherrin ist derzeit mit der SWM (Stadtwerke München) in Klärung, ob bei diesem Bauvorhaben das E-Mobilitätskonzept der SWM angeboten werden kann. Eine abschließende Entscheidung steht noch aus.
Alle Angaben sind unverbindlich.

Aufgrund von anderen Bauvorhaben könnte (falls die SWM hier anbietet) die Lösung wie folgt aussehen:

1.) Leistungen der SWM:

- Planung der Infrastruktur.
- Ausführung der Infrastruktur (i. d. R. in mehreren Ausbaustufen) sobald mindestens 2 Einzelanträge bzw. Einzelverträge („Vertrag über die Bereitstellung eines Ladepunkts zum Laden von Elektrofahrzeugen“) von Seiten der Käufer/Nutzer bei den SWM gestellt bzw. mit den SWM abgeschlossen wurden.
- Die Infrastruktur besteht im Wesentlichen aus den erforderlichen Anlagenbauteilen in den Elektrozählerräumen, der Stromschiene in der Tiefgarage, den Strom- und Datenleitungen zur Tiefgarage.
- Die restlichen Leistungen wie Ladebox (Wallbox), Aufschaltung und Inbetriebnahme des Ladepunktes erfolgt erst nach separatem Mieterantrag auf „Bereitstellung eines Ladepunkts“ bei der SWM.
- Dynamisches Lastmanagement, welches – durch sekundliche Messung und Regelung der Ladeinfrastruktur – die „überschüssige“ (von den Wohnungen nicht benötigte) Leistung den Ladepunkten zur Verfügung stellt.
- Perspektivisch möglicher Ausbau auf bis zu 100 % der Stellplätze.

2.) Obliegenheiten der Bauherrin:

- Die Bauherrin bzw. die Eigentümer (sie treten mit Auflassung der Wohnanlage in die Verträge ein) gestatten der SWM die Ladelösung für Elektrofahrzeuge auf Kosten der SWM einzubauen und zu betreiben (Gestattungsvertrag).
- Die Vertragsdauer des Gestattungsvertrags beträgt 10 Jahre.
- Der Gestattungsvertrag räumt der SWM das alleinige Versorgungsrecht mit E-Mobilität ein.
- Der Gestattungsvertrag verpflichtet weder die Bauherrin noch die Eigentümer oder Mieter zur E-Mobilität (Inbetriebnahme von Ladepunkten).
- Für die gewünschte Inbetriebnahme und entgeltliche Bereitstellung eines Ladepunkts sind vom jeweiligen Nutzer (Eigentümer oder Mieter) des Stellplatzes Einzelverträge abzuschließen („Vertrag über die Bereitstellung eines Ladepunkts zum Laden von Elektrofahrzeugen“).

3.) Kosten des Nutzers für einen gewünschten Ladepunkt:

- Einmalige Kosten für die Inbetriebnahme der Ladebox (Wallbox): 1.499,00 € (einmalig)
- Monatliche Nutzungspauschale für u. a. Abrechnung, Betrieb: 45,00 € (pro Monat)
- Entgelt für die zur Verfügung gestellte Energie (Flatrate): 44,00 €* (pro Monat)

*in Abhängigkeit der Akkukapazität:

	XS	S	M	L
Akkukapazität	0 < x ≤ 10 kWh	10 < x ≤ 20 kWh	20 < x ≤ 50 kWh	50 < x ≤ 150 kWh
Betrag monatlich	24,00 €	34,00 €	44,00 €	54,00 €

4.) WICHTIG:

- Die SWM führt erst Arbeit (z. B. Übergabestation mit Lastmanagement, Teile der Stromschienen etc.) aus, wenn von den Bewohnern mindestens 2 Mietverträge mit der SWM abgeschlossen wurden.

Zu Gewerk 19.2 – Antenne (Medien)

Die Fernsehempfangsanlage – mit den Verteiler-/Verstärkeranlagen, einschließlich der weiteren Anlagenbauteile und das Netz sowie die Antennenanschlussdosen – wird gemietet/geleast und verursacht neben den Rundfunk- und Fernsehgebühren (der GEZ) zusätzliche monatliche Gebühren. Diese werden durch den sogenannten Provider, der die Fernsehempfangsanlage (einschl. „Hausnetz“) zur Verfügung stellt, erhoben. Für den Abschluss des erforderlichen Leasing-(Miet-) Vertrags (für sämtliche Wohnungen) ist im Kaufvertrag eine spezielle Vollmacht enthalten.

Bei diesem Bauvorhaben wird vom Kabelnetzbetreiber (Provider) zusätzlich zur Rundfunk- und Fernsehversorgung eine Netzwerkverkabelung ausgeführt. Diese besteht aus einer Netzwerkanschlussdose (RJ45) neben jeder Antennenanschlussdose, einer Verkabelung (CAT 7) zwischen Netzwerkanschlussdosen und Kommunikationsverteiler (5-reihig) und einem Patchfeld (Verteilerleiste) im Kommunikationsverteiler. Die weiteren Leistungen (Modem/Router, Verkabelung im Kommunikationsverteiler, Internetanschluss usw.) sind vom Käufer/Nutzer zu erbringen/zu beantragen.

Die Bauherrin errichtet ein gebäudeinternes Telefonleerrohrnetz wie beschrieben vom Kellergeschoss bis zur Telefonleerdose jeder Wohnung. Es besteht kein Rechtsanspruch darauf, dass die Telekom oder ein anderer Anbieter das Gebäude an deren Netz anschließt. Der Käufer/Nutzer kann jedoch mit dem Kabelnetzbetreiber, der auch die Wohnanlage mit Rundfunk- und Fernsehempfang versorgt einen Vertrag für einen Internet- und Telefonanschluss schließen.

Zu Gewerk 20 – Außenanlagen

Die Beschreibung der Außenanlagen entspricht dem derzeitigen noch unverbindlichen Planungsstand und kann bzw. wird sich im Zuge der weiteren Planung noch ändern; sie soll einen ersten Eindruck vermitteln.

Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern auch erhöht/überhöht, geneigt bzw. geböscht.

In Teilbereichen über der Tiefgaragen-Decke kann die Pflanzauswahl eingeschränkt sein wegen geringerer Überdeckung mit Substrat aufgrund der Höhenverhältnisse.

Der Zeitpunkt der Pflanzungen und Raseneinsaat ist abhängig von Jahreszeit und Witterung. Diese Leistungen können ggf. erst nach Übergabe erbracht werden. Die Anwuchssicherung durch Wässern und künftige Pflege erfolgt durch die Gemeinschaft.

Alle Spielgeräte/-anlagen in den Außenanlagen bedürfen aus Sicherheitsgründen einer regelmäßigen Inspektion und Wartung. Kontrollintervalle sind in der DIN EN 1176-7 vorgegeben. Visuelle Kontrollen sollten alle 7-14 Tage stattfinden, operative Inspektionen alle 1-3 Monate (nach Maßgabe des Herstellers), sowie eine jährliche Hauptinspektion. Sobald mehr als die eigenen Kinder, wiederholt frei zugängliche wie auch

beaufsichtigte Spielgeräte nutzen, wird dies als öffentlich deklariert, auch wenn sich die Geräte auf privaten Grundstücken befinden. Nicht nach DIN EN 1176 zertifizierte Spielgeräte wie z. B. Spielhäuser aus Kunststoff, Trampolin, aufblasbare Hüpfburgen etc., welche zwar ein GS-Siegel, jedoch keine Zertifizierung nach DIN EN 1176 aufweisen, dürfen nicht in den gemeinschaftlichen Außenanlagen verwendet werden, ansonsten ist der Halter des Spielgeräts bei Schadensforderungen haftbar.

Zu Gewerk 21 – Rollläden/Raffstores

An den Fenstern zu Terrassen-Loggien, Loggien, zur Dachterrasse und zu Laubengängen werden Außenraffstores angebracht. Da Raffstores höheren Belastungen durch Wind und Wetter ausgesetzt sein können, werden diese schienengeführt (nicht seilgeführt!) ausgeführt. Raffstores sind normalerweise bis zu einer Windgeschwindigkeit von maximal 17,4 m/s (entspricht Windstärke 7 nach Beaufort) ausfahrbar. Zum Schutz sind diese bei stärkerer Windbelastung rechtzeitig (auch bei Abwesenheit, wenn Unwetter vorausgesetzt sind) durch den Nutzer einzufahren. Windwächtern sind ausdrücklich nicht vorgesehen.

Rollläden dienen der Abdunkelung von Räumen und sind nicht zur vollständigen Verdunklung geeignet. Rollläden und deren Bedienung (Gurt und elektrisch) sind durch den Käufer/Nutzer entsprechend zu warten bzw. warten zu lassen.

Im Winter Rollläden und Raffstores nicht ganz bis zum Fensterblech herunterfahren, denn bei Frost in Verbindung mit Feuchtigkeit kann der Rollladen/Raffstores daran anfrieren, was zum Schaden führt. Festgefrorene Rollläden/Raffstores dürfen nicht hochgefahren werden. Die Herstellerhinweise sind zu beachten.

Zu Gewerk 24 – Aufzüge

Hinsichtlich Wartung der Aufzüge siehe Hinweise zu GEWÄHRLEITUNG, WARTUNG, PFLEGE ZWISCHENANSTRICHE.

Zu Gewerk 27 – Verfugung

Mit elastischem Dichtstoff ausgefüllte Fugen, z. B. bei Fliesen, Bade- und Duschwannen, sind durch den Käufer laufend zu warten und instand zu halten.

Zwischen Zementestrichen von Kellerabteilen und aufgehenden Wänden werden u. a. wegen dem verbundenen Kontroll- und Wartungsaufwand entgegen DIN 18560 keine Fugenmassen, Fugenprofile oder dergleichen eingebracht.

Zu Gewerk 6.2 – Tiefgarage (am Ende der Baubeschreibung)

Die Kellergeschosse einschließlich der Tiefgarage sind entsprechend der WU-Richtlinie der Nutzungsklasse B zuzuordnen.

Sollte die Tiefgaragendecke unter Erdreich aus Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand ohne zusätzliche Abdichtung gegen nichtdrückendes Wasser ausgeführt werden, darf kein Tausalz bis zur Tiefgaragendecke eindringen. Tausalz würde zu Beschädigungen an der Tiefgaragendecke führen. In den Außenanlagen dürfen die darüber befindlichen Wege bzw. Flächen nicht mit Tausalz gestreut werden.

Nach der in Bayern gültigen „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (GaStellV) ist eine Rampenneigung von nicht mehr als 15 % vorgesehen. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse in Verbindung mit den örtlichen Gegebenheiten ist eine deutlich steilere Rampenneigung von ca. 20 % geplant, wodurch die Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt ist und diese auch zu höheren Unterhalts- und Instandhaltungskosten (der Wohnungseigentümergeinschaft) führen kann. Das gilt sowohl für die 2-spurige Ein- und Ausfahrtsrampe als auch für die Zwischenrampe zwischen den beiden Tiefgaragengeschossen.

Die Breiten der KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage und die Breite der Fahrgassen sind in den Plänen und/oder der Baubeschreibung angegeben. Die Stellplätze sind in der Regel breiter als nach der Garagenverordnung in Bayern erforderlich. Je nach Größe des Fahrzeuges (Abmessungen) kann mehrmaliges Rangieren beim Parken erforderlich sein. Auf mögliche Nutzungseinschränkungen dadurch und beim Ein- und Aussteigen sowie beim Be-/Entladen des Stellplatzes wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei Wetterumschwüngen, insbesondere nach einem Wärmeeinbruch mit vorhergehender Kälteperiode, kann es zu Tauwasserbildungen auf Bodenplatte, Wänden und Decke kommen. Dies ist eine Eigenschaft von Bauteilen im Erdreich und stellt keinen Mangel dar.

Die Schöpfgruben sind rechtzeitig zu leeren, bevor diese überlaufen (z. B. durch den Hausmeisterdienst).

Zu Gewerk 6.2.1 – Beschichtung Tiefgarage

Allgemeines

In den Wintermonaten wird über die einfahrenden Fahrzeuge Streusalz (=Chloride) in die Tiefgarage eingeschleppt. Diese Chloride dürfen nicht in den Beton eindringen und bis zur Bewehrung vordringen, weil sie dort die Korrosion des Betonstahls auslösen. Im diesem Fall wären hohe Sanierungskosten die Folge. Nachfolgend sind die baulichen Maßnahmen beschrieben, die das Bauwerk bei vorgesehener Wartung vor Chloriden schützen.

Rissbreitenbeschränkende Bewehrung

Die Bodenplatte wird mit einer vom Tragwerksplaner vorgegebenen rissbreitenbeschränkenden Bewehrung ausgeführt.

Beschichtung

Für die Beschichtung stehen verschiedene Möglichkeiten zur Auswahl. Grundsätzlich ist zwischen mechanisch hoch belastbaren, nicht rissüberbrückenden Beschichtungen und relativ weichen, rissüberbrückenden Beschichtungen zu unterscheiden. Beide Beschichtungssysteme verfügen über eine zeitlich begrenzte Lebensdauer und erfordern eine intensive Wartung und Instandhaltung.

In den ersten Jahren bilden sich feine Risse im Beton, wobei mit zunehmendem Betonalter die Reißneigung abnimmt. Laut Herstellerangaben kann eine rissüberbrückende Beschichtung Risse bis zu einer Breite von ca. 0,30 mm aufnehmen, spezielle Beschichtungen wie von TRIFLEX ca. 0,50 mm. Eine nicht rissüberbrückende Beschichtung vermag dies nicht.

Das hat zur Folge, dass laufenden Unterhaltskosten für eine nicht rissüberbrückende Beschichtung in den ersten Jahren (= fachgerechtes Verschließen von Rissen) vergleichsweise höher sind als für eine rissüberbrückende Beschichtung. Andererseits besitzt eine nicht rissüberbrückende Beschichtung eine längere Lebensdauer als eine rissüberbrückende Beschichtung.

Die Tiefgaragenbodenplatte wird mit einer rissüberbrückenden Beschichtung nach Beschichtungskonzept versehen (z. B. OS 11b, OS10 z. B. von TRIFLEX oder Ähnliches – Angaben stehen unter Vorbehalt, nachdem das Beschichtungskonzept noch nicht fertig erstellt wurde).

Wartung (Inspektion und Instandhaltung)

Bei Übergabe der Anlage wird der Hausverwaltung ein Wartungsplan für die Tiefgaragenbeschichtung ausgehändigt. Die Beschichtung schützt den Betonstahl, der in den Beton eingebettet ist, vor Korrosion und sichert so die Dauerhaftigkeit der Konstruktion. Um die Funktion der Tiefgaragenbeschichtung dauerhaft zu gewährleisten, muss durch eine Fachfirma **mindestens jährlich** eine Wartung (= Inspektion und

Instandhaltung) zur Feststellung von Rissen jeglicher Art (d. h. planmäßiger Risse in den Sollrissfugen und unplanmäßiger Risse in den Flächen zwischen den Sollrissfugen sowie Wänden) und Ablösungen der Beschichtung erfolgen. Risse in der Beschichtung oder Konstruktion müssen im Zuge der Instandhaltung unverzüglich fachgerecht verschlossen und sonstige Schäden unverzüglich behoben werden. Erfolgt dies nicht, können hohe Sanierungskosten auf die Wohnungseigentümergeinschaft zukommen.

GEWÄHRLEISTUNG, WARTUNG, PFLEGE, ZWISCHENANSTRICHE

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) für das Werkvertragsrecht. Die Dauer der Gewährleistung beträgt für das Bauwerk danach im Regelfall 5 Jahre ab Abnahme. Für die neu hergestellten oder gelieferten Sachen, die nicht Bauleistungen sind, z. B. bei kurzlebigen Verbrauchsgütern, sonstigen gelieferten Teilen, beweglichen mechanischen Teilen sowie für Elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Antriebsmotoren, Schalter, Schaltrelais oder Thermostatventile usw. beträgt die Gewährleistungsfrist 2 Jahre.

Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, insbesondere soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt, bestehen keine Gewährleistungsansprüche. Dies gilt auch beim Vorliegen von geringfügigen Haarrissen in Bauteilen, Putzen etc., die auf bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe oder auf natürlichen Vorgängen bei der Nacherhärtung oder beim Trocknen des Bauwerks beruhen.

Mit elastischem Material ausgefüllte Fugen sind ebenfalls laufend durch die Wohnungseigentümer zu warten und in einem bestimmungsgemäßen Zustand zu halten. Anstriche und Beschichtungen bedürfen der Pflege und rechtzeitigen Erneuerung, wenn sie ihre Schutzwirkung behalten sollen. Dies gilt auch für Beschichtungen auf Holzbauteilen – insbesondere für solche, die der Witterung ausgesetzt sind –, die entsprechend den Vorgaben der Farbhersteller in kürzeren Zeitabständen (auch schon während der Gewährleistungsfrist) von den Wohnungseigentümern zu wiederholen bzw. zu erneuern sind.

Die Gewährleistung für die Sanitär- (einschl. Warmwasserbehandlungs-), Lüftungs-, Heizungs-, Aufzugs- und Sprinkleranlage sowie die Tiefgaragenbeschichtung beträgt 5 Jahre; die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist aber zur Wartung/Instandhaltung verpflichtet. Der WEG steht es jedoch frei, die Wartung durch die Firma, die die Anlage/Beschichtung errichtet hat (hierfür übergibt die Bauherrin der WEG einen vorbereiteten Wartungsvertrag, für Aufzüge einen Teilwartungsvertrag) oder durch ein anderes dafür qualifiziertes Unternehmen durchführen zu lassen. Die Kosten der Wartung trägt die WEG.

Bauteile, die der Verkehrssicherungspflicht des Betreibers (d. h. der WEG) unterliegen, wie Tiefgaragentore, Entrauchungsanlagen (z. B. in den Treppenhäusern), Sicherheitsbeleuchtungen, Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, mechanische Tiefgaragenentlüftungsanlage etc. müssen nach den gesetzlichen Vorschriften durch Sachkundige auf Ihre Betriebs- und Funktionssicherheit geprüft werden. Wartungsverträge mit den vorgeschriebenen Wartungs- und Instandhaltungsintervallen sind abzuschließen. Die Kosten trägt die WEG.

Auch die fachgerechte Wartung weiterer Bauteile wie Fenster und Türen, Schmutzwasserhebeanlagen, Dachdeckung/-abdichtung/Dachentwässerung ist Aufgabe des Betreibers (d. h. der WEG). Der Abschluss von Wartungsverträgen ist regelmäßig erforderlich.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass für Mängel, die auf eine unterlassene/mangelhafte Wartung zurückzuführen sind, kein bzw. möglicherweise nur ein eingeschränkter Gewährleistungsanspruch besteht.

Gewöhnliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen an Bauteilen sowie Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen durch unzureichende Wartung und Pflege durch die Wohnungseigentümer stellen keine Sachmängel dar, wenn die Bauteile mangelfrei übergeben wurden.

Hinsichtlich Wartung folgender Gewerke siehe auch: Dachbegrünung (Gewerk 8.2.1), Rauchwarnmelder (Gewerk 19.1), Verfügun (Gewerk 27) und Tiefgaragenbeschichtung (Gewerk 6.2.1).