

## „Zuhause im Bayerischen Voralpenland“

Mehrgenerationenwohnen Tuntenhausen  
in der Fuchsbergstraße 7, 7a, 83104 Tuntenhausen

### BAUBESCHREIBUNG

zum Neubau von drei Mehrfamilienhäusern  
mit 38 Eigentumswohnungen, einem Praxisraum und einer Tiefgarage

Bauherr: Wohnen und Pflege GmbH (Verkäufer)

München, 01.04.2019

# Inhalt

ALLGEMEINES .....	6
Planungs- und Bauleistungen .....	6
Grundstück / Lage .....	6
Geschoßhöhe .....	6
Barrierefreiheit .....	6
Sonstiges .....	7
Sonderwünsche des Käufers .....	7
VORARBEITEN UND ERDARBEITEN .....	7
HAUSANSCHLÜSSE .....	8
Hausanschlusskosten .....	8
Abwasserkanal .....	8
Hauswasseranschluss .....	8
Stromanschluss .....	8
Gasanschluss .....	8
Kabel- und Telefonanschluss .....	8
STAHLBETONARBEITEN .....	8
Fundamente, Bodenplatte .....	8
Betonwände .....	9
Geschosdecken .....	9
Balkone .....	9
MAURERARBEITEN .....	9
Außenwände .....	9
Treppenhauswände .....	9
Tragende Wände und Stützen .....	9
Wohnungstrennwände .....	9
Nichttragende Innenwände .....	9
Schlitze und Aussparungen .....	9
DÄMMUNG UND ISOLIERUNG .....	10

ZIMMERERARBEITEN .....	10
DACHDECKER- UND SPENGLERARBEITEN.....	10
Dachdeckung .....	10
Spenglerarbeiten .....	10
PUTZ- UND FASSADENARBEITEN .....	10
Außenputz .....	10
Fassadenplatten.....	11
Innenputz .....	11
TREPPEN .....	11
FENSTER.....	11
TÜREN.....	12
Wohnungstüren .....	12
Wohnungsinnentüren .....	12
Abstellraumtüren.....	12
Hauseingangstür .....	13
Schließanlage.....	13
ESTRICHARBEITEN.....	13
FLIESENARBEITEN .....	13
PARKETTARBEITEN.....	13
NATURSTEINARBEITEN .....	13
Gemeinschaftsbereich.....	13
Wohnungen .....	14
ROLLLÄDEN .....	14
BALKONGESTALTUNG.....	14
MALERARBEITEN.....	14
HEIZUNG .....	14
Messgeräte .....	15

<b>KÄLTEVERSORGUNG</b> .....	15
<b>Messgeräte</b> .....	16
<b>LÜFTUNG</b> .....	16
<b>Allgemeine Lüftung</b> .....	16
<b>Abluft</b> .....	16
<b>Dunstabzugshauben</b> .....	16
<b>Natürliche Lüftung</b> .....	17
<b>Lüftung des Heizungsraums</b> .....	17
<b>SANITÄRINSTALLATION</b> .....	17
<b>Wasserenthärtung</b> .....	17
<b>Wasch- und Spülmaschinenanschlüsse</b> .....	17
<b>Wasserversorgung der Balkons und Terrassen</b> .....	17
<b>Wasserversorgung im Außenbereich</b> .....	18
<b>Sanitäre Einrichtungsgegenstände</b> .....	18
<b>ELEKTROINSTALLATION, RUNDFUNK- UND FERNSEHEMPFANG, INTERNET</b> .....	18
<b>Stromversorgung</b> .....	18
<b>Zähler</b> .....	19
<b>Gegensprechanlage, Klingel</b> .....	19
<b>Zutrittskontrolle</b> .....	19
<b>Beleuchtung des öffentlichen Raums</b> .....	19
<b>Rundfunk- und Fernsehempfang, Internet</b> .....	19
<b>Steckdosen und Lichtauslässe</b> .....	19
<b>BRANDMELDEANLAGE</b> .....	21
<b>EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE</b> .....	21
<b>AUßENBEREICH</b> .....	21
<b>Brief- und Paketkasten</b> .....	21
<b>Kinderspielplatz</b> .....	22
<b>Oberirdische Abstellplätze für PKWs und Fahrräder</b> .....	22
<b>GARAGE</b> .....	22

<b>Konstruktion .....</b>	<b>22</b>
<b>Abstellplätze für PKWs .....</b>	<b>22</b>
<b>KELLER- UND GEMEINSCHAFTSRÄUME IM UNTERGESCHOSS.....</b>	<b>23</b>
<b>PERSONENAUFZUG.....</b>	<b>23</b>
<b>BAUREINIGUNG .....</b>	<b>23</b>

## Allgemeines

### Planungs- und Bauleistungen

Die Planung erfolgt nach den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung sowie nach dem neuesten Stand der Technik.

Sämtliche Bauleistungen werden nach den zugrundeliegenden Normen und Vorschriften ausgeführt oder entsprechen neuesten internationalen Entwicklungen mit deutscher Zulassung.

Die Häuser werden entsprechend dem EnEV 2016 erstellt. Eventuelle Wärmebrücken werden gedämmt und die Winddichtigkeit wird garantiert. Zur Prüfung der Winddichtigkeit des Gebäudes wird während der Bauausführung ein „Blow-Door-Test“ durchgeführt. Nach Fertigstellung des Mehrfamilienwohnhauses erhält der Käufer den Energieausweis.

### Grundstück / Lage

Das Grundstück mit einer Fläche von 4.180 m<sup>2</sup> liegt in der Gemeinde Tuntenhausen, Region Rosenheim. Nördlich und östlich vom Grundstück liegen die Nachbargrundstücke, südlich – Tillystraße, westlich – Fuchsbergstraße. Einige Wohnungen verfügen über Ausblick auf die Wallfahrtsbasilika Mariä Himmelfahrt.

### Geschoßhöhe

Die Geschoßhöhe beträgt 2,90 m. Die lichte Höhe der Wohnbereiche beträgt ca. 2,60 m und entspricht damit einer Wohnimmobilie der gehobenen Klasse, da durch die Kombination von Raumvolumen und modernen Lüftungsanlagen eine höhere Luftqualität gewährleistet wird.

In einigen Räumen können abgehängte Decken aus Gipskarton angebracht werden, um die Unterputz-Installation der Leuchten und Ventilatoren und die Bedeckung von Leitungen zu gewährleisten. Deswegen kann hier die lichte Höhe von der in den anderen Räumen abweichen.

Die lichte Höhe in den Dachgeschossen und Spitzböden erreicht bis zu 3,0 m. Die Drenpelhöhe beträgt zwischen 0,4 bis 0,6 m. Um die Nutzung der Räume zu optimieren und sie visuell zu vergrößern, werden großformatige Dachfenster mit bis zu 7,5 m<sup>2</sup> in die Dachfläche integriert. Die Oberkante der meisten Dachfenster liegt 2,0 m über dem Fertigfußboden, d.h., die Bewohner können in der Fensternische in voller Größe stehen.

### Barrierefreiheit

Die Zugänge der Häuser und die Balkon- und Terrassenzugänge werden schwellenfrei ausgeführt, d.h., die unteren Türanschlüge und Schwellen sind nicht höher als 2 cm.

Neben der Zugänglichkeit mit dem Rollstuhl ist auch die barrierefreie Nutzung der Wohnungen A03, A04, B03, B04 und C01 im Erdgeschoß möglich, wobei dies eine uneingeschränkte „rollstuhlgerechte“ Nutzung der Wohnung nach DIN 18040-2 R nicht einschließt.

Ist eine derartige uneingeschränkte „rollstuhlgerechte“ Nutzung der Wohnung nach DIN 18040-2 R seitens des Käufers gewünscht, ist dies möglich. Hierbei sind dann jedoch die gewünschte Ausstattung dieser Wohnung, insbesondere die des Badezimmers, sowie zusätzliche Arbeits- und Materialkosten mit dem Verkäufer explizit zu vereinbaren.

Eine Neuausstattung der Wohnungen für die rollstuhlgerechte Nutzung gemäß DIN 18040-2 R gehört zu den Sonderwünschen.

Für alle weiteren Wohnungen kann die Möglichkeit der barrierefreien oder rollstuhlgerechten Ausführung auf Anfrage geprüft werden.

## Sonstiges

Die in den Zeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen nur Vorschläge dar und sind nicht in den Leistungen des Verkäufers enthalten.

Änderungen der allgemeinen Baubeschreibung behält sich die Wohnen und Pflege GmbH vor, wenn sie gleichwertige Qualität aufweisen oder technisch notwendig sind.

Änderungen und Ergänzungen in der Baubeschreibung können sich für die Bereiche Lüftung-, Heizung-, Sanitär-, Klima- und Elektroinstallation sowie Schwachstrom und andere Ingenieurgewerke durch die jeweiligen Fachgewerke ergeben.

Risse zwischen verschiedenen Bauteilen, z. B. zwischen Holzbalken und Putz, die aufgrund naturbedingter, bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden oder unterschiedliche thermische Ausdehnung der Materialien entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Vorbehalten bleiben auch geringfügige, konstruktiv bedingte Änderungen der Innenmaße, soweit keine wesentliche Änderung der Gesamtwohnfläche erfolgt.

## Sonderwünsche des Käufers

Der Verkäufer bietet dem Käufer zusätzliche Varianten von Architektur- und Ingenieurösungen an, die im Folgenden als „Sonderwunsch“ bezeichnet werden und als Mehrkosten zu erstatten sind.

Außerdem kann der Käufer die Machbarkeit von in der Baubeschreibung nicht spezifizierten Sonderwünschen anfragen.

Um eine schnelle und reibungslose Bauabwicklung sicherzustellen können Sonderwünsche und zusätzliche Optionen im Bereich und Rahmen des Sondereigentums grundsätzlich nur dann beim Bauprozess berücksichtigt werden, wenn sie

- technisch und statisch möglich sind,
- nicht in das Gemeinschaftseigentum eingreifen (inkl. baulicher Veränderungen),
- mindestens 6 Wochen vor Ausführung des betreffenden Gewerkes schriftlich angemeldet bzw. vom Verkäufer rückbestätigt werden,
- nach dem Baufortschritt noch möglich sind,
- keine Qualitätsminderung gegenüber den in dieser Baubeschreibung vorgesehenen Materialien und Ausstattungsgegenständen bedeuten.

Dem Käufer wird rechtzeitig vor Ausführung der Ausbaugewerke Gelegenheit zur Auswahl von Fliesen- oder Bodenbelägen gegeben.

Der Käufer hat die Möglichkeit die von ihm gewünschten Fliesen- oder Bodenbelägen innerhalb einer ihm rechtzeitig bekanntgegebenen Frist schriftlich zu bestimmen. Trifft der Käufer keine Bestimmung, so erfolgt die Wahl durch den Verkäufer.

## Vorarbeiten und Erdarbeiten

Die vorhandene Bebauung wird vor dem Baubeginn abgerissen.

Der Mutterboden wird abgeschoben. Dann erfolgt der Aushub des Bodens bis zur Gründungssohle.

Mutterboden und Aushubmaterial werden getrennt voneinander, soweit Platz vorhanden, zur Wiederverwendung auf dem Bauplatz gelagert. Später wird das Bodenmaterial, soweit geeignet, zur Füllung und Verdichtung der Arbeitsräume verwendet. Überschüssiges Material wird abgefahren und entsorgt.

## Hausanschlüsse

### Hausanschlusskosten

Hausanschlusskosten für Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Internet sind im Preis enthalten.

### Abwasserkanal

Der Abwasserkanal (Schwerkraftentwässerung) wird nach den örtlichen Gegebenheiten vom Gebäude an den öffentlichen Kanal einschl. Kontrollschächte angeschlossen. Die Verlegung der Abwasserleitungen zu den Sanitärräumen und Küchen ist im Leistungsumfang des Verkäufers inklusive.

### Hauswasseranschluss

Der Hauswasseranschluss erfolgt vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschlussraum einschl. Wasserzähler. Die Verlegung der Wasserleitungen zu den Sanitärräumen, Küchen und Balkons/Terrassen ist im Leistungsumfang des Verkäufers inklusive.

### Stromanschluss

Der Stromanschluss erfolgt vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschlussraum einschl. Stromzähler, die Umgrenzung durch die Klemmen des Anschluss-Kabels. Die Verlegung der Stromkabel zu den Wohnungen ist im Leistungsumfang des Verkäufers inklusive.

### Gasanschluss

Das Gasversorgungssystem beinhaltet einen unterirdisch installierten Flüssiggastank und eine Gasrohrleitung.

Der Tank wird mit Erdgas je nach Verbrauch befüllt.

Die Gasrohrleitung wird bis zum Heizkessel gelegt, einschl. Gaszähler.

Erdgas wird nur als Brennstoff für den Kessel verwendet. Das Verlegen der Gasleitungen zu den Wohnungen ist nicht möglich.

### Kabel- und Telefonanschluss

Der Internet- und Telefonanschluss wird vom Netzbetreiber eingerichtet.

Die Kabelmagistrale wird bis zum Hausanschlussraum gelegt.

Für Informationen zur Verlegung zu den Wohnungen s. Abschnitt Rundfunk- und Fernsehempfang, Internet.

## Stahlbetonarbeiten

### Fundamente, Bodenplatte

Die Bemessung der Fundamente, Bodenplatte und Kelleraußenwände erfolgt nach den statischen Berechnungen unter Beachtung der örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse.

Die Ausführung des Kellers erfolgt in Stahlbeton (wenn notwendig als „weiße Wanne“ in wasserundurchlässigem Beton).

Das Plattenfundament mit Ringerdung wird entsprechend den VDE-Richtlinien eingebaut.

Die Verlegung der Rohrleitungen unter der Bodenplatte für Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem) erfolgt gemäß dem Entwässerungsplan.

## Betonwände

Tragende Wände und Stützen des Untergeschoßes sowie Wände des Aufzugsschachtes werden vor Ort in Stahlbeton nach den statischen Erfordernissen schalungsglatt hergestellt.

## Geschossdecken

Alle Geschossdecken werden in Stahlbeton nach statischer Bemessung ausgeführt. Diese werden vor Ort als vorgefertigte Filigran-Stahlbetondecken bzw. in Ortbeton hergestellt. Zur Vermeidung von Wärmebrücken werden auskragende Betonteile mit dem Sonderelement thermisch getrennt.

## Balkone

Die Balkone werden nach statischer Berechnung als Kragkonstruktion aus Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbeton ausgeführt und mit den Geschossdecken durch einen thermisch getrennten Isokorb verbunden.

## Maurerarbeiten

### Außenwände

Sämtliche Außenwände in den Wohngeschossen werden aus 36,5cm-breiten Ziegeln mit optimalen Wärmedämmungswerten ausgeführt.

Alle Anschlüsse und Details erfolgen gemäß Werksplanung.

### Treppenhauswände

Die Treppenhauswände werden aus Kalksandstein mit erhöhten Schallschutzeigenschaften (Rohdichteklasse 2,0 oder höher) mit einer Stärke von 24 cm gebaut. Falls statisch erforderlich können auch Stahlbetonwände zum Einsatz kommen.

### Tragende Wände und Stützen

Die tragenden Wände werden nach den statischen Erfordernissen in Kalksandstein in der Stärke 24 cm oder in Ortbeton ausgeführt. Einzelne Wandteile sowie Stützen und Unterzüge werden bei entsprechender statischer Beanspruchung auch in Stahlbeton oder Stahl gefertigt.

### Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände bestehen aus einem 24-cm-starken Kalksandstein. Die Rohdichteklasse ist 2,0 mit einem Schallschutzniveau gemäß den DIN-Normen.

### Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände werden in Kalksandstein in der Stärke 11,5 cm ausgeführt. Soweit im Plan vorgesehen werden nichttragende Wände und Verkleidungen von Installationsschächten als Metallständerwände mit Gipskartonverkleidungen erstellt.

### Schlitze und Aussparungen

In einigen Treppenhaus-, Aufzugsschacht- und Wohnungstrennwänden sind Durchgänge für die technischen Leitungen vorgesehen. Dieser werden unter Einsatz von besonderen Schallschutzmaßnahmen ausgeführt.

Die Verlegung der Rohre mit einem Durchmesser kleiner als 5 cm kann in den Innenwänden der Sanitärräume aus Kalksandstein in Wandschlitzern erfolgen.

Wand- und Deckendurchführungen werden je nach Anforderung als Schall-, Rauch- und Brandschutzdurchführungen unter Verwendung geeigneter und zugelassener Materialien ausgeführt.

## Dämmung und Isolierung

Die Wärmedämmung erfolgt nach der DIN 4108 sowie nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016).

Alle Außenbauteile, ausschließlich der Außenwände aus Ziegel mit integrierter Dämmung und der Nichtwohnräume im Untergeschoss, erhalten eine Wärmedämmung mit extrudierten bzw. expandierten Polystyrolplatten, Mineralwolle-Platten oder ähnlichen Wärmedämmstoffen, Stärke gemäß EnEV und Wärmeschutzberechnung.

Die Außenwände der Nichtwohnräume des Untergeschosses werden bis zur Frosttiefe gedämmt.

Das Mauerwerk im Untergeschoss sowie das Außenmauerwerk über der Kellergeschoßdecke erhalten eine Horizontalisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Außenwände der Nichtwohnräume des Untergeschosses werden von außen abgedichtet oder auswasserundurchlässigem Beton als „weiße Wanne“ ausgeführt.

Dachdämmung s. unter Zimmererarbeiten.

## Zimmererarbeiten

Die Errichtung des Dachstuhls für das Satteldach erfolgt nach den statischen Erfordernissen. Die Zwischensparrendämmung wird mit Platten aus Mineralwolle ausgeführt.

Eine innenseitige Beplankung erfolgt voraussichtlich mit OSB-Platten.

Die Sparrenköpfe sind sichtbar, der Anstrich erfolgt mit transparenter Holzlasur.

Unter dem Dach ist eine innenseitig mit Gipskartonplatten verkleidete Installationsebene vorgesehen.

## Dachdecker- und Spenglerarbeiten

### Dachdeckung

Die Dachdeckung erfolgt mit Dachpfannen BRAAS Frankfurter Pfanne (oder gleichwertig), Farbe Klassisch-Rot, auf Lattung und Konterlattung.

### Spenglerarbeiten

Alle Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Verblechungen werden mit verzinktem Stahlblech durchgeführt.

## Putz- und Fassadenarbeiten

### Außenputz

Der Außenputz ist zweilagig und geeignet für die vorgesehenen Wärmedämmstoffe. Der Deckputz erhält eine feinkörnige weiße Struktur. Zusätzlich erfolgt ein Egalisierungsanstrich.

## Fassadenplatten

Ein Teil der Fassadenflächen ist mit großformatigen Fassadenplatten aus hochverdichtetem HPL mit einem Papierfaserkern aus wärmegehärteten Harzen ausgestattet. Die Sichtseite wird immer in Naturholz ausgeführt. Im Projekt ist eine hochwertige Parklex-Platte „Copper“ (oder gleichwertige) vorgesehen.

## Innenputz

Als Innenputz auf den Decken und Mauer- und Betonwänden in den Wohngeschossen kommt ein einlagiger Gipskalkputz in der Qualitätsstufe Q3, geglättet, zur Ausführung.

In den Sanitärräumen (Bädern und WCs) wird auf die Mauer- und Betonwände Kalk-Zement-Putz der Qualitätsstufe Q3 aufgebracht.

Die Trockenbauwände in den Wohngeschossen werden nicht verputzt, sondern malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen.

Alle Kanten werden mit Putzkleisten als Kantenschutz ausgeführt. Der Einsatz von Putzabschlussprofilen und Geweben erfolgt bei Materialwechsel nach Erfordernis.

Bei der Ausführung von Elementdecken wird die Untersicht der Decken gespachtelt und gestrichen.

Betonierte Keller- und Tiefgaragenwände und -decken bleiben unverputzt, die sichtbaren Oberflächen werden grundiert oder texturiert gestrichen.

Die gemauerten Kellerwände werden mit Kalk-Zement-Putz beschichtet oder texturiert gestrichen.

## Treppen

Die Treppen im Treppenhaus werden als Fertigbeton- oder Ortbetontreppen ausgeführt und von den angrenzenden Bauteilen schalltechnisch getrennt.

Tritt- und Setzstufen werden mit Naturstein bedeckt.

Als Treppengeländer werden pfostenlose Ganzglasgeländer mit tragendem Stahlprofil und Handlauf aus Edelstahl verwendet.

Die Treppen in den zweigeschossigen Wohnungen werden als Stahlkonstruktion lackiert, mit Holzaufritten und Holzhandläufen hergestellt.

## Fenster

In den Wohnungen werden raumhohe Fenster (vom Boden bis zum Deckenbalken reichend) sowie verglaste Balkon- bzw. Terrassentüren installiert. Die zweigeschossigen Wohnungen erhalten im unteren Geschoss Fenster mit einer Brüstungshöhe gemäß dem Architekturprojekt.

Im Dachgeschoss werden zusätzlich großformatige Dachfenster eines Markenherstellers (Velux oder gleichwertig) in die Dachfläche eingebaut.

In einigen Wohnungen sind großformatige, dreiflügelige Fenstertüren mit einer Breite von ca. 7 m vorgesehen. Ein Teil der Fenstertür ist als Festverglasung ausgeführt, abschiebbar sind jeweils ein oder zwei weitere Teile.

Alle Fenster/Fenstertüren werden in Holz-Ausführung mit dreifacher, energieeffizienter, Argon-gefüllter Isolierverglasung mit besonders niedrigem Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert nicht höher als  $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) hergestellt.

Das Außenglas in den Süd- und Westfassaden ist als Low-E beschichtetes Sonnenschutzglas mit hohem Lichtdurchgang in neutraler Optik ausgeführt.

Alle zu öffnenden Fenster erhalten eine umlaufende Dichtung. Die meisten Flügel verfügen über eine Dreh-Kipp-Funktion.

Die Brüstungen der französischen Balkone werden, soweit erforderlich, mit Sicherheitsglas verglast.

Außenfensterbänke sind inprofiliertem Aluminium ausgeführt. Zur bequemeren Nutzung der Balkone und Terrassen können Abweichungen von der DIN hinsichtlich Stufenausbildung und Schwellenhöhe ermöglicht werden.

Fensterbeschläge bestehen aus Aluminium (F1 eloxiert) oder Edelstahl und verstehen sich als Einhandbedienung.

Kellerfenster s. Keller- und Gemeinschaftsräume im Untergeschoss.

## Türen

### Wohnungstüren

Die Wohnungstüren sind mit einer erhöhten Durchgangshöhe von ca. 2,20 m und Durchgangsbreite von 0,94 m geplant. Der Schallschutz ist mit den Anforderungen der DIN 4109 (37 dB) konform; die Türeigenschaften entsprechen der Klimaklasse II; effektiver Einbruchschutz ist nach DIN EN 1627 sichergestellt. Die Zarge wird als eckige Umfassungszarge ausgeführt. Oberfläche in Weiß, Drücker in Edelstahl (poliert oder matt).

Folgenden Türoptionen sind möglich:

- Türschließer
- Elektrischer Türöffner
- Spion/Videokamera
- Türkette
- zusätzliches Schloss (oder Ersatz des vorgesehenen Schlosses)

### Wohnungsinnentüren

Hochqualitative Innentüren eines Markenherstellers (HUGA Basic mit Durat Oberfläche oder gleichwertig) mit erhöhter Durchgangshöhe von ca. 2,20m (1,97 m im Dachgeschoß, falls wegen der Dachneigung notwendig).

Die Türen bestehen aus beschichteten Türblättern mit Wabeneinlage. Die Zarge wird als eckige Umfassungszarge stumpf anschlagend ohne Falz ausgeführt.

Die Drückergarnitur ist in Edelstahl (poliert oder matt) ausgeführt.

Für erhöhten Schallschutz sind in den Türen der Wohn- und Schlafzimmer absenkbar Bodendichtungen vorgesehen.

Die WC-Türen erhalten WC-Schlösser, die anderen Türen Buntbartschlösser.

Als Option sind folgende Ausführungen möglich:

- Furnierbeschichtete Türen lackiert, ebenso mit Glaseinsätzen;
- individuelle Ausführung laut dem Katalog des Herstellers.

### Abstellraumtüren

Die Abstellraumtüren werden nach vorgefertigtem Trennwandsystem ausgeführt (Kellerräume).

Wenn aus statischen Gründen die Wände der Abstellräume in Mauerwerk oder Stahlbeton ausgeführt werden müssen, erhalten diese montagefertige technische Stahltüren.

## Hauseingangstür

Alu-Tür mit elektrischem Türöffner, Zentralschließzylinder, elektrischem Türschließer und bremsenden Türbändern, Einbruchwiderstandsklasse mindestens RC 2 N nach DIN EN 1627.

Durchgangsbreite mindestens 1,00 m, erhöhte Durchgangshöhe von ca. 2,20 m

## Schließanlage

Die zentrale Schließanlage umfasst die folgenden Türen:

Für die Einwohner:

- Hauseingangstüren, inklusive Zugangstüren zur Tiefgarage
- Türen der Fahrrad- und Skiräume
- Wohnungseingangstüren

Für das Betriebspersonal:

- Hauseingangstüren, inklusive Zugangstüren zur Tiefgarage
- Türen der Fahrrad- und Skiräume
- Türen der Technikräume

## Estricharbeiten

In Wohnräumen der Gebäude wird als Unterboden für den Bodenbelag ein schwimmender Estrich raumbeständig und geschliffen auf Trittschall- und Wärmedämmung eingebaut.

In den Wohnräumen wird dieser als Heizestrich ausgebildet. Die Sanitärräume erhalten zusätzlich eine Feuchtigkeitsabdichtung.

Die Nichtwohnräume im Untergeschoß, z.B. Keller- und Fahrradräume, erhalten beschichteten Beton- oder Estrichboden ohne Bodenbelag.

## Fliesenarbeiten

Bodenbeläge in Sanitärräumen werden in hochwertigem Feinsteinzeug rutschhemmend (nicht poliert) ausgeführt.

Wandbekleidung der Sanitärräume s. Natursteinarbeiten.

## Parkettarbeiten

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten ein Fertigparkett, min. 10 mm stark, mit ca. 3-4 mm Nutzsicht aus Naturholz, lackiert, das auf Estrich schwimmend verlegt wird.

Der Materialwert des Parkettbodens (lt. Mustervorlage) beträgt 45,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. als Listenpreis und inkl. Sockelleisten.

Als Option oder als Alternative werden auf Wunsch des Käufers auch andere für Fußbodenheizung geeignete Holzarten, Farben und Bodenbeläge angeboten.

## Natursteinarbeiten

### Gemeinschaftsbereich

Treppenräume und Treppen vom Keller- bis zum Dachgeschoss werden mit Naturstein belegt.

## Wohnungen

Die Wände in Sanitärräumen werden im von Spritzwasser betroffenen Bereich der Duschen und Badewannen raumhoch mit geschliffenem/poliertem Travertin verkleidet. Die Wände hinter dem WC und dem Waschbecken erhalten eine Travertinbekleidung bis ca. 1,2 m Höhe.

Die nicht bodengleichen Fenster in den Wohnungen erhalten Fensterbänke aus Granit.

## Rollläden

Um den Klima- und Sonnenschutz zu gewährleisten, werden rechteckige Fenster und Balkon- (Terrassen-)türen in den Wohnungen mit Rollläden ausgestattet.

Die wetterfesten Aluminium-Rollläden sind in Weiß gehalten und verdeckt installiert.

Die Bedienung der Rollläden erfolgt manuell mit Kurbeln oder Gürteln.

Als Optionen können folgende Leistungen angeboten werden:

- Elektrische Bedienung und Steuerautomatik der Rollläden
- Einrichtung der Dreieckfenster mit Rollläden (diese Option kann nicht für alle Fenster gewährleistet werden)
- Einrichtung der Dachfenster mit elektrisch bedienten Rollläden

## Balkongestaltung

Die Balkonkonstruktion s. Stahlbetonarbeiten.

Die obere Abdichtung erfolgt mit Kunststoff- oder Bitumenschweißbahnen.

Fußbodenbelag als WPC-Terrassendielen auf Unterkonstruktion mit höhenverstellbarem Polypropylen-Stelzlager.

Die Balkone erhalten pfostenlose Ganzglasgeländer mit Bodenprofilen aus Stahl.

Die Handläufe werden aus Edelstahl gefertigt.

## Malerarbeiten

Die Innenwandflächen und Decken der einzelnen Wohnräume werden mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen, Nassabriebklasse 3 für Wohn- und Gemeinschaftsräume, Nassabriebklasse 2 für Sanitärräume. Die Kellerräume erhalten einen staubbindenden Anstrich oder staubbindende Grundierung.

Im Innenraum sind Metallflächen und -konstruktionen gestrichen.

Metallkonstruktionen und -oberflächen außerhalb des Hauses sind aus korrosionsbeständigen Metallen (Aluminium, Edelstahl, verzinktem Stahl oder Kupfer) ausgeführt oder durch chemische Aufbereitung oder entsprechenden Anstrich geschützt.

## Heizung

Die zentrale Wärmeversorgung des gesamten Gebäudekomplexes erfolgt über die Heizzentrale im Untergeschoss des Hauses A.

Als Hauptwärmequelle wird jeweils eine Wärmepumpe der Energieeffizienzklasse A++ fungieren. Die Wärmepumpen werden in einem separaten Raum im Untergeschoss mit Zugang aus der Tiefgarage installiert.

Für die kalten Jahreszeiten ist als zusätzliche Wärmequelle ein Gas-Kondensationskessel mit hohem Nutzwert vorgesehen.

Die Lösungen erfüllen die Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit, technische Innovation, an Verwendung von erneuerbaren Energien und insgesamt an den Umweltschutz in erhöhtem Maße.

Alle Wohnräume und Bäder werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die durch gleichmäßige Verteilung der Temperatur einen erhöhten Komfort und die erforderliche Energieersparung sichert.

Zusätzlich wird die Heizung in Geschossdecken installiert, wodurch für noch gesteigerten Komfort gesorgt ist.

In den Bädern werden zusätzlich noch beheizbare weiße Handtuchtrockner mit Wasserheizung und Temperaturregelung angebracht.

Die Handtuchtrockner funktionieren über das ganze Jahr, auch außerhalb der Heizperiode.

Zur Sicherung eines zusätzlichen Komforts wird die Fußbodenheizung in den Sanitärräumen nachts in kalten Jahreszeiten von dem zentralen Energiesparsystem nicht abgeschaltet. Den Einwohnern steht es frei, die Fußbodenheizung manuell auszuschalten.

Die Heizungsrohre sind aus vernetztem Polyethylen ausgeführt und sind sauerstoffdicht.

Die Heizverteilung erfolgt zentral über einen Steigstrang und wird in den Geschossen im Betondeckenaufbau verlegt.

Jede Wohnung wird mit einem eigenen Heizkreisverteilerschrank mit Absperr- und Regulierventilen eingerichtet.

Nach Übergabe der Heizungsanlage liegt die Verantwortung für die Wartung und den laufenden Betrieb bei der Hausgemeinschaft bzw. beim Hausverwalter als deren Vertreter.

## Messgeräte

Für das Heizungssystem sind individuelle Zähler zur Messung des Stromverbrauchs vorgesehen.

## Kälteversorgung

Um die Kühlung der Wohnungen bei höheren Temperaturen zu gewährleisten, sind die Wohnhäuser mit einem Kälteversorgungssystem eingerichtet.

Die Kühlung der Wohnungen kann u.a. auf drei Arten erfolgen:

- 1) Boden- und Betondeckenkühlung (außer den Dachgeschossen oder Spitzböden) für die Wohnräume durch die Kaltwasserversorgung von Rohren des Fußbodenheizungssystems.

Spezifische Leistung – 20 W/m<sup>2</sup>.

Das System ist im Kaufpreis inklusive und in sämtlichen Wohnungen benutzbar.

- 2) Kühlung mit Gebläsekonvektoren, die an die Kältemaschine angeschlossen sind.  
Spezifische Leistung – bis zu 2,5 kW.

Diese Kühlungsart ist als Option möglich. Die Option kann nur während des Bauablaufs und bei vorhandener Kapazität bestellt werden.

- 3) Die aktive Raumkühlung erfolgt durch Decken- und Wandpaneele eines Markenherstellers (Uponor, Rehau oder gleichwertige) mit elektrischer Bedienung und Wassertemperatureinstellung.

Spezifische Leistung – 40 W/m<sup>2</sup>.

Diese Kühlungsart ist als Option möglich. Die Option kann nur während des Bauablaufes und nur für Wohnungen im Dachgeschoß oder Spitzboden bestellt werden.

Ein Anschluss an das Kälteversorgungssystem und Erhalt der zusätzlichen Kühlkapazität sind nach dem Bauabschluss nicht möglich.

## Messgeräte

Für das Kühlungssystem sind individuelle Zähler des Stromverbrauchs vorgesehen.

## Lüftung

### Allgemeine Lüftung

Eine geräuscharme Wohnraumbelüftungsanlage sorgt in jeder Wohnung für eine beständige Frischluftzufuhr und für Entlüftung.

Die Zuluft wird hierbei für jedes Wohnzimmer und Schlafzimmer separat über eine Öffnung in der Außenwand angesaugt.

Die in der Belüftungsanlage eingebaute Wärmerückgewinnung bewirkt eine Minimierung der thermischen Lüftungsverluste für die Aufheizung und Abkühlung der Außenluft und senkt somit den Heiz- und Kühlbedarf.

Die Wohnraumbelüftungsanlage ist für jedes Zimmer individuell regelbar.

Das System filtert Staub aus der Außenluft und verringert das Eindringen von Insekten.

### Abluft

Die Abführung der Abluft aus Bädern, WCs und Kellerbereichen erfolgt über Lüfter mittels innenliegender Rohre über das Dach.

Die Badezimmer und WCs sind mit schallgedämmten Rohrventilatoren ausgerüstet. Lange Luftansaugrohre mit gerippter Innenfläche, die mit einer großen Anzahl von Knickstellen verlegt sind, verringern die Geräusche des Gebläsemotors.

In Anwesenheit eines Bewohners und eine bestimmte Zeit danach funktionieren die Ventilatoren im Standardmodus. Wenn die Badezimmer nicht benutzt werden, sinkt die Leistung der Ventilatoren automatisch auf den Energiesparmodus.

### Dunstabzugshauben

In den Küchen ist die Möglichkeit der Installation einer Umluft-Dunstabzugshaube mit Fettfilter vorgesehen.

Optional sind im Spitzboden Anschlüsse für Abluft-Dunstabzugshauben mit Entlüftung ins Freie möglich.

## Natürliche Lüftung

Der Luftwechsel in den Aufzugsschächten und der Tiefgarage erfolgt auf natürliche Weise über die dafür vorgesehenen Öffnungen.

Im Gartenbereich werden die Lüftungsöffnungen mit Lüftungshauben abgedeckt.

## Lüftung des Heizungsraums

Die Lüftung des Heizungsraums erfolgt über den Lüftungszug in dem Schornstein des Kessels. Die Luft wird zusätzlich benutzt, um die Funktion des Kesselbrenners zu gewährleisten.

## Sanitärinstallation

Das häusliche Abwasser wird mittels hochwertiger Schallschutzrohre aus PE-Material in den staatlichen Hauptkanal geführt.

Die Trinkwasserleitungen werden in Edelstahlrohren nach den Anforderungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) verlegt.

Die Warmwasserrohre sowie Haushaltswasserleitungen und Zirkulationsrohre bestehen aus vernetztem Polyethylen.

Die Warmwasservorbereitung erfolgt durch einen Wärmetauscher.

Die Verlegung erfolgt in den Wohngeschossen in der Unterputzinstallation in sanitären Mauerschlitzen, in Vormauerungen oder in schalldämmten Installationsschächten, die in Trockenbauweise unter Einsatz der Tragvorrichtung und Wandplattenverkleidung hergestellt werden.

Jedes Bad ist mit Kalt- und Warmwassereckventilen ausgestattet. Küchen erhalten verchromte Kalt- und Warmwassereckventile und Abläufe ohne Siphon.

## Wasserenthärtung

Um Verkalkung der Armaturen und Sanitärinstallationen zu vermeiden, ist im Hausanschluss die Installation eines Wasserenthärtungssystems vorgesehen.

Die Wasserhärte ist von dem Betriebsunternehmen definiert.

## Wasch- und Spülmaschinenanschlüsse

Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss und einen Ablauf ohne Siphon entweder im Bad, in der Küche oder in dem Abstellraum laut dem Grundriss.

In jeder Küche ist ein Spülmaschinenanschluss zum Trinkwasserventil und dem Ablauf des Waschbeckens vorgesehen.

Elektrische Anschlüsse der Wasch- und Spülmaschinen s. Steckdosen und Lichtauslässe.

## Wasserversorgung der Balkons und Terrassen

In den Balkons und Terrassen jeder Wohnung werden frostsichere Trinkwasserventile installiert.

Um die Frostsicherheit zu gewährleisten, werden spezielle Außenventile Mora Garden II (oder gleichwertige) verwendet.

Die Ventile sind mit Gartenschlauchanschlüssen ausgerüstet.

## Wasserversorgung im Außenbereich

Für das Bewässern der Pflanzen im Gemeinschaftseigentumsbereich ist eine eigene Wasserleitung eingerichtet, die das gesammelte Regenwasser benutzt.

Von den Balkon-, Dach- und Dachterrassenflächen wird das Regenwasser durch die im Fußboden liegenden Rinnen und Gullys gesammelt und in die unterirdischen Regenspeicher-Tanks geführt.

Die Wasserleitungen sind als Niederdruckpolyäthylen-Rohre ausgeführt.

Für den Anschlußan diese Wasserleitung werden im Gemeinschaftsbereich Gartenklappen installiert.

## Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Sanitärgegenstände sind aus weißem Sanitärporzellan eines Markenherstellers (z.B. Keramag Serie Renova, Villeroy & Boch Serie Architectura oder gleichwertig). Die Armaturen sind aus der Designserie Logis von Hansgrohe, oder gleichwertig.

Maßgebend für die sanitäre Einrichtung sind die der Notarurkunde beizufügenden Käuferpläne und die nachstehende Beschreibung:

- Waschtisch ca. 60x45 cm mit verchromter Einhebel-Mischbatterie, gefliester Ablage bei halbhoher Vorwandinstallation.  
Bei einem separaten WC - Handwaschbecken in weißem Porzellan, ca. 40x25 cm groß, mit verchromter Einhebelmischbatterie.  
Große Spiegelfläche ab Höhe 1,2m vom Fußboden.
- Tiefspül-WC, wandhängend, aus Keramik, mit Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten (Geberit Duofix oder gleichwertig), verchromte Einbauspartaste mit Zweimengenspülung.
- Körperformwanne Acryl, ca. 170 x 75 cm mit Wannenträger und Überlaufgarnitur. Unterputz-Badebatterie mit Bedienungshebel und Handbrause von Hans Grohe mit Design-Brauseschlauch und Wand-Brausehalter. Die Badewanne erhält eine 60 cm breite Echtglaswand.
- Rechteckige Acryl-Duschwanne (Größe nach vorliegendem Grundriss) in flacher Ausführung (Innentiefe nicht mehr als 6 cm) mit pfostenlosen Echtglaswänden und einer Glastür inklusive passenden Türbeschlägen aus Chrom. Einige Duschtrennwände werden ohne Tür mit einem Durchgang ausgeführt. Duschgarnitur Hans Grohe, Crometta oder gleichwertige mit einer Kopfbrause und einer Handbrause, sowie einem Aufputz-Brausethermostat.

Eine Installation eines Unterputz-Duschsets sowie Seitenbrausen für Wassermassage ist optional möglich.

## Elektroinstallation, Rundfunk- und Fernsehempfang, Internet

### Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den an das Verteilernetz der Bayernwerke angeschlossene Erdkabel.

Die Leitungsinstallation erfolgt in den Wohngeschossen unter Putz oder innerhalb von Trockenbauwänden oder Decken.

Im Untergeschoß in öffentlichen Räumen werden die Leitungen im unverputzten Bereich in geeigneten Kabelstegen verlegt oder mit Schutzrohren versehen.

## Zähler

Ein Zählerschrank mit Wohnungszählern wird im Treppenhaus des Untergeschosses installiert.

Zusätzlich sind einige Zähler für das Gemeinschaftseigentum der Einwohner einzelner Häuser im Zählerschrank in jedem Haus vorgesehen.

## Gegensprechanlage, Klingel

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zwischen Wohnungs- und Haustür.

Die Haustür kann von jeder Wohnung mit einem Knopf geöffnet werden.

Klingeltasten werden neben jeder Wohnungstür installiert.

## Zutrittskontrolle

Jede Haustür und jeder Hauszugang aus der Tiefgarage erhält einen Leser für elektronische Schlüsselkarten oder Schlüsselanhänger.

Die Haustüren sind mit einem elektronischen Schloss ausgerüstet, die durch

- das Ablesen des elektronischen Schlüssels mit dem Außenleser
- das Drücken des Ausgang-Knopfes von innen
- das Drücken des Knopfs auf der Gegensprechanlage in der Wohnung

geöffnet werden können.

Die Haustüren werden mit einem elektrisch betriebenen Türöffner ausgestattet. Optional können diese auch an den Wohnungstüren installiert werden.

Die Bedienung des Garagentors erfolgt über Fernbedienung oder das System HomeLink.

## Beleuchtung des öffentlichen Raums

Für die Beleuchtung des öffentlichen Bereichs inkl. Treppenhäuser, Flure, Schleusen, Aufzüge, Aufzugschächte, Tiefgarage, Technik-, Fahrrad- und Ski-Räume und des Außenbereichs werden moderne, energiesparende LED-Leuchten mit langer Nutzungsdauer eingesetzt.

Die Lichtsteuerung im öffentlichen Bereich erfolgt über energieeffiziente Lösungen, wie z.B. Bewegungssensoren, Timer, Näherungsschalter und Lichtsensoren.

## Rundfunk- und Fernsehempfang, Internet

Jedes Wohnzimmer/Studio erhält eine Multimediodose (TV/FM). Die Verbindung mit dem Verteiler erfolgt in geschützten Leerrohren.

Die Verkabelung für den Fernsehempfang von den Multimediodosen bis zur auf der Dachfläche installierten Antenne ist im Leistungsumfang enthalten.

Zu jeder Wohnung werden vier Ethernet-Kabel vom zentralen Kabelndverteiler im Technikraum angelegt. Damit sind die notwendigen Installationen für Telefon- und Internetanschluss durchgeführt.

Weitere notwendige Geräte wie z.B. Router oder Kommutatoren sind vom Käufer oder Internetdienstanbieter zu installieren.

## Steckdosen und Lichtauslässe

Die minimale Ausstattung mit Lichtauslässen und Steckdosen erfolgt für jede Wohnung entsprechend der nachfolgenden Bestückung und den Elektroplänen.

In den Wohnungen werden weiße Steckdosen und Lichtschalter von der Firma Gira installiert.

Als Sonderwunsch ist die Einrichtung einer KNX-Anlage möglich. Die Anlage ermöglicht die Steuerung der

- Lichtszenen (Die Gruppen und die einzelnen Lichtquellen können gesteuert werden)
- Steckdosengruppen und Einzelsteckdosen
- anderen Elektroauslässe.

	<b>Steckdose</b>	<b>Steckdose (optional)</b>	<b>Lichtauslass</b>	<b>Lichtauslass (optional)</b>	<b>Bemerkung</b>
Küche	8*	1	1	1**	Inklusive 1 Spülmaschinenanschluss und 1 Anschluss für den Elektroherd ** Möbelbeleuchtung
Wohnzimmer	5	1	2		
Studio	5	1	2	1**	** Möbelbeleuchtung
Schlafzimmer	8	2	1		
Bad	2*		2		
WC	2		2		
Flur	1		1		
Abstellraum	1*		1		
Dachterrasse	4		3		
Balkon	2		1		
Terrasse	2		1		
Ankleide	1		1		
Arbeitszimmer	4		1		
Multifunktionsraum	5	2	3		
Keller	1		1		
Kellerflur	0		1-3		
Treppenhaus	1		2		
Fahrradraum	1		1		
Ski-Raum	1		1		
Tiefgarage	6		60		
* +1 Anschluss für eine Waschmaschine, wenn sie auf dem Grundriss gezeigt ist					

Eine individuelle oder erweiterte Elektro-Ausstattung ist als Option möglich.

## Brandmeldeanlage

Die Brandmeldezentrale wird im BMZ-Raum im Untergeschoss installiert.

Im öffentlichen Bereich und in den Wohnungen werden Rauchmelder und Wärmemelder an der Decke installiert.

Zusätzlich erhält jede Wohnung einen Handfeuermelder im Eingangsbereich.

Als Hersteller der Brandmeldegeräte ist die Firma Bosch vorgesehen.

## Einrichtungsgegenstände

Es ist möglich, jede Wohnung als Option mit einer individuell geplanten und angefertigten Küche einzurichten.

Vorschläge zur Planung der Küchen, Garderoben, sowie an das Dach angepassten Schränke und weiterer Einbaumöbel, werden nach Anfrage zur Verfügung gestellt.

Weitere Einrichtungsgegenstände sind nach Sonderwunsch des Käufers möglich.

## Außenbereich

Die Begrünung des gemeinschaftlichen Außenbereichs, sowie Sitzbänke, der Spielplatz und weitere Ausstattungsmerkmale des Grundstücks, inklusive der vorgesehenen Beleuchtungseinrichtung, sind ebenfalls im Kaufpreis enthalten.

Die Geländeprofilierung erfolgt entsprechend den Höhenangaben des Außenanlagenplans.

Die Grünflächen werden mit Humus aufgefüllt und mit Rasen angesät. Hierbei wird, soweit vorhanden, der ursprüngliche Mutterboden wiederverwendet.

Zwischen Haus und Rasenfläche wird ein sickerfähiger Traufstreifen angelegt.

Im Außenbereich sind verzinkte Umwehrungen laut dem Freiflächenplan vorgesehen, wenn wegen der Höhenunterschiede Absturzgefahr besteht.

Allgemeine und private Bereiche werden nach Teilungsplan eingeteilt.

Die Aufteilung der Flächen (Begrünung, Fußwege, Parkplätze, Kinderspielplatz, Verkehrsflächen usw.) ist auf dem Freiflächenplan dargestellt.

Die Landschaftsarchitektur und besondere Gestaltung der Hauseingänge (Bänke, Begrünung, Design-Hausnummern) werden nach dem noch zu erstellenden Außenanlagenplan ausgeführt.

Eine weitere Gartengestaltung und Anpflanzungen im Bereich von Gartensondernutzungsrechten der Erdgeschoßwohnungen sind nicht Vertragsbestandteil.

Die Terrassen im Erdgeschoss und Souterrain erhalten einen frostsicheren Kiesunterbau und werden mit den hochwertigen WPC-Terrassendielen auf Holzlatten oder Metall-Unterkonstruktion verlegt.

Stützwände der Souterrainterrassen werden in Naturstein / Betonoberfläche ausgeführt.

Der Stellplatz für die Mülltonne ist gepflastert. Der Mülltonnenbereich wird eingehaust (Holz- oder Metallkonstruktion nach Wahl des Verkäufers).

## Brief- und Paketkasten

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage mit einer individuellen automatisierten Beleuchtung jedes Briefkastens installiert.

Zusätzlich wird auf dem Grundstück eine Paketkastenanlage gestellt (z.B. MyRenzBox oder gleichwertige).

### Kinderspielplatz

Der Kinderspielplatz besteht überwiegend aus einer Holzkonstruktion. Die Lage ist dem Freiflächenplan zu entnehmen. Der Spielplatz wird mit speziellen Kunststoff- oder EPDM-Gummibelag beschichtet.

### Oberirdische Abstellplätze für PKWs und Fahrräder

Die Abstellplätze für PKWs werden mit Beton-Fugen-Pflaster mit Rasenfuge auf sickerfähigem Kiesunterbau, zum Teil mit Kunststoff-Rasengitterwaben (im Lageplan sind diese ausgewiesen) errichtet. Die Größe des Stellplatzes beträgt jeweils ca. 2,50 m x 5,00 m. Die Stellplätze sind nicht im Preis enthalten und können erworben werden.

Die Fahrradständer werden in der Nähe der Hauseingangstüren als Stahlkonstruktion auf dem gepflasterten Unterbau montiert.

### Garage

Die Tiefgarage wird nach der bayerischen Garagenverordnung geplant und ausgeführt.

Sie verfügt über Entwässerungsrinnen mit Schöpfgruben.

Sämtliche in der Tiefgarage verlaufende Installationen und Leitungstrassen werden unverkleidet auf Putz verlegt.

Die Tiefgarage wird mittels einer sog. „freien Lüftung“ über Schächte und Öffnungen gemäß behördlichen Auflagen be- und entlüftet.

Die Beleuchtung wird zusätzlich zu den Schaltungen über die Bewegungsmelder sichergestellt.

Die Tiefgarage ist an die Treppenhäuser und mit Aufzügen mit Schleusen an die Flure angeschlossen.

Die Zufahrt zu der Garage und die Rampe werden besonders breit ausgeführt (5,2 m). Die Rampe ist teilweise mit einem Gründach und teilweise mit dem Glasvordach verdeckt. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt mit Ampelregelung.

Die Einfahrt erhält im Untergeschoß eine elektrisch betriebene Schiebetoranlage aus Metallgitter mit Fernbedienung.

Der Zugang von der Garage zu den Kellerräumen, zu den Treppenhäusern und zu den Aufzügen erfolgt stufenlos.

### Konstruktion

Die Außenwände und die Geschosdecken werden als Stahlbetonkonstruktion gemäß den statischen Erfordernissen erstellt.

Der Boden wird mit erforderlicher Neigung und Schutzbeschichtung (OS 8) ausgeführt. Diese Beschichtung ist regelmäßig zu warten. Die Wartungskosten sind nicht im Leistungsumfang enthalten und gehören zu den regelmäßigen Unterhaltskosten der Tiefgarage.

### Abstellplätze für PKWs

Die Tiefgarage verfügt über 40 Parkplätze, 31 davon sind PKW-Stellplätze (jeweils mit den Abmessungen 3,0/2,5/2,4 x 5,0 m), dazu kommen 7 PKW-Stellplätze, die für Menschen mit Behinderungen geeignet sind und ein Motorradabstellplatz mit einer Größe von ca. 2,1 x 5 m. Die

Stellplätze sind nicht im Preis enthalten und können zusätzlich erworben werden. Zwei von den 7 behindertengerechten PKW-Stellplätzen stehen nicht zum Verkauf und sind als Besucherparkplätze für Besucher mit Behinderungen vorgesehen.

## Keller- und Gemeinschaftsräume im Untergeschoss

Zu jeder Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Untergeschoss, der über den Aufzug oder die Treppe erreichbar ist.

Die Fläche der Abstellräume beträgt 5 bis 11 m<sup>2</sup> und ist von der Fläche und der Lage der Wohnung sowie Verfügbarkeit der freien Abstellräume abhängig.

Soweit im Plan keine Abmauerungen vorgesehen sind, werden die Abstellräume im Untergeschoss mit ca. 2,20 m hohen Systemtrennwänden aus korrosionsbeständigen Stahllamellen oder Stahlgitter-Paneelen voneinander abgeteilt.

Jeder Keller erhält eine beschichtete Tür mit einem Profilzylinderschloss.

Im Untergeschoß wird ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen mit direktem Zugang von der Tiefgarage eingerichtet.

Der Ski-Raum mit einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> für die Nutzung aller Wohnungskäufer liegt im Untergeschoß zwischen Haus A und B. Der Zugang ist auch direkt von der Tiefgarage vorgesehen.

Einzelne Räume im Untergeschoß, im Umfang lt. der Plandarstellung erhalten Kunststofffenster mit 2-facher Isolierverglasung.

Für die Belichtung werden die Kellerlichtschächte aus Polypropylen mit Glasfaserverstärkung benutzt. Diese sind mit einem Gitterrost abgedeckt.

## Personenaufzug

Maschinenraumloser Aufzug eines Markenherstellers neuer Generation (OTIS GeN2 oder gleichwertig), Energieklasse A nach VDI 4707, für maximal 8 Personen mit 630 kg Tragkraft und 1 m/s Geschwindigkeit.

Niedriger Energieverbrauch im Vergleich zu Seil- und Hydraulik-Aufzügen von 4.500 kWh pro Jahr dank der Gurttechnologie. Die Beleuchtung wird durch LED-Einbauleuchten mit Standby-Funktion gewährleistet.

Je eine Stockwerkshaltestelle vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss (insgesamt 5 Stationen), Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, nach DIN 18024/25/30 für Rollstühle geeignet.

Das batteriegespeiste Notbefreiungssystem mit elektronischer Geschwindigkeitsüberwachung befreit Personen bei Stromausfall automatisch auf der nächstgelegenen Etage.

Die Kabine ist in moderner Ausführung mit Spiegel, Bedientableau und Handlauf gestaltet. Innentüren und innere Oberflächen sind aus Edelstahl gefertigt.

Die -Bedienungspaneel mit einem Display und mit taktiler Beschriftung für Sehbeeinträchtigte sind aus Edelstahl gefertigt.

Optional ist eine Premium-Ausführung der Kabine möglich.

## Baureinigung

Im Leistungsumfang ist eine Baugrundreinigung enthalten.