

Baubeschreibung

Wohnbebauung | Eigentumswohnanlage

Häuser 1, 2, 3, 4a, 4b, 5 und 6 | Regelgeschosse

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Allgemeine Objektangaben
3. Gemeinschaftseigentum
4. Sondereigentum
5. Außenanlagen
6. Wohnflächen
7. Ergänzende Hinweise
8. Sonstiges

1. VORBEMERKUNG

Die vorliegende Kurzbaubeschreibung dient dazu, dem Wohnungserwerber einen ersten Überblick über das Projekt „Nymphenburger Höfe“ zu verschaffen. Sofern Sie als Kunde zusätzliche Informationen wünschen, lassen wir Ihnen gerne die komplette Baubeschreibung für das Gemeinschaftseigentum und das Sondereigentum zukommen, die zusammen mit dem Kaufvertrag die verbindliche Grundlage Ihres Wohnungserwerbs darstellt. Die in dieser Kurzbaubeschreibung enthaltene Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung im Sinne des Kaufvertrags dar.

2. ALLGEMEINE OBJEKTANGABE

2.1 Projektentwicklung

Bei den Nymphenburger Höfen handelt es sich um ein neues Wohnquartier, das auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Löwenbräu Brauerei realisiert wird.

Die derzeit auf dem Areal zwischen Nymphenburger Straße, Sandstraße, Josef-Ruederer-Straße und Dachauer Straße entstehende Wohnanlage umfasst 23 Hauseinheiten, einen gemeinsamen Innenhof und eine zweigeschossige Tiefgarage.

Die hier vorliegende Baubeschreibung befasst sich mit 99 Wohnungen in den Häusern 1, 2, 3, 4a, 4b, 5 und 6, die unter dem Projektnamen „**NYMPHENBURGER HÖFE. Exklusiv wohnen. Stilvoll leben.**“ zusammengefasst sind.

Diese Häuser liegen an dem ruhigen, südlich ausgerichteten Innenhof des Areals; Haus 2 öffnet sich zur Nymphenburger Straße, Haus 6 öffnet sich zu dem westlichen, der Sandstraße zugewandten Hof.

Bei den Wohnungen handelt es sich um meist eingeschossige Wohnungen, die über ein bis fünf Zimmer verfügen und deren überwiegende Zahl mit eigenen Balkonen, Loggien und /oder Terrassen ausgestattet ist.

Einige Maisonettewohnungen, die sich vom Erdgeschoss ins erste Obergeschoss erstrecken, verfügen über zugeordnete kleine Stadtgärten, welche ca. 65 cm tiefer liegen und über Außentreppen erreichbar sind. Derzeit wird geprüft, ob eine Auffüllung möglich ist, so dass ebenerdige Terrassen entstehen. Da dies jedoch noch nicht genehmigt wurde, ist die ebenerdige Ausführung nicht Vertragsgegenstand.

In den beiden obersten Geschossen sind ebenfalls Maisonettewohnungen angeordnet, von denen die meisten über großzügige eigene Dachterrassen bzw. Dachgärten verfügen.

2.2 Grundlagen für die Ausführung

Die Bauausführung erfolgt entsprechend der „Allgemein anerkannten Regeln der Technik“ und der einschlägigen DIN-Normen auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung vom 04.09.2008.

2.3 Wärme-, Schall- und Brandschutz

Der Wärmeschutz wird entsprechend der Energieeinsparverordnung vom 24.07.2007 (EnEV 2007) ausgeführt. Die höheren Anforderungen des Standards KfW-Effizienzhaus 70 werden erfüllt, d.h., es werden zusätzliche bzw. über die EnEV 2007 hinausgehende Wärmeschutzmaßnahmen ergriffen, durch die der Energieverbrauch um weitere 30 % verringert wird.

Der Schallschutz entspricht der DIN 4109, Stand: November 1989. Für den Luft- und Trittschall gelten die erhöhten Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109.

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen erfolgt gemäß dem Brandschutzkonzept und den Abstimmungen mit den zuständigen Behörden.

3. GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

3.1 Erdarbeiten und Spezialtiefbau

Der Bodenaushub erfolgt bis zu den Gründungssohlen der Gebäude. Die Hinterfüllung der Arbeitsräume findet mit geeignetem Kiesmaterial lagenweise mit entsprechender Verdichtung statt. Der Baukörper wird mit einem dichtschießenden Verbau nach statischen Erfordernissen umkleidet. Bohrpfahlwände werden teilweise tragend ausgebildet und in den Rohbau integriert.

3.2 Rohbau

Alle tragenden Bauteile werden nach den Vorgaben der statischen Berechnung als Stahlbetonbau ausgeführt.

3.2.1 Gründung

Die Bodenplatte sowie die Außenwände der beiden Untergeschosse werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton vor Ort einschließlich aller notwendigen Fugenbänder ausgeführt. Die Auftriebssicherheit der Bodenplatte wird gemäß statischer Berechnung mit Zugpfählen hergestellt.

3.2.2 Wände

Tragende Innenwände, Unterzüge und Stützen der Tiefgaragen und Kellergeschosse werden, soweit möglich, mit Großflächenschalung, in Stahlbeton, mit nicht tragenden Innenwänden in Kalksandstein, fugenglatt gemauert ausgeführt (kein Sichtmauerwerk, kein Putz). Die tragenden Wände in den Obergeschossen und Terrassengeschossen werden in Stahlbeton ausgeführt. Alle Wände in den Gemeinschaftsbereichen einschließlich Tiefgarage werden mit Dispersion Weiß oder nach Farbkonzept des Architekten gestrichen.

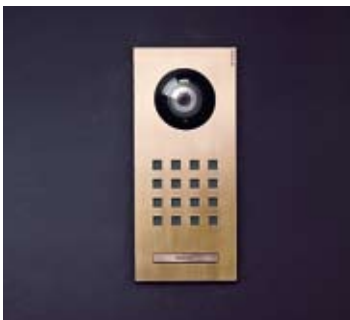
3.3 Bauwerksabdichtung

Die Tiefgaragendecke erhält eine unterlaufsichere, bituminöse Abdichtung, in der oberen Lage mit Wurzelschutzbahn, vollflächig verklebt.

Kellerräume erhalten teilweise auf der Stahlbetonbodenplatte bzw. auf der Stahlbetondecke eine Abdichtung mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen sowie teilweise Wärmedämmung, in Teilbereichen auch eine Trittschalldämmung. Kelleraußenwände erhalten, soweit technisch möglich, eine bituminöse Spachtelabdichtung gegen Erdfeuchte sowie im Bereich beheizter Räume eine äußere Wärmedämmung (Stärke gemäß Energiebedarfsnachweis).



© S. Siedle & Söhne



© S. Siedle & Söhne



© S. Siedle & Söhne

Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

3.4 Fassaden/Gebäudehülle

Die Fassade wird mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. Die Farbgestaltung erfolgt gemäß dem Farbkonzept des Architekten. Die Sockelbereiche der unteren zwei Geschosse der Häuser 1 bis 4 werden mit Naturstein verkleidet. Haus 5 erhält einen ca. 40 cm hohen Sockel aus Naturstein oder Verblechung.

3.5 Decken und lichte Raumhöhe

Die Geschossdecken werden in Stahlbeton mit Sichtbetonqualität hergestellt, in den Untergeschossen, soweit möglich, mit Großflächenschalung. Die Decken in den Obergeschossen erhalten einen etwa 1,5 cm starken, einlagigen Gipsmaschinenputz. Alle Deckenflächen in den Gemeinschaftsbereichen einschließlich Tiefgarage werden mit Dispersion Weiß oder nach Farbkonzept des Architekten gestrichen.

Die lichte Raumhöhe in den Vollgeschossen beträgt ca. 2,62 m.

3.6 Hauseingänge

Die Hauseingänge werden repräsentativ ausgebildet. Dazu gehören schwere Eingangstüren mit unterschiedlichen Oberflächen (z. B. Bronze oder Edelstahl), Klingelanlage und Video-gegen sprechanlage, seitliche Verglasungen, abgehängte Decken (teilweise mit eingelassenen Lichtsystemen), Wandbeläge (teilweise in Naturstein), Stilleuchten, Natursteinbeläge, große eingebaute Briefkastenanlagen. Es wird ein harmonischer Übergang von der Halle zum Treppenhaus hergestellt.

3.7 Treppenhausbereiche

Die Treppenhäuser sowie die Haupt- und Zwischenpodeste werden in Stahlbeton ausgeführt. Treppenläufe werden als Fertigteilelemente in Beton schallentkoppelt aufgelegt. Die Flure, Treppenpodeste und Stufen erhalten einen Natursteinfußboden; Schallschutzanforderungen werden berücksichtigt. Die Treppenhauswände werden gemäß dem Farbkonzept des Architekten hell angestrichen. Die Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion mit Unter- und Obergurt sowie Füllstäben (lackiert, Handlauf in Eiche) hergestellt.

3.8 Dacheindeckung

Die Gebäude erhalten Flachdachstahlbetondecken mit leichtem Gefälle oder Gefälleestrich (ca. 1 %) und einen Warmdachaufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Kunststoffbahnen (in einer Stärke von 2,0 mm, geeignet auch für Flachdächer ohne Gefälle). Nicht begrünte Flächen erhalten eine Kiesschüttung als Auflast. Teilbereiche werden mit Betonplatten belegt.



Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

Auf den restlichen Flächen erfolgt eine extensive Begrünung. Attikaabdeckungen, Verwahrungen und Schutzbleche erfolgen in Leichtmetall, Titanzink oder gleichwertigen Materialien.

3.9 Fenster und Fenstertüren

Die Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden aus Eukalyptusholz oder gleichwertig mit Drei-Scheiben-Wärmedämmglas (U-Wert nach Energiebedarfsnachweis, voraussichtlich $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) überwiegend bodentief ausgeführt, gemäß dem Farbkonzept des Architekten deckend weiß gestrichen und erhalten Beschläge in Edelstahl, Fabrikat HEWI oder gleichwertig. In einigen Bereichen der Sockelgeschosse werden Fenster nach Schallschutzgutachten in Alukonstruktion mit Prallscheiben, teils beweglich und/oder mit dazwischen liegenden Kunststoffmarkisen, ausgeführt.

Die Fenster- oder Scheibenteilungen entsprechen dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster als Lüftungsflügel mit Drehkippsbeschlag versehen. Die äußeren Fensterbänke werden in Leichtmetall hergestellt und pulverbeschichtet.

Bei den meisten Fenstern im Erdgeschoss werden Einbaurollladenkästen (ca. $250 \times 250 \text{ mm}$) – Panzer mit Alu-geschäumten Miniprofilen und hochschubgesichert – eingebaut. In den darüber liegenden Etagen werden, soweit nicht anders beschrieben, Alu-Einbaukästen für Markisen eingesetzt. Alle Rollläden und Markisen erhalten einen elektrischen Antrieb.

Anstelle von Rollläden kommen in den Häusern 3 und 4b Schiebelemente mit Handbedienung zum Einsatz.

Die Fenster in den Untergeschossen werden als Kunststofffenster hergestellt.

3.10 Aufzugsanlagen

Jedes Haus erhält einen Personenaufzug mit einer Tragkraft von $400 \text{ kg}/6$ Personen, einer Geschwindigkeit von $1,0 \text{ m/s}$, Kabinenausstattung mit vorgehängten Edelstahlpaneelen und Fußbodenbelag wie im Treppenhaus. In den Häusern 1, 2 und 6 wird der Aufzug in ein Stahl-Glas-Gerüst, in den Häusern 3, 4a, 4b und 5 in einen Stahlbetonschacht installiert.

3.11 Tiefgaragenanlage

Für jede Wohnung ist in der zweigeschossigen Tiefgarage ein – separat zu erwerbender – Einzel-Pkw-Abstellplatz vorhanden. Die gemeinsam genutzte Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Tor mit Schlüssel-

schaltung außen sowie Zugschalter innen; zusätzlich gibt es eine Fernbedienung.

Optional kann auf Wunsch des Käufers und bei Übernahme der entstehenden Mehrkosten eine Stellplatzabgrenzung mittels zugelassenen Gittersystemen einschließlich eines per Hand zu betätigenden Kipptors umgesetzt werden.

3.12 Öffentliche Erschließung

Die Hausanschlussräume für Fernwärme, Abwasser und Trinkwasser befinden sich überwiegend in den Untergeschossen von Haus 6.

3.13 Abwasseranlage und Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung innerhalb der Häuser erfolgt über die Steigschächte. Entsorgungsstellen oberhalb der Rückstauenebene werden im freien Gefälle bis zum öffentlichen Kanal entwässert. Für Entsorgungsstellen, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, sind im zweiten Untergeschoss Schmutzwasserhebeanlagen vorgesehen. Sämtliche Schmutzwasserstränge werden über das Dach entlüftet.

Die Sammelleitungen der einzelnen Häuser bis zum öffentlichen Kanal verlaufen in den Nebenräumen bzw. in der Tiefgarage im ersten Untergeschoss. Die Abwasseranlage ist an das kommunale Abwassersystem der Stadtentwässerungswerke München angeschlossen.

Die Regenwasserfalleitungen werden in der Tiefgarage bzw. in Nebenräumen im ersten Untergeschoss in Sammelleitungen zusammengefasst und zu den jeweils zugeordneten Versickerungseinrichtungen (Rigolen) im Außenbereich geführt. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

3.14 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Stadtwerke München (SWM).

Im Hausanschlussraum werden die zentralen Einrichtungen wie Hauswasserzähler, Druckerhöhungsanlage etc. untergebracht.

Die Kaltwasserverteilung (verwendetes Material: Edelstahl-Pressfitting-System) erfolgt über die vertikalen Versorgungsschächte. Soweit Leitungen horizontal verlegt werden müssen, geschieht dies im Fußbodenaufbau.

Jede Wohnung erhält einen Kaltwasserzähler innerhalb der Wohnung.

3.15 Fernwärmeversorgung/Heizungssystem

Die Wärmeversorgung der Gebäude erfolgt über das Fernwärmenetz der SWM. Eine Ringleitung in der Tiefgarage versorgt die Übergabestationen in den jeweiligen Hausanschlussräumen. Für die einzelnen Heizkreise werden, soweit erforderlich, Regelkreise mit Pumpen und Regelventilen aufgebaut. Zur Druckhaltung sind Membran-Ausdehnungsgefäße vorgesehen.

Die Heizungsleitungen werden zunächst als waagerechte Verteilung an der Decke des ersten Untergeschosses ausgeführt. Die Leitungen zu den Wohnungen werden in den Steigschächten nach oben geführt.

3.16 Dezentrale Warmwasserbereitung

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Hierzu wird im Heizungsverteilerkasten der jeweiligen Wohnung ein Plattenwärmetauscher installiert, der von den vorhandenen Heizungsleitungen gespeist wird und bedarfsgeführt Warmwasser nach dem Durchlaufprinzip erzeugt. Für diese Technik werden keine Zirkulations- und Ladepumpe sowie Warmwasserzähler benötigt. Daraus resultieren ein geringerer Energiebedarf (niedrigere Vorlauf- und Rücklauftemperaturen) sowie niedrigere Wartungskosten.

Ein Heizkreis versorgt die Warmwasserbereitung und die Fußbodenheizung (FBH). In einem gemeinsamen Verteilerschrank je Wohnung werden Verteiler FBH, Beimisch-Pumpe FBH, Wärmetauscher für Warmwasserbereiter und Wasser- bzw. Wärmemengenzähler untergebracht. Für die Hauptleitungen kommen Stahlrohre mit Mineralfaserdämmung zum Einsatz. Die gesamte Anlage wird als Zweirohrsystem installiert. Bei der Wärmeverteilung für die statische Heizung sind an jedem Steigstrang Strangabsperungen mit Differenzdruckregler, im Rücklauf zusätzlich mit Voreinstellmöglichkeit, vorgesehen. Die Befüllung der Anlage erfolgt mit enthärtetem Wasser.

Sofern vereinzelt Heizkörper eingesetzt werden, erfolgt die Anbindung im Bereich des Fußbodenaufbaus mittels Edelstahl-Pressfitting-System.

3.17 Stromversorgung

Für die Stromversorgung des Bereichs Wohnen ist eine Trafostation der Stadtwerke einschließlich der Eintragung im Grundbuch im ersten Untergeschoss von Haus 5 geplant.

Diese Trafostation versorgt mehrere sogenannte Mehrfachhausanschlüsse, in denen die Zähler für die einzelnen Häuser eingebaut sind.



© Villeroy & Boch AG



© Villeroy & Boch AG



© Hain Industrieprodukte Vertriebs GmbH



Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

Im jeweiligen Hausanschlussraum ist ein hauseigener Zähler-schrank vorhanden, in dem die Zähler für die einzelnen Miet-bereiche untergebracht werden.

4. SONDEREIGENTUM

4.4 Innenausbau

4.4.1 Fliesenbeläge

Es besteht die Möglichkeit, die Fliesenbeläge oder das Feinsteinzeug für Boden- und Wandbereiche individuell festzu-legen. Für die Böden in den Küchen, Bädern und WC-Bereichen sind Fliesenbeläge des Herstellers Villeroy & Boch oder gleich-wertig vorgesehen. Die Preisobergrenze liegt bei 80,- EUR brutto/m² einschließlich Verlegung. Sollten Sie sich für Fliesen entscheiden, die nicht im genannten Preisrahmen liegen, wer-den die Zusatzkosten separat abgerechnet. Die Auswahl erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

Im Bereich von Duschen wird raumhoch, im Bereich von sons-tigen Sanitärgegenständen bis auf eine Höhe von ca. 1,50 m gefliest. Die darüber liegenden Wandflächen werden mittels Beschichtung malermäßig behandelt. Über den Waschtischen werden Spiegelflächen bündig zu den Fliesenbelägen einge-setzt.

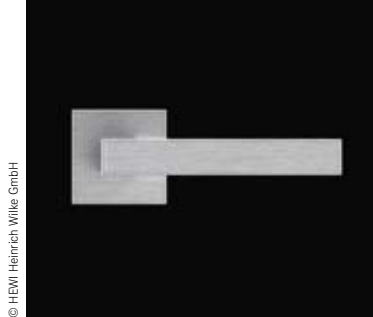
4.4.2 Fußbodenbeläge

Es besteht die Möglichkeit, die Bodenbeläge individuell festzu-legen. Vorgesehen ist Einzelstab-Fertigparkett, geeignet für Fußbodenheizung, mit einer maximalen Aufbauhöhe von 15 mm. Die Preisobergrenze liegt bei 80,- EUR brutto/m² ein-schließlich Verlegung. Sollten Sie sich für Parkettbeläge ent-scheiden, die nicht im genannten Preisrahmen liegen, werden die Zusatzkosten separat abgerechnet. Die Auswahl erfolgt im Rahmen der Bemusterung.

Sofern eine Wohnung über innen liegende Stahlbetontreppen und/oder Stahltreppen verfügt, gilt das Vorgenannte gleicher-maßen für die Oberflächen dieser Treppen.

4.4.3 Wand- und Deckenoberflächen

Wohnungstrennwände sind unter „Rohbau“ (Punkt 3.2) be-schrieben. Raumtrennwände innerhalb der jeweiligen Woh-nung werden als Gipskartonständerwände, aufgesetzt auf die Rohdecken, ausgeführt. Trennwände (d=10 cm) werden doppelt beplankt, im Badbereich mit Feuchtraumplatten. Die Oberflächen der Wände werden, sofern nicht gefliest, ge-spachtelt und geschliffen (Oberflächenqualität Q 3). In Bädern,



© HEWI Heinrich Wille GmbH



© Villeroy & Boch AG



© Duravit AG



© Aloys F. Dornbracht GmbH & Co. KG

Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

WC-Bereichen und Küchen kommen Vorsatzschalen in Trockenbauweise zur Ausführung. Schächte werden mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise ausgebildet.

Wände werden glatt gespachtelt und gestrichen. Gleiches gilt für Wandflächen in den Bädern und WC-Bereichen, welche keine Fliesenbeläge erhalten.

Die Decken in den Obergeschossen erhalten einen etwa 1,5 cm starken, einlagigen Gipsmaschinenputz. In diesen wird eine Aluminiumschiene für Vorhänge bündig eingebaut. Die Decken werden glatt gespachtelt und gestrichen.

4.4.4 Wohnungstüren

Die Wohnungseingangstüren (Größe 1,01 x 2,26 m) werden als Vollholztüren, schalldämmend (37 dB im eingebauten Zustand), Oberfläche werkseitig lackiert, in Stahlzargen versetzt, dreifach verriegelt, einbruchhemmend (WK 3) und mit Spion realisiert. Die Beschläge werden in Edelstahl, (z. B. HEWI, Linie System 100 oder gleichwertig, ausgeführt.

Wohnungsinnentüren (2,26 m hoch) werden mit Blockzarge, stumpf einschlagenden Türblättern, verdeckt liegenden Türbändern und mit Beschlägen in Edelstahl (z. B. Hewi, Linie System 100 oder gleichwertig) ausgeführt. Die Oberfläche der Zargen und Türblätter wird werkseitig lackiert; die Türen sind im Sturz mit Nachströmöffnung sowie mit Buntbartschlössern ausgestattet. Soweit zweiflügelige Türen in den Plänen dargestellt sind, werden diese baugleich wie einflügelige Türen ausgeführt.

4.4.5 Bad- und Sanitärausstattung

Es besteht die Möglichkeit, die Sanitärobjekte individuell festzulegen. Es sind Sanitärobjekte der Firma Villeroy & Boch (Serie Memento) sowie der Firma Duravit oder gleichwertig vorgesehen. Die WC-Sitze werden mit Softclose-Automatik versehen. Sofern die Preise der von Ihnen ausgewählten Sanitärobjekte oberhalb der Kosten der Referenzobjekte liegen, werden die überschüssenden Kosten separat abgerechnet.

Es sind Armaturen der Firma Dornbracht (Serie Tara oder Meta), Keuco oder gleichwertig in wassersparender, geräuscharmer Ausführung vorgesehen. Sofern die Preise der von Ihnen ausgewählten Armaturen oberhalb der Kosten der Referenzobjekte liegen, werden die überschüssenden Kosten separat abgerechnet.



© Aloys F. Dornbracht GmbH & Co. KG



© Dallmer GmbH & Co. KG



© Aloys F. Dornbracht GmbH & Co. KG

Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

Accessoires

Die Ausstattung der Badezimmer wird ergänzt durch Handtuchhalter und WC-Papierhalter aus der jeweiligen Ausstattungsserie.

Duschen / Duschabtrennungen

Die Duschwannen werden, soweit technisch möglich, bodengleich ausgeführt (Keramag oder gleichwertig) und erhalten Abtrennungen, die je nach Badplanung als Echtglas-Abtrennungen oder in Trockenbau und gefliest zur Ausführung kommen.

Handtuchheizkörper

Zur Badezimmerausstattung gehört ein Handtuchheizkörper der Firma Kermi oder gleichwertig, der an den Heizkreis angeschlossen ist und somit auch einen durchgängigen Sommerbetrieb ermöglicht.

4.5 Haustechnik

4.5.1 Wasserführende Leitungen

Der Verbrauch des Kaltwassers wird für jede Wohnung separat über geeichte Wasserzähler ermittelt. Der Einbau und die Wartung der Wasserzähler erfolgen auf Mietbasis.

Im Bereich des jeweiligen Installationsschachts in der Küche befinden sich jeweils ein Abwasser-, ein Kaltwasser- und Warmwasseranschluss sowie Anschlussmöglichkeiten für eine Spülmaschine.

Für jede Wohnung ist, entweder im Badezimmer oder im Hauswirtschaftsraum, ein Waschmaschinenaufstellplatz mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem eingeplant.



© GIRA Giersiepen GmbH & Co. KG



© GIRA Giersiepen GmbH & Co. KG

Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar.

4.5.2 Elektrische Versorgung

Qualitäten für Schalter- und Dosenprogramm

Für die Ausstattung der Schalter und Dosen sind Produkte der Firma Gira, Busch-Jaeger oder gleichwertig vorgesehen.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer bis 20 m²

2	Dreifachsteckdosen	2	Doppelsteckdosen
1	Einfachsteckdose	2	Deckenauslässe
2	Antennenleerdosen	1	Telefonleerdose mit Telefonkabel

Wohnzimmer über 20 m²

2	Dreifachsteckdosen	2	Doppelsteckdosen
3	Einfachsteckdosen	3	Deckenauslässe
2	Antennenleerdosen	1	Telefonleerdose mit Telefonkabel

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer bis 12 m²

3	Doppelsteckdosen	2	Einfachsteckdosen
2	Deckenauslässe	1	Antennenleerdose
1	Telefonleerdose mit Telefonkabel		

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer bis 20 m²

4	Doppelsteckdosen	2	Einfachsteckdosen
2	Deckenauslässe	1	Antennenleerdose
1	Telefonleerdose mit Telefonkabel		

Schlafzimmer/Kinderzimmer/Arbeitszimmer über 20 m²

5	Doppelsteckdosen	3	Einfachsteckdosen
3	Deckenauslässe	1	Antennenleerdose
1	Telefonleerdose mit Telefonkabel		

Badezimmer mit Badewanne

4	Steckdosen	1	Wandauslass
2	Deckenauslässe	1	Anschluss für Lüfter

Badezimmer mit Dusche

4	Steckdosen	1	Wandauslass
1	Deckenauslass	1	Anschluss für Lüfter

Zusatz-WC

2	Steckdosen	1	Wandauslass
1	Deckenauslass	1	Anschluss für Lüfter

Küche

4	Doppelsteckdosen	2	Einfachsteckdosen
1	Herdanschluss	1	Mikrowellenanschluss
1	Kühlschrankanschluss	1	Geschirrspülmaschinenanschluss
1	Dunstabzugssteckdose	2	Deckenauslässe
1	Wandauslass		

Wäschetrockner- und Waschmaschinenanschluss

Für den Wäschetrockner und für die Waschmaschine sind je nach Aufstellungsort extra Steckdosen mit einem eigenen abgesicherten Stromkreis eingeplant.

Flure

3	Steckdosen	1	Deckenauslass
1	Telefonverteilerdose	1	Klingelanlage mit Türöffner und Gegensprechanlage zur Hauseingangstüre

Terrassen/Balkone

1	Wandauslass, von innen schaltbar	1	Außensteckdose, von innen schaltbar
---	----------------------------------	---	-------------------------------------

Separate Kellerabteile

Die Steckdose wird mit dem Ausschalter für eine Decken- oder Wandleuchte kombiniert (sogenannte Schiffsarmatur). Die Elektroleitungen werden in Aufputz-Installation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und abgesichert.

4.5.3 Telefonanschluss, TV- und Radio-Empfangsanlage

Die Telefonleitungen werden von den Gebäudeunterverteilern im ersten Untergeschoss über eine sternförmige Verkabelung zu der jeweiligen Wohnung verlegt. Innerhalb der Wohnung wird die Telefonverkabelung in Leerrohren zu den Telefonanschlussdosen (ISDN, DSL) im Wohnzimmer, Schlafzimmer sowie in den Kinderzimmern bzw. Arbeitszimmern weitergeführt.

Der TV-Empfang erfolgt über zentrale Satellitenempfänger, die an einem zentralen Punkt auf dem Flachdach installiert werden. Von dort werden die Antennensignale über Hauptleitungen und Unterverteilerpunkte jeweils sternförmig zum Anschlusspunkt der jeweiligen Wohnungen geführt.

Errichtung und Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteileranlage einschließlich des Anschlusses an alle Dosen erfolgen durch eine gesondert beauftragte Fachfirma auf Basis eines Leasingvertrags mit der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG).

Die Anlage bietet Empfangsmöglichkeit für frei empfangbare Radio- und TV-Sender über Astra und Eutelsat, sowie für Pay-TV-Sender, bei entsprechend ausgerüsteten Empfangsgeräten auch in HDTV-Technologie (hochauflösendes Fernsehen).

4.5.4 Fußbodenheizung

Die Beheizung aller Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küchen, Badezimmer und Flure erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Der Verbrauch wird über einen Wärmemengenzähler auf Mietbasis erfasst. Der Wärmemengenzähler befindet sich im Heizungsverteilerschrank in einer Wand- oder Vormauerung innerhalb der Wohnung.

4.5.5 Lüftung der Wohnungen

Grundsätzlich werden alle Wohnungen gemäß der Vorgaben der DIN 1946/6 und DIN 18017/3 mechanisch entlüftet. Die Entlüftung erfolgt über innen liegende Bäder, WCs und Küchenräume (nur Raumentlüftung, kein Anschluss von Abzugshauben). Die Nachströmung findet durch die umgebenden Räume statt. Frischluft strömt über Außenlufteinlässe nach, die im Fassaden- oder Fensterbereich eingebaut werden.

Für die gesamte Wohnung ist somit die Nennlüftung ohne Nutzerunterstützung sichergestellt. Diese schließt die dauernde Lüftung zum Feuchteschutz (24 h/d bei geschlossenem Fenster) mit ein.

5. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden gemäß Freiflächengestaltungsplan erstellt. Der zentrale Innenhof erhält einen Bodenbelag aus hochwertigen Betongranitplatten. Die Befestigung der Zugangswege erfolgt mit Gehwegplatten oder Pflastersteinen. Die Pflanz- und Ansaatarbeiten erfolgen ebenfalls nach dem Freiflächengestaltungsplan.

Die zum westlichen Innenhof hin gelegenen Erdgeschosswohnungen erhalten eigene Gartenanteile mit Terrassen. Die Grünflächen dieser Gartenanteile werden im Bereich der Rasen- und Staudenflächen mit Oberboden in einer Stärke von ca. 20-30 cm stark aufgefüllt und grob planiert. Sie werden zum Innenhof hin mit einer Hecke entsprechend den Eintragungen im Freiflächengestaltungsplan eingefasst.

6. WOHNFLÄCHEN

Die angegebenen Wohnflächen orientieren sich an der Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 1. Januar 2004 mit nachfolgenden Abweichungen und Besonderheiten:

Die angegebenen Wohnflächen werden nach den Planmaßen/Rohbaumaßen ermittelt; Abweichungen bis zu 2 % sind möglich.

Die Flächen von Terrassentüren (im Dachgeschoss mit Stufe), Türen und Fenstern sowie offenen Wandnischen, die bis zum Fußboden herunterreichen, wurden unabhängig von ihrer Tiefe voll berücksichtigt.

In Bädern, WCs, Duschen und Küchen sind die Bewegungsflächen möglichst nach VDI 6000 ausgelegt. Diese können in Einzelfällen auch unterschritten werden.

7. ERGÄNZENDE HINWEISE

Pflege und Wartung von Holzbauteilen

Holzbauteile wie Fenster, Dachkästen und Balkonbeläge sind durch die WEG (Gemeinschaftseigentum) bzw. durch den Eigentümer selbst (Sondereigentum) im erforderlichen Zeitabstand zu pflegen und zu warten.

Dies gilt insbesondere für alle außen liegenden Holzflächen. Diese müssen jährlich überprüft und mindestens alle zwei Jahre einem Erneuerungsanstrich unterzogen werden.

Pflege und Wartung von Silikonfugen

Silikonfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Sie obliegen der Alterung sowie chemischen und/oder physikalischen Einflüssen (z. B. durch natürliche Setzungserscheinungen des schwimmenden Estrichs sowie durch das Arbeiten des Bauwerks), wobei das Reißen dieser Fugen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Erneuerung dieser Fugen erfolgt durch den Eigentümer selbst, oder sie ist kostenpflichtig.

Hinweise zum richtigen Lüften

Häufigkeit und Lüftungsart: Im Sommer sollte je nach Raumnutzung und Feuchtigkeit täglich drei- bis fünfmal für mindestens 10 bis 15 Minuten richtig gelüftet werden. Dabei sollte die Hauptbelüftung in den kühleren Tageszeiten erfolgen, also morgens und abends. Richtiges Lüften heißt, dass Fenster oder Türen weit geöffnet werden. Am besten Fenster bzw. Türen an gegenüberliegenden Raumseiten gleichzeitig öffnen.

Im Winter, speziell bei Minustemperaturen, reicht täglich drei- bis fünfmal Lüften für mindestens fünf Minuten. Gekippte Fenster reichen für eine optimale Belüftung nicht aus, sondern sind speziell im Winter problematisch, da sich im Bereich der Fensterstürze und -leibungen Kondensat bildet. Das kann zu Schimmelbefall führen.

In unbeheizten oder gering beheizten Räumen (z. B. Schlafzimmer) sollten die Türen zu den Wohnräumen in der kalten Jahreszeit geschlossen bleiben. Außerdem ist es ratsam, auch in Schlafzimmern die Heizung so einzustellen, dass zumindest eine Raumlufttemperatur von 16-18 °C erreicht wird. Am Morgen sollte unbedingt gelüftet werden.

Bäder und Duschen

Bäder und Duschen sollten während der Benutzung geschlossen werden. Direkt nach der Benutzung sollte für fünf bis zehn Minuten bei weit geöffnetem Fenster gelüftet werden. Danach können die Türen bei Temperierung der Nass- und Waschräume geöffnet bleiben.

Lüften von Kellerräumen

Im Winter gilt: Je kälter es draußen ist, desto besser wirkt die Regulierung der Raumluftfeuchte durch Lüftung. Im Sommer gilt für Keller und andere kühle Nebenräume: Am besten nachts lüften, da dann die Außenluftfeuchte am geringsten ist. Niemals den ganzen Sommer über die Kellerfenster geöffnet lassen!

8. SONSTIGES

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt gefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, z. B. technischer Weiterentwicklung bzw. soweit sie technisch oder baurechtlich notwendig sind, eintreten.

Die in den Grundrissen, in den Lageplänen und Ansichten oder in Modellen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung erwähnt, kein Bestandteil des Lieferumfangs. Gestrichelt dargestellte, mit „SW“ (Sonderwunsch) oder mit „optional“ gekennzeichnete Bauteile wie Wände o. Ä. zeigen Ausbaumöglichkeiten, die nicht zum Lieferumfang gehören, aber ggf. gemäß Sonderwunschliste mit dem Verkäufer vereinbart werden können. Maßgebend für den Lieferumfang sind die technische Baubeschreibung, die Bestandteil der Teilungserklärung ist bzw. auf die im Kaufvertrag als separate Urkunde Bezug genommen wird, bei Sonderwünschen die dazugehörige Sonderwunschliste, nicht aber die zeichnerischen Darstellungen.

Käuferwünsche bzw. Abweichungen von der Baubeschreibung sind gemäß der Sonderwunschliste bei rechtzeitiger Vereinbarung, d. h., wenn der Baufortschritt es zulässt, grundsätzlich möglich.

Der Käufer ist verpflichtet, Auflagen der Behörden zur Gestaltung seines Grundstücks sowie von Grundstücken, an denen er Miteigentum erwirbt, zu erfüllen bzw. zu dulden. Das betrifft insbesondere das Pflanzen von Bäumen, das Anlegen von Sichtschutzspalieren sowie Einfriedungen.

Die Pflanzstandorte der Bäume und Sträucher sowie die Arten der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenden Gehölze werden in einem Außenanlagenplan des Verkäufers durch den Landschaftsplaner definiert.

Um eine abgerundete Gesamtgestaltung des Bauvorhabens zu erzielen, werden alle Fragen der Farbgebung vom Architekten/Bauträger entschieden.

Die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung geltenden Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind bei den geplanten Gebäuden nachgewiesen.

Schwind- und Haarrisse, die möglicherweise in den tragenden Konstruktionen bzw. allgemein in Bauteilen entstehen können – insbesondere an solchen Stellen, wo verschiedene Materialien zusammentreffen –, sind konstruktionsbedingt und gelten nicht als Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechts.

Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des jeweils beurkundeten Kaufvertrags sowie die technische Baubeschreibung, die Bestandteil der Teilungserklärung ist bzw. auf die im Kaufvertrag als separate Urkunde Bezug genommen wird. Bei Abweichungen zwischen der Baubeschreibung und den Bauzeichnungen ist die genannte Baubeschreibung maßgebend.

Die Bebilderung ist beispielhaft und stellt keine vertragliche Verpflichtung dar. Alle genannten Abbildungen sind Eigentum der jeweiligen Hersteller und wurden mit freundlicher Genehmigung zur Verfügung gestellt. Nähere Informationen zu den gezeigten Produkten sind beim Hersteller erhältlich.