WILL N°16

PRIVAT. PARK. WOHNEN.

BAUBESCHREIBUNG.

6B47
REAL ESTATE INVESTORS

INHALT.

1. Allgemeine Objektangaben 6
1.1 Projekterläuterung 6
1.2 Lage 7
1.3 Allgemeine Grundlagen 7

2. Ausführung 8
2.1 Erschließung 8
2.2 Barrierefreiheit 8
2.3 Wohnraumhöhen 9
2.4 Wärmeschutz 9
2.5 Schallschutz 9

3. Baukonstruktion 11
3.1 Gründung 11
3.2 Tragende Bauteile 11
3.3 Innenwände, nicht tragend 11
3.4 Dachkonstruktion 11

4. Fassade 12
4.1 Außenwand 12
4.2 Hauseingangstüre 12
4.3 Fensterelemente 13
4.4 Sonnenschutz 13
4.5 Spenglerarbeiten 14
4.6 Schlosserarbeiten 14

5. Ausbau Wohnen 14
5.1 Bodenbeläge 14
5.2 Wandoberflächen 15
5.3 Deckenoberflächen 15
5.4 Türen 15
5.5 Badausstattung 16
5.6 Kaminvorrüstung 16
5.7 Schließanlage 17

6. Haustechnik 17
6.1 Öffentliche Erschließung 17
6.2 Abwasser- und Wasseranlagen 17
6.3 Wärmeerzeugungsanlage 18
6.4 Lufttechnische Anlage 19
6.5 Elektrotechnische Anlagen 19
6.6 Photovoltaik-Anlage 21
6.7 Aufzüge 22

7. Ausbau Nebenflächen 22
7.1 Innere Erschließungsflächen 22
7.2 Nebenräume Untergeschoss 22
7.3 Tiefgarage 24

8. Außenanlagen 25

9. Sonstiges 25

10. Angabenvorbehalt 27

WILL N°16.
MÜNCHEN.

BAU- UND
AUSSTATTUNGS-
BESCHREIBUNG
STAND: 22.07.2016

1. ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

1.1 PROJEKTERLÄUTERUNG

Die 6B47 Will N° 16 GmbH errichtet auf dem Gartengrundstück mit einer Größe von ca. 8.960 m² fünf jeweils 3-geschossige Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbauten (Gebäudeklasse 3 gem. BayBO). Insgesamt werden 28 Wohneinheiten realisiert. In jedem Gebäude befinden sich zwischen 3 und 9 Wohneinheiten mit 1,5 bis 5 Zimmern.

Neben den „privaten" Gärten und Terrassenflächen, deren Sondernutzungsrecht den Bewohnern der EG-Wohnungen vorbehalten sein wird, stehen die großzügigen Grünflächen des Gartens sowie eine Kinderspielfläche allen Bewohnern offen.

Zusätzlich werden 2 Tiefgaragen mit einer gemeinsamen Rampe mit insgesamt 53 Pkw- und 6 Motorrad-Stellplätzen sowie Fahrradstellplätzen auf dem Gelände errichtet.

Das Grundstück ist vollständig eingefriedet und liegt größtenteils etwa 1 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht. Das Ambiente des historischen Grundstücks mit seinem alten Baumbestand, der alten Einfriedungsmauer und der historischen Toranlage soll erhalten bleiben.

1.2 LAGE

Das Grundstück mit dem alten Baumbestand an der Willroider Straße 16, 81545 München, befindet sich im Süden Münchens im Stadtteil Harlaching, direkt angrenzend an das Isarhochufer gelegen. Die Nachbarschaft ist ein ruhiges Wohngebiet mit hohem Durchgrünungsanteil und gewachsenem Gebäudebestand.

Derzeit ist das Grundstück mit einer Villa und einem Wirtschaftsnebengebäude bebaut. Diese Anlagen werden abgebrochen.

1.3 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.3.1 ALLGEMEIN ANERKANNTE REGELN DER TECHNIK

Die Ausführung erfolgt – soweit nicht in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung abweichend beschrieben – unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zum Zeitpunkt der Bauantragseinreichung vom 04.01.2018. Wird zur Darstellung der geschuldeten Bauausführung auf konkrete Normen, Richtlinien, Empfehlungen (z. B. DIN-Normen) oder öffentlich-rechtliche Anforderungen etc. Bezug genommen, so erfolgt die Ausführung danach, unabhängig davon, ob dies den a. a. d. R. entspricht. Insbesondere nachfolgende Abweichungen von den a. a.R. d.T. sind in der Planung vorhanden. Diese stellen ausdrücklich keinen Mangel dar:

» Zum Schutz des vorhandenen Baumbestands kann die Baugrube in Teilbereichen nur mit einem eingeschränkt breiten Arbeitsraum ausgeführt werden. Sofern der Untergrund die Ausführung einer Drainage erforderlich machen sollte, würde die verringerte Arbeitsraumbreite in den betreffenden Teilbereichen einer normgerechten Ausführung der Drainageanlage nach DIN 4095 entgegenstehen. Um sicherzustellen, dass an der Außenwand des Untergeschosses anstehendes Sickerwasser dennoch sicher abgeleitet werden kann, wird die Drainageanlage entsprechend den Festlegungen des Baugrundgutachters Grundbaulabor München GmbH ausgeführt.

» Der außenliegende Sonnenschutz kann aus geometrischen Gründen an Glasinnen- und -außenecken keine vollständige Abdeckung der Sonneneinstrahlung gewährleisten.

» Um einen nahezu ebenen Austritt auf die Terrassen und Dachterrassen / Loggien zu ermöglichen, beträgt die Anschlusshöhe der Abdichtung an die Fenstertüren und festverglasten Bereiche im Übergang zu Terrassen und Dachterrassen / Loggien nicht 150 mm, sondern nur ca. 20 mm (Hebe-Schiebeanlagen) bzw. ca. 40 mm (Fenstertüren). Die Abdichtung dieser Bereiche wird als Sonderkonstruktion ausgeführt. Als Kompensationsmaßnahme werden vor allen Türen und festverglasten Bereichen beheizte Rinnen angeordnet.

» Der Dachrandabschluss der Dachterrassen im 1. und 2. Obergeschoss wird infolge des dort vorhandenen Ganzglasgeländers ebenfalls ohne die nach den a. a. R. d. T. erforderliche Anschlusshöhe von 10 cm bzw. 15 cm erstellt. Die Dachabdichtung wird in diesen Bereichen nur bis Oberkante des Belags geführt.

» Teilweise sind in den Bädern geflieste offene Duschen geplant. Gemäß DIN 18534 ist die Wassereinwirkungsklasse W2-1 bei bodengleicher offener Dusche anzusetzen. Die geforderten Nassraumtüren mit HPL-Oberfläche für diese Wassereinwirkungsklasse werden nicht umgesetzt. In den Bädern sind lackierte Feuchtraumtüren geplant.

» Aus Gründen der Großzügigkeit sind sämtliche Wohnungen ohne eine abgeschlossene Diele geplant, so dass Wohnräume nur durch die Wohnungseingangstür vom Treppenraum getrennt sind. Als Kompensation werden die Wohnungseingangstüren mit einem um 5 dB besseren Schallschutz ausgeführt.

1.3.2 EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

In den Bauplänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und als Anregungen für die Möblierung. Maße für Einrichtungen und Einbauten sind ausschließlich am Bau zu nehmen und können nicht aus den Plänen abgeleitet werden; hierbei sind die Toleranzen im Bau zu berücksichtigen.

1.3.3 WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt gem. der Wohnflächenverordnung (WoFIV 2003). Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundfläche der oberirdischen Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Berechnung der Flächen erfolgt anhand der entsprechenden Grundrisszeichnungen entsprechend der WoFlV. Die Grundflächen von Terrassen, Loggien und Dachterrassen werden zur Hälfte zur Wohnfläche hinzugerechnet.

1.3.4 AUSSTATTUNGSSERIEN

Für einige Ausstattungsmerkmale wie Wand- und Bodenbeläge, Tür- und Fensterbeschläge, Sanitärausstattungsgegenstände sowie Schalterprogramme werden gemäß beiliegendem Bemusterungskatalog drei unterschiedliche Ausstattungsserien („Nature“, „Classic“ und „Pure“) angeboten, aus denen der Käufer wählen kann. Die Serien „Nature“ und „Classic“ sind preisneutral; die Serie „Pure“ ist aufpreispflichtig.

Ein Mischen der Ausstattungsserien untereinander ist grundsätzlich möglich. Hierbei ggf. entstehende Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen.

2. AUSFÜHRUNG

2.1 ERSCHLIESSUNG

Durch das Hauptzugangstor an der Willroiderstraße 16 werden die Häuser A, B und C über den gemeinschaftlichen Garten zu Fuß erschlossen. Die fußläufigen Hauszugänge der Häuser D und E befinden sich an der Harthauser Straße.

Die Zufahrt der kombinierten Zu- und Abfahrtsrampen der beiden Tiefgaragen erfolgt über das historische Hauptzugangstor an der Willroiderstraße.

2.2 BARRIEREFREIHEIT

Die barrierefreie Erreichbarkeit aller Hauszugänge wird über das Fußwegenetz des Grundstücks durch das Hauptzugangstor an der Willroiderstraße 16 ermöglicht. Innerhalb der Gebäude sind alle Etagen barrierefrei über die Aufzüge erreichbar. Barrierefreiheit bedeutet ausdrücklich nicht, dass die Wohnungen uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind.

Die Wohneinheiten mit den Nummern WE 6, WE 7, WE 10, WE 12, WE 14, WE 19, WE 21, WE 22, WE 23 und WE 27 sind auf Grundlage des in Bayern eingeführten Abschnitts der DIN 18040-2 sowie dem Leitfaden zur Barrierefreiheit der Stadt München als barrierefreie Wohnungen geplant. Die Zugänglichkeit von Terrassen und Dachterrassen / Loggien ist von der barrierefreien Nutzbarkeit ausgenommen.

2.3 WOHNRAUMHÖHEN

Die lichte Raumhöhe der Innenräume der Wohnungen beträgt grundsätzlich ca. 2,75 m. Der Wohnbereich der Wohnungen e.2.2 und d.2.2 sowie e.2.1 und d.2.1 ist gegenüber den restlichen Räumen der jeweiligen Wohnung um 70 cm höher.

Teilbereiche der Wohnungen – z. B. Nebenräume und Dielen – müssen zur Integration haustechnischer Installationen mit abgehängten Decken versehen werden. Die lichte Raumhöhe in diesen Bereichen beträgt ca. 2,40 m. Die Bereiche mit Abhangdecken sind aus den Grundrissplänen zu entnehmen. Im Bereich der Loggien beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,55 m.

Es besteht die Möglichkeit, die vorgerichteten Schornsteine als Sonderwunsch für Kaminanschlüsse raumluftunabhängiger Kamine zu nutzen (siehe 5.6). Je nach Art und Positionierung der Kamine kann dies dazu führen, dass weitere abgehängte Decken erforderlich werden.

2.4 WÄRMESCHUTZ

Das Gebäude wird nach den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und den verschärften Anforderungen der Energieeinsparverordnung EnEV 2013 (sog. EnEV 2016) errichtet.

2.5 SCHALLSCHUTZ

Das Grundstück liegt in einem ruhigen Wohngebiet. Daher sind die üblichen Außenlärmpegel durch den Straßenverkehr o. a. erwartungsgemäß gering. Da die Außengeräusche voraussichtlich relativ niedrig sind, kann dies dazu führen, dass andere Geräusche, die innerhalb der Wohngebäude entstehen, stärker wahrnehmbar sein werden.

In Bezug auf die WE 01, WE 13 und WE 14 wird darauf hingewiesen, dass es infolge der an die Terrasse angrenzenden Tiefgaragenzufahrt zu einer erhöhten Anzahl von schalltechnischen Einzelereignissen durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge kommen wird.

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung zwischen den einzelnen Wohneinheiten bzw. zu Gemeinschaftsflächen oder Treppenhäusern gelten neben den öffentlich-rechtlichen Anforderungen auch die Empfehlungen nach VDI 4100 Schallschutzstufe SSt III (von 3 möglichen Stufen), Ausgabe 2007. Maßgebend sind hierbei die Zahlenwerte der Tabelle (S.10). Die Empfehlungen an den Schallschutz nach der aktuelleren VDI 4100, Ausgabe Okt. 2012 werden in der Fachwelt kontrovers diskutiert und gelten daher nicht als allgemein anerkannte Regeln der Technik (a. a. R. d. T.). Daher werden diese ausdrücklich nicht umgesetzt.

Die angewendeten Regelwerke bilden einen Anhaltspunkt für die a. a. R. d. T. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im Rahmen weiterer Entwicklungen auch die Einhaltung dieser Normen als nicht mehr dem allgemein geschuldeten Qualitäts- und Komfortstandard entsprechend bewertet wird, da es derzeit keine einheitliche technische Auffassung über einen bestimmten Stand der anerkannten Regeln der Technik bezüglich des Schallschutzes im Hochbau gibt.

Der Betrieb des elektrischen Sonnenschutzes sowie nicht reproduzierbare Nutzergeräusche sind von der o. a. Forderung an den Schalldruckpegel für haustechnische Anlagen ausgenommen. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb der eigenen Wohneinheit sind nicht vereinbart.

Zur Vermeidung störender Geräusche durch Wasserarmaturen werden nur geräuscharme Entnahmearmaturen der Armaturengruppe I nach DIN 4109 eingebaut.

In Bädern, in denen geflieste Wandnischen, sog. Shampoogaragen, zum Einsatz kommen, kann der Schallschutz zwischen Bad und Wohnräumen der eigenen Wohnung infolge der lokal verminderten Wandstärke verschlechtert werden.

Grundsätzlich werden folgende schalltechnischen Kennwerte vereinbart:

Luftschallschutz			kennzeichnende akustisch Größe	Zahlenwert
Luftschallschutz	zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen	horizontal	R'_w in dB	59
		vertikal		60
	zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern bzw. Fluren			59
Trittschallschutz	zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen		$L'_{n,w}$ in dB	39
	zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern			46
Geräusche von	Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)		LA_{Fmax} in dB(A)	25
Geräusche von	sonstigen haustechnischen Anlagen		$R'_{w,res}$ in dB	25
Luftschallschutz gegen von außen eindringende Geräusche			$R'_{w,res}$ in dB	Fenster R'_{wr} = 35-37dB SSK III
Wohnungseingangstüren			R'_{wr}	42*)

*) Der Schallschutz der Wohnungseingangstüren wurde auf der Grundlage der DIN 4109, Beiblatt 2 (für Eingangsbereiche mit Dielen) unter Berücksichtigung eines Aufschlags von 5 dB (für die Situation ohne abgeschlossene Dielen) festgelegt

2.6 BRANDSCHUTZ

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept.

3. BAUKONSTRUKTION

3.1 GRÜNDUNG

Die Gründung des Gebäudes erfolgt mit Streifenund Einzelfundamenten. Unterhalb der Treppenräume und Schleusen sowie der Technik- und Kellerräume kommt eine tragende Bodenplatte mit Fundamentverstärkungen zur Ausführung, diese wird wasserundurchlässig ausgeführt. Die Tiefgarage erhält keine Bodenplatte.

3.2 TRAGENDE BAUTEILE

Die tragenden Bauteile der Gebäude sowie die Wohnungstrennwände werden in massiver Bauweise aus Stahlbeton oder Mauerwerk errichtet. Die Gebäude werden voll unterkellert, in Teilbereichen befindet sich die TG unterhalb der Außenanlagen. Die Decken- und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie Beton-, Mauerwerks- bzw. Mörtelgüten werden entsprechend statischer Vorgaben ausgeführt. Die Ausführung von Betonbauteilen kann als Ortbeton oder mit vorgefertigten Elementen aus Fertig- bzw. Halbfertigteilen erfolgen.

Die Außenwände des Untergeschosses werden wasserundurchlässig, in Teilbereichen als WU-Konstruktion und in Teilbereichen mit einer Bauwerksabdichtung nach DIN 18533 ausgeführt.

3.3 INNENWÄNDE, NICHT TRAGEND

Nicht tragende Innenwände werden als Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit beidseitig doppelter Gipskarton-Beplankung und innenliegender Mineralfaserdämmung erstellt. Dort, wo Leitungen und Installationen dies erforderlich machen, werden die Innenwände als Installationswände mit einer größeren Stärke ausgeführt.

Dort, wo es schallschutztechnisch erforderlich ist, werden WC-Spülkästen in einer Trockenbau-Installationswand oder in einer ca. 1,20 m hohen Vorsatzschale integriert. Installationsschächte werden massiv und / oder mit einer Trockenbau-Schachtwandkonstruktion ausgebildet.

In den Bädern kommen imprägnierte Gipskartonplatten zum Einsatz.

Trockenbau-Ständerkonstruktionen in Küchen werden in einer Höhe von ca. 1,50 m bis 1,80 m zur Aufnahme von Hängeschränken verstärkt.

In den Duschen sind teilweise sog. Shampoogaragen geplant. Die genaue Lage muss aus den Plänen entnommen werden.

Anschlüsse zwischen massiven Bauteilen (Stahlbeton bzw. Mauerwerk) und Trockenbauwänden werden elastisch verfugt.

3.4 DACHKONSTRUKTION

3.4.1 DACHFLÄCHEN

Die Dachflächen der Gebäude werden als Flachdächer mit einer Warmdachkonstruktion mit Gefälle und extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Die Abdichtungsarbeiten erfolgen gemäß DIN 18531, Wärme dämmung gemäß Angaben Wärmeschutznachweis.

Die Hauptentwässerung der Dachflächen wird als Freispiegelentwässerung über Dachabläufe und innenliegende Gebäudeschächte geführt. Zur Notentwässerung werden Attikaspeier angeordnet.

Auf jeder Dachfläche wird zusätzlich zur RWA-Anlage des Treppenraums eine Dachausstiegsluke realisiert, über die die Dachflächen vom obersten Treppenpodest aus zugänglich sind.

Die Aufstellung einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wird als Sonderwunsch für eine begrenzte Anzahl von Wohneinheiten angeboten. Bei Ausführung dieses Sonderwunsches werden auf den Dachflächen PV-Paneele aufgestellt. Die mögliche Aufstellfläche der PV-Anlage (Sondernutzungsfläche) ist aus den Teilungsplänen zu entnehmen.

3.4.2 DACHFLÄCHEN VON DACHTERRASSEN UND LOGGIEN

Die Dachterrassen und Loggien werden als „private" Freiräume direkt den Wohneinheiten zugeordnet. Dachabdichtung gem. 3.4.1. Anstelle der extensiven Dachbegrünung erhalten die Dachterrassen und Loggien einen Belag aus Betonwerksteinplatten im Kiesbett gemäß gestalterischer Vorgabe des Architekten, den Anforderungen an eine harte Bedachung sowie den Anforderungen an den Schallschutz.

Als Absturzsicherung werden durchsichtige, bodenbündige, eingespannte VSG-Ganzglasgeländer gem. statischer Erfordernis vorgesehen.

Die Hauptentwässerung der Dachterrassen erfolgt über Einzelabläufe. Vor den Fenstertüren und festverglasten Bereichen werden beheizte Rinnen vorgesehen. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt verdeckt liegend in der Wärmedämmebene der Dachfläche und der Fassade. Anschluss an Rigolen. Die Notentwässerung erfolgt mittels Attikaspeier.

3.4.3 ERDÜBERDECKTE DECKE UG / DECKE TG

Erdüberdeckte Decken des Untergeschosses werden als Umkehrdach im Gefälle mit intensiver Begrünung ausgeführt. Zur Vermeidung von Kondensatbildung in den nicht beheizten Bereichen des Untergeschosses wird in diesen Bereichen auf der Decke über dem Untergeschoss eine Wärmedämmung gemäß Angaben Wärmeschutznachweis vorgesehen.

3.4.4 ERDÜBERDECKTE DECKE UG, TERRASSEN

Ausführung als Umkehrdach wie 3.4.3, Terrassen werden als „private Freiräume" direkt den Wohneinheiten zugeordnet. Ein Belag aus Betonwerksteinplatten auf Splittbett wird gemäß gestalterischer Vorgabe des Architekten ausgeführt.

4. FASSADE

4.1 AUSSENWAND

Die Außenwände erhalten ein mit Klinkerriemchen bekleidetes Wärmedämmverbundsystem mit einer Wärmedämmung gemäß Angaben Wärmeschutznachweis und Brandschutzkonzept.

In Teilbereichen der Fassade werden Blindelemente aus einer hinterlüfteten Alu-/Glaskonstruktion angeordnet. Die massive Außenwand erhält in diesen Bereichen eine Wärmedämmung gemäß Angaben Wärmeschutznachweis und Brandschutzkonzept. Als Spritzschutz wird vor den Fassaden ein Traufstreifen vorgesehen.

4.2 HAUSEINGANGSTÜRE

Es wird ein Holz-Aluminium-Eingangstürelement mit festverglastem Seitenteil vorgesehen. Die Hauseingangstüren werden selbstschließend ausgebildet. In den Eingangstürelementen werden Klingel- und Videogegensprechanlagen integriert. Unmittelbar

neben den Hauseingangstüranlagen werden Briefkästen in der Fassade angeordnet. Die Ausführung des Eingangstürelements sowie der Klingel- und Briefkastenanlage erfolgt nach gestalterischer Angabe des Architekten.

4.3 FENSTERELEMENTE

Es werden Holz-Aluminium-Fenster, innenseitig Eiche geölt, außenseitig aus Aluminium nach gestalterischer Farbangabe des Architekten eingesetzt. Aus Wärmeschutzgründen werden die Fensterprofile mit einem Weichholzkern ausgeführt, der bei geöffnetem Fenster erkennbar ist (Farbunterschied).

Die Fenster werden gemäß bauphysikalischer Anforderungen mit Sonnenschutzverglasung gemäß Wärmeschutznachweis als Dreifach-Verglasung realisiert. Fenster werden sowohl bodentief als auch mit einer Brüstungshöhe von ca. 50 cm (bis OK Blendrahmen) ausgeführt. Sofern an den Fenstern eine Absturzsicherung von 90 cm erforderlich ist, wird diese durch die Anordnung von Ganzglasabsturzsicherungen vor den Öffnungsflügeln erreicht.

Fenster und Fenstertüren mit Öffnungsflügeln bis zu einer lichten Öffnungsbreite von 1 m erhalten Dreh-Kipp-Beschläge. Fenster mit Öffnungsflügeln mit einer lichten Öffnungsbreite von mehr als 1 m erhalten Dreh-Beschläge. Sofern Fenster bzw. Fenstertüren mit Drehbeschlag aufgrund der Raumsituation nicht um 90° zu öffnen sind, ist dies in den Grundrissplänen vermerkt. Doppelflügelige Fenster werden mit Stulp-Anschlag ohne Mittelholm ausgeführt.

Türen im Übergang zu Terrassen und Dachterrassen / Loggien werden mit einer Schwellenhöhe von nur ca. 20 mm (Hebe-Schiebeanlagen) bzw. ca. 40 mm (Fenstertüren) ausgeführt.

Alle Fenster im Erdgeschoss erfüllen die Anforderungen der Einbruch-Widerstandsklasse RC2N. Hebe-Schiebe-Anlagen werden in Anlehnung an RC2N ausgeführt.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten an jedem zu öffnenden Fenster / jeder Fenstertür einen Magnetkontakt als Vorrüstung für eine Verschlussüberwachung. Die Verkabelung der Magnetkontakte wird bis zur Wohnungsverteilung im Hauswirtschaftsraum geführt. Die Ausführung der Verschlussüberwachung selbst ist als Sonderwunsch möglich.

Sämtliche Beschläge werden – sofern statisch möglich – verdeckt liegend ausgebildet. Fenstergriffe werden gemäß anliegender Bemusterungsliste in Edelstahl ausgeführt.

Oberhalb von Hebe-Schiebeanlagen kommen am oberen Deckenanschluss Holzblenden zur Verwendung, um durchgängige Ansichtskanten zu ermöglichen.

Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt, akustisch entkoppelt und unterseitig antidröhnbeschichtet, Farbe gem. Farbkonzept des Architekten. Innenfensterbänke kommen nicht zur Ausführung, da alle Fenster innen putzbündig eingebaut werden.

4.4 SONNENSCHUTZ

Bis auf die Treppenhausfenster erhalten alle Fensteranlagen eine außenliegende, motorisch betriebene, seilgeführte Aluminium-Raffstoreanlage als Sonnenschutz. Die Bedienung erfolgt raum- und ggf. raumseitenweise über Taster.

Die Fenster, die gemäß Brandschutzkonzept als zweiter Rettungsweg erforderlich sind und auch im Falle eines Stromausfalls als Rettungsweg nutzbar sein müssen, erhalten gemäß Brandschutzkonzept zur Notöffnung zusätzlich zum Motorantrieb eine manuelle Bedienung über eine Handkurbel oder eine Akkupufferung des Motors.

Um Schäden an der Raffstoreanlage durch zu hohe Windgeschwindigkeiten zu vermeiden, ist für jedes Haus ein Windwächter auf dem Dach geplant. Sofern die Windstärke einen Wert von 6 Beaufort übersteigt, wird die Jalousieanlage automatisch hochgefahren.

Der Einbau von Markisen ist als Sonderwunsch möglich. Aus Gestaltungsgründen und zur Wahrung eines einheitlichen Erscheinungsbildes werden Hersteller und Farbe der Markise durch den Verkäufer vorgegeben.

4.5 SPENGLERARBEITEN

Die Regenwasserfallrohre der Dachterrassen / Loggien werden innerhalb der Fassade installiert. Die Dimensionierung erfolgt gemäß Entwässerungsberechnung.

Attikableche werden aus pulverbeschichtetem Aluminium ausgeführt und unterseitig antidröhnbeschichtet, Farbe gem. Farbkonzept des Architekten.

4.6 SCHLOSSERARBEITEN

Die Geländer der Treppenräume werden als einbrennlackierte Flachstahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben, Achsabstand ≤ 12 cm, ausgeführt. Dimensionierung nach statischer Erfordernis, Gestaltung gem. Konzept des Architekten. Der oberseitige Holzhandlauf wird in Eiche ausgeführt.
Auf den Dachterrassen / Loggien kommen eingespannte Ganzglasgeländer, mit oberseitigem Edelstahl-Kantenschutz zur Ausführung.

5. AUSBAU WOHNEN

5.1 BODENBELÄGE

Die Wohnbereiche erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung, Wärme- und Trittschalldämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure erhalten als Standardausstattung ein verklebtes Mehrschicht-Fertigparkett, geeignet für Fußbodenheizung. Format, Material und Finish gemäß anliegender Bemusterungsliste, inkl. weißer Sockelleiste ca. 60 mm hoch.

Bäder und WCs erhalten Bodenbeläge aus Naturstein- bzw. Feinsteinzeugfliesen, Material, Größe, Farbe und Fabrikat gem. anliegender Bemusterungsliste. Die Fugenfarbe wird in Abstimmung mit dem Bodenbelag festgelegt.

Duschen werden als bodengleiche Duschen mit Gefälle und Linienentwässerung erstellt. Die Bodenfliesen im Bereich der Dusche erhalten eine Verbundabdichtung.

Hauswirtschaftsräume (HW-Räume) erhalten Bodenbeläge aus Feinsteinzeugfliesen. Material, Größe, Farbe und Fabrikat gem. beiliegendem Bemusterungskatalog. Die Fugenfarbe wird in Abstimmung mit dem Bodenbelag festgelegt.

Vor nicht gefliesten Wänden in allen Bädern, WCs und HW-Räumen wird ein Fliesensockel aus dem Bodenbelagsmaterial angebracht.

5.2 WANDOBERFLÄCHEN

Die massiven Wände werden innenseitig mit einem einlagigen, ca. 15 mm starken Gipsputz versehen, Putzoberfläche Qualitätsstufe Q3. Trockenbauwände und -vorsatzschalen erhalten ebenfalls eine Oberfläche der Qualitätsstufe Q3.

Alle Wände von Wohn- und Schlafräumen sowie von Fluren erhalten ein Malervlies mit einem weißen Dispersionsanstrich.

Um eine Rissbildung an Übergängen zwischen massiven Wänden und Trockenbauwänden zu minimieren, wird in diesen Bereichen vor den massiven Wänden ein einlagiger Gipskarton-Trockenputz angeordnet. Es kann jedoch trotzdem evtl. zu Rissen kommen, dies stellt keinen Mangel dar.

Die Wände der Bäder und WCs werden im Bereich der Sanitärobjekte bis zur Oberkante der Vorsatzschale, ca. 1.20 m hoch, einschließlich des oberen waagerechten Abschlusses der Vorsatzschale gefliest, weitere Wandflächen gemäß gestalterischer Vorgaben des Architekten. Innerhalb der Duschen werden die Wandflächen raumhoch gefliest. Größe, Farbe und Fabrikat der Wandbeläge gem. beiliegendem Bemusterungskatalog. Die Fugenfarbe wird in Abstimmung mit dem Wandbelag festgelegt. Geflieste Außenecken werden mit einer Edelstahlschiene ausgeführt.

Die Wandbeläge im Bereich der Duschen erhalten eine Verbundabdichtung.

5.3 DECKENOBERFLÄCHEN

Alle Stahlbeton-Deckenunterseiten werden mit einem ca. 15 mm starken Gipsputz versehen, Putzoberfläche Qualitätsstufe Q3, und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.
Abgehängte Gipskartondecken erhalten ebenfalls eine Oberfläche der Qualitätsstufe Q3 sowie einen weißen Dispersionsanstrich. Revisionsklappen für technische Installationen werden nach technischer Erfordernis angeordnet. Sofern ein Kamin realisiert werden soll (Sonderwunsch), kann es notwendig werden, zusätzliche Teilbereiche der Decke abzuhängen und horizontale Verzüge von Rauchrohren durch zusätzliche Revisionsöffnungen zugänglich zu machen.

5.4 TÜREN

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren (lichte Öffnung ca. 0,90 m × 2,20 m) werden als Vollspantür mit Eichefurnier, stumpf einschlagend, mit absenkbarer Bodendichtung und Türspion ausgeführt.

Es werden die Anforderungen der Widerstandsklasse RC2, des Brandschutzkonzepts sowie des Schallschutzes berücksichtigt. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen Obentürschließer (OTS).

Innentüren

Die Innentüren (lichte Höhe ca. 2,20 m) erhalten ein Röhrenspantürblatt, stumpf einschlagend, sowie eine Holz-Umfassungszarge. Die Türelemente werden weiß lackiert. Badezimmertüren sind feuchtraumgeeignet (siehe 1.3.1).

Alle Innentürblätter erhalten, sofern erforderlich, einen Unterschnitt (ca. 15 mm) für die notwendige Luftzirkulation.

Die Drücker und Rundrosetten werden in Edelstahl ausgeführt, Fabrikat gem. beiliegendem Bemusterungskatalog. Die Türen erhalten verdeckte Bänder. Die Türen von Bädern und WCs erhalten eine Bad-Garnitur.

5.5 BADAUSSTATTUNG

Als Sanitärgegenstände werden ausschließlich Markenprodukte installiert. Die Auswahl erfolgt durch eine Bemusterung gemäß beiliegendem Bemusterungskatalog. Die Serien „Nature“ und „Classic“ werden den Kunden preisneutral zur Auswahl angeboten, die Serie „Pure“ gegen Aufpreis.

Die Armaturen sind gemäß beiliegendem Bemusterungskatalog in der Serie „Nature“ und „Classic“ verchromt, in Serie „Pure“ PVD-beschichtet und die Sanitärausstattungen sind in Farbe Weiß.

Die Ausstattung der Bäder und WCs ist je nach Badkonfiguration aus einer Auswahl der folgenden Komponenten zusammengesetzt:

Gemäß Planungsunterlagen und beiliegendem Bemusterungskatalog:

» Bodengleiche Dusche, gefliest, Mischarmatur mit Einrichtungen zur Temperaturbegrenzung

» Kopfbrause „Raindance“, d=30 cm mit 0,2 l/s bei 2 bar Wasserdruck (Maximalwert)

» Duschabtrennung gem. Planung aus ESG-Glas, teilweise mit festem Seitenteil oder als Drehtür-Beschläge und Befestigungen in Chrom poliert. Alternativ: massive Wand bzw. Trockenbauwand gefliest.

» Je nach Möglichkeit ist eine Aussparung in der Duschwand für eine sog. Shampoogarage geplant. Die Lage ist aus den Plänen zu entnehmen.

» Handtuchheizkörper mit horizontalen Röhren

» Waschtisch aus Keramik (bzw. aus Mineralguss in Serie „Pure“) mit Einhebelmischbatterie

» Handwaschbecken für WCs mit Einhebelmischbatterie

» Badewanne – sofern vorhanden – Größe ca. 80 cm × 180 cm, Mischarmatur mit Einrichtungen zur Temperaturbegrenzung

» WC wandhängend, weiß, Deckel mit Absenkautomatik

» WC-Betätigungsplatte

» großformatiger Spiegel, Format abhängig von der Badgestaltung

5.6 KAMINVORRÜSTUNG

Bis auf fünf Wohnungen (WE 13, 16, 17, 22 und 25) ist in allen Wohnungen eine Vorrüstung für einen Kamin (geschlossene Feuerstätte) an einer definierten Stelle im Wohnzimmer vorgesehen. Die für die Aufstellung vorgesehene Stelle ist aus den Grundrissplänen zu entnehmen. Für die Wohnungen im EG und 1. OG sind über Dach reichende Schornsteine vorgerüstet. Für die Wohnungen im 2. OG werden keine Schornsteine vorgesehen, sondern nur bereits angedichtete Durchdringung der Dachhaut ohne Bohrung durch die Betondecke und ohne Abgasrohr. Die Fußbodenheizung wird in den Bereichen, die für eine optionale Kaminaufstellung vorgesehen sind, ausgespart.

Sollte der Käufer den Einbau eines Kamins durch den Bauherrn wünschen, so ist dies als Sonderwunsch möglich. Der Kamin wird in diesem Fall durch eine vom Verkäufer vorgegebenen Fachfirma geliefert und eingebaut. Dieser Sonderwunsch ist nur bis zur Erreichung eines bestimmten Bautenstands möglich. Die Planung erfolgt individuell im Rahmen der Sonderwunschabwicklung.

5.7 SCHLIESSANLAGE

Für die Gebäude kommt eine Schließanlage mit Profilzylindern für die Haus- und Wohnungseingangstüren, die Mieterkeller und Allgemeinbereiche (Kellerflure, Technikräume etc.), die Briefkastenanlage, die Grundstückszugangstore sowie für die Schlüsselschalter zur Steuerung der Tiefgaragentoranlage zur Ausführung.

Pro Wohneinheit werden 4 Schlüssel übergeben. Mit diesem Schlüssel sind alle der Wohnung zugeordnete Bereiche gleichschließend zu öffnen. Die Tiefgaragentoranlage erhält zusätzlich eine Funkfernbedienung pro Stellplatz.

6. HAUSTECHNIK

6.1 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Die Anschlüsse an die Versorgungsleitungen (Strom, Trinkwasser und Abwasser) erfolgen über bestehende Leitungen der Stadtwerke München (SWM), eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

Die öffentliche Erschließung mit Telefon- und Datenleitungen erfolgt über einen Hausanschluss eines örtlichen Kabelnetzbetreibers (Telekom, M-Net etc.).

6.2 ABWASSER- UND WASSERANLAGEN

Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über mehrere Abwasseranschlüsse in die Schmutzwasserkanalisation der Stadtentwässerung (MSE).

Über der Rückstauebene anfallendes Schmutzwasser der Einrichtungsgegenstände wird über Fall- und Sammelleitungen im Gebäude auf kürzestem Weg in den Straßenkanal eingeleitet. Unterhalb der Rückstauebene anfallendes Schmutzwasser wird über Hebeanlagen in den Straßenkanal eingeleitet.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke München (SWM) sichergestellt. Der Trinkwasser-Hausanschluss erfolgt zentral im Hausanschlussraum.

Die Verbrauchserfassung erfolgt über einen gemeinsamen Wasserzähler für alle fünf Häuser im Hausanschlussraum und eine wohnungsweise Verbrauchserfassung.

Die Trinkwasserinstallation wird gemäß DIN 1988-200 so ausgeführt, dass maximal 30 Sekunden nach dem vollen Öffnen einer Entnahmestelle die Temperatur des Trinkwassers warm mindestens 55 °C und des Trinkwassers kalt maximal 25 °C beträgt.

Zur Vermeidung von Kalkablagerungen wird eine Wasserbehandlung vorgesehen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral für jedes Gebäude. Zur Vermeidung einer Legionellenbildung im Trinkwasser erfolgt die Warmwassererzeugung im Durchlaufprinzip über eine Frischwasserstation in jeder Gebäude-Heizungszentrale.

Messeinrichtungen je Wohneinheit für Kalt- und Warmwasserverbrauch zur Funkablesung sind unter Putz installiert und werden auf Mietbasis über einen Messdienstleister zur Verfügung gestellt. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

Pro Wohneinheit wird ein Wasseranschluss mit einer frostsicheren Außenarmatur vorgesehen.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert. Das auf den Dach- und Terrassenflächen anfallende Regenwasser wird hierzu gesammelt und über Rohrleitungen der Rigolenanlage unter der Pflasterung der Tiefgarage zugeführt, wo es versickert. Auf den Tiefgaragenrampen anfallendes Regen- bzw. Schleppwasser wird ebenfalls über die Rigolenanlage versickert. Sofern eine Drainage der Arbeitsräume notwendig wird, wird das dort anfallende Regenwasser über Sickerschächte in den Außenanlagen versickert (siehe 1.3.1).

Wasser- und Abwasseranschlüsse

Küchen erhalten Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser mit Eckventilen sowie für Abwasser mit einem Anschlussstutzen am Schacht. Der Verzug der Wasser- und Abwasserleitungen ist durch den Käufer als Aufputzinstallation hinter der Küchenzeile zu realisieren. Der Schmutzwasseranschluss wird ca. 10 cm über Oberkante Fertigfußboden installiert, um einen Verzug der Abwasserleitung mit Gefälle zu ermöglichen. Hauswirtschaftsräume erhalten einen Kaltwasseranschluss mit Eckventil sowie einen Abwasseranschluss mit Anschlussstutzen zum Anschluss einer Waschmaschine.

6.3 WÄRMEERZEUGUNGSANLAGE

Die Wärmeerzeugung für die Heizung und Trinkwassererwärmung wird durch eine Zentralheizungsanlage, bestehend aus zwei Pelletskesseln, realisiert. Die Wärmeerzeugung und Pelletslagerung erfolgt zentral im Heizungsraum im Untergeschoss unter Haus D. Die Abgasführung erfolgt je Kessel über Abgasrohre an der Nordfassade über Dach.

Die Befüllung des Pelletslagers erfolgt über eine unterirdische Leitung von der Willroiderstraße aus. Während der Befüllung des Pelletslagers wird es zur Lärmbelästigung kommen können.

Sämtliche Wohnungsräume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Die Regelung der einzelnen Räume erfolgt mittels Raumtemperaturreglern. Die Bad und Duschräume erhalten zusätzlich je einen an die Fußbodenheizung angeschlossenen Handtuchheizkörper gemäß beiliegendem Bemusterungskatalog mit zusätzlichem Elektroheizstab.

Im Abstellraum jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizkreisverteiler hinter einer weiß lackierten Revisionstür. Im Bereich der Heizkreisverteiler sind eine Wohnungsabsperrung und der Wärmemengenzähler integriert. Kompakt-Wärmemengenzähler zur Funkablesung werden separat für jede Wohnung auf Mietbasis über einen Messdienstleister zur Verfügung gestellt. Die Mietgebühren trägt der Käufer, die Abrechnung erfolgt im Rahmen des Wohngeldes über die Hausverwaltung.

Kühlung als Sonderwunsch
für die Penthouse-Wohnungen

In den Penthouse-Wohnungen besteht die Möglichkeit, als Sonderwunsch eine Kühlung einzubauen. Auf den Dachflächen sind bereits Flächen für die Aufstellung der Außeneinheit vorgesehen. In der abgehängten Decke des Flures wird das Innen-

Deckenkühlgerät eingebaut. Davon ausgehend können je nach Größe der Wohnung und Lage des Gerätes die angrenzenden Räume – Wohn- und / oder Schlafräume – versorgt werden. Die Planung erfolgt individuell für das jeweilige Penthouse im Rahmen der Sonderwunschabwicklung.

6.4 LUFTTECHNISCHE ANLAGE

Wohnraumlüftung

Die Aufenthaltsräume der Häuser A, B und C, sowie die Aufenthaltsräume der Häuser D und E, die zum Garten ausgerichtet sind, werden über Fensterlüftung mit Frischluft versorgt (Nennlüftung nach DIN 1946-6). Der nutzerunabhängige hygienische Feuchteschutz wird über mechanische Ablüfter in den Bädern und Nachströmöffnungen in den Fenstern sichergestellt. Die Ablüfter werden zweistufig ausgeführt und laufen zur Sicherstellung des hygienischen Feuchteschutzes im Dauerbetrieb auf der ersten Stufe. Bei Betätigung des Lichtschalters schalten diese auf die höhere Stufe, um die Badabluft zu gewährleisten. In diesen Wohnungen erfolgt die Nachströmung über sogenannte Fensterfalzlüfter an den Fenstern aller Aufenthaltsräume.

In den zur Harthauser Straße ausgerichteten Aufenthaltsräumen der Häuser D und E erfolgt sowohl die Nennlüftung als auch die Lüftung zur Sicherstellung des nutzerunabhängigen hygienischen Feuchteschutzes über die mechanischen Ablüfter in den Bädern. Anstelle der vorgenannten Fensterfalzlüfter erfolgt die Nachströmung in den zur Harthauser Straße ausgerichteten Aufenthaltsräumen der Häuser D und E über in die Fassade eingebaute, schalldämmende Nachströmelemente. Sowohl die Ablüfter, als auch die Nachströmelemente werden so ausgelegt, dass die Nennbelüftung auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet wird.

Der Raumverbund zwischen Nachstromöffnungen an der Fassade und Ablüftern in den Bädern wird grundsätzlich über Türunterschnitte dargestellt. Auf Grund der zur Sicherstellung des hygienischen Feuchteschutzes im Dauerbtrieb laufenden Ablüfter ist eine Geräuschimmission in den Bädern nicht zu vermeiden; diese liegt jedoch innerhalb der Vorgaben des Schallschutzgutachtens. Je nach Luftwechselbedarf kann es zu spürbaren Luftbewegungen kommen.

Der Anschluss von Küchen-Dunstabzügen mit Abluft ins Freie / über Dach ist nicht vorgesehen.

Lüftung Kellerräume

Die im Untergeschoss befindlichen innenliegenden Keller-, Technik-, und Fahrradräume werden mechanisch be- und entlüftet.

Lüftung Tiefgarage

Die Tiefgarage wird über je ein RLT-Gerät in den beiden Tiefgaragenteilen mechanisch entlüftet. Die Steuerung der Lüftungsanlagen erfolgt über eine Zeitschaltuhr.

6.5 ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN

Hausanschluss

Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz der Stadtwerke München (SWM). Die Elektro-Hausanschlüsse erfolgen in den jeweiligen Hausanschlussräumen im Untergeschoss jedes Gebäudes. Dort werden die Stromzähler der jeweiligen Wohnungen angeordnet.

Blitzschutz und Erdungsmaßnahmen

Für die Gebäude wird eine Erdungsanlage nach DIN 18015-1 sowie eine Blitzschutzanlage vorgesehen. Für den inneren Blitzschutz wird ein Potentialausgleich nach DIN VDE 0190 mit Einbeziehung aller metallenen Rohrleitungs- und Kanalinstallationen vorgesehen.

Wohnungsinstallation

Die Installation für die notwendigen Anschlüsse wie Steckdosen, Datendosen, Lichtauslässe und Schalter erfolgt unter Putz. Bis auf Downlights in den Abhangdecken und Leuchten im Bereich der Terrassen / Loggien werden in den Wohnungen keine Leuchten eingebaut. Die Auswahl der Beleuchtungskörper erfolgt gemäß gestalterischen Vorgaben des Architekten. Angaben zu Typ, Anzahl und Lage der Elektroinstallation sind der Elektroplanung (Anlage zum Kaufvertrag) zu entnehmen, Schalterprogramm gemäß beiliegendem Bemusterungskatalog.

In den Hauswirtschaftsräumen der Wohnungen werden Wohnungsverteiler mit integrierten Medienfeldern für die wohnungsinterne Verteilung der TK- bzw. DSL- sowie der Kabel-TV-Anschlüsse ausgeführt. Diese Medienfelder verfügen neben Raum für die Patchmodule, der Endverkabelung und den Koaxialverteilern für die TV-Anschlüsse über eine Platzreserve für LANRouter, TK-Minizentralen o. ä.

Die Elektroinstallation der Wohnungskeller wird auf den Stromzähler der jeweiligen Wohnung aufgeschaltet. Die Wohnungskeller erhalten eine Steckdose und einen Lichtauslass, schaltbar über eine örtliche Ein-/Ausschaltung mittels Installationsschalter.

Smarthome System

Zusätzlich zur Betätigung über Schalter bzw. Taster können die Beleuchtung, der außenliegende Sonnenschutz und die Heizung über ein Smart Home-System des Herstellers DigitalStrom gesteuert werden. Das System erhält eine Grundprogrammierung nach Maßgabe des Elektroplaners. Anpassung der Programmierung (z. B. Einrichtung von Lichtszenarien) und Erweiterung des Systems sind als Sonderwunsch möglich oder nach Fertigstellung käuferseits zu beauftragen.

Rauchwarnmelder für Wohnungen

In den Wohnungen werden Rauchwarnmelder in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Fluren installiert.

Telekommunikationsanlage, TV

In der Wohnung wird neben dem Wohnungsverteiler in einem eigenen Schwachstromfeld das Anschlusskabel der Telekommunikations-/TV-Anlage aufgelegt. Ausgehend von diesem Versorgungspunkt werden die jeweiligen Anschlussdosen in den Wohnungen mit je einem Cat.7-Kabel (Daten / Internet), einem Koaxial-Kabel (Antenne / TV) und Glasfaser verkabelt. Diese Doppelanschlussdosen sind je nach Wohnungsgrundriss an mehreren Stellen vorgesehen. Angaben zu Anzahl und Lage der Elektroinstallation sind der Elektroplanung (Anlage zum Kaufvertrag) zu entnehmen.

Über einen Sammelvertrag wird ein Vertrag für Telefon, TV und Internetanschluss mit einem Anbieter geschlossen. Die Kosten der Anmeldung und die monatlichen Gebühren für Radio- und TV- und Internetempfang werden in den Nebenkosten auf alle Einheiten umgelegt.

Gegensprechanlagen

Als Gegensprechanlage zwischen den Wohnungen und der jeweiligen Hauseingangstür ist eine Farb-Videosprechanlage vorgesehen. Weitere Farb-Videosprechstellen sind an den drei Fußgänger-Grundstückszugängen von der Willroiderstraße und der Harthauser Straße vorgesehen. Die Sprechstelle am barrierefreien Zugang von der Willroiderstraße ist mit allen Wohnungen verbunden, die Sprechstelle am Zugang von der Harthauser Straße vor Haus D nur mit den Wohnungen von Haus D, die am Zugang vor Haus E nur mit den Wohnungen von Haus E.

Innerhalb der Wohnungen wird an der Wand neben der Wohnungseingangstür eine Innensprechstelle mit TFT-Farbdisplay, Farbe weiß oder schwarz, installiert. Die Innensprechstellen sind mit einer Türöffnertaste ausgestattet, mit der die Tür bzw. das Tor geöffnet werden kann, von wo der Ruf kam.

Im Treppenhaus werden an den Wohnungszugängen Klingeltaster (mit auswechselbarem Namensschild) installiert. Eine Videosprechstelle wird dort nicht vorgesehen.

Installation Nebenflächen und Tiefgarage

Die Beleuchtungsstärken werden nach DIN EN 12464-1 festgelegt. Die Planung der Beleuchtung erfolgt entsprechend der Raumnutzung und der Tageslichtsituation.

Die Installation der inneren Erschließungsflächen zu den Wohnungen (Eingangsbereich, Erschließungsflure, Aufzugsvorräume, Schleusen und Treppenräume) erfolgt unter Putz, die Installation der Nebenräume im Untergeschoss und der Tiefgarage erfolgt in Aufputzausführung.

Die Auswahl der Beleuchtungskörper der inneren Erschließungsflächen zu den Wohnungen, der Nebenflächen im Untergeschoss, der Tiefgarage sowie im Außenbereich erfolgt gemäß gestalterischer Vorgaben des Architekten. In den allgemeinen Bereichen sind energiesparende Leuchtmittel vorgesehen (Leuchtstofflampen oder LED).

Die Tiefgarage wird gem. Brandschutzkonzept mit einer Sicherheitsbeleuchtungsanlage ausgestattet.

Schaltung / Regelung der Beleuchtung:

- Schaltung der Beleuchtung der Treppenhäuser, Aufzugsvorräume, Tiefgarage, Fahrradabstellräume, Kellerflure und Müllräume über Präsenzschalter
- Schaltung der Beleuchtung der Technikräume über örtliche Ein-/Ausschaltungen mittels Installationsschalter
- Schaltung der Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter und/oder Zeitschaltuhr

6.6 PHOTOVOLTAIK-ANLAGE

Als Sonderwunsch können nach Verfügbarkeit für sieben Wohneinheiten Photovoltaikanlagen auf den Dächern realisiert werden. Auf den Hauptdächern sind bereits Flächen für die Aufstellung der PV-Elemente vorgesehen. Als Vorrüstung für die mögliche Aufstellung einer PV-Anlage wird aus jeder Wohnung eine Leerrohrverbindung, d. h. einschl. der Dachdurchdringung, bis auf die Dachfläche des Gebäudes ausgeführt, in dem sich die Wohnung befindet. Die Planung erfolgt individuell für die jeweilige Wohnung im Rahmen der Sonderwunschabwicklung. Installation aller sonstigen Komponenten der PV-Anlage erfolgt innerhalb der eigenen Wohnung.

6.7 AUFZÜGE

Es ist je Haus ein Personenaufzug geplant. Die Aufzüge werden vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss geführt. Die Personenaufzüge sind als maschinenraumlose Seilaufzüge vorgesehen. Die Steuerungspaneele der Aufzüge befinden sich jeweils an der untersten Haltestelle. Die Aufzüge werden barrierefrei ausgeführt.

Die Aufzüge erhalten Bodenbeläge passend zum Belag der Vorräume. Die Ausführung der Kabinen und Türen erfolgt gemäß gestalterischer Vorgaben des Architekten.

7. AUSBAU NEBENFLÄCHEN

7.1 INNERE ERSCHLIESSUNGSFLÄCHEN

Bodenbeläge

Die inneren Erschließungsflächen zu den Wohnungen (Eingangsbereich, Schleusen und Treppenräume) erhalten einen schwimmenden Estrich, Wärme- und Trittschalldämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen und einen Oberbelag aus Natursteinfliesen mit passender Sockelleiste gemäß den gestalterischen Vorgaben des Architekten.

In den Eingangsbereichen wird vor und hinter den Hauseingangstüren eine Sauberlaufmatte vorgesehen und im Raster des Bodenbelags gem. Architektenvorgaben in den Boden eingelassen.

Die Geschosstreppen werden als Stahlbetonkonstruktion in Ortbeton oder als Fertigteil schallentkoppelt ausgeführt. Die Treppenstufen und Treppenpodeste in den Treppenhäusern erhalten einen Oberbelag aus Naturwerksteinfliesen mit passender Sockelleiste gemäß gestalterischer Vorgaben des Architekten.

Wandoberflächen

Die massiven Wände der inneren Erschließungsflächen zu den Wohnungen werden gespachtelt oder erhalten einen Gipsputz, Oberfläche Qualitätsstufe Q2, und einen weißen Dispersionsanstrich.

Im Untergeschoss werden die temperierten Treppenhäuser gegenüber den angrenzenden nichttemperierten Bereichen gem. bauphysikalischer Anforderungen gedämmt. Die Dämmung erfolgt jeweils auf der kalten Seite.

Deckenoberflächen

Alle Deckenunterseiten sowie die Untersichtsflächen der Treppenläufe und Podeste werden – sofern erforderlich – gespachtelt oder erhalten einen Gipsputz, Oberfläche Qualitätsstufe Q2, und einen weißen Dispersionsanstrich. Sofern in Teilbereichen Gipskarton-Abhangdecken zur Ausführung kommen, werden diese ebenfalls mit einer Oberfläche der Qualitätsstufe Q2 und weißem Dispersionsanstrich ausgeführt. Revisionsklappen für technische Installationen werden je nach Erfordernis angeordnet.

Türen

Die Zugangstüren zu den Treppenräumen aus der Tiefgarage sowie aus den Treppenräumen zu den Fluren im Untergeschoss werden als lackierte Stahlblechtüren gemäß gestalterischem Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Anforderungen des Brandschutzkonzepts werden berücksichtigt. Die Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt, in Fluchtwegen werden Panikbeschläge eingesetzt.

7.2 NEBENRÄUME UNTERGESCHOSS

Allgemeines

Die Wohnungskellerräume werden mit wasserundurchlässigen Außenwänden gem. Nutzungsklasse B ausgeführt. Eine Wasserdampfdiffusion, Konden-

satbildung bzw. Feuchtstellen im Bereich der Kellerräume sind nicht auszuschließen. Die Wohnungskellerräume sind nicht zum Lagern und Abstellen von feuchteempfindlichen Materialien wie z. B. Kleidung und Papier geeignet.

Die Müllräume befinden sich jeweils im Untergeschoss jedes Gebäudes und sind nur für die jeweiligen Bewohner zugänglich. Jeder Müllraum erhält einen Wasseranschluss.

Am Leerungstag werden die Müllcontainer vom Hausmeister über die Tiefgaragenrampe zur Aufstellfläche am Grundstückszugang transportiert, sowie nach Leerung wieder zurückgestellt. Die Müllcontainer müssen am Leerungstag auf dem Fußgängerweg so aufgestellt werden, dass der Fußgängerweg noch min. 1 m frei bleibt.

Jedem Gebäude ist ein eigener Fahrradraum zugeordnet. Die im Grundriss eingezeichneten Fahrradständer stellen kein Bausoll dar, sondern dienen nur als Nachweis für die Anzahl der Fahrräder, die im dem jeweiligen Fahrradraum untergebracht werden können. Die Zugänglichkeit der Fahrradräume erfolgt über die Tiefgaragenrampen (ca. 15% Steigung) und die Tiefgarage.

In jedem Gebäude ist im Untergeschoss ein Abstellbereich für Kinderwagen, Gehhilfen etc. als offene Nische oder abgeschlossener Raum vorhanden.

Bodenbeläge

Die Heizungszentrale, die beiden Lüftungszentralen sowie die Hausanschlussräume im Untergeschoss erhalten keinen Estrich, sondern eine glatt abgezogene Bodenplatte. Die Flure und Wohnungskeller, die Fahrrad- und Müllräume sowie die sonstigen Technikräume erhalten einen schwimmenden Estrich, Wärmedämmung nach bauphysikalischen Erfordernissen. In den Müllräumen und der Heizungszentrale wird der Estrich mit Gefälle zu einem Pumpensumpf ausgeführt.

Die Wohnungskeller und die Technikräume, in denen kein Wasser anfällt, erhalten einen staubbindenden Bodenanstrich mit gestrichenem Sockel. Die Fahrradräume sowie die Müll- und Technikräume, in denen Wasser anfällt, erhalten eine Bodenbeschichtung mit beschichtetem Sockel, weitere Qualitätsanforderungen bestehen nicht.

Wände / Wandoberflächen

Die massiven Wände der Nebenräume im Untergeschoss erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Wände aus Stahlbeton werden vor dem Anstrich entgratet, Wände aus Mauerwerk erhalten einen Fugenglattstrich, weitere Qualitätsanforderungen bestehen nicht. Die nichttragenden Wände zwischen den einzelnen Wohnungskellern werden – einschließlich der Türen – als leichte, verzinkte Metall-Systemtrennwand erstellt.

Wände von Nebenräumen, die diese von temperierten Bereichen des Untergeschosses abgrenzen, werden gem. bauphysikalischer Anforderungen gedämmt. Die Dämmung erfolgt jeweils auf der kalten Seite.

Deckenoberflächen

Die Stahlbetondecken der Nebenräume im Untergeschoss werden entgratet und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich, weitere Qualitätsanforderungen bestehen nicht.

Türen

Die Türen zu den Nebenräumen im Untergeschoss werden als lackierte Stahlblechtüren gemäß gestalterischem Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Die Anforderungen des Brandschutzkonzepts werden berücksichtigt. Die Türdrücker werden in Edelstahl ausgeführt. Sofern bauaufsichtlich gefordert, werden Panikbeschläge eingesetzt.

7.3 TIEFGARAGE

Allgemeines

In der Tiefgarage werden 53 Pkw- und 6 Motorrad-Stellplätze sowie ein Stellplatz für eine Zugmaschine für den Mülltransport realisiert. 4 der Stellplätze werden als barrierefreie Stellplätze mit einer Mindestabmessung von 5,00 m × 3,50 m (Achsmaß Stützen) gem. der Garagenverordnung ausgebildet.

Die Abmessungen der Stellplätze werden nach Garagenverordnung ausgeführt, entsprechen jedoch nicht den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05).

28 Stellplätze werden mit einer E-Ladestation ausgestattet. Die an den Ladestationen verbrauchte Energie wird entweder separat oder über die jeweiligen Wohnungszähler erfasst.

Die Stellplätze erhalten eine gut sichtbare Nummerierung; zusätzlich erhält die Tiefgarage Fahrbahn- und Fahrtrichtungsmarkierungen.

Bodenbeläge

Die Ein- und Ausfahrtrampen werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten einen Gussasphaltbelag. Für die Rampen mit einer Steigung von ca. 15 % wird eine elektrische Rampenheizung vorgesehen. Die Entwässerung der Rampen erfolgt über Rinnen am Rampenfußpunkt.

Der Tiefgaragenboden wird mit einem Pflasterbelag ausgeführt. Der Pflasterbelag wird mit Gefälle zu den Außenwänden ausgeführt. An den Gefälle-Tiefpunkten des Pflasterbelags wird eine gepflasterte Rinne als Verdunstungsrinne ausgeführt.

Bei Wassereintrag durch die Fahrzeuge, z. B. bei starken Schnee- oder Regenfällen, kann es zu einer temporären Pfützenbildung kommen.

Wände / Wandoberflächen

Die massiven Wände der Tiefgarage erhalten einen Dispersionsanstrich nach Farbkonzept des Architekten. Wände aus Stahlbeton werden vor dem Anstrich entgratet, Wände aus Mauerwerk erhalten einen Fugenglattstrich, weitere Qualitätsanforderungen bestehen nicht.

Wände in der Tiefgarage, die diese von temperierten Bereichen des Untergeschosses abgrenzen, werden gem. bauphysikalischer Anforderungen gedämmt. Die Dämmung erfolgt jeweils auf der kalten Seite, wird verputzt und erhält einen Dispersionsanstrich.

Deckenoberflächen

Die Stahlbetondecken der Tiefgarage werden entgratet und erhalten einen Dispersionsanstrich nach Farbkonzept des Architekten, weitere Qualitätsanforderungen bestehen nicht.

Toranlagen

Die historische Toranlage an der Willroiderstraße ist der Hauptzugang zur Tiefgarage. Diese wird aufgearbeitet und erhält einen funkgesteuerten motorischen Antrieb. Am Fußpunkt der Tiefgaragenrampen kommt jeweils ein Sektionaltor mit Gitterfüllung zur Ausführung. Die Zu- und Abfahrtregelung erfolgt durch eine Ampelsteuerung, sowohl an der Toranlage als auch unten an den beiden Rampen.

Die Toranlage und die Sektionaltore werden in Einfahrtsrichtung mittels Schlüsselschalter und Funkfernbedienung gesteuert. Die Ansteuerung in Ausfahrtsrichtung erfolgt über Bewegungsmelder.

8. AUSSENANLAGEN

Die bestehende Gartenanlage ist der Ausgangspunkt für die Neugestaltung der Außenanlagen. Der „Auftritt im Park“ als Entwurfsansatz für das Ensemble der geplanten Wohngebäude wird somit auch zur Basis der Gestaltung der neuen Außenanlagen. Wesentliche Teile des alten Baumbestands und Unterwuchses sollen nach Möglichkeit im Bestand verbleiben. Der zu erhaltende Baumbestand wird durch Neupflanzungen ergänzt. Der Außenanlagenplan stellt die zu erwartenden Kronendurchmesser der Bäume in fünf bis acht Jahren dar. Die Neupflanzung erfolgt mit von der Stadt München für Ersatzpflanzungen vorgesehenen Baumarten mit einem Stammumfang von ca. 20 bis 25 cm.

Die Vegetation des neuen Ziergartens wird im Sinne eines Parks als baumbestandener, offener Wiesenraum geplant. Daher wurden keine Einfriedungen oder eine andere Art von Sichtschutz für die „privaten“ Gartenflächen im Erdgeschoss vorgesehen. Die betreffenden Sondernutzungsbereiche werden durch organisch angeordnete Pflanzbeete mit Gräsern, Sträuchern und Blumen abgetrennt und sollen eine Scham- aber keine Sichtgrenze anzeigen.

In den Sondernutzungsbereichen im Erdgeschoss müssen die im Feuerwehraufstellplan eingetragenen Anleiterstellen der Feuerwehr jederzeit zugänglich gehalten werden.

In der Gartenanlage werden befestigte Wege mit begleitender Pollerbeleuchtung geplant. Die Bäume mitten in der Gartenanlage werden von unten illuminiert, um auch bei Nacht die Gartenanlage erlebbar zu machen. Sowohl die Baum- als auch die Wegebeleuchtung werden nicht zu hell ausgeführt, um die Bewohner in den Erdgeschosswohnungen nicht zu stören. Durch einen Dämmerungssensor oder eine Zeitschaltuhr wird die Beleuchtung automatisch gesteuert. Um die Erdgeschosswohnungen vor ständigem An und Aus der Leuchten zu schützen, wird kein Bewegungsmelder geplant.

Die Gesamtkonzeption des Außenraums ist darauf ausgelegt, nach der Fertigstellungspflege mit geringem Pflegeaufwand (Baumpflege, Mähen, Wässern, etc.) betreut zu werden.

Der geplante Kinderspielplatz wird entsprechend des genehmigten Außenanlagenplans erstellt.

An jedem Gebäudeeingang werden zwei Fahrradanlehnbügel vorgesehen.

Die aus massiven Pfeilern und Holzausfachungen bestehende vorhandene Einfriedung des Grundstückes wird in Teilbereichen ergänzt, aufgearbeitet und nach Vorgaben des Landschaftsarchitekten gestrichen. Im Bereich der Häuser D und E werden zur Harthauser Straße zwei neue Tore als Fußgängerzugänge hergestellt.

9. SONSTIGES

Bauleistungen, die nicht ausdrücklich beschrieben sind, sind in einer den sonstigen Leistungen entsprechenden Qualität auszuführen.

Änderungen in der Planung und Ausführungsart, den vorgesehenen Baustoffen und Einrichtungsgegenständen behält sich der Verkäufer vor, soweit sie sich als gleichwertig oder technisch notwendig erweisen oder auf behördlichen Auflagen beruhen. Sie dürfen sich jedoch für den Erwerber nicht unzumutbar wert- und gebrauchsmindernd auf den Kaufgegenstand auswirken.

Aufgrund der Restfeuchte in den Wohnungen sowie möglicher geringfügiger Setzung des Hauses können sogenannte Haarrisse entstehen. Diese stellen, sofern sie nicht die nach DIN vorgeschriebene Toleranz überschreiten, keinen Sachmangel dar.

In unbeheizten Kellerräumen ist es durch nur langsam austrocknende Baufeuchte in der Anfangszeit nicht ratsam, Gegenstände zu lagern, die auf Feuchtigkeit empfindlich reagieren.

Die Möglichkeit zur Wäschetrocknung in der Kellerluft kann insbesondere in dieser Phase in ihrer Wirkung eingeschränkt sein.

Sämtliche elastische Verfugungen stellen Wartungsfugen dar und bedürfen einer regelmäßigen und fachgerechten Pflege und Erneuerung durch den Käufer.

Infolge unterschiedlicher Materialeigenschaften einzelner Baustoffe, zum Beispiel durch unterschiedliche Austrocknung, können Haarrisse in Wänden oder Anschlussfugen entstehen, dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

In Bereichen mit Verbundabdichtung von keramischen Wand- und Bodenbelägen darf durch den Käufer nicht gebohrt werden, da die Verbundabdichtung ansonsten beschädigt werden würde. Im Bereich der sog. Shampoogaragen gilt dieses Bohrverbot auch für die Rückseite dieser Wand, z. B. im Flur.

In den Bädern ist darauf zu achten, dass die Holzfenster durch Spritzwasser nicht über einen längeren Zeitraum nass bleiben.

Bei der Nutzung der Wohnung ist darauf zu achten, dass der bestimmungsgemäße Gebrauch der Trinkwasserinstallation sichergestellt werden muss. Dies bedeutet unter anderem, dass der Leitungsinhalt der Warmwasserleitung spätestens nach drei Tagen und der der Kaltwasserleitung spätestens nach sieben Tagen vollständig durchgespült werden muss.

Parkettböden arbeiten je nach Luftfeuchtigkeit und Heizperiode. Fugen, die auf Grund von Schwinden des Parketts entstehen, stellen keinen Mangel dar. Es ist zu berücksichtigen, dass durch die Dicke des Oberbodenmaterials geringe Höhenunterschiede zu anderen Bodenbelägen entstehen können.

Um Beschädigungen der Abdichtung der Untergeschossdecke zu vermeiden, dürfen oberhalb des Untergeschosses keine Löcher mit einer Tiefe von mehr als 40 cm ausgehoben werden.

Zur Gewährleistung der Sicherheit und Funktionsfähigkeit müssen die nachfolgend genannten technischen Einrichtungen regelmäßig gewartet werden:

» Aufzugsanlage
» Elektrische Anlage
» Elektrische Rinnen- und Rampenheizung, Rohrbegleitheizung
» Sicherheitsbeleuchtungsanlage
» Blitzschutzanlage
» Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage
» Wasserenthärtungsanlage
» Schmutzwasser-Hebeanlage
» Raumlufttechnische Anlage Tiefgarage
» Einzellüfter Wohnungen, Neben- und Technikräume Untergeschoss
» Brandschutzklappen Untergeschoss
» Handfeuerlöscher Tiefgarage und Technikräume Untergeschoss
» RWA-Anlagen Treppenhäuser
» Dachabdichtung
» Tiefgaragentore
» Tor Grundstückszufahrt
» Feuer- und Rauchschutztüren inkl. Obentürschließern und autom. Feststellanlagen
» Fenster und Fenstertüren
» Sonnenschutzanlage
» Rigolen- und Sickerschachtanlage

10. ANGABENVORBEHALT

Sämtliche Angaben in dieser Baubeschreibung stellen den vorläufigen Planungsstand Juli 2019 zum Zeitpunkt der Druckfertigung dieser Baubeschreibung dar. Die Angaben sind nicht verbindlich. Änderungen, u. a. aufgrund bautechnischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen im Hinblick auf die Inhalte der Baubeschreibung, bleiben daher vorbehalten. Diese Baubeschreibung stellt ausdrücklich kein Vertragsangebot dar. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgebend ist die beurkundete Baubeschreibung, die der Grundlagenurkunde beiliegt.

Illustrationen (aus Sicht des Illustrators)
© blocher partners

Konzeption, Gestaltung und Text
acm Werbeagentur GmbH, www.acm.de

6B47

REAL ESTATE INVESTORS

6B47 GERMANY GMBH | WWW.WILLNO16.DE