



Baubeschreibung Occamstraße 14, 80802 München

Vorbemerkung

In der Occamstr. 14, 80802 München, entsteht auf einem 609 qm großen Grundstück ein Neubau mit insgesamt 12 Wohneinheiten und 12 Tiefgaragenstellplätzen.

Professionelle Baubetreuung, ein Projektant und der Architekt stehen während der gesamten Bauzeit für eine gemeinsame Planungsphase zur Verfügung. Sie begleiten durch das weite Feld der Ausstattungsoptionen und stehen bei Fragen zu Ausstattungsdetails zur Verfügung.

Allgemeine Baubeschreibung

I. BAUART UND KONSTRUKTION

1. MAURER- UND BETONARBEITEN

1.1 Baustatik für tragende Bauteile

Ein Fachingenieur erstellt eine statische Berechnung mit Dimensionierung und Materialvorgabe für alle tragenden Bauteile. Fundamente, Bodenplatte, Stahlbeton- und Ziegelwände, Decken, Stahlbauteile und die Dachtragkonstruktion werden dementsprechend ausgeführt. Materialwechsel aus statischen Gründen sind grundsätzlich erlaubt und stellen keine Abweichung von der Baubeschreibung dar.

1.2 Wärme-, Schall- und Brandschutz

Von Fachingenieuren werden ein Wärmeschutznachweis nach EnEV 2014 (gültig ab 01.05.2014) und ein Schallschutznachweis nach VDI 4100, Schallschutzklasse II, Ausg. 2007 (entspricht erhöhtem Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2) und ein Brandschutznachweis nach Bauvorlagenverordnung erarbeitet. Sie bilden zusammen mit der Baustatik die Grundlage für die Auswahl der Baustoffe, Baumaterialien und Bauelemente für die nachstehend beschriebenen Leistungen.

Der Neubau wird nach den geltenden Energieeinsparungsvorschriften (EnEV 2014) errichtet. Die nach der EnEV 2014 zum 01. Januar 2016 wirksam gewordene Anhebung der Neubauanforderungen findet auf dieses Bauvorhaben noch keine Anwendung; dieser verschärfte Standard wird daher auch nicht erfüllt.

Die Voraussetzungen für die jeweilige Schallschutzstufe werden in der VDI 4100 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 08/2007 (VDI 4100) beschrieben. Die neuere Ausgabe 10/2012 der VDI 4100 wird gegenwärtig kontrovers diskutiert, stellt keine allgemein anerkannte Regel der Technik dar und wird beim vorliegenden Bauvorhaben daher ausdrücklich nicht vereinbart.

Der Luft- und Trittschallschutz hinsichtlich der Geräusche aus Nachbarwohnungen sowie der Schalldruckpegel von Geräuschen aus haustechnischen Anlagen werden unter Zugrundelegung der Schallschutzstufe II (von insgesamt drei Schallschutzstufen) der VDI 4100 08/2007 ausgeführt. Dadurch wird zwischen den einzelnen Wohneinheiten ein Schallschutz erreicht, durch den die Bewohner – übliche Gegebenheiten in der Umgebung vorausgesetzt – im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu finden. Eingehaltener Luftschallschutz bei wohnungstrennenden Bauteilen (Schallschutzwerte für Schallschutz der Schallschutzstufe II nach der VDI 4100 08/2007):

- a) Wohnungstrenndecken $R'w \geq 57$ dB
- b) Kellerdecken über fremden Aufenthaltsräumen $R'w \geq 57$ dB
- c) Decken über Durchfahrten, Sammelgaragen, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen $R'w \geq 57$ dB
- d) Wohnungstrennwände $R'w \geq 56$ dB
- e) Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren $R'w \geq 56$ dB
- f) Wände neben Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen $R'w \geq 56$ dB
- g) Wohnungseingangstüren $R_{w,P} \geq 42$ dB

Es wird ausdrücklich festgehalten und vereinbart, dass innerhalb des eigenen Wohnungsbereiches keine Schallschutzmaßnahmen zur Erzielung höherer Anforderungen an den Schallschutz im Sinne der VDI 4100 durchgeführt werden. Im eigenen Bereich wird demzufolge nur der Schallschutz zugesichert, der sich aus der im Bauvertrag beschriebenen Bauweise der Wohnungs- und Installationswände ergibt.

Der Schallschutz der Aufzugswände wird im Kapitel 21 behandelt, insofern wird hier nur auf die dort aufgeführten jeweiligen Angaben verwiesen.

Der Bauträger lässt durch das namhafte Ingenieurbüro Müller BBM nach Rohbaufertigstellung und Gesamtfertigstellung je ein Schallschutzgutachten im Hinblick auf die Einhaltung des zugesagten Schallschutzes erstellen.

1.3 Kelleraußenwände

Die Bohrpfähle des Baugrubenverbau stellen zugleich die Kelleraußenwände dar. Diese werden gereinigt und im Bereich der Neben- und Technikräume als Außenwände belassen. Im Bereich von Aufenthaltsräumen ist eine Stahlbetonvorsatzschale vorgesehen.

1.4 Wohngeschossaußenwände

Im Erdgeschoss 36,5 cm dickes, wärme- und schalldämmendes Ziegelmauerwerk entsprechend der errechneten Anforderung. Die Außenwände erhalten beidseitig einen mineralischen Putzauftrag, außen Oberputz mit Putzstruktur, weiß eingefärbt, Innenputz verrieben, weiß gestrichen.

Die Erstellung von Teilen der Außenwände aus Stahlbeton mit Wärmedämmung bleibt aus statischen Gründen vorbehalten. Ab 1. Obergeschoss Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem.

1.5 Innen- und Wohnungstrennwände

Die Innenwände werden nach statischer Berechnung teils aus Stahlbeton, teils aus 24 cm, 17,5 cm oder 11,5 cm dickem Ziegelmauerwerk ausgeführt. Die Wohnungstrennwände (Abtrennung zwischen den einzelnen Wohnungen bzw. Wände zu den Treppenhäusern) werden aus speziellen Schallschutzziegeln oder Stahlbeton erstellt, mit beidseitigem Innenputz, verrieben und weiß gestrichen (Sanitärbereiche z. T. gefliest).

1.6 Geschossdecke über KG und Tiefgarage

Stahlbeton als Ortbetondecke, Stärke nach statischer Erfordernis, Untersicht sauber geschalt, soweit möglich mit geordneten Schalungsstößen, entgratet. Untersicht im Bereich von Technik- und Nebenräumen weiß gestrichen, in Aufenthaltsräumen geputzt und weiß gestrichen, im Bereich der Garage weiß gestrichen.

1.7 Geschossdecken über EG und OG

Decken entweder als Stahl-Ortbeton oder als Elementdecken mit Aufbeton, Stärke entsprechend statischer Berechnung, Unterseite malerfertig gespachtelt und weiß gestrichen.

1.8 Abdichtung

Waagerechte Abdichtung gem. DIN 18195/4 gegen Bodenfeuchtigkeit sowie Abdichtung des Erdgeschossmauerwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit mit Bitumenschweißbahnen oder einer gleichwertigen Alternative.

Kelleraußenwände ohne Abdichtung.

1.9 Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohngeschossen ca. 2,60 m.

1.10 Balkone und Dachterrassen

In Stahlbeton, thermisch getrennt von den Geschoßdecken. Bei Balkonen und Dachterrassen entsteht ggf. eine Austrittstufe.

1.11 Tiefgarage

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt als Stahlbetonkonstruktion. Die gereinigten Bohrpfähle des Baugrubenverbaus stellen zugleich die Tiefgaragenaußenwände dar. Das Stützenraster wird durch die Statik vorgegeben. Der Boden wird flügelgeglättet in Ortbeton ausgeführt. Die innenliegende Beschichtung erfolgt nach Vorschrift.

Es stehen 12 Stellplätze in Doppelparkeranlagen zur Verfügung. Der gesamte Keller und die Tiefgarage werden in Stahlbeton ausgeführt.

Die Entlüftung und Entrauchung erfolgt nach Sachverständigen-Prüfbericht des TÜV Süd. Es wird eine Fluchtwegbeleuchtung gemäß Vorschrift eingebaut.

Ein elektrisch betriebenes Tor wird über Schlüsselschalter und Fernbedienung bedient.

Als Vorbereitung für die Möglichkeit einer nachträglichen Aufrüstung eines Anschlusses für Elektroautos wird eine abschließbare Steckdose pro Stellplatz installiert.

1.12 Treppen

Stahlbetontreppe gemäß Schallschutznachweis schallentkoppelt mit rutschhemmendem Feinsteinzeug- oder Natursteinbelag. Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

2. ZIMMERERARBEITEN

Die Ausführung der Dachgauben erfolgt nach statischen Erfordernissen sowie den Brandschutzaufgaben der Genehmigungsbehörden in Nadelholz nach DIN 107.

3. DÄMMARBEITEN

Wärmedämmung gemäß der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden gem. EnEV 2014 (siehe Kapitel 1.2).

4. DACHDECKUNGSARBEITEN

Die gesamte Dacheindeckung erfolgt in Uginox Edelstahl 0,5. Die erforderlichen Dachliegefenster werden elektrisch mit eingebautem Regensensor betrieben.

Lt. Untere Denkmalschutzbehörde Dacheindeckung Ziegel (Pfannen) naturrot

5. SPENGLERARBEITEN

5.1 Fallrohre, Dachrinnen und sonstige Verblechungen werden in Uginox Edelstahl 0,5 ausgeführt.

6. AUSSEN-/INNENPUTZ

6.1 Außenputz

Zweilagiger Außenputz, erste Lage Kalkzement-Leichtputz, zweite Lage mineralischer Deckputz inklusive Gewebeeinspachtelung nach Bedarf und (ab 1. OG) Wärmedämmverbundsystem.

Entlang der Occamstraße ist zum Schutz des Putzes ein Natursteinsockel mit einer Höhe von ca. 60 cm vorgesehen (vorbehaltlich der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde).

6.2 Innenputz

Der Innenputz wird aus Gips-Glattputz in Q3-Qualität erstellt und die Nassräume erhalten einen Kalkzementputz.

6.3 Trockenbau

Soweit erforderlich werden aus Platzgründen Leitungsschächte und Vorsatzschalen in den Nasszellen bei den sanitären Leitungen mit Rigips verkleidet. Dachgauben werden in Rigips ausgeführt.

7. FENSTER

Sämtliche Fenster und Fenstertüren werden in Holz-Alu-Konstruktion (weiß oder nach Farbkonzept des Architekten) mit Belüftungssystem und Fehlbedienungssperre ausgeführt. Die Fenster werden gemäß Genehmigungsplanung entweder festverglast oder bodentief ausgeführt. Wärmeschutzverglasung UWert gem. EnEV und eine 3-fach Verglasung, Fenstergriffe in Edelstahl.

Fensterbleche außen werden in Alu weiß pulverbeschichtet ausgeführt. Die Schallschutzberechnung für die Fenster und Fenstertüren wird nach den gesetzlichen Vorschriften erstellt. In den Erdgeschoßwohnungen werden aus Sicherheitsgründen absperrbare Fenstergriffe montiert. Die Fenster erhalten für die Verdunkelung und Beschattung Außenraffstores in Schienenführung mit einer S Lamelle Fa. Warema oder gleichwertig ohne Windwächter.

8. TÜREN

8.1 Hauseingangstüre

Eine hochwertige Aluminium-Glasausführung mit thermisch getrennten Profilen nach Wahl des Architekten, Schüco oder gleichwertig.

8.2 Wohnungseingangstüren:

Weiß, vollwandige Wohnungseingangstüren in Vollholz mit Spion, Klimaklasse 3, Drei-Zapfen-Verriegelung. Wohnungseingangstüren erhalten einen Schallschutz von $R_{w,P} 42$ dB (sogen. Prüfwert, d. h. das Ergebnis einer Eignungsprüfung eines Bauteils in einem Prüfstand). Alle Wohnungseingangstüren sind 3-fach verriegelt, dicht- und selbstschließend mit Schließer und Edelstahldrückergarnitur und haben eine Höhe von ca. 2,25 m.

8.3 Innentüren:

Weiß Holz Türen (Röhrenspanausführung) mit einer Höhe von ca. 2,25 m mit Holzumfassungszargen, auf Wunsch gegen Aufpreis mit Glaselementen.

Die Ausführung der Beschläge erfolgt in Edelstahl. Materialverrechnungspreis frei Baustelle inklusive Montage, Beschläge und Drücker für eine Türe mit Breite 88,5 cm, 900 Euro inkl. MwSt, stumpf einschlagend mit verdeckt innenliegenden Bändern.

9. ESTRICH

Es wird in allen Wohnräumen schwimmender Estrich nach DIN 18353 mit Wärme und Trittschalldämmung eingesetzt. Die Nassräume erhalten einen Zementestrich.

10. SCHLOSSERARBEITEN (Metallbauarbeiten) nach DIN EN 1090-2:2011-10 EXC 1

10.1 Fenster

Bei Bedarf Absturzsicherung nach Konzept des Architekten aus Stahl (S235 JR) im Duplexverfahren feuerverzinkt nach DIN ISO EN 1461 und pulverbeschichtet in Standard RAL.

Profildimensionierung für Holmlast 0,5kN, Absturzhöhe gem. Bayerischer Bauordnung unter 12m ca. 900mm, ab OK FFB über 12m ca. 1000mm ab OK FFB.

10.2 Balkone / Terrassen

Balkongeländer nach Konzept des Architekten aus Stahl (S235 JR) im Duplexverfahren feuerverzinkt nach DIN ISO EN 1461 und pulverbeschichtet.

Profildimensionierung für Holmlast 0,5kN, Absturzhöhe gem. Bayerischer Bauordnung unter 12m ca. 900mm, ab OK FFB über 12m ca. 1000mm ab OK FFB. Handläufe nach Konzept des Architekten in Edelstahl (X5CrNi18-10).

10.3 Treppengeländer

Treppengeländer nach Konzept des Architekten aus Stahl (S235 JR) 2-fach mit Primer beschichtet und mit Nasslack in Standard RAL endbeschichtet.

Das Treppengeländer wird in segmentweise montiert. Der Augenbereich wird an der Baustelle dem Treppenverlauf angepasst.

Profildimensionierung für Holmlast 0,50 kN, Absturzhöhe unter 12m gem. Bayerischer Bauordnung ca. 900mm, ab OK FFB über 12m ca. 1000mm ab OK FFB.

Handläufe nach Konzept des Architekten in Edelstahl (X5CrNi18-10) .

11. NATURSTEINARBEITEN

11.1 Fensterbänke

In Naturstein Granit oder Holz.

11.2 Treppenhaus

Die Flurwände des Gemeinschaftseigentums im EG werden mit Feinsteinzeug oder Naturstein bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m verkleidet.

12. FLIESENARBEITEN

12.1 Bad/Dusche/WC

Diese Räume erhalten Fliesen als Bodenbelag. Die Wandfliesen werden im Spritzbereich der Duschen und Badewannen bis ca. 2,00 m Höhe in allen anderen Bereichen bis ca. 1,20 m hoch gefliest.

Die Bemusterung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt durch die Fa. Modern Wohnbau GmbH. Alternativ zur angebotenen Bemusterung können die Erwerber Fliesen in den Ausstellungsräumen der Firma DIE FLIESE in Ismaning besichtigen. Der Materialverrechnungspreis für die Wand- und Bodenfliesen beträgt frei Baustelle pro qm 85,00 Euro inkl. MwSt. Der in den vom Erwerber zu bezahlenden Kaufpreis für die Wohnung einkalkulierte Verlegepreis bezieht sich hierbei auf die Standard-Bemusterung der Fa. Modern Wohnbau GmbH, d. h. auf eine Fliesengröße von 30 x 60 cm (Wandfliese) und 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm (Bodenfliese).

Dazu werden passende Sockelleisten verlegt.

Für individuelle Fliesenarbeiten werden gesonderte Angebote erstellt.

In sämtlichen nassbelastenden Bereichen wird eine alternative Abdichtung aufgebracht.

Adresse: DIE FLIESE ART + DESIGN, Münchnerstr. 3, 85737 Ismaning
Tel. 089/9624010 – info@die-fliese.com

12.2 Terrassen

Gepflastert in Splitt nach Konzept des Architekten.

12.3 Balkone

Fertigteilibalkone in Sichtbetonausführung, Belegung in Feinsteinzeug (60 x 60 cm, 2 cm stark, auf Stelzlager verlegt, Farbe nach Wahl).

12.4 Dachterrassen

Die Abdichtung wird als zugelassene Sonderkonstruktion ohne Gefälle ausgeführt, Ausführung gemäß den Flachdachrichtlinien und der DIN 18195, Plattenbelag in Splittbett. Diese Sonderkonstruktion ist dem Erwerber hinreichend bekannt und wird ihm auf Wunsch gerne näher erläutert.

13. BODENBELÄGE

13.1 WOHNUNGEN

Schwimmend verlegter Parkett incl. Sockelleisten, Trittschalldämmung und Dampfsperre in den Wohn-, Schlaf- und Abstellräumen sowie in Fluren,

Materialverrechnungspreis frei Baustelle, aber ohne Verlegearbeiten pro qm 150,00 Euro inkl. MwSt.

Wahlweise können in diesen Bereichen auch Fliesen gewählt werden.

13.2 Terrassen/Balkone siehe Kapitel 12.2 und 12.3

14. MALERARBEITEN

14.1 Fassade/Dach

Die Fassade erhält einen schlagregensicheren Anstrich auf Silikonharzbasis mit hohem Fungizidschutz. Farbgestaltung gemäß Konzept des Architekten.

14.2 Wohnungen

Alle Innenwand- und Deckenflächen erhalten einen Anstrich aus weißer, umweltfreundlicher, lösemittelfreier Dispersionsfarbe. Auf Wunsch können gegen Aufpreis vereinzelte Bereiche (z.B. Küchen) mit einem wisch- und kratzfesten Anstrich, z.B. aus Latex seidenmatt weiß gestrichen werden.

14.3 Holzteile

Alles sichtbaren Holzteile erhalten einen Lasur- bzw. Lackanstrich. Farbe gem. Konzept des Architekten.

15. Wohnungsinterne Treppen

Holtreppe oder Stahlreppe mit Holzauflege, schallentkoppelt gelagert, Materialverrechnungspreis frei Baustelle und inkl. Montage 6.000,- Euro inkl. MwSt.

16. Kellertrennwände

Es wird ein Trennwandsystem aus Metall (gesichert gegen Einbruch und Vandalismus) eingebaut. Für zusätzliche Sicherheit werden Türen mit Profilzylindern passend zur Schließanlage eingebaut.

17. Schließanlage

Es wird eine Zentralschlossanlage für die Haustüre, Wohnungseingangstüre, Standsäule der Tiefgarage und das Kellerabteil installiert. Das Tiefgaragentor kann zusätzlich per Funk mit einem Handsender vom Auto aus geöffnet werden.

II. TECHNISCHE AUSSTATTUNG

18. HEIZUNGSANLAGE

- Gaszentralheizung in „Brennwerttechnik“
- Weitere (erneuerbare) Energiequellen (z. B. Photovoltaik- oder Solaranlagen/Sonnenkollektoren) werden nach gesetzlicher Vorgabe und den Bestimmungen der EnEV festgelegt (jeweils vorbehaltlich behördlicher Zustimmung – Denkmalschutz).

- Außentemperaturabhängige Regelungsanlage mit Nachtabsenkung
- Die Wärmeverteilung erfolgt im Untergeschoss und dann über Steigstränge in die jeweiligen Wohneinheiten.
- Zentrale Warmwasserversorgung durch Boiler mit heizungsunabhängiger Temperatur und Zirkulationspumpe.

18.1. Fußbodenheizung

Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen, Küchen, Bädern, Dusche/WC und den Hobbyräumen im KG.

Raum-Thermostate zur Einzelraumregelung mit Ausnahme von Abstellräumen und Fluren, wenn diese keine eigenen Heizkreise erhalten müssen.

18.2. Handtuchheizkörper

Im Bad und Duschbad wird zusätzlich je ein Handtuchheizkörper. Fa. Richter & Frenzel My Style oder gleichwertig, weiß mit elektrischer Heizpatrone installiert.

18.3 Wärmemengenzähler und Rauchmelder

Heizkostenerfassung durch Wärmemengenzähler (Leasing durch die Eigentümergemeinschaft) pro Wohnung bei den Heizkreisverteilern.

Die Erstausrüstung erfolgt durch ein Heizkostenabrechnungsunternehmen (keine Leistung der Fa. Modern Wohnbau GmbH).

Rauchmelder werden entsprechend den Vorschriften installiert (Leasing durch die Eigentümergemeinschaft, die Erstausrüstung erfolgt ebenfalls nicht durch die Fa. Modern Wohnbau GmbH).

18.4 Wärmedämmung

Die Wärmedämmung der Heizungsinstallation erfolgt entsprechend der Wärmeschutzverordnung bzw. EnEV, in sichtbaren Bereichen mit PVC-Mantel.

18.5 Heizkörper

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums, wie z.B. Treppenhaus, werden je nach Erfordernis Plattenheizkörper mit Thermostatventil installiert.

Kellerräume/-abteile werden ohne Heizung ausgeführt.

19. Sanitärausrüstung

- Anschluss der Wohnungen an die städtische Wasserversorgung im Hausanschlussraum
- Kalt- und Warmwasserzuleitungen aus Edelstahlrohren
- Wärmedämmung der Rohre nach Energieeinsparverordnung, in sichtbaren Bereichen mit PVC-Mantel

Einrichtungsgegenstände (wie folgt oder gleichwertig):

- in Standardfarbe "weiß"

- Sanitärkeramik Fabrikat Ideal Standard Strada (Waschtische), Mia (WC) und Kaldewei Ambiente Puro (Badewannen)
- Armaturen Fabrikat Dornbracht IMO (Einhandmischer) / Symetrics (Thermostat + Schlauchbrause) / MEM (Regenbrause)
- Lichtspiegel Fabrikat Zierath Avela
- Toilettenpapierhalter und Handtuchhaken Keuco Collection Moll
- WC-Bürstengarnitur Keuco Elegance Neu

Ausstattung (wie folgt oder gleichwertig):

- Stahleinbauwanne ca. 170 cm lang, 75 cm breit mit Excenter-Überlauf, Armatur chrom mit Unterputz-Einhebelmischbatterie und Handbrause (nicht bei Wohng. 2)
- Hauptbad: Porzellanwaschtisch, Armatur chrom mit Einhebelmischbatterie
- Duschbad/WC: Porzellan-Handwaschbecken, Armatur chrom mit Einhebelmischbatterie
- Wand-Tiefspül-WC spülrandlos mit Unterputz-Spülkasten mit Spartaste, Kunststoff Sitz mit softclosing-Deckel
- ebenerdige, geflieste Duschen mit Linienentwässerung Edelstahl und Vollglastrennwand, Armatur chrom mit Unterputz-Einhebelmischbatterie und Handbrause, Regenbrause chrom mit Wandanbindung
- in der Küche Warm- und Kaltwasseranschluss am Steigstrang mit Eckventilen und Ablaufleitung für Spüle, weitere Leitungsführung auf Putz durch den Eigentümer nach Übergabe (Küchenfirma)
- Gartenwasseranschluss auf den Terrassen der Wohnungen 1, 3, 6 und 8 in frostfreier Ausführung
- Gartenwasseranschluss für die gemeinschaftlichen Freiflächen
- Warm- und Kaltwasserkostenerfassung mit Warm- und Kaltwasserzählern (Leasing durch die Eigentümergemeinschaft, die Erstausrüstung erfolgt ebenfalls nicht durch die Fa. Modern Wohnbau GmbH). Wärmemengenzähler für Fußbodenheizung und Rauchmelder: siehe Kapitel 18.3.

Lüftung

Alle fensterlosen Bäder, Duschbäder und WCs erhalten über Lichtschalter angeforderte Ablüfter nach DIN 18017/3.

Der nach DIN 1946, Teil 6 geforderte, nutzerunabhängige Feuchteschutz (1. Stufe der DIN 1946/6) wird zur Wohnungslüftung durch vorgenannte Ablüfter in Verbindung mit Nachströmöffnungen gewährleistet.

Neben der notwendigen aktiven Lüftung durch den Nutzer (Öffnen der Fenster) werden durch den Fensterbauer zusätzliche Fensterfalz-Zuluftelemente ausgeführt, die zusammen mit den leicht unterschrittenen Wohnraumentüren und dem vorgenannten Bad-/WC-Ablüfter für weitere Durchlüftung der Wohnung sorgen.

20. ELEKTROINSTALLATION

Allgemeine Ausstattung

- Die Elektroinstallation wird entsprechend der gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt.
- Jede Wohnungseinheit erhält im Hausanschlussraum einen Drehstromzähler mit einer Absicherung 3x35 A.
- Die Beleuchtung im Treppenhaus wird mit Deckenleuchten gem. Konzept des Architekten ausgestattet.
- Sämtliche allgemein genutzten Räume wie Kellerflure, Kinderwagenräume, Technikräume, Tiefgarage, Zugang zum Haus werden mit Beleuchtungskörpern gemäß Konzept des Architekten ausgestattet.
- Sämtliche Kellerräume/-abteile erhalten eine Deckenleuchte und einen Steckdosenanschluss in Kombination mit Lichtschalter, die, sofern wohnungszugehörig, vom jeweiligen Wohnungszähler versorgt werden.
- Das Klingeltableau wird im Eingangsbereich gegenüber der trockenen Löschwassereinspeisung mit hinterleuchteten Namensschildern, integrierter Videokamera und Lautsprechern nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Antenne

Die Antennenanlage wird an ein Kabelnetz angeschlossen (Leasing durch die Eigentümergemeinschaft, die Erstausrüstung erfolgt ebenfalls nicht durch die Fa. Modern Wohnbau GmbH).

ELEKTROINSTALLATION WOHNUNG 1 – 12: siehe Anlage 1

21. AUFZUGSANLAGE

Personenaufzug behindertenegeeignet in Edelstahl und Glas. Schacht als Stahlbetonkonstruktion. Aufzug und Schachtwand ergeben Geräusche, die max. 27 dB zum nächsten schutzbedürftigen Raum betragen.

III. AUSSENANLAGEN

Die Erstellung der Außenanlagen erfolgt gemäß Freiflächengestaltungsplan nach Konzept des Architekten.

IV. ALLGEMEINES

22.1 Die in allen Plänen eingezeichneten Möblierungen, Einrichtungsgegenstände und Küchenvorschläge stellen nur Einrichtungsvorschläge dar bzw. sind die Installationsgrundlage für Elektro-, Sanitär-, und Heizungseinbauten und sind im Leistungsumfang nicht enthalten. Die Sanitärausstattung wird lt. Baubeschreibung ausgeführt.

22.2 Für die Planung seiner Einrichtung (Küche, Möblierung u. ä.) sind vom Erwerber unbedingt Naturmaße zu nehmen; ihm ausgehändigte Pläne sind hierfür nur bedingt geeignet.

22.3 Geringfügige Abweichungen von der DIN 18022/Abstandsmaße bei Küchen/Bädern/WCs sind aufgrund der Realisierung möglich. In Bädern, WCs und Duscbädern sind die Bewegungsflächen nach VDI 6000 ausgelegt. Diese können in Einzelfällen auch unterschritten werden.

22.4 Aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse macht die Fa. Modern Wohnbau GmbH darauf aufmerksam, dass die Tiefgaragenrampe für z. B. tiefergelegte Sportwagen nur bedingt geeignet ist. Für größere Fahrzeuge (z. B. SUV) ist ein eventuell mehrmaliges Rangieren erforderlich. Zudem liegen beim Ein- und Aussteigen beengte Verhältnisse vor.

22.5 Die Briefkastenanlage mit auswechselbaren Namensschildern befindet sich im Flur im Erdgeschoss und wird nach Farbkonzept des Architekten gestaltet.

V. WARTUNGSHINWEISE

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit treten eventuell Risse in Gips- und Putzbauteilen auf, was aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften (wie Setzungen, Kriechen und Schwinden) zwangsläufig und damit letztlich unvermeidlich ist.

In diesem Zeitraum ist auch auf gute Durchlüftung und Beheizung aller Räume zu achten. In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist ebenfalls darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung aufgestellt werden.

Der Erwerber wird darauf hingewiesen, dass er die Räumlichkeiten durch regelmäßiges Stoßlüften (mind. 2 Mal pro Tag) zu belüften hat. Ferner ist eine ausreichende Beheizung erforderlich, um Schimmel oder Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Die DIN 4108 schreibt diesbezüglich eine Mindesttemperatur von 20 Grad Celsius und max. 50 % rel. Luftfeuchte für alle Aufenthaltsräume vor. Um somit Schimmel oder Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden ist es notwendig, dass der Erwerber sein Wohnverhalten daran ausrichtet.

Holz ist ein Naturprodukt. Holz ist im Freien Veränderungen durch z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust und ist ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff.

Ebenso bedürfen elastische Ver fugungen bei Baustofftrennungen innen und außen sowie Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z.B. Holzteile), einer laufenden Wartung durch den Erwerber bzw. die Eigentümergemeinschaft. Das gilt entsprechend für die innenliegende Beschichtung von Flächen (insbesondere von Böden) in der Tiefgarage (Schutz gegen Streu- und Tausalzeintrag).

Die Niederschlagswasserabläufe in den Terrassen und Balkonen erfordern eine ständige Wartung, damit die Abläufe nicht verstopfen. Auch die Abläufe der Dachrinnen müssen regelmäßig auf freie Durchgängigkeit geprüft werden.

Die Sachmängelhaftung erstreckt sich nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt.

Technische Anlagen und bewegliche Sachen (z. B. Aufzüge, Heizungen, Wasserhähne, Tür- und Fensterbänder, Duschlappen, Beschläge usw.) bedürfen einer ständigen Wartung und Pflege. Es obliegt daher dem Erwerber bzw. der Eigentümergemeinschaft, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten und ggf. entsprechende Wartungsverträge abzuschließen.

Ismaning im November 2016/[Ergänzung Denkmalschutz Jan.2017](#)