

Baubeschreibung

Neubau eines Wohngebäudes mit 129 Wohnungen,
und einer Tiefgarage mit 129 Stellplätzen
in
80634 München, Arnulfstraße 150 + 152

1. Baugrundstück

Das Baugrundstück in München befindet sich im Ortsteil Neuhausen an der Arnulfstraße 150 + 152, Flur-Nr. 117/46 der Gemarkung Neuhausen.

2. Architekten

Reinhart + Partner, Architekten und Städteplaner mbB, Bavariaring 26 in 80336 München.

3. Bauvorhaben

Neubau von 129 Wohnungen in einem Baukörper mit 3 Treppenhäusern und 2 Untergeschossen.

Das Gebäude besteht aus 3 Gebäudeteilen:

Gebäudeteil Haus 1, voraussichtlich Arnulfstr. 154

Gebäudeteil Haus 2, voraussichtlich Arnulfstr. 152

Gebäudeteil Haus 3, voraussichtlich Arnulfstr. 150

Die Gebäudeteile verfügen jeweils über einen eigenen Hauseingang und jeweils einen Durchgang zur Hofseite, ein Erdgeschoss (Hochparterre zur Straßenseite) und sechs Obergeschosse. Die Ausgänge zur Hofseite sowie die Terrassen im EG sind nahezu ebenerdig.

An den Straßenseiten ist das oberste Geschoss (Dachgeschoss = 6.OG) zurückversetzt.

An der Hofseite sind die beiden oberen Geschosse (5.OG und Dachgeschoss = 6.OG) in den überwiegenden Bereichen zurückversetzt.

Die Wohnungen erhalten Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen, je nach Lage und Himmelsrichtung. Hiervon ausgenommen sind folgende Wohnungen:

Gebäudeteil Haus 2, Whg. 29

Gebäudeteil Haus 3, Whg. 82

Die Häuser werden nach dem Farb- und Fassadenkonzept der Architekten gestaltet.

4. Erschließung und Garagen

Die Hauszugänge für die jeweiligen Gebäudeteile sind zur Arnulfstraße ausgerichtet.

Sämtliche Wohnungen sowie die Tiefgeschosse werden über innenliegende Treppenhäuser erschlossen.

Mit den Aufzügen sind alle Wohnungen stufenlos erreichbar.

Vom Treppenhaus sind die Hofseiten bei Haus 2 und 3 stufenlos erreichbar.

Bei Haus 1 wird die Hofseite über eine Treppe und einer Rampe mit einer Neigung von ca. 15% (Hinweis: dies entspricht nicht der Definition für Barrierefreiheit mit einer max. Neigung von 6%) erschlossen.

Der Zugang von der Tiefgarage im 2.UG und von den Nutzflächen im 1. UG zu den Aufzügen erfolgt stufenlos über Schleusen bzw. Kellerflure, wobei jedes Treppenhaus von der Tiefgarage aus erreicht werden kann. Die gemeinsame Tiefgarage im 2.UG wird über eine Zufahrt von der Arnulfstraße aus erschlossen.

5. Gemeinschaftsräume

Im 1. UG befinden sich Fahrrad-, Kinderwagen- und Müllräume und alle Kellerabteile sowie der überwiegende Teil der Technikräume.

Der Müllraum im Haus 3 ist über die Flure der Kellerabteile erreichbar.

Der Fahrradraum befindet sich im Haus 3, ist über die Flure der Kellerabteile erreichbar und hat einen separaten Zugang mit Treppe und Rampe zur Arnulfstraße. Der Fahrradraum wird mit einer Reparatur-, Pump- und Servicestation z. B. Fabrikat „SKS Luftstation“ oder gleichwertig ausgestattet. Für die Station wird von der Concept Bau für den Zeitraum der Gewährleistung ein Wartungsvertrag mit dem Hersteller bzw. Händler abgeschlossen, der im Zuge der Übergabe an die erste Hausverwaltung übergeht (siehe Punkt 9 Schlussbemerkung).

Ein Transport der Fahrräder und der Müllbehälter vom 1.UG an die Oberfläche im Garten erfolgt über einen separaten Aufzug.

Im 2. UG, Ecke Arnulfstr. / Sedlmayrstr., ist die Sprinklerzentrale.

Der Wassertank für die Sprinkleranlage ist unterhalb der Fahrbahn der Tiefgarage auf der Seite Sedlmayrstr. angeordnet.

Die Anzahl und der Umfang der gemeinschaftlichen Räume sowie die Lage der Kellerabteile können sich im Rahmen der weiteren Planung aufgrund von technischen Erfordernissen, behördlichen Auflagen etc. noch verändern.

6. Baukonstruktion

6.1. Baugrube, Gründung

Baugrubensicherung je nach statischen Erfordernissen mittels Verbaumaßnahmen und rückverankerter bzw. freistehender oder abgesteifter Bohrpfahlwände. Sicherung der angrenzenden Bebauung nach Erfordernis.

Der Aushub der Baugrube mit anschließender Hinterfüllung, das Planum, die Bodenplatte sowie die Einzel- und evtl. Streifenfundamente erfolgen entsprechend den statischen Erfordernissen.

6.2. Untergeschosse Kellergeschosse

6.2.1. Wände und Bodenplatte

Die Bodenplatte im 2. Untergeschoss sowie die Außenwände der Untergeschosse werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Die Innenwände werden aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen nach statischen Erfordernissen bzw. in Einzelfällen Innenwände aus Mauerwerk bzw. Kalksandstein (unverputzt, mit Fugenglattstrich) hergestellt; Wärmedämmung wo bauphysikalisch erforderlich.

6.2.2. Decken

Decken über Kellergeschossen aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonaufgabe oder Stahlbetonmassivdecken und sichtbar bleibender Fugenteilung). Auf der Unterseite sind die Kellerdecken – wo bauphysikalisch notwendig – mit einer Wärmedämmung, z.B. TEKTALAN oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau), versehen.

6.2.3. Fenster
Ausführung der Kellerfenster als Fertiggellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Zur Sicherstellung eines Mindestluftwechsels werden im Bereich der Fenster gegebenenfalls Zuluftelemente eingebaut.

6.2.4. Kellerabteile
Systemtrennwände aus Metalllamellen mit dazu passenden Türen für Kellerabteile, mit Profilhalbzylinder passend zur Wohnungsschließung. Kennzeichnung der Türen jeweils mit Wohnungsnummer. Die Trennwände und Türen reichen nicht bis unter die Kellerdecke.

Hinweis:

An den Wänden und Decken der Kellergeschossräume verlaufen teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen. Deshalb können sich darin (auch unter 2,00 m lichter Höhe) nicht abgekofferte Leitungen bzw. Installationen befinden. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt somit keinen Mangel der Bauleistung dar. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

6.2.5. Lichtschächte
Die Lichtschächte werden in Kunststoff bzw. bei statischem Erfordernis in Beton mit verzinkten Gitterrostabdeckungen und Sicherungen gegen Abheben ausgeführt. Lichtschächte zur Belüftung der Untergeschosse liegen in den Freiflächen und gegebenenfalls teilweise innerhalb der Gärten in den Sondernutzungsflächen

6.2.6. Tiefgarage
Die Tiefgaragendecke wird in erdüberdeckten Bereichen, soweit erforderlich mit einem rissüberbrückenden und wurzelfesten Abdichtungssystem versehen.

Die Tiefgarageneinfahrtsrampe, ausgeführt in Beton, hat eine maximale Neigung von ca. 24%, welche nicht der Garagenverordnung entspricht. Für die eventuelle Abweichung liegt eine genehmigungsrechtliche Befreiung vor. Die Ausführung der Neigung nach dieser baurechtlichen Befreiung stellt somit keinen Mangel der Bauleistung dar.

Die lichte Durchfahrtshöhe im Bereich der Rampe beträgt mindestens 2,00 m.

6.3. Erd-, Ober- und Dachgeschosse

6.3.1. Außenwände
Außenwände, Stützen, Unter- und Überzüge aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen nach statischer Erfordernis.

6.3.2. Innenwände, tragend
Wohnungstrenn-, Treppenhaus- und Aufzugswände aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen; tragende Innenwände und Stützen aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen.

6.3.3. Innenwände, nicht tragend
Nichttragende Innenwände in Trockenbauweise (Gipskartonständerelemente doppelt beplankt) mit einer Dicke von ca. 10 cm bzw. ca. 15 cm (zum Teil auch mit gleitendem Deckenanschluss bei statischer Erfordernis, d. h. eine sichtbare Fuge am Anschluss von der Decke zur Wand). Im Anschlussbereich zwischen Beton- und Trockenbauwänden ist eine vertikale Sollfuge als gleitender Anschluss vorgesehen. Beide vorher erwähnten Fugen stellen keinen Mangel dar. Innenwände für Haustechnik-Verteilerkästen in Trockenbauweise mit einer Dicke von ca. 15 cm bis 25 cm. In Bereichen von Bädern und WCs Vorwandinstallationen in Trockenbau-Vorsatzschalen.

6.3.4. Schachtabtrennungen, Verkleidungen
Schachtabtrennungen in Trockenbauweise, ggf. Mauerwerk, verputzt.

Wo aus technischen, optischen und gegebenenfalls aus Gründen des Schall- und Brandschutzes benötigt, Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. abgehängte Decken als Trockenbaukonstruktion.

6.3.5. Decken und Treppenläufe

Geschossdecken aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonauflage bzw. Stahlbetonmassivdecken).

Treppenläufe in Ortbeton oder als Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung.

In Teilbereichen können ggf. aufgrund technischer Erfordernisse (wie z.B. Leitungsverzug) abgehängte Decken in Leichtbauweise mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,30 m bis teilweise 2,20 m, vorhanden sein, sowie teilweise abgesenkte Decken mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,35 m. In den Bädern und Dielen mit einer abgehängten Decke werden zur Belichtung jeweils 4 in die abgehängte Decke integrierte Deckenspots vorgesehen.

Die Bereiche mit reduzierten Raumhöhen sind in den Wohnungsgrundrissen gekennzeichnet.

Hinweise:

Wohnungen mit abgehängten Decken (ca. 30 cm) in Leichtbauweise:

WE 93: Bad (mit Deckenspots) und Teilbereich Schlafen (ohne Deckenspots)

Wohnungen mit abgehängten Decken (ca. 25 cm) in Leichtbauweise:

WE 17: tlw. Abkofferung im Bad (ohne Deckenspots)

WE 26: tlw. im Bad (ohne Deckenspots)

WE 44: Diele (mit Deckenspots) und Abstellraum (ohne Deckenspots)

WE 47: Bad (mit Deckenspots)

WE 100: Bad (mit Deckenspots)

WE 119: Abkofferung Wohnzimmer (ohne Deckenspots)

Wohnungen mit abgehängten Decken (ca. 20 cm) in Leichtbauweise:

WE 38: Teilbereich Diele (mit Deckenspots) und WC/Dusche (mit Deckenspots)

WE 91: Teilbereich Diele (mit Deckenspots) und WC/Dusche (mit Deckenspots)

Wohnungen mit abgesenkter Betondecke (ca. 15 cm) (ohne Deckenspots)

WE 29: Teilbereich Diele und Bad

WE 82: Teilbereich Diele und Bad

6.3.6. Balkon- und Loggia-Platten

Balkon-, Loggia-Platten und Vordächer als Stahlbetonfertigteile, mit thermisch getrenntem Anschluss an die Geschossdecken bzw. wärme gedämmt wo bauphysikalisch erforderlich. Entwässerung über Fallrohre im Bereich der Fassade bzw. im Bereich der Balkone/ Loggien/Terrassen.

6.4. Dach

6.4.1. Konstruktion

Flachdachkonstruktion mit Wärmedämmung und extensiver Dachbegrünung. Die Wärmedämmung erfolgt jeweils entsprechend dem Wärmeschutznachweis. Die Flachdachkonstruktionen erhalten eine Abdichtung gemäß Herstellervorschriften und Herstellerrichtlinien. Entwässerung über außenliegende Regenfallrohre oder über innenliegende Entwässerung gemäß Planung.

Dachterrassen mit Abdichtung, Wärmedämmung und Entwässerungsrinnen, wo notwendig.

Der Zugang von den Wohnungen auf die Dachterrassen wird konstruktionsbedingt mit einer Stufe ausgeführt.

Hinweis:

Die Gefälleausbildung wird weitgehend gemäß den Flachdachrichtlinien mit ca. 2% ausgeführt. In einigen Bereichen kann die Gefälleausbildung auf Grund der Planung auch unterschritten werden und wird dann als Sonderkonstruktion gemäß den Flachdachrichtlinien hergestellt.

Hinweis:

Bei extensiv begrünten Flachdächern kann es aus technischen und konstruktiven Gründen zu zeitversetzten Abfluss- und Tropfgeräuschen in den Regenfallrohren kommen.

6.4.2. Spenglerarbeiten

Brüstungs-, Mauer- und Attikaabdeckungen, Fallrohre für Loggia- und Dachentwässerungen sowie evtl. vorhandene Einlaufkästen aus Titanzink- bzw. Edelstahlblech, Leichtmetall oder Ähnlichem.

6.4.3. RWA und Dachoberlichter

Rauch- und Wärmeschutzabzüge (RWA), die auch als Dachausstieg für Wartung, Revision und Pflege der Dachflächen gemäß Planung genutzt werden können.

In den Wohnungen sind die Dachoberlichter keine Dachausstiege, haben keine RWA-Funktion, und erhalten eine elektrische Betätigung.

6.5. Wärmeschutz

Nach DIN 4108-2 Wärmeschutz und Energie-Einsparung im Hochbau, Ausgabe Februar 2013 und Energieeinsparverordnung in der Fassung vom 18.11.2013 (für Baueingaben ab 01.01.2016).

Das Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse B.

Nach Fertigstellung wird ein Energieausweis ausgestellt.

Darüber hinaus erfüllt das Gebäude die Förderkriterien für ein KfW-Effizienzhaus 55 (Stand Oktober 2019).

6.6. Schalltechnische Anforderungen

6.6.1. Anforderungen

Nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018.

Darüber hinausgehend wird ein Schallschutzstandard gewählt, der gewährleistet, dass Bewohner, übliche Wohngegebenheiten vorausgesetzt, im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Mit dem gewählten Schallschutzstandard kann aber nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen, aus benachbarten Räumen oder von gebäudetechnischen Anlagen nicht mehr wahrgenommen werden.

Es ist von folgender Wahrnehmung von Geräuschen aus Nachbarwohnungen auszugehen (abendlicher Grundgeräuschpegel von 20 dB(A) vorausgesetzt):

- | | | |
|--|----|-----------------------------------|
| - Sprache in normaler Sprechweise | => | nicht verstehbar |
| - Sprache mit angehobener Sprechweise | => | im Allgemeinen nicht verstehbar |
| - Laute Sprache | => | im Allgemeinen verstehbar |
| - Musik in normaler Lautstärke | => | kaum hörbar |
| - Hausmusik, laut eingestellte Rundfunk- und Fernsehgeräte, Partys | => | deutlich hörbar |
| - Gehgeräusch | => | im Allgemeinen nicht mehr störend |
| - Geräusche aus fremden gebäudetechnischen Anlagen | => | im Allgemeinen nicht störend |

6.6.2. Mind. Luftschalldämm-Maße:

- | | |
|--|----------------|
| a) Wohnungstrenndecken | $R'_w = 57$ dB |
| b) Decken über Keller, Decken über Tiefgarage | $R'_w = 57$ dB |
| c) Wohnungstrennwände | $R'_w = 56$ dB |
| d) Treppenraumwände von Wohnungen, Wände neben Hausfluren | $R'_w = 56$ dB |
| e) Wände neben Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen | $R'_w = 56$ dB |
| f) Wohnungseingangstüren, auch direkt in Wohnräume führend | $R_w = 37$ dB |

6.6.3. Max. Trittschallpegel:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) Wohnungsdecken | $L'_{n,w} = 46 \text{ dB}$ |
| b) Decken über Keller, Decken über Tiefgarage | $L'_{n,w} = 46 \text{ dB}$ |
| c) Treppenläufe und Treppenpodeste: | $L'_{n,w} = 46 \text{ dB}$ |
| d) Dachterrassen: | $L'_{n,w} = 46 \text{ dB}$ |
| e) Balkone, Loggien: | $L'_{n,w} = 58 \text{ dB}$ |

6.6.4. Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

Besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb des eigenen Wohnbereichs sind nicht vorgesehen. Wir weisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hin, dass bei den Wohnungen mit offenem Wohn-/Schlaf- und Küchenbereich die Wahrnehmung evtl. Betriebsgeräusche von Kühlschränken bzw. Kühl-/Gefriergeräten o. ä. nicht ausgeschlossen werden können.

6.6.5. Zulässige Schalldruckpegel von gebäudetechnischen Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen fremde gebäudetechnische Anlagen (Wasserinstallationen, Aufzüge, sonstige fest installierte technische Anlagen) keinen Schalldruckpegel von $L_{AF,max,n} > 27 \text{ dB}$ verursachen. Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen beim Betätigen der Armaturen und Geräte sind zulässig.

Die Anforderungen beziehen sich nicht auf Nutzergeräusche (z. B. Plätschern in der Badewanne, Spureinlauf bei WC-Becken, hartes Schließen des WC-Deckels, Zuschlagen von Zimmertüren, Zuschlagen und Schließen von Türen und Schubladen der Einbau- und Hängeschränke, Fleisch klopfen, Haushalts- und Sportgeräte).

6.6.6. Schallschutz gegen Außenlärm

Nach DIN 4109-1, Ausgabe Januar 2018.

Die Fenster entsprechen mindestens einem Schalldämmmaß $R_w = 35 \text{ dB}$ nach DIN 4109.

Hinweis:

Bei den Lüftungsanlagen wird der o.g. Pegel im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Die oben genannten bewerteten Schalldämmmaße gelten hinsichtlich der Schallübertragung von und in fremde Wohn- und Arbeitsbereiche und finden innerhalb der eigenen Wohn- und Arbeitsbereiche keine Anwendung.

Vereinbarte Beschaffenheit sind ausschließlich die vorgenannten Anforderungen, auch wenn mit der gewählten bzw. ausgeführten Konstruktion ein höherer Schallschutz erreicht werden kann.

7. Ausstattung**7.1. Estriche**

7.1.1. Wohnungen

Schwimmender Heizestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung in allen Wohnungen.

7.1.2. Treppenhäuser

Die Treppenpodeste und Treppenflure erhalten je nach Erfordernis einen schwimmenden Zementestrich, soweit sie nicht als Betonfertigteile von flankierenden Bauteilen entkoppelt hergestellt werden.

7.1.3. Keller

Kellerräume mit Zementestrich auf Trennlage; in Teilbereiche wo erforderlich schwimmend auf Dämmlage. Staubbindender Anstrich in den Schleusen, Kellerabteilen, Fluren und Technik.

7.2. Fenster- und Türelemente

7.2.1. Ausführung

In den Wohnungen Kunststofffenster, je Raum mindestens ein Flügel mit Drehkippbeschlag, auch als Balkon- bzw. Terrassentür, ansonsten Drehflügel.

Fenstergriffe als Einhandbeschläge in Edelstahl.

Farbe der Fensterrahmen Innenseite weiß, sonst gemäß Farbkonzept des Architekten.

Entsprechend dem Lüftungskonzept sind im Bereich der Fenster- und Fenstertüren schalldämmte Zuluftelemente entweder im Fensterrahmen, in der Fassade oder in der Leibung bzw. im Rollladenkasten für die Wohnraumlüftung vorgesehen.

Je nach Wärmeschutzanforderungen und Schallschutz gegen Außenlärm:

- Kastenfensterkonstruktion mit jeweils 2-fach-Isolierverglasung, Schalldämmmaß $R_w = 49$ dB im Bereich:
 - Arnulfstr., EG bis 5.OG (ausgenommen hiervon sind alle Fensterkonstruktionen in den Loggien und die Küchenfenster).
 - Sedlmayrstr., EG bis 5.OG, vertikale Fensterreihe (Schlafzimmer) an der linken Gebäudeecke sowie vertikale Fensterreihe (Wohnzimmer) links neben der Eckloggia.

Hinweis zu den Kastenfenstern:

Wir weisen darauf hin, dass bauartbedingt die äußeren Fensterflügel bei der Drehfunktion nicht auf 90° geöffnet werden können und bei den äußeren Fensterflügeln eine Kippstellung nur möglich ist, wenn die inneren Fensterflügel in Drehbewegung geöffnet sind.

Einschalige Fensterkonstruktionen mit 3-fach-Isolierverglasung

- Schalldämmmaß $R_w = 35$ dB im Bereich:
 - Hofseite, EG bis Dachgeschoss (= 6.OG),
- Schalldämmmaß $R_w = 40$ dB im Bereich:
 - Arnulfstr., EG bis 5.OG, alle Fenster in den Loggien sowie Küchenfenster.
 - Sedlmayrstr., EG bis 5.OG, Fenster in der mittleren Loggia (ausgenommen Schlafzimmer).
- Schalldämmmaß $R_w = 42$ dB im Bereich:
 - Sedlmayrstr., EG bis 5.OG, Fenster der Schlafzimmer in der mittleren Loggia
 - Ecke Arnulf- und Sedlmayrstr., EG bis 5.OG, alle Fenster in der Eckloggia.
- Schalldämmmaß $R_w = 38$ dB bis 42 dB je nach Lage im Bereich:
 - Arnulf- und Sedlmayrstr., Dachgeschoss (= 6.OG).

Belüftete und bewegliche Glaskonstruktion der Loggien zum Schutz vor Wind-, Wetter und Schall, z. B. System der Firma Solarlux oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau) und soweit erforderlich mit abgehängter, schallabsorbierender Decke im Bereich:

- Arnulfstr. EG bis 5.OG einschließlich Loggia Ecke Arnulf- / Sedlmayrstr.

7.2.2. Fensterbänke

Haus 1:

Natursteinfensterbänke vom EG bis 6. OG. Ausgenommen hiervon sind bodentiefe Fenstertüren mit Austritt auf Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen. Hier werden profilierte und trittfeste Aluminiumfensterbänke ausgeführt.

Haus 2 und 3:

Natursteinfensterbänke im EG und im 1. OG auf der Südfassade. Ausgenommen hiervon sind bodentiefe Fenstertüren mit Austritt auf Balkone und Loggien. Hier werden profilierte und trittfeste Aluminiumfensterbänke ausgeführt.

Bei allen zuvor nicht benannten Fensterelementen werden Aluminiumfensterbänke ausgeführt. Bei bodentiefen Fenstertüren mit Austritt auf Terrassen, Balkone, Loggien und Dachterrassen werden diese profiliert und trittfest ausgeführt.

Jeweils entsprechend dem Material-, Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten.

Fensterbänke innen bei massiver Brüstung in Naturstein. In Bädern, Duscbädern und WCs Fensterbänke gefliest, soweit die entsprechenden Wände gefliest sind, ansonsten Ausführung in Naturstein.

Bei den Kellerfenstern sind sowohl innen als auch außen keine Fensterbänke vorgesehen.

7.2.3. Absturzsicherungen

Absturzsicherungen als verzinkte Stahlkonstruktion oder aus Leichtmetall mit vertikalen Stäben gegebenenfalls gestaltet und / oder farblich behandelt gemäß Farbkonzept des Architekten.

7.3. Rollläden, Sicht und Sonnenschutz

Die Fensterelemente in folgenden Bereichen erhalten vertikale Markisen mit textilem Behang, nach Farbkonzept des Architekten, elektrisch bedienbar:

- Südseite Haus 1, 2 und 3 (Arnulfstraße) EG bis 5.OG
- Westseite Haus 1 (Sedlmayrstraße), EG bis 5.OG
- Nordseite Haus 1, EG bis 5.OG, ausgenommen hiervon sind die Fenster im Bereich der Terrasse im EG und der Balkone vom 1. OG bis 5. OG an der Nord-Ost-Seite von Haus 1

Die Fensterelemente in folgenden Bereichen erhalten Rollläden aus Kunststoff, elektrisch bedienbar:

- Hofseite, Nord-Ost-Seite von Haus 1, EG bis 5. OG, im Bereich der Terrasse und der Balkone
- Hofseite, Nordseite von Haus 2 und 3, EG bis 5.OG
- Dachgeschoss (=6.OG) alle Seiten

Hiervon ausgenommen ist in jeder Wohnung lediglich der Rollladen bzw. die Markise des als 2. Rettungsweg dienenden Fensters, dessen Bedienung erfolgt über Gurtwickler bzw. Handkurbel und ist in dem jeweiligen Käuferplan Elektro entsprechend gekennzeichnet.

Rollladenpanzer der Wohnungen im Erdgeschoss gegen Aufschieben gesichert.

Hinweis:

Mit den Rollläden wird ein Sonnen- und Sichtschutz mit annähernder Verdunkelung erreicht. Eine vollkommene Verdunkelung der Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

Die Markisen sind als Sonnen- und Sichtschutz konzipiert. Diese sind durchscheinend und nicht zur Verdunklung vorgesehen.

7.4. Türen

7.4.1. Hauseingänge

Die Hauseingangselemente als Metall-Glas-Konstruktion, pulverbeschichtet, bestehend aus seitlichen Festverglasungen und Oberlicht sowie einem Türelement, elektrischem Türöffner sowie Klingeltabelleau mit Video-Gegensprechanlage.

Hauseingangselemente als Metall-Glas-Konstruktion, außenseitig mit Stoßgriff aus Edelstahl. Ausführung gemäß dem Material-, Farb- und Gestaltungskonzept der Architekten.

7.4.2. Wohnungseingänge

Wohnungseingangstüren geprüft nach DIN EN 1627:2011, einbruchhemmend, Widerstandsklasse RC2 N, Rohbaumaß B/H ca. 101/213,5 cm als Vollspantürblatt mit Stahlumfassungszarge. Unabhängig von den geplanten Grundrissaufteilungen beträgt der Schallschutz der jeweiligen Wohnungseingangstür grundsätzlich $R_w = 37$ dB. Jede Wohnungseingangstür wird ausgestattet mit Sicherheitsbeschlag, Profilzylinderschloss, 3-fach Verriegelung, absenkbarer Bodendichtung sowie Obentürschließer und Türspion.

Wohnungseingangstüren innen weiß, sonst nach Farbkonzept der Architekten.

7.4.3. Innentüren

Wohnungsinnentüren mit Rohbaumaß H= 213,5 cm, werkseitig weiß beschichtete Umfassungszargen aus Holzwerkstoff, weiß beschichtete Türblätter mit Röhrenspanstreifen-Einlage. Rosetten-Drückergarnituren aus Edelstahl nach Wahl des Bauträgers. Die Innentüren erhalten Buntbartschlösser bzw. Bad-/WC-Verriegelung, außer Schiebtüren.

Hinweis:

Um den für die mechanische Wohnraumentlüftung erforderlichen Überstrom-Querschnitt zu gewährleisten, muss zwischen dem Bodenbelagsniveau und der Türblattunterkante ein Mindestabstand von ca. 10 mm - 15 mm gewährleistet sein (siehe Punkte 7.13.1). Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt; dies stellt die vereinbarte Beschaffenheit und somit keinen Mangel der Bauleistung dar.

Die Türen zu Räumen mit mechanischen Abluftanlagen werden grundsätzlich mit Nachströmgitter ausgerüstet. Bei diesen Türen ist kein erhöhter Bodenabstand erforderlich.

7.4.4. Keller

Kelleraußen- und Kellerinnentüren entsprechend den behördlichen Auflagen als Stahlblechtüren mit handelsüblichen Beschlägen, nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung. Kellertüren zu den Treppenhäusern und zur Tiefgarage selbstschließend bzw. mit Obentürschließern.

7.5. Oberböden

7.5.1. Treppenhäuser

Belag aus Kunststein, Naturstein oder Feinsteinzeug in den Treppenhäusern, gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten, auf Tritt- und Setzstufen und auf allen Podesten sowie in den Treppenhäusern im Kellergeschoss bis zu den Stahlblechtüren. Wand- bzw. Stufensockel aus Kunststein, Naturstein oder Feinsteinzeug.

Die Aufzugskabinen erhalten den gleichen Bodenbelag wie die Treppenhäuser.

7.5.2. Wohnräume

Sämtliche Wohnungen werden in allen Räumen, außer in Bädern, in Duscbädern, in WCs, mit verklebtem Fertigparkett, Fabrikat Bauwerk, (Gesamtaufbau ca. 10 mm -15 mm, z.B. Eiche natur) mit umlaufenden Sockelleisten ausgestattet.

In sich abgeschlossene Küchen erhalten einen Belag aus Fliesen.

7.5.3. Reinstreifer

Fußabstreifer mit Matte und Metallrahmen hinter den Hauseingangstüren im Erdgeschoss bündig eingelassen.

Fußabstreifer mit Matte und Metallrahmen vor jeder Wohnungseingangstür.

7.5.4. Keller

Technik- und Kellerräume sowie Flure und Schleusen in den Untergeschossen mit Estrichoberfläche, erhalten einen staubbindenden Anstrich.

7.5.5. Tiefgarage

Je nach Lage und Erfordernis erhält der Tiefgaragenboden und die Tiefgaragenrampe eine zusätzliche Nutzoberfläche aus OS-Beschichtung. Die bewehrten aufgehenden Betonwände und -stützen der Tiefgarage erhalten bis zur Höhe von ca. 30 cm ebenfalls eine OS-Beschichtung. Im Bereich der Fahrbahn, wo Spritzwasser nicht auszuschließen ist, wird die Beschichtung bis zu einer Höhe von ca. 50 cm ausgeführt.

Die Gruben der Mehrfach - Parksysteme werden in WU-Beton mit Verdunstungsrinnen ausgeführt und erhalten eine Beschichtung.

Hinweis:

Die OS-Beschichtung bedarf nach Fertigstellung und Abnahme der regelmäßigen Kontrolle und Wartung auf Kosten der Eigentümergemeinschaft.

7.6. Fliesen / Beläge

7.6.1. Fliesenauswahl

Wandfliesen, Fabrikat Porcelanosa ca. 30,cm x 90 cm oder gleichwertig.
Bodenfliesen, Fabrikat Porcelanosa ca. 60 cm x 60 cm oder gleichwertig.
Farbvarianten nach Mustervorlage durch den Bauträger.

7.6.2. Bäder / Duschbäder / WCs / Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss:

Böden: Böden gefliest mit umlaufenden Sockelfliesen aus geschnittenen Bodenfliesen.

Wände: Im Bereich der Duschen und Badewannen werden die Wände raumhoch gefliest. Unter Berücksichtigung einer modernen Badgestaltung werden die Wände, an denen Waschbecken oder Toilettenbecken befestigt sind, ca. 120 cm hoch gefliest. Alle anderen Wandflächen werden nicht gefliest, sondern gestrichen.

Hinweis:

Bei einer orthogonalen Verlegung der Bodenfliesen stimmt der Fugenverlauf zwischen Wand- und Bodenfliesen nicht überein.

Um einen niveaugleichen Übergang zwischen den Räumen zu erhalten, wird auf eine Schwelle gemäß DIN 18534, Abdichtung von Innenräumen, verzichtet. Dies stellt die vereinbarte Beschaffenheit und somit keinen Mangel der Bauleistung dar.

7.6.3. Verfugung:

Die Verfugung erfolgt standardmäßig bei den Bodenfliesen in grau und bei den Wandfliesen in weiß.

7.6.4. Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien:

- Dachterrassenbelag als Beton-Werksteinplatten (Abmessungen ca. 40/40 cm), im Splittbett oder auf Stelzlagern verlegt, gem. Planung des Architekten.
- Terrassenbelag (Erdgeschoss): Beton-Werksteinplatten (Abmessungen ca. 40/40 cm), im Splittbett verlegt.
- Oberfläche der Balkonböden: Stahlbeton naturbelassen, mit Gefälle- und Rinnenausbildung gemäß Planung des Architekten.
- Oberfläche der Loggien: Stahlbeton naturbelassen.

Hinweis:

Das Konstruktionsmaterial der Balkone und Loggien stellt auch gleichzeitig die sichtbare Oberfläche dar. Bestimmte optische Unregelmäßigkeiten in der Betonoberfläche, welche sich durch Herstellung und Bewitterung ergeben, stellen keinen Mangel dar. Teilweise können die Balkone aus konstruktiven Gründen geteilt sein, mit im Fugenbereich ggf. sichtbaren Aufkantungen und Abdichtungen.

7.7. Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

7.7.1. Wände

Betonwandflächen in den Wohnungen werden gespachtelt (wo technisch erforderlich ggf. verputzt) und weiß gestrichen. Sofern in den Wohnungen Mauerwerkswände vorhanden sind, werden diese verputzt und weiß gestrichen. Innenwände in Trockenbauweise werden gespachtelt und weiß gestrichen. (Siehe auch Hinweis unter Punkt 6.3.3).

7.7.2. Decken

Deckenuntersichten in den Wohngeschossen werden gespachtelt und gestrichen.

7.7.3. Treppenhäuser, Keller, Balkone und Eingangsvordächer

Treppenhauswände und -decken sowie Untersichten und Stirnflächen von Podesten und Treppenläufen werden falls erforderlich gespachtelt und gestrichen oder ggf. verputzt und gestrichen. Kellerwände und Kellerdecken werden nur gestrichen bzw. entsprechend dem Wärmeschutznachweis mit Wärmedämmung versehen und gestrichen. Balkonplatten und Loggiaplaten inkl. evtl. innerer Brüstungsseite in Sichtbetonqualität, Balkonuntersichten gestrichen, falls erforderlich gespachtelt. Die Decken der Loggien der Ostfassade erhalten schallabsorbierende Deckendämmung.

7.7.4. Tiefgarage

Tiefgaragenwände und -decken aus weitgehend glatt geschalttem und entgratetem Stahlbeton bzw. Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Nummerierung der Stellplätze an den Wänden oder Stützen. Einzelne Wandelemente und/oder Stützen werden evtl. farbig nach dem Farbkonzept des Architekten gestaltet.

7.7.5. Außen

Wärmedämmverbundsystem gemäß Wärmeschutznachweis.
Fassadengestaltung gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss erhält Haus 1 an der Südfassade (Arnulfstraße), der Westfassade (Sedlmayrstraße) sowie der Nordfassade eine Fassadenbekleidung aus Naturstein gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten.

Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss von Haus 2 sowie das Erdgeschoss im Haus 3 erhalten auf der Südfassade (Arnulfstraße) eine Sockel-Zonierung gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten.

7.7.6. Innen

In den Wohnungen wird ausschließlich weiße Dispersionsfarbe verwendet.

7.8. Schlosser- / Metallbauarbeiten

7.8.1. Geländer im Außenbereich

Alle Absturzsicherungen und andere Metallelemente im Außenbereich aus feuerverzinktem Stahl oder Leichtmetall, evtl. farblich behandelt gemäß Farbkonzept des Architekten.

7.8.2. Geländer im Innenbereich

Treppengeländer in den Treppenhäusern aus Stahl, farblich behandelt gem. Farb- und Materialkonzept des Architekten mit Holz- bzw. Edelstahlhandlauf.

7.8.3. Terrassentrennwände

Wo planerisch vorgesehen, erhalten die Terrassen im EG, Balkone und Loggien sowie die Dachterrassen Terrassentrennwände als Metallrahmenkonstruktion mit Paneelbeplankung, in Teilbereichen auch Betonwände mit anschließender Metallkonstruktion.

- 7.8.4. Klingel
Klingeltableau mit Video-Gegensprechanlage jeweils im Bereich der Hauseingänge (siehe hierzu auch 7.10.3).
- 7.8.5. Briefkasten
Briefkastenanlagen im Eingangsbereich aus pulverbeschichtetem Stahlblech oder aus Edelstahlblech, Abmessungen eines Einzelbriefkastens nach DIN EN 13724.
- 7.8.6. Schließanlage
Ausführung als Zentralschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Briefkästen, Tiefgarage, private Kellerabteile und allgemein zugängliche Kellerräume.
- 7.8.7. Tiefgarage
Tiefgaragenkippl- bzw. -sektionaltor oder Rollgittertor für Ein- und Ausfahrt, elektrisch angetrieben. Fernbedienung durch Handsender, im Notfall außen mit Schlüsselschalter, innen mit Zugband bedienbar. Pro Stellplatz wird ein Handsender zur Fernbedienung des Tiefgaragentores übergeben.

7.9. Aufzüge

Je Treppenhaus wird ein Personenaufzug eingebaut. Die Ausführung der Schachttüren erfolgt aus Stahl, grundiert und lackiert gem. Farbkonzept des Architekten. Die Kabinentüren werden in Edelstahl ausgeführt. Die Ausführung der Kabine erfolgt mit verzinkten, kunststoffbeschichteten Paneelen, die Ausstattung der Kabine mit Spiegel, Handlauf und Beleuchtung. Die Aufzugsanlagen werden als maschinenraumlose Aufzüge ausgeführt. Schallschutz siehe Punkt 6.6.5.

7.10. Elektroinstallation

- 7.10.1. Allgemein
Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz der SWM (Stadtwerke München)
Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß den derzeit gültigen Vorschriften, Normen und Regeln der Technik installiert.
- Zusätzliche Stromzähler für allgemeine Haustechnik, Heizung, Tiefgarage, Allgemeinbeleuchtung und Aufzüge.
- Die Lichtauslässe der Wohnungen erhalten Steckklemmen.
- Die Installation erfolgt im Bereich der Wohnungen, sowie der Treppenhäuser unter Putz.
- In Kellerbereichen, Technikräumen und der Tiefgarage wird eine Auf-Putz-Installation mit Leitungsverlegung sichtbar in Rohren oder Kanälen an den Wänden oder unter den Decken ausgeführt.
- Schalterprogramm (Markenfabrikat) nach Wahl des Bauträgers wie z. B. Fabrikat Berker Typ „Q3“ oder Typ „Q1“, alternativ Fabrikat Berker Typ „K1“ oder gleichwertig nach Wahl der Concept Bau.
- Für die gesamte Wohnung sowie für die Außensteckdosen kommt die Fehlerstrom-Schutzschaltung (zum Schutz gegen gefährliche Körperströme) zum Einsatz.
- 7.10.2. Gebäude- und Tiefgaragenausstattung
Über Bewegungsmelder gesteuerte Langfeldleuchten in Zweistufenschaltung in der Tiefgarage; über Bewegungsmelder in den Schleusen, in den Kellergeschoss-Gängen und den allgemeinen Kellerräumen. Die Technikräume erhalten über Schalter gesteuerte LED-Leuchten oder Langfeldleuchten.

In jedem Treppenhaus wird im Erdgeschoss eine abschließbare Steckdose für den Hausmeister vorgesehen. Über Taster mit Treppenlichtautomat und/ oder Bewegungsmelder gesteuerte LED-Leuchten in den Treppenhäusern und Fluren.

Wand- bzw. Deckenleuchten an den Hauseingängen und an der Tiefgaragenrampe.

Abgeblendete Wandleuchten an allen Balkonen, Terrassen und Loggien ggf. mit LED-Lampen mit Kontroll-Ausschalter innen.

Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise. Fundamente in den Fundamenten mit Anschluss an Potentialausgleichsschienen in den Zähler- und Technikräumen sowie Anschlüsse für Aufzüge.

Ladelösung der SWM für E-Fahrzeuge:

Mit den Stadtwerken München (SWM) ist beabsichtigt, einen Gestattungsvertrag für die Ladeinfrastruktur über zunächst 10 Jahre fest abzuschließen (automatische Verlängerung bei Nichtkündigung). Dieser Gestattungsvertrag mit den SWM ermöglicht bei einigen Stellplätzen gegen einen Aufpreis als Kundensonderwunsch die Ladelösung der SWM für E-Fahrzeuge als Mietlösung zu nutzen. Der Gestattungsvertrag wird ab Fertigstellung und Benutzbarkeit der Tiefgarage von der WEG übernommen.

Seitens Stellplatznutzer (Eigentümer / Nutzer) ist mit der SWM ein Mietvertrag zur Überlassung von Ladepunkten und Erbringung von Servicediensten für M/Ladelösung zu vereinbaren, wobei diese Vereinbarung für die WEG kostenneutral ist.

Die Ladelösung der SWM beinhaltet ein dynamisches Lastmanagement, so dass vorrangig die Strombelieferung der Wohnungen gesichert ist. Sowohl der Bau und die Finanzierung als auch das Monitoring, die Wartung, die Notfallentstörung, die Reparatur und die Abrechnung erfolgt durch die SMW.

Kontaktdaten der SWM zur Ladelösung für E-Fahrzeuge:

Stadtwerke München

„Neue Geschäfte – Ladelösungen für Elektromobilität“

Telefon: +49 89 2361 4401

e-mobil @ swm.de

Hinweis:

Die Ladelösung der SWM für E-Fahrzeuge steht konstruktionsbedingt eventuell nur in eingeschränkter Auswahl zur Verfügung und kann als Sonderwunsch deshalb nur vereinbart werden, solange noch ein entsprechend ausgestatteter Stellplatz zur Verfügung steht.

Gemäß Vorgabe SWM werden die SWM mit der Errichtung der Ladeinfrastruktur beginnen, sobald ein Vertrag oder mehrere Verträge bezüglich der Nutzung von insgesamt mindestens zwei Ladepunkten zwischen den SWM und berechtigten Interessenten (Eigentümer bzw. Sondereigentümer, Mieter etc.) zustande gekommen sind.

Hinweis:

Kommt der vorbeschriebene Gestattungsvertrag mit den SWM nicht zustande, kann für den Tiefgaragenstellplatz optional gegen Aufpreis als Kundensonderwunsch eine 3,7 kW Wallbox zum Aufladen eines E-Autos erworben werden (z. B. ABL Wallbox Basic, 3,7 kW oder gleichwertig). Die Stromzählung für jede Wohneinheit, einschließlich des zugehörigen Kellerabteiles und einer ggf. als Kundensonderwunsch gegen Aufpreis zu erwerbenden Wallbox (Autoladestation) am Tiefgaragenstellplatz, erfolgt separat über einen Zähler des Energieversorgers im jeweiligen Elektroraum.

7.10.3. Wohnungsausstattung

Die Ausstattung der Wohnungen mit Schaltern und Steckdosen erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015 und ist in den jeweiligen Käuferplänen für Elektroausstattung eingezeichnet.

Jede Wohnung wird mit einer Videogegensprechanlage mit Farbdisplay und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre ausgestattet.

Die Kellerabteile erhalten einen Lichtauslass inkl. Schiffsarmatur, sowie eine Steckdose mit Absicherung an dem Zählerplatz der jeweiligen Wohnung. Die Stromzählung erfolgt für jede Wohneinheit einschließlich des zugehörigen Kellerabteiles

7.10.4. Medienversorgung (Antenne bzw. Kabelanschluss, Telefon)

Die Medienversorgung (Antenne, Telefon) erfolgt vom Hausanschlussraum über vorhandene Elektrotrassen und Leerrohre in jede Wohnung. Innerhalb jeder Wohnung erfolgt eine sternförmige Verkabelung über Leerrohre.

Der Verkäufer schließt für die Medienversorgung einen Vertrag mit einem Telekommunikationsdienstleister als Versorger (Provider) ab, z.B. mit Vodafone Kabel Deutschland, Telekom, DT-Net oder anderen.

Der Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft übernimmt diesen Vertrag mit den allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Versorgers. Der Vertrag ist erstmals zum vertraglichen Laufzeitende kündbar.

Die kombinierte Telefon-/Daten bzw. Fernseh-/Datenverkabelung erfolgt für das gesamte Inhouse-Datennetz des Gebäudes durch den Betreiber als sternförmige Verkabelung innerhalb jeder Wohnung zu jedem Anschluss mit Leitungen nach Vorgaben des Providers. Der Umfang der Anschlüsse erfolgt gemäß den Käuferplänen „Elektroausstattung“, bestehend aus Leerrohr, Leerdose mit Blindabdeckung und Zugdraht.

Die Bereitstellung der erforderlichen Signalstärke ist Sache des Providers. Der Umfang der Medienversorgung ist vom Käufer direkt mit dem Provider zu vereinbaren.

7.10.5. Rauchwarnmelder:

Damit Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird werden entsprechend den behördlichen Auflagen die Wohneinheiten mit Einzel-Rauchwarnmeldern auf Leasingbasis ausgestattet. Die daraus entstehenden Leasing- und Wartungsgebühren werden von der Hausverwaltung mit der Wohngeldabrechnung umgelegt und abgerechnet.

7.11. Heizungsanlage

7.11.1. Beheizte Räume im Gemeinschaftseigentum

Treppenhäuser nach DIN EN 12831 (Heizlast) bzw. den Anforderungen der Bauphysik. Diese Bereiche werden mit fertig lackierten, profilierten Ventil-Kompakt-Flachheizkörpern, einschl. Behörden-Thermostatmodellen ausgestattet.

7.11.2. Energieerzeuger, Warmwasseraufbereitung und Wartung

Die Versorgung mit Heizenergie erfolgt über einen Wärmelieferungsvertrag durch einen eigenständigen gewerblichen Wärmelieferanten. Dazu errichtet und betreibt der Wärmelieferant in der Heizzentrale im Kellergeschoss eine Heizstation bestehend aus einem Gas-Blockheizkraftwerk und einem Gas-Brennwert-Kessel einschließlich Heizkreisverteiler, Regelung und Zubehör.

Die Heizstation verbleibt im Eigentum des Wärmelieferanten, der die Anlage betreibt, wartet und die Vermarktung des im BHKW erzeugten Stroms übernimmt. Hierzu schließt der Bauträger mit dem Wärmelieferanten einen Wärmelieferungsvertrag über eine Laufzeit von bis zu 15 Jahren ab, dem der Käufer bereits jetzt vorbehaltlos zustimmt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft tritt im Zuge der Übergabe des Projektes in den Wärmelieferungsvertrag ein, wobei die Hausverwaltung die laufenden Kosten ab Nutzung der Wohnanlage auf die Eigentümer umlegt.

Die Lieferung von Gas, Fernüberwachung, Wartung, Instandhaltung, Reparatur und ggf. Entstörung und Notdienst der Heizstation ist im Wärmelieferungsvertrag enthalten.

7.11.3. Heizflächen

Im Regelfall werden alle Räume der Wohnungen (mit Ausnahme der Flure, Dielen und Abstellräume) mit einer Fußbodenheizung mit individueller Raumtemperatursteuerung (raumweiser Thermostatregelung) ausgestattet.

Räume im offenen Verbund wie z. B. offen geplanten Küchen und Essbereiche sind an die Regelgruppe und Raumtemperatursteuerung des Wohnzimmers angeschlossen.

Flure und Dielen bis 6m² werden durch die Zuleitung der Fußbodenheizung in die angrenzenden Räume nicht regelbar temperiert. Falls notwendig, werden nicht oder nur wenig mit Zuleitungen belegte Flächen der Flure und Dielen mit Rohrleitungsschleifen der Rückläufe aus beheizten und geregelten Räumen belegt, so dass der anfallende Wärmebedarf (Heizlast) entsprechend der EN-Norm 12831 gewährleistet ist. Flure und Dielen unter 6m² erhalten daher keine gesonderten Raumthermostate. Flure und Dielen über 6m² erhalten je nach Anforderung der Heizlast einen separaten Regelkreis mit Raumthermostat.

Die Bäder erhalten zusätzlich einen Handtuchhalter-Heizkörper (weiß), die Duscbäder soweit heiztechnisch erforderlich, entsprechend der Eintragung im Käuferplan. Die Handtuchhalter-Heizkörper werden über den Heizkreis der Fußbodenheizung betrieben. Die Handtuchhalter-Heizkörper sind für elektrische Heizpatronen vorgerüstet, die optional gegen Aufpreis als Kundensonderwunsch erworben werden können. Diese werden dann ggf. mittels Festanschluss installiert.

Hinweis:

Da die Handtuchhalter-Heizkörper über den Heizkreis der Fußbodenheizung betrieben werden, sind diese beim Ausschalten der Heizanlage ebenfalls ohne Funktion, falls die Heizanlage bei warmen Außentemperaturen abgeschaltet werden sollte.

Für die Fußbodenheizung werden Wohnungsverteilerschränke Unterputz eingebaut. Der Einbau der Zähler und die Verbrauchserfassung erfolgen dezentral über geleaste Wärmemengenzähler je Wohneinheit. Die daraus entstehenden Nutzungsgebühren werden von der Hausverwaltung mit der Wohngeldabrechnung umgelegt und abgerechnet.

Hinweis:

Im Bereich der Wohnungsverteilerschränke kann es partiell zu Überschreitungen von normgerechten Oberflächentemperaturen kommen. Dies stellt keinen Mangel der Bauleistung dar.

7.11.4. Armaturen

Automatische Strangreguliertventile bzw. Strangabsperrventile an allen Steigsträngen im Kellergeschoss soweit möglich frei zugänglich, wartungsarme Absperrarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Verteiler, Pumpen und separate Heizgruppen. Absperrventile in allen Wohnungen und für jeden Heizkreis separat vorhandene Einstellventile.

7.11.5. Wärmedämmung

Die Wärmedämmung für Heizungsrohre entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. den einschlägigen Vorschriften.

7.11.6. Rohrmaterial

Die Kellerverteilung und die Steigstränge (Rohrleitungen in Wand- und Deckendurchführungen mit Brandschutzisolierschalen ummantelt) bis zum Verteiler werden als schwarz geschweißtes Stahlrohr oder Kupferrohr ausgeführt. Die Anbindeleitungen sowie die eigentlichen Heizschlangen nach dem Verteiler werden in Kunststoffrohr (hochdruckvernetzt und diffusionsdicht nach DIN) bzw. als Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.

Durchführungen durch Brandabschnitte (F 90) erfolgen gemäß Brandschutzanforderungen bzw. Musteranlagenrichtlinie.

7.12. Wasser- und Abwassertechnik

7.12.1. Entwässerung

Versickerung des Niederschlagwassers gemäß behördlichen Auflagen. Schmutzwasserfall- und Sammelleitungen, sowie ggfs. innenliegende Regenwasserfallleitungen inkl. der Grundleitungen

aus Kunststoffrohr. Entwässerung im Freigelände gemäß DIN EN 12056. Ablaufstellen unter der Rückstauenebene mit Rückstauverschluss, bzw. Hebeanlagen nach Erfordernis.

7.12.2. Bewässerung

Anschluss an das Trinkwassernetz mit Feinfilter und sofern technisch erforderlich mit Druckerhöhungsanlagen.

Wasserenthärtungsanlage für Brauchwarmwasser als Ionentauscher mit Regeneration auf Kochsalzbasis, vollautomatisch.

Rohrverteilung der Kalt-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen an der Kellerdecke und der Tiefgarage. Absperr- und Entleerungseinrichtung, so weit möglich frei zugänglich außerhalb der Kellerabteile.

Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperren für Kalt- und Warmwasser. Alle Absperren in wartungsarmer Ausführung.

Hauptverteilungen und Steigstränge aus Edelstahl (Rohrleitungen in Wand- und Deckendurchführungen mit Brandschutzisolierschalen ummantelt), Wohnungsverteilung mit Kunststoffrohr bzw. als Mehrschichtverbundrohr.

7.12.3. Wärmedämmung

Die Wärmedämmung für Warmwasserrohre entspricht der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. den einschlägigen Vorschriften.

7.12.4. Küche

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle und eine Geschirrspülmaschine (mit Kombi-Eckventil), falls möglich direkt am Steigstrang. Die Installation endet somit am Schacht. Die Anschlüsse ab dem Schacht bis zur Küchenspüle bzw. Geschirrspülmaschine sind durch den Käufer zu erbringen.

7.12.5. Betriebskostenabrechnung

Kalt- und Warmwassermengenzähler für jede Wohneinheit auf Leasingbasis.

7.12.6. Feuerlöscheinrichtungen

Entsprechend den behördlichen Auflagen, falls gefordert.

7.12.7. Einrichtungsgegenstände (alle Einrichtungen weiß)

Die Abstände der Sanitäröbekte können zu Gunsten des Grundriss vereinzelt die Empfehlungen der VDI Richtlinie 6000 unterschreiten. Dies stellt jedoch keinen Mangel der Bauleistung dar.

Badewannen, Standardausstattung Fabrikat Kaldewei, Modell „Saniform Plus“ (Größe entsprechend „Käuferplan“ ca. 170 cm x 75 cm) oder gleichwertig als Einbauwanne in Stahl emailliert, jeweils mit Ab- und Überlaufgarnitur und mit Hartschaumwannenträger.

Duschwannen, Standardausstattung Fabrikat Kaldewei, Modell „Superplan“ (Größe entsprechend „Käuferplan“, je nach Örtlichkeit ca. 90 cm x 75 cm, ca. 90 cm x 90 cm, ca. 80 cm x 80 cm) oder gleichwertig als Einbauwanne in Stahl emailliert mit Hartschaumwannenträger bzw. Installationsrahmen (z.B. Poresta oder gleichwertig, nach Wahl der Concept Bau).

Alternativ sind auch bodengleich geflieste Duschen mit Duschrinne (z. B. Duschrinne Fabrikat VIEGA, Modell „Advantix“ oder gleichwertig, nach Wahl der Concept Bau) möglich, mit Ausnahme bei den Wohnungen 34, 43, 53 und 62.

Waschtische bzw. Handwaschbecken Fabrikat Ideal Standard, Serie „Connect Air“, Modell „Cube“ oder gleichwertig. Die Waschtische sind ca. 60 cm breit und die Handwaschbecken sind ca. 50 cm breit.

Wandhänge-Tiefspül-WC, ohne Spülrand, Fabrikat Ideal Standard Modell „Connect Air“ mit Einbauspülkasten und Spartaste Fabrikat Geberit, „Modell Sigma 01“ in Weiß oder gleichwertig; WC-Sitz mit Deckel Ideal Standard Modell „Connect Air“ aus Kunststoff oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau).

Armaturen

Waschtische Bäder und Duschbäder:

Einhebelmischer als Standardarmatur mit Ablaufgarnitur verchromt, z.B. Fabrikat Hansgrohe, Modell „Talis E 110“ oder Hansa Modell „HANSAVANTIS STYLE XL“ oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau).

Badewannen:

Einhebel-Badebatterien als Aufputz-Batterien mit Ab- und Überlaufgarnitur verchromt, Fabrikat Hansgrohe Modell „Talis E“ oder wahlweise Fabrikat Hansa Modell „HANSAVANTIS STYLE“, oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau).

Duschen:

Einhebel-Brausemischer als Unterputzarmatur verchromt z.B. Fabrikat Hansgrohe, Modell „Talis E“ oder wahlweise Fabrikat Hansa, Modell „HANSAVANTIS STYLE“, oder gleichwertig (nach Wahl der Concept Bau).

Accessoires:

Bei den Duschen Handbrause mit Brauseschlauch und Kopfbrause mit festem Wandanschluss, z. B. Fabrikat Hansgrohe, Modell „Raindance E Kopfbrause 300 1jet EcoSmart“ mit Brausearm.

Bei Badewannen Wandhalter, Handbrause und Brauseschlauch, sofern keine Dusche geplant ist.

In Wohnungen ohne separate Dusche Wandgleitstange mit Handbrause und Brauseschlauch bei den Badewannen.

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss in Bad oder Duschbad (wo planerisch vorgesehen) mit speziellem Auslassventil (für Waschmaschinenanschluss) und Unterputz-Siphon.

Hinweis:

Weitere Accessoires wie insbesondere Wannengriff, Handtuchhalter, Seifenschalen, WC-Papierrollenhalter, Spiegel, Duschabtrennungen an Badewannen und Duschwannen etc. sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Sofern in den Plänen Spülen vor den Fenstern vorgesehen sind, bzw. durch die Erwerber Spülen dort vorgesehen werden, wird darauf hingewiesen dass diese Fenster unter Umständen nicht mehr 90° zu öffnen sind und deshalb ggf. Klapparmaturen vorgesehen werden müssen.

7.12.8. Wasseranschluss

Alle Gartenwohnungen und Dachterrassenwohnungen erhalten einen absperrbaren und entleerbaren bzw. frostsicheren eigenen Wasseranschluss im Freien

Separate Gartenwasserzapfstellen für die Gemeinschaftsflächen und Absperrung.

7.13. Raumluftechnik

7.13.1. Wohnungen

Sämtliche Bäder, Duschbäder, WCs und teilweise Küchen und Abstellräume (falls die Lüftung in den Bädern nicht ausreichen sollte) werden über eine mechanische, dezentrale Wohnungslüftung mit Unterputz-Lüftern als Systemkomponente (mindestens ein Lüfter pro Wohnung) mechanisch entlüftet.

Durch die Grundstufe der Lüfter mit stetigem Abluftbetrieb (kleinste Stufe) wird ein permanenter Mindest-Luftaustausch für eine DIN-gerechte Lüftung nach DIN 1946 Wohnung (Feuchteschutz)

erreicht. Eine automatische Feuchtesteuerung passt die Lüfterleistung dem Feuchtegehalt in der Umgebungsluft an. Die Durchströmung der Räume mit Frischluft innerhalb des Luftverbundes erfolgt mittels integrierter Nachströmöffnungen in den Blendrahmen der Fenster oder über Außenluftdurchlässe in der Fassade. Weiter erhalten die jeweiligen Türen erhöhte Bodenabstände zur Nachströmung bzw. Nachströmgitter in den Türblättern der Räume mit den Systemlüftern, siehe auch Punkt 7.4.3.

Hinweis:

In den Küchen ist durch den Erwerber der Einsatz von Umluftküchenhauben zu berücksichtigen. Eine Anschlussmöglichkeit für sogenannte Küchenfortlufthauben ist nicht möglich.

7.13.2. Tiefgarage und Müllräume

Tiefgaragenentlüftung entsprechend des TG-Lüftungsgutachtens durch mechanische Entlüftungsanlage. Die Luft wird dabei zentral über ein Gitter angesaugt und über Dach ausgeblasen. Die Entlüftung der Müllräume erfolgt mechanisch über Dach.

7.13.3. Kältetechnik (optional)

Als optionale Leistung wird zur Kühlung der Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Schlafräume) der Wohnungen im 5. OG und DG (= 6. OG) auf dem Dach des jeweiligen Hauses (Dach Haus 1, Haus 2 und Haus 3) durch den Bauträger ein zentrales Kältegerät aufgestellt. Diese Leistungserbringung erfolgt nur, wenn mindestens ein Wohnungserwerber eines Hauses die Kühlung seiner Aufenthaltsräume mit dem Bauträger als kostenpflichtigen Sonderwunsch vereinbart. Die Leitungsführung erfolgt vom Dach über Schächte in die einzelnen Wohnungen. Für jede Wohnung werden im Schachtbereich, in einem reversierbaren UP-Kasten, eine Absperrung und ein Passstück für einen Kältezähler und Regelventile vorgesehen.

Der Ausbau der einzelnen Wohnungen mit Inneneinheiten (Fan-Coils) und Leitungsführung innerhalb der Wohnungen erfolgt als Kundensonderwunsch.

Die nach der Wohnungsübergabe erforderlichen Wartungsarbeiten (Innengeräte Sondereigentum), in der Regel jährlich, obliegen dem Wohnungseigentümer.

Die Übernahme der Unterhalts- und Instandhaltungskosten der auf den Dächern der Häuser aufgestellten zentralen Kältegeräte nebst Zuleitungen bis zur Abzweigung in die Wohnungen obliegt allein den Eigentümern, die mit dem Bauträger die Kühlung der Aufenthaltsräume als Sonderwunsch vereinbart haben, pro Haus zu gleichen Teilen.

7.14. Tiefgarage

Im Tiefgaragengeschoß sind ein Doppelparker als Doppelanlage mit 4 Stellplätzen und 15 halbautomatische Palettenparksysteme mit insgesamt 124 Stellplätzen sowie 1 Einzelstellplatz geplant.

Die Stellplätze auf den Palettenparkssystemen sowie die Stellplätze auf der Doppelparkeranlage sind geeignet für PKWs mit einem maximalen Gesamtgewicht von 2.600 kg, einer Fahrzeughöhe von maximal 175 cm, einer Fahrzeugbreite von maximal 190 cm und einer Fahrzeuglänge von maximal 500 cm.

Die an der südlichen Außenwand geplanten Palettenparksysteme mit 3 Ebenen sind über die davor, entlang der Fahrgasse angeordneten Palettenparksysteme mit 2 Ebenen zu erreichen. Die unabhängige Befahrung der vorgenannten Stellplätze wird elektronisch geregelt.

Fahrzeuge mit geringer Bodenfreiheit (durch Spoiler, Sportfahrwerke usw.) sind ggf. für das Befahren der Tiefgaragenrampe ungeeignet. In Teilbereichen der Stellplätze ist mit haustechnischen Installationsleitungen vor Wänden oder unter der Tiefgaragendecke zu rechnen. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt somit keinen Mangel der Bauleistung dar.

Das Tiefgaragengeschoss erhält eine Sprinkleranlage.

Randstellplätze sind wegen des geringen Ausholradius generell ungünstiger anzufahren.

8. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß genehmigtem Sondernutzungsflächenplan (einschließlich möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) ausgeführt.

Materialänderungen behält sich jedoch der Bauträger ausdrücklich vor.

Überdeckung Tiefgarage:

Wurzelfeste Abdichtung, Drainageschicht, Filtervlies. Bodenauftrag in jeweils erforderlicher Schichtdicke gemäß behördlichen Auflagen.

Befestigte Flächen:

Im Bereich Innenhof Traufstreifen aus Rollkiesschüttung mit Einfassung.

Zuwegungen zum Innenhof aus Pflaster bzw. Plattenbelag.

Tiefgaragen-Zufahrt vor dem Rampenbauwerk mit Betonpflaster befestigt bzw. Asphaltbelag.

Spielplatz:

Spielbereiche für Kinder mit Sandflächen, Flächen mit Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten gemäß Sondernutzungsflächenplan und behördlichen Auflagen.

Fahrradstellplatz außen:

Fahrradanlehnbügel und / oder -ständer im Hofbereich nach behördlichen Auflagen und / oder Sondernutzungsflächenplan.

Gemeinschaftliche Grünanlagen:

Oberboden örtlicher Qualität, unter Rasenfläche Schichtdicke ca. 10 cm - 20 cm

Oberbodensubstrat für Pflanzflächen ca. 30 cm - 40 cm.

Rasenansaat mit Gebrauchsrasen.

Bepflanzung gemäß Sondernutzungsflächenplan (einschließlich möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) mit Bäumen, Sträuchern, und geschnittenen, laubabwerfenden, heimischen Heckengehölzen sowie Flächen mit Bodendeckern und Stauden.

Schachtabdeckungen / Schachtdeckel

Schachtabdeckungen in Form von bodenbündigen Gitterrosten sowie Schachtdeckel können entsprechend technischen Erfordernissen innerhalb Sondernutzungs- und Gemeinschaftsflächen liegen.

Einfriedung:

Die Einfriedung des Grundstücks wird entsprechend dem Sondernutzungsflächenplan ausgeführt.

Sondernutzungsflächen:

Terrassenbeläge aus Plattenbelägen.

Beleuchtung:

Ausreichende Anzahl von Lichtpunkten als Pollerleuchten oder Mastleuchten ggf. in LED-Technik entlang der Zuwegung zu den Eingängen nach Vorgabe der Architekten.

Beschilderung:

Nach Erfordernis und behördlichen Auflagen.

Entwässerung:

Entwässerungsrinnen aus Stahl, feuerverzinkt, vor Terrassentüren, vor stufenlosen Hauseingängen aus Edelstahl. Entwässerungsrinnen, Hof- und Straßeneinläufe von befestigten Flächen, wo notwendig.

Hinweis:

Das Aufgehen des Rasens nach Ansaat, das Austreiben der Bäume und Sträucher nach Anpflanzung, sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung für die Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der o. g. Ansaat und den Anpflanzungen als fertig gestellt gilt. Der Bauträger übernimmt die Fertigstellungspflege bis zur nächsten Wachstumsperiode, nach der Abnahme des Gemeinschaftseigentums, zu welcher dann der Anwuchs kontrolliert und ggf. nachgebessert wird.

Rasensansaaten vor allem unter Bäumen und unter Vorbauten müssen regelmäßig von den Nutzern oder der Hausverwaltung gewässert werden. Im Bereich bestehender Bäume ist mit eingeschränktem Rasenwachstum zu rechnen. Durch vermehrte, dauerhafte und regelmäßige Pflege wie z. B. wässern, düngen, lockern, nachsäen etc. kann das Rasenwachstum hier verbessert werden.

Maßnahmen zum Vogelschutz

Gemäß der „Unteren Naturschutzbehörde“ und der „Oberen Naturschutzbehörde“ sowie den Auflagen aus dem Bauantrag unterliegt dieses Bauvorhaben Maßnahmen zum Erhalt des Vogelschutzes im Stadtgebiet.

Hierfür sind insgesamt 11 Nistkästen an den Bäumen auf oder im Umkreis des Grundstückes anzubringen. Diese Nistkästen sind jährlich in den Monaten Oktober bis Februar zu reinigen und auf Erhalt zu prüfen. Diese Service- und Wartungsarbeiten sind verpflichtend, obliegen der Eigentümergemeinschaft und sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

9. Schlussbemerkung:

Grundlage dieser Beschreibung ist der Bauantrag des Architekten vom Oktober 2018 sowie der 1.Tektur vom Juni 2019.

Raum- und Flächenangaben sowie Ansichten, Grundrisse und Schnitte ergeben sich aus den beurkundeten Aufteilungsplänen zur Teilungserklärung.

Der Zeitpunkt der Fertigstellung der Bauleistung ist in den jeweiligen Bauträgervertrag genannt.

In dem Projekt sind folgende Wohnungen mit den entsprechenden Bewegungsflächen als barrierefrei ausgewiesen:

Wohnungs - Nr.

EG: 2 / 3 / 22 / 23 / 78 / 79 / 81

1.OG: 4 / 5 / 6 / 30 / 31 / 36 / 83 / 84

2.OG: 7 / 8 / 9 / 39 / 40 / 45 / 92 / 93

3.OG: 10 / 11 / 12 / 49 / 50 / 55 / 102

4.OG: 13 / 14 / 15 / 58 / 59 / 64 / 111

5.OG: 16 / 17 / 18 / 67 / 71 / 120

Insgesamt: 43 Wohnungen

Sofern durch die individuelle Einrichtungsplanung der Erwerber die nachgewiesenen Bewegungsflächen eingeschränkt werden und dadurch die Barrierefreiheit reduziert wird, wird der Verkäufer von der Haftung diesbezüglich freigestellt.

Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten.

Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich.

Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass er bereits während der Bauausführung mit ausführenden Unternehmen Wartungsverträge hinsichtlich einzelner Gewerke abschließt, bei denen eine laufende Wartung für den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage für die Dauer der Gewährleistung notwendig ist. Neben technischen Anlagen, wie z. B. die Heizung – betrifft dies auch- soweit vorhanden- die Beschichtungen der Tiefgaragenbodenplatte. Im Zuge der Übergabe des Projektes an die erste Hausverwaltung werden diese Verträge dann an den Verwalter weitergereicht, von der Eigentümergemeinschaft übernommen, und die laufenden Kosten ab Nutzung der Wohnanlage entsprechend auf die Eigentümer umgelegt.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die noch zu erstellende Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung mit dem Käufer gelten (vorrangig gelten jedoch die Festlegungen in dieser Baubeschreibung, sofern diese konkret eine abweichende Bauausführung vorsieht). Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit dies aus technischen Gründen notwendig oder aufgrund von nachträglichen behördlichen Anordnungen oder Auflagen gefordert wird. Das kann beispielsweise zutreffen, wenn beschriebene Baustoffe oder -produkte nicht mehr erhältlich sind, Anforderungen der Statik oder der Sicherheit zu erfüllen sind oder sich allgemein anerkannte Regeln der Technik ändern, die zwingend umgesetzt werden müssen. Die dadurch bedingten Änderungen dürfen dem Erwerber nicht unzumutbar sein, insbesondere den Wert und den Gebrauch des Vertragsgegenstandes nicht herabsetzen.

Der von CONCEPT BAU - Projekt Neuhausen - GmbH angebotene bzw. mit dem Käufer abgestimmte Leistungsumfang ist komplett zu erwerben. Eigenleistungen können erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

Für Fliesen und Bodenbeläge werden dem Käufer Muster zur Auswahl vorgelegt. Änderungen in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, bei Fliesen und bei Fußbodenbelägen sind als Sonderwunsch des Käufers möglich, soweit dies technisch möglich ist und es der Bautenstand zulässt. Änderungen sind zwischen Käufer und CONCEPT BAU - Projekt Neuhausen - GmbH im Hinblick auf Kosten und terminliche Machbarkeit abzustimmen und auf Aufforderung der CONCEPT BAU - Projekt Neuhausen - GmbH auch - soweit erforderlich - notariell zu beurkunden.

Weitergehende Sonderwünsche können berücksichtigt werden, solange sie technisch machbar sind, den Genehmigungen und Auflagen der Behörden nicht widersprechen und es der Baufortschritt ermöglicht.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch überhöht, geneigt bzw. geböscht. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten.

Keller- bzw. Tiefgaragen-Lichtschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden.

Um mögliche Beschädigungen der Abdichtung zu verhindern, dürfen auf den Dachterrassen Pflanzkübel und -tröge oder dergleichen mit hohem Einzelgewicht nur nach Rücksprache mit der Wohnungseigentümer-Gemeinschaft bzw. der Hausverwaltung aufgestellt werden. Gleiches ist für die Sondernutzungsflächen oberhalb der Tiefgaragenflächen zu beachten. Die Art der Bepflanzung ist auf Grund der Wurzeltiefen mit der Hausverwaltung abzustimmen.

Die Außenleuchten im Bereich von Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und dürfen nicht durch Leuchten nach Kunden-Sonderwunsch ersetzt werden.

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duscbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig. Diese Anstriche sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen und Installationen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Auch in der Tiefgarage ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen. Im Wandbereich der Tiefgaragen-Stellplätze können sich (auch unter 2m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.

Für die Werterhaltung des Parkettbelages ist die Einhaltung eines gesunden Raumklimas (ca. 20°C bis 22°C Raumtemperatur und ca. 50% relative Luftfeuchtigkeit) erforderlich. Zusätzlich sind die bei der Übergabe der Wohnung überreichten Reinigungs- und Pflegehinweise zu beachten.

Mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und / oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische/plastische Verfügen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfügen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Besonders in den Kellergeschossen als auch in den Wohnungen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche) die aus verarbeitungstechnischen

Gründen hervorgeht. In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen.

Wenn nichts anders beschrieben ist, werden die Wand- und Deckenoberflächen (geputzte oder gespachtelte Oberflächen, gegebenenfalls mit Farbanstrich) nach der Standard-Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. In den Untergeschossen wird keine Qualitätsstufe vereinbart. Betonoberflächen bleiben im Rohzustand und Mauerwerk unterliegt keiner Oberflächen-Qualitätsstufe.

Alle Kellergeschossräume sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen und nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet. Wird eine höherwertige Nutzung der Kellerräume durch den Erwerber vorgenommen, sind in jedem Fall seitens der Erwerber zusätzliche raumklimatische Maßnahmen erforderlich.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können; dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden.

Wichtig ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Sofern sich die entsprechenden Kellerfenster auch im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden können, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften. In den Sommermonaten ist zu beachten, dass nur dann gelüftet wird, wenn die Außentemperatur unter der Innentemperatur liegt (z.B. nachts oder in den frühen Morgenstunden).

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung von CONCEPT BAU - Projekt Neuhausen - GmbH weitere Hinweise (Wohntipps) erhält.

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um Elektro- und Elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge, Rollladengurte und Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder Dritter in technische Bauteile / Anlagen haben.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel -weder bei der Abnahme, noch im Rahmen der Gewährleistung-dar.

Das Konstruktionsmaterial der Balkone, Loggien usw., wo vorhanden, stellt auch gleichzeitig die sichtbare Oberfläche dar. Bestimmte optische Unregelmäßigkeiten in der Betonoberfläche, welche sich durch Herstellung, Abnutzung und Bewitterung ergeben, stellen keinen Mangel - weder bei der Abnahme, noch im Rahmen der Gewährleistung - dar. Dasselbe gilt sinngemäß für sonstige Bodenbeläge im Gemeinschaftseigentum.

Die Wohnflächen wurden anhand der Entwurfsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Daher können die endgültigen Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel erst nach Fertigstellung der Wohnung vorgenommen werden.

CONCEPT BAU - Projekt Neuhausen - GmbH

Gräfelfing, den 20.02.2020