

Technische Baubeschreibung für die schlüsselfertige Erstellung einer Wohnanlage mit Tiefgarage an der Schopenhauer-/Hanselmannstrasse in 80809 München

- 1 Projektbeschreibung / Allgemeine Angaben
- 1.1 Die Planung sieht eine Randbebauung an der Schopenhauer- und Hanselmannstrasse in München vor. Auf den Freiflächen entsteht eine landschaftsgärtnerisch angelegte Grünanlage. Die Wohnanlage gliedert sich in vier Gebäude mit Untergeschoss (UG), Erdgeschoss (EG) und drei Obergeschossen (OG) in Haus 3 oder vier Obergeschossen in den Häusern 1, 2 und 4.
Auf dem ca.2.093 m² großen Grundstück sind 36 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 3.350 m² geplant.
In jedem Treppenhaus ist ein rollstuhlgeeigneter Aufzug mit Haltestellen in jedem Geschoss vorgesehen. Im Untergeschoss sind die Häuser über Flure verbunden.
- 1.2 Eine Gemeinschafts-Tiefgarage für 37 Stellplätze mit Zufahrt von der Schopenhauerstraße ist für die gesamte Wohnanlage vorgesehen. Die Tiefgarage ist von Haus 1 und 3 über Schleusen zugänglich.
- 1.3 Die Wohnanlage wird schlüsselfertig in Massivbauweise errichtet. Die Ausführung erfolgt nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen gesetzlichen Regelungen, DIN-Normen, Verordnungen und Richtlinien sowie der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil C Allgemeine Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV). Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn die Ausführung technisch gleichwertig ist und/oder die vereinbarte Beschaffenheit erreicht wird.
- 1.4 Für die Anforderungen an den Schallschutz für die Luft- und Trittschalldämmung werden für Aufenthaltsräume im Sinne der Landesbauordnung in Anlehnung an die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 4100 Schallschutzstufe (SSt) II folgende Kennwerte vereinbart:
- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Wohnungstrenndecken | R' _w 57 dB / L' _{n,w} 46 dB |
| - Wohnungstrennwände | R' _w 56 dB |
| - Wohnungseingangstüren in Diele/Flur | R _w 27 dB |
| - Wohnungseingangstüren in Wohnraum | R _w 37 dB |
| - Haustechnik Schalldruckpegel | ≤ 30 bzw. 35 dB |
| - Trittschallschutz Dachterrassen | L' _{n,w} 53 dB |
| - Trittschallschutz Treppen/-podesten | L' _{n,w} 58 dB |
- Für Balkone und Loggien sowie Bauteile innerhalb des eigenen Wohnbereichs und für die Betätigungs- und Nutzergeräusche bei Haustechnischen Anlagen werden wegen der „offenen“ Grundrissgestaltung keine Schallschutz-Anforderungen vereinbart. Rollläden und Jalousien mit elektrischem Antrieb werden nicht als haustechnische Anlagen im akustischen Sinne bewertet.
- 1.5 Für die Anforderungen an den Wärmeschutz gilt die DIN 4108 Wärmeschutz im Hochbau und die Energieeinsparverordnung EnEV 2009 als vereinbart, der Energieausweis wird erstellt und der Hausverwaltung übergeben.
Die Wärmedämmmaßnahmen übertreffen die Mindestwerte der EnEV und entsprechen den KfW-Anforderungen *KfW-Effizienzhaus 85 nach EnEV 2009*. Der errechnete Jahres-Primärenergiebedarf beträgt ca. 44,5 kWh/m², dies entspricht etwa dem 4-Liter-Haus Standard.
- 1.6 Die Wohnungen im EG werden gemäß Bayerischer Bauordnung Artikel 48 Abs. 1 barrierefrei erreichbar erstellt.
- 2 Planung
Die Planungsleistungen beinhalten die Planung für die Gebäude und Freianlagen, die Vermessung, die Statik und Bauphysik sowie die Technische Ausrüstung, sofern und soweit diese Leistungen für die Ausführung erforderlich sind.
- 3 Freimachen und Herrichten des Grundstücks, Versorgungsanschlüsse
- 3.1 Das Grundstück wird von den bestehenden Gebäuden und Bewuchs freigeräumt.
- 3.2 Die Wohnanlage wird an die öffentlichen Ent- und Versorgungsanlagen für Abwasser, Wasser, Gas und Strom der Stadtwerke München und an das Fernmeldenetz angeschlossen.
- 4 Erdarbeiten und Fundamente
- 4.1 Das Baugrundstück ist eben, der EG-Fussboden liegt auf ca. 508,35 m üNN.

- 4.2 Der Baugrubenaushub und die Erdarbeiten werden entsprechend dem Bodengutachten ausgeführt.
- 4.3 Baugrund Kiesbodens, Kote HHW ca. 504,00 m üNN
(Hinweis: HHW ist die amtliche Höhenangabe über den Grundwasserstand für das Baugrundstück).
- 4.4 Stahlbeton-Fundamentbodenplatte, Streifen- und Einzelfundamente in Beton.
- 4.5 Die Fundamente der Nachbar-Grenzbebauung werden fachgerecht gesichert, sofern und soweit statisch erforderlich.
- 4.6 Fundamente der als Potenzialausgleich.
- 5 Außen- und Innenwände
- 5.1 Kellergeschoss
- 5.1.1 Außenwände in Stahlbeton, im Bereich des HHW im Bausystem wasserundurchlässiger Beton (wu-Beton) - weiße Wanne.
- 5.1.2 Innenwände in Beton.
- 5.1.3 Lichtschächte vor den Kellerfenstern, verzinkte Abdeckroste mit Aushebsicherung.
- 5.2 Erd- und Obergeschosse
- 5.2.1 Außenwände in Stahlbeton, ca. 0,20 m dick bzw. nach Planung.
- 5.2.2 Haustrennwand zu dem angrenzenden Nachbargebäude in Stahlbeton, Dämm- und Fugeneinlage soweit erforderlich.
- 5.2.3 Wohnungstrennwände und tragende Innenwände aus Beton.
- 5.2.4 Nichttragende massive Innenwände nach DIN 4103 in Gips-Wandbauplatten.
- 5.2.5 Nichttragende Innenwände nach DIN 18182/18183 mit doppelter GK-Beplankung, nach Ausführungsplanung im Bereich von Sanitär- und Nebenräumen, Trennwände der Sanitär-räume zu Schlafzimmern, Dielen und Fluren sowie Vorwand-Sanitärinstallationen und Schächten.
- 5.3 Bei einem Materialwechsel innerhalb der Wandflächen oder bei Anschlüssen ist aus konstruktiven Gründen die Ausbildung von sichtbaren Fugen (Kellenschnitt oder Dichtstoffuge) erforderlich, um eine mögliche Rissbildung zu verringern.
- 6 Geschossdecken, Treppen, Balkone
- 6.1 Geschossdecken Stahlbeton-Massivdecken in Halbfertigteilbauweise (Filigrandecken) mit Aufbeton, an den Elementfugen können Haarrisse auftreten.
Lichte Geschoßhöhe in den Wohnungen im Regelfall ca. 2,55 m. In Wohnungsnebenräumen (Flure, Dielen, Bäder, Duschen, Abstellräume) teilweise Unterdecken oder Verkofferungen bis lichte Höhe von mind. ca. 2,30 m. In den Häusern 1 und 2 im 4. OG in den Wohnräumen lichte Höhe ca. 2,80 m, in den östlichen Räumen an der Außenwand Dachschräge.
- 6.2 Treppenläufe/-podeste in Stahlbeton, Stahlgeländer lackiert, Handlauf in Edelstahl.
- 6.3 Balkondecken als Stahlbeton-Fertigteil, wu-Beton, mit thermischer Trennung, umlaufende Randaufkantung, Balkonentwässerung über System-Bodenabläufe und Fallrohre, Oberfläche in Sichtbeton schalungsglatt, die Oberflächen der Balkone werden mit geringem Gefälle hergestellt um die Nutzung nicht zu beeinträchtigen, nach Niederschlägen kann Wasser stehen bleiben, Untersicht geglättete Betonoberfläche.
- 6.4 Balkongeländer aus verzinkten Stahl-Stabgeländer.
- 7 Dachkonstruktion
- 7.1 Flachdächer in Stahlbetonkonstruktion mit umlaufender Attika.
- 7.2 Häuser 1 und 2 im 4. OG entlang der Hanselmannstrasse einseitig Stahlbeton-Pulldach mit ca. 45° Neigung.
- 8 Dachdeckung, Spenglerarbeiten, Dachabdichtung, Dach-Terrassen
- 8.1 Pulldach, Teil-Dachfläche Haus 1 und 2
- 8.1.1 Auf Betondachstuhl (Pulldach) Dampfbremse, Wärmedämmung und regensichere Unterdeckung mit diffusionsoffenen Unterdeckbahnen.
- 8.1.2 Dacheindeckung mit Dachstein-Deckung oder beschichtetes Alu-Falzdach.
- 8.1.3 Spenglerarbeiten in Titanzinkblech.
- 8.1.4 Dachrinne, vorgehängt mit Rinnenhaltern, Traufblech.
- 8.1.5 Kreisförmige Regenfallrohre mit Rohrschellen.

- 8.1.6 Schneefanggitter an der Traufe.
- 8.2 Flachdach, Dachterrassen
- 8.2.1 Dach- und Dachterrassenabdichtungen mit Dampfsperre und Wärmedämmung, Bitumenbahn-Abdichtung
- 8.2.1.1 Alternativ: System-Abdichtung Kuststoff-/Elastomerbahnen oder System-Flüssigkunststoffabdichtung.
- 8.2.2 Terrassen mit Belag aus Betonwerksteinplatten, Verlegung in Splitt oder auf Lagern, Terrassenrinnen mit Rosten soweit erforderlich.
- 8.2.3 Spenglerarbeiten in Titanzinkblech oder Edelstahl.
- 8.2.4 Flachdach über dem 3. OG mit extensiver Begrünung, Flachdach über dem 4. OG mit Kiesschüttung oder extensiver Begrünung.
- 8.3 Entwässerungen nach DIN 1986-100 und Fachregeln, Entwässerung der Wohnungsterrassen im 3. und 4. OG teilweise über die Terrassen im 2. und 3. OG mit Falleleitungen und Terrassenrinnen im Terrassenbelag.
- 8.4 Sicherheits- und Kaminkehrervorrichtungen auf dem Dach gemäß allgemeinen Vorschriften und Angabe des Bezirkskaminkehrermeisters.

- 9 Fenster, Fenstertüren, Dachfenster, Dachoberlichter
- 9.1 Im UG Kunststoff-Fenster, Isolierglas, Drehkipp-Beschlag, Griffolive.
- 9.2 Fenster in den Wohnungen
- 9.2.1 Wohnungen im EG und OGs Kunststofffenster mit Wärmeschutz nach EnEV, Falzlüftung, Dreh- und Drehkippbeschläge, Griffolive, teilweise Festverglasungen mit erschwerter Reinigungsmöglichkeit.
- 9.2.2 Die lichte Durchgangshöhe der Terrassen-Fenstertüren beträgt wegen der erforderlichen Schwellenausbildung ca. 1,90 m.
- 9.2.3 Äußere Fensterbänke für Kunststofffenster in LM lackbeschichtet, bei den Balkonausgängen trittfeste, profilierte Abdeckbleche LM natur.
- 9.2.4 Absturzsicherungen bei den Fenstertüren aus verzinkten und lackierten Stahl- Stabgeländer, teilweise Glasbrüstungen mit Sicherheitsglas.
- 9.3 Dachfenster
- 9.3.1 Dachflächenfenster in der Dachschrägen System Velux mit Wärmeschutz-Isolierglas, Kunststoff-Rahmen, Glasbrüstungen mit Sicherheitsglas nach TRAV, teilweise erschwerte Reinigungsmöglichkeit.
- 9.3.2 In den Wohnungen 1.09 und 2.09 werden je ein Dachfenster auf der Straßenseite als Ausstieg (anleiterbar für Feuerwehr) ausgebildet, Velux-System mit Holzrahmen, Schutzgeländer, Stufenausbildung innen, kein Rollladen, mit äußerer manueller Markise.
- 9.3.3 Soweit in der Planung ausgewiesen, werden in der Flachdachfläche Oberlichtfenster eingebaut, dreischalig, opal, Größe ca. 0,8 x 0,8 m, elektrisch zu öffnen.

- 10. Rollläden, Sonnenschutz, Terrassentrennwände
- 10.1 Fenster in den Außenwänden der Wohnungen im EG und OGs erhalten Kunststoff-Rollläden mit Lüftungs- und Lichtschlitzen, elektrische Bedienung, bei Festverglasungen erschwerte Reinigungsmöglichkeit der Rollladenpanzer-Innenseite, Revision von der Außenseite.
- 10.2 Dachflächenfenster in den Wohnungen mit elektr. System-Rollläden.
- 10.3 Erkerfenster in den Wohnungen 4.1, 4.2, 4.4, 4.6 und 4.8 sowie Südfenster in der Wohnung 4.10 auf der Terrasse mit außenliegenden LM-Raffstore oder Vorsatzrollläden, elektr. Antrieb.
- 10.4 Die nebeneinander situierten Dachterrassen werden mit Sichtschutz-Trennwänden ca. 2,0 m hoch abgetrennt.

- 11 Wand- und Deckenoberflächen Innenbereich, Trockenbau, Außenputz
- 11.1 Wand- und Deckenoberflächen
- 11.1.1 Betonwände und -decken im UG sowie alle Sichtbetonoberflächen werden nicht verputzt.
- 11.1.2 Die inneren Wandoberflächen in den Wohnungen und Treppenhäusern werden mit einem Dünnlagenputz oder Spritzputzpachtel beschichtet, sofern und soweit nicht gefliest oder geplanter Sichtbeton, Oberfläche Qualitätsstufe 2 geglättet.
- 11.1.3 Deckenuntersichten im EG und OGs mit Spritzputzpachtel, Oberfläche Qualitätsstufe 2 geglättet.

- 11.2 Trockenbau - Unterdecken und Verkofferungen
 Abgehängte Unterdecken und Verkofferungen aus GK-Konstruktionen für horizontale und vertikale Leitungen im EG und OGs - insbesondere in Sanitär- und Nebenräumen - nach technischem Erfordernis. Im Bereich von Unterdecken/Verkofferungen kann die lichte Regelraumhöhe in Fluren/Dielen Sanitär- und Nebenräumen bereichsweise unterschritten werden. Diese Bereiche sind in der Ausführungsplanung eingetragen.
- 11.3 Außenputz
 Im EG und OGs Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf den Außenwandflächen, Dämmplattendicke ca. 150 mm, strukturierter Oberputz.
- 12 Estrich
 12.1 Kellerräume Flure Verbundestrich oder Estrich auf Trennlage
 12.2 In den Treppenhäusern im UG Estrich mit Wärmedämmung.
 12.2 In den Wohnungen schwimmender Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmplatten. .
- 13 Naturstein
 13.1 Zur Ausführung kommt Natursteinmaterial nach Muster.
 13.1.1 Podeste und Stufen in Treppenhäusern, Oberfläche feingeschliffene, Sockelplatten.
 13.1.2 Bei massiven Fensterbrüstungen innen in den Wohnungen Fensterbänke mit polierter Oberfläche, sofern und soweit nicht gefliest.
 13.1.3 Bei Terrassenausgängen innen Trittstufen mit polierter Oberfläche.
- 14 Fliesen / Bodenbeschichtungen
 14.1 Alle Fliesen werden im Klebverfahren verlegt.
 14.2 Wandfliesen hellbeige glänzend, Format ca. 25/44 cm - Nr. 10 11 17
 14.3 Bodenfliesen sandbeige, matt, Format ca. 33/33 cm – Nr. 33 80 23
 Fliesen werden im Fliesenfachhandel bemustert.
 14.4 Umfang der gefliesten Flächen:
 14.4.1 Küchen keine Wandfliesen,
 Bodenflächen in Küchen mit offenem Grundriss werden nicht gefliest,
 abgeschlossenen Küchen:
 Bodenfliesen diagonal verlegt und umlaufende Sockelfliese
 14.4.2 Bäder/Duschen Wandfliesen umlaufend ca. raumhoch
 Bodenfliesen diagonal verlegt
 14.4.4 WC Wandfläche hinter dem WC ca. 1,20 m hoch
 Bodenfliesen diagonal verlegt,
 Sockelfliese an nicht gefliesten Wandflächen.
 14.5 Fensterbänke und Ablagen im Bereich von gefliesten Flächen mit Fliesen belegt.
 14.6 Die Einzel-Fliesenabmessungen können je nach Fabrikat von den angegebenen Größen abweichen, die Fliesen werden bemustert.
 14.7 An Außenecken und Kanten LM-Profilsschienen.
 14.8 Bauteilanschlüsse, Randfugen und Ecken mit elastischem Dichtstoff verfugt.
 14.9 Im KG Allgemein-Flure, Gemeinschaftsräume, Heizung und Hauanschlussräume, Tiefgaragenschleusen mit Differenztreppen und Wohnungs-Kellerabstellräume erhalten eine Kunststoff-Bodenbeschichtung.
- 15 Hauseingang / Treppenhaus / Schließanlage
 15.1 Haustüranlagen und Gartenausgangstüren (Haus 1, 2 und 3) als thermisch getrennte Aluminium-Konstruktion mit Isolierglas, lack-beschichtet, Griffbeschlag in LM eloxiert, Obentürschließer, Haustüren mit elektr. Türöffner.
 15.2 Fensterfassade in den Treppenhäusern 3 und 4 in LM- oder PVC-Konstruktion, mit Lüftungsflügeln und Festverglasung, teilweise mit erschwelter Reinigungsmöglichkeit.
 15.3 Innenliegende Treppenhäuser 1 und 2 mit Rauchabzugsfenster in der Dachdecke.
 15.4 Dachausstieg in Treppenhaus 2 und 4.
 15.5 Briefkastenanlage je Haus im Haustürbereich, Stahlblech lackbeschichtet, Einwurfschlitz Format C 4.
 15.6 Haussprech- und Klingelanlage mit s/w-Video.
 15.7 Hauseingangsbeleuchtung.

- 15.8 Eingangs-Vordach in Glas-Metall-Konstruktion.
- 15.9 Schmutzabstreifermatte mit Rahmen nach den Haustüren und den Gartenausgängen im Eingangsbereich..
- 15.10 Schließanlage mit Sicherungsschein für Haustür, Gemeinschaftsräume und Tiefgarage, Wohnungseingangs- und Kellerabstellräume.
- 16 Innentüren, Keller-Abstellräume
- 16.1 Wohnungseingangstürelemente mit Stahlumfassungszarge und Dichtung, Schallschutz-Holzwerkstoff-Türblatt, Lack weiß beschichtet, Einbruchsschutzklasse WK 1 nach DIN V EN V 1627, Bodendichtung, Zylinderschloss mit Mehrfachverriegelung, Schutzbeschlag, Spion, Türen selbstschließend mit Obentürschließer.
- 16.2 Innentüren Wohnungen
- 16.2.1 EG und OGs raumhohe Türelemente, Lack weiß, Zargen mit dreiseitiger Türfalzdichtung, Oberlicht verglast oder Holzpaneel, BB-Schloss mit einem Schlüssel.
- 16.2.2 Im Bereich von Unterdecken/Verkofferungen Türelement ohne Oberlicht/Paneel.
- 16.2.3 Teilweise Holz-Glaselemente zwischen Diele und Wohnraum mit Blockzarge, transparentes Glas, Holz-Werkstoff-Türblatt, Lack weiß.
- 16.2.4 Türdrückergarnitur in LM eloxiert, WC- und Badtüren mit WC-Riegel.
- 16.2.5 Bei Belagswechsel und Anschlägen im Türbereich Boden-Trennschienen.
- 16.3 Kellertüren als Stahltüren, verzinkt und lackbeschichtet, Griffbeschlag mit Zylinderschloss, soweit erforderlich in Brandschutzausführung.
- 16.4 Keller-Abstellräume für die Wohnungen werden mit Wänden und Türen aus verzinkten Stahllamellen abgetrennt, Griffbeschlag und Zylinderschloss, sofern und soweit keine Brandschutztüren erforderlich sind.
- 16.5 Im Regelfall können Türen um 90° geöffnet werden, in Ausnahmefällen kann dieser Öffnungswinkel unterschritten werden, um die geplante Türbreite zu erhalten. Anschlagpuffer werden nicht montiert.
- 17 Bodenbelag
- 17.1 In allen Innenräumen der Wohnungen Fertig-Mehrschichtparkett (sofern und soweit kein Fliesenbelag vorgesehen), mit Eiche Nutzschrift Dicke ca. 3 mm, Einzelstab im Schiffsboden-Verband verlegt, werksversiegelt, Holzsockelleiste, Fugenausbildung in der Fläche und bei Bauteilanschlüssen mit Korkstreifen oder Dichtstoff.
- 17.2 Auf die Einhaltung der Pflegehinweise der Parkethersteller, insbesondere zur Vermeidung von Fugenbildungen, wird hingewiesen.
- 18 Malerarbeiten
- Hinweis: Die Oberflächenbehandlung und Farbe sind teilweise bei den Bauelementen beschrieben.
- 18.1 Innenanstriche
- 18.1.1 Wände und -decken im UG werden mit waschfester Dispersionsfarbe beschichtet.
- 18.1.2 Wände im EG und OGs mit waschfester Dispersionsfarbe beschichtet.
- 18.1.3 Decken in den Wohnungen wischfester Spachtelputz mit glatter Oberfläche.
Hinweis: Haarrisse im Decken-Fugenbereichen stellen keinen Mangel dar.
- 18.1.4 Stahlteile farbbeschichtet, sofern kein Edelstahl.
- 18.2 Außenanstriche
- 18.2.1 Sichtbetonflächen lasierend oder deckend beschichtet.
- 18.2.2 Metallbau-Stahlteile verzinkt und farbbeschichtet, sofern kein Edelstahl.
- 18.2.3 Holzbauteile pigmentierte Lasuranstriche / Lack-Beschichtungen.

- 19 Technische Gebäudeausrüstung (TGA)
- 19.1 Allgemein
Ausführung gemäß den Fachprojekten. In den UGs können Leitungen, Absperrventile oder Revisionsöffnungen auch in Raumteilen liegen, die zum Sondereigentum gehören. Für Kontroll-, Reparatur- und Wartungsarbeiten ist deren Zugang zu ermöglichen.
- 19.2 Kanal, Entwässerung
- 19.2.1 Kanalanschlüsse an den öffentlichen Kanal der LH München.
- 19.2.2 Leitungen in Steinzeug und Kunststoff.
- 19.2.3 Regenwasserversickerung auf dem Grundstück.
- 19.3 Heizung / Warmwasserversorgung
- 19.3.1 Zentrale Gas-Brennwert-Heizungsanlage im UG Haus 1. Warmwasserpumpenheizung, zentrale Warmwasserbereitung, witterungsgeführte Regelung.
- 19.3.2 Umweltfreundliche Fußbodenheizung in allen Wohnungen, thermostatische Einzelraumregelung. Die Heizleitungen werden im Estrich verlegt, in der Fußbodenkonstruktion dürfen keine Befestigungen (beispielsweise Dübel) vorgenommen werden.
- 19.3.3 Heizungs-Verteilungen in den Wohnungen mit lackbeschichtetem Rahmen und Kipptür, Aufputz- oder Unterputz-Verteilungen nach Planung und Erfordernis.
- 19.3.4 In den Treppenhäusern und im Trockenraum zur Temperierung Stahl-Heizkörpern mit Thermostatventilen, Zuleitungen aP.
- 19.3.5 Messgeräte für die Erfassung der Heizenergie werden von der Energie-Abrechnungsfirma installiert und im Leasingverfahren von der WEG angemietet.
- 19.4 Sanitärinstallation
- 19.4.1 Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl.
- 19.4.2 Gartenwasseranschlüsse mit Auslaufventil und Schlauchverschraubung werden für jeden Wohnungsgarten im EG installiert.
- 19.4.3 Für die Gemeinschaftsflächen werden vier Gartenwasseranschlüsse vorgesehen.
- 19.4.4 Abwasser / Regenwasser
- 19.4.4.1 Grundleitungen in Steinzeug/Kunststoff.
- 19.4.4.2 Schmutzwasser Fall- und Sammelleitungen in SML/Kunststoff.
- 19.4.5 Kücheninstallation
Anschluss für Kalt- und Warmwasser mit Eckventilen, Ablauf für Küchen-Spüle. Die Aufstellflächen für Geschirrspülmaschinen in den Küchen erhalten keinen gesonderten Anschluss, der Anschluss ist am Spülenanschluss möglich (nach DVGW).
- 19.4.6 Einrichtungsgegenstände
Die Abmessungen der Sanitär-Einrichtungsgegenstände richten sich nach der Raumgeometrie und werden gemäß der Planung installiert. Für die Anordnung und Lage der Gegenstände ist ausschließlich die Ausführungsplanung verbindlich, die Anordnung und Lage innerhalb der Räume kann auf Grund der Planungsfortschreibung und technischen Erfordernis gegenüber den Teilungs-/Prospektunterlagen geändert werden.
Zu den sanitären Einrichtungsgegenständen zählen als Bestandteil der Wohnung die in den Plänen dargestellten Objekte mit den folgenden Festlegungen:
Einrichtungsgegenstände in Sanitär Keramik weiß, Duravit Serie D-Code oder Keramag Serie Renova Nr. 1,
Einhand-Armaturen Grohe Concetto, Keramikkartuschen, verchromt, Armaturengruppe I nach DIN 4109.
- 19.4.6.1 WC wandhängend mit Unterputz-Spülkasten, Abdeckplatte mit Spartaste, Klosettsitz und Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter Bügelform verchromt.
- 19.4.6.2 Handwaschbecken in Bädern/Duschen 550 mm breit, Kristallspiegel ca. 60 x 60 cm.
- 19.4.6.3 Handwaschbecken in WCs 400 mm breit, Kristallspiegel ca. 40 x 60 cm.
- 19.4.6.4 Badewanne aus Stahl-Email, Länge ca. 170 bis 180 cm, Breite ca. 70 bis 75 cm, Brausegarnitur mit Schlauch ca. 1,60 m, Brausewandstange ca. 90 cm lang - sofern keine Duschwanne in der Wohneinheit geplant, Wannengriff.
- 19.4.6.5 Duschwanne aus Stahl-Email, Größe ca. 80 x 80 cm oder 90 x 90 cm oder 90 x 75 cm, Handbrause und Schlauch ca. 1,60 m, Brausewandstange ca. 90 cm.
- 19.4.6.6 Waschmaschinenanschluss in den Wohnungen (nach DVGW), Wandeinbau mit Edelstahlabdeckplatte.

- 19.4.7 In Küche, Bad, Dusche und WC können die nach DIN 18022 empfohlenen Abstandsmaße und Stellflächen aufgrund der Raummaße und -geometrie unterschritten werden.
- 19.4.8 Wohnungsabsperrventile und Wasserzähler in Unterputzkasten mit Abdeckung.
- 19.4.9 Meßgeräte für die Erfassung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden von der Energieabrechnungsfirma installiert und im Leasingverfahren von der WEG angemietet.

19.5 Wärmedämmung Haustechnik

Die Heizungs-/Sanitärleitungen werden gemäß EnEV 2009 gedämmt.

19.6 Lüftung

- 19.6.1 Die fensterlosen Bäder, Duschen und WC werden mechanisch mit Elektrolüftern über Dach entlüftet, Schaltung über Nachlaufrelais. Die Filter in den Lüftern sind regelmäßig zu reinigen oder auszutauschen, Zuluft über unteren Türspalt ca. 20 – 30 mm.
- 19.6.2 Die offenen Küchen (ohne eigene Fensterlüftung) im Wohnbereich erhalten einen Abluftventilator, Entlüftung über Dach.

19.7 Elektroinstallationen

- 19.7.1 Elektrozähler und Verteilung im Hausanschlußraum.
- 19.7.2 In den UGs Leitungen weitgehend auf Putz verlegt.
- 19.7.3 In den Wohnungen und Treppenhäusern Leitungen unter Putz verlegt.
- 19.7.4 Wohnungs-Verteilungen mit LS-Schaltern, FI-Schutzschalter.
- 19.7.5 In den Wohnungen Flächen-Schalterprogramm GIRA oder Jung LS, weiß.
- 19.7.6 Leerrohrverlegung für Telefon und Antenne mit Leerdosen.
- 19.7.7 Telefon-Anschlussmöglichkeit in jeder Wohnung, Telefondose mit Verkabelung bis zur ersten Dose im Eingangsbereich Diele/Flur.
- 19.7.8 Die Satelliten-Empfangsanlage wird von der Antennenfirma installiert und im Leasing-Verfahren von der WEG angemietet (TV-Anschlussdosen, Kabel, Antenne, Verstärker).
- 19.7.9 Herd-, Geschirrspül- und Waschmaschinen Elektro-Anschluss in jeder Wohnung.
- 19.7.10 Auf den Balkonen/Loggien/Terrassen eine Wand- oder Deckenleuchte mit Leuchtmittel, Schaltung von innen.
- 19.7.11 Im Außenbereich werden die Steckdosen von innen geschaltet.
- 19.7.12 Umfang der Ausstattung in den Wohnungen in Anlehnung an DIN 18015/2 Steckdosen und Auslässe, Leerrohre/-dosen (Telefon + TV)
- | Raum | Steckdose | Auslässe | Telefon | TV |
|--------------------------------------|-----------|----------|---------|----|
| Schlaf-/Wohnraum < 25 m ² | 6 | 1 | 1 | 1 |
| Schlaf-/Wohnraum ≥ 25 m ² | 8 | 2 | 1 | 1 |
| Kinderzimmer | 5 | 1 | | |
| Kochnischen | 5 | 1 | | |
| Küchen | 8 | 2 | | |
| Bad-/Duschraum | 2 | 2 | | |
| WC-Raum | 1 | 1 | | |
| Flur/Diele Länge < 3,0 m | 1 | 1 | 1 | |
| Länge ≥ 3,0 m | 1 | 2 | 1 | |
| Balkon/Loggia/Terrasse | 1 | 1 | | |
| Abstellraum (abgeschlossener) | 1 | 1 | | |
- (Jeder Antennendose wird eine Dreifachsteckdose zugeordnet)
- 19.7.13 Jeder Keller-Wohnungsabstellraum erhält eine Steckdose und eine Iso-Ovalleuchte, Anschluss an den Wohnungszähler.
- 19.7.14 Gemeinschaftskellerräume mit Langfeldleuchten, Flure teilweise Einzelleuchten.
- 19.7.15 Heizung und Hausmeisterkeller mit Starkstromsteckdose.
- 19.7.16 Außenleuchten mit Leuchtmittel an den Haustüren und Außen-Zugängen Gartenseite.
- 19.7.17 Treppenhaus und Allgemeinflure mit Leuchten und Leuchtmittel, Schaltung über Taster, Zeitschaltuhr / Bewegungsmelder/-Dämmerungsschalter.
- 19.7.18 Türklingel-, Sprech- und Videoanlage.
- 19.7.19 Potenzialausgleich und Erdungsanschluss nach VDE.

20 Aufzugsanlagen

Aufzugskabine rollstuhlgeeignet, Kabinenwände und Teleskop-Türen mit Lackbeschichtung, Deckenleuchte, Spiegel, Kabinen- und Stockwerkstableau, Sprechverbindung zur Einsatzzentrale über Fernmeldeverbindung, maschinenraumloser Aufzug.

- 21 Außenanlagen
- 21.1 Außenanlage in Anlehnung an genehmigten Freiflächengestaltungsplan und Planung Landschaftsarchitekt.
- 21.2 Oberbodenauftrag in örtlicher Qualität mit Feinplanie. Erdauffüllungen über der Abdichtung Tiefgaragendecke mit Schutzschicht und Kiesfilterschicht.
- 21.3 Im Bereich der allgemeinen Grünfläche Rasenansaat und Pflanzungen mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, laubabwerfendes, heimisches Heckengehölz sowie Flächen mit Bodendeckern nach Planung.
- 21.4 Zugang zu der allgemeinen Freifläche / Spielplatz in Haus 1, 2 und 3 im EG mit Anschluss zu den Treppenhäusern.
- 21.5 Die Hausgärten/Sondernutzungsrecht werden – soweit möglich – mit Hecken abgegrenzt. Die Sondernutzungsflächen sind vom Käufer im Rahmen des genehmigten Freiflächengestaltungsplanes anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten.
- 21.6 Zu- und Abluftöffnungen für die Tiefgaragenlüftung sind in den allgemeinen Freiflächen vorgesehen und sind ständig freizuhalten.
- 21.7 Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen, Rigolen, sowie Sicker- bzw. Revisionschächte liegen. Für Kontroll- und Wartungsarbeiten ist der Zugang jederzeit zu ermöglichen.
- 21.8 Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern können gegebenenfalls auch überhöht, geneigt und geböschd ausgeführt werden.
- 21.9 Hauszugänge mit Betonwerksteinplatten/Gehwegplatten oder Beton-Pflaster-Belag, Fugen mit Splittsand verfüllt.
- 21.10 Traufstreifen entlang den Häusern mit Grobkieschüttung nach Planung, stellenweise Entwässerungsrinnen mit Abdeckrost vor Fenstern/Türen.
- 21.11 Wege in der Gartenanlage weitgehend mit wassergebundener Decke.
- 21.12 Fahrradabstellplätze im Vorgartenbereich nach Baugenehmigung.
- 21.13 Einfriedung entlang den nicht bebauten Grundstücksgrenzen (nicht Vorgarten) mit verzinktem kunststoffbeschichtetem Metallgitter und Stahlpfosten oder Betonmauern oder Naturstein-Gabionen, sofern und soweit die bestehenden Einfriedungen nicht erhalten bleiben.
- 21.14 Einfriedung entlang der Hanselmann- und Schopenhauerstrasse mit Betonsockel, Höhe bis ca. 0,3 m, Beton-Oberfläche glatt oder sandgestraht.
- 21.15 Terrassen in den Wohnungsgärten mit Betonwerkstein-Platten in Splittbett, Fugen mit Splittsand verfüllt. Die Terrassen im Erdgeschoss sind nicht barrierefrei aus der Wohnung zugänglich.
- 21.16 Kinderspielplatz mit Sitzbank, Größe und Ausstattung mit Spielgeräten nach Genehmigung/Freiflächenplanung.
- 22 Tiefgarage
- 22.1 Ausführung entsprechend der Baugenehmigung und der Garagen-Verordnung (GaV) mit 14+1 Einzelstellplätze und 22 Stellplätze auf Parkliftanlagen, lichte Höhe mind. ca. 2,0 m (nicht Parkliftanlagen). Die Garage ist für das Fahren in Schrittgeschwindigkeit konzipiert.
- 22.2 Bodenplatte und Wände der Parkergruben im Grundwasserbereich im System wasserundurchlässiger Beton (weiße Wanne).
- 22.3 Betondecke unter Grünfläche mit System-Bitumenbahnabdichtung, Abdichtungsaufkantung am aufgehenden Gebäude, Blechverwahrung im Sockelbereich.
- 22.4 Wände, Stützen und Decken in Stahlbeton,
- 22.5 Natürliche Be- und Entlüftung nach Sachverständigen-Gutachten, die Zu- und Abluftöffnungen sind in den Freiflächen geplant.
- 22.6 Garagentor als Metallkonstruktion, mit Zuluftöffnungen, farbbeschichtet, Schlupftür, Elektroantrieb mit Fernsteuerung und Schlüsselschalter, je Stellplatz ein Sender, automatischer Schließvorgang, Ausfahrt über Zugschalter.
- 22.7 Einspurige Rampe, Rampenneigung bis ca. 20 v.H. mit Übergangsstrecken (Neigung überschreitet die in der GaV zugelassene Neigung).
- 22.8 Fahrbahnen und Stellflächen mit Beton-Verbundpflaster.
- 22.9 Abtrennung der Einzelplätze mit Bodenmarkierungen.

- 22.10 Parklifтанlagen für 2 bzw. 4 PKW, Stellplätze sind waagrecht befahrbar, Stellplatzbreiten ca. 2,40 m bis 2,60 m nach Planung, Stellplatz unten PKW-Höhe bis ca. 1,80 m, oberer Stellplatz PKW-Höhe bis ca. 1,60 m. elektro-hydraulischer Antrieb, Schlüsselschaltung.
- 22.11 Ausstattung und Haustechnik sowie Sicherheitstechnik nach Fachprojektplanung.
- 22.12 Stellplatznummerierungen.
- 22.13 Tiefgaragenschleusen mit Zugang zu den Treppenhäusern 1 und 3, Verbindung zu den Häusern 2 und 4 über Flure. Die Tiefgarage ist nicht barrierefrei zugänglich.
- 23 Müllraum, Fahrradraum, Kinderwagen + Mobilitätshilfen, Trockenraum
- 23.1 Müllraum
- 23.1.1 Müllraum im Haus 4 neben der Garagenrampe.
- 23.1.2 Müllbehälter werden von der Stadt München gestellt.
- 23.1.3 Boden mit Kunststoffbeschichtung.
- 23.1.4 Außentüren in Stahl verzinkt, Lackbeschichtung, Obentürschließer, LM-Griffbeschlag.
- 23.1.5 Mechanische Entlüftungsanlage, Außenkamin über Dach.
- 23.2 Fahrradraum
- Im UG wird in Verbindung mit der Tiefgarage ein Fahrradraum erstellt.
- 23.3 Kinderwagen + Mobilitätshilfen
- In den Häusern 2 und 3 wird je ein Raum für Kinderwagen und Mobilitätshilfen geplant.
- 23.4 Trockenraum
- Im Haus 2 ist ein Wäsche-Trockenraum vorgesehen.
- 24 Schilder
- 24.1 Schilder/Beschriftungen sofern und soweit in der Planung, der Baubeschreibung, Vorschriften und Richtlinien festgelegt.
- 24.2 Hausnummernschilder entsprechend der örtlichen Satzung der Stadt München.
- 25 Baureinigung
- Vor der Abnahme/Übergabe wird eine gewerbliche Baureinigung ausgeführt, die Räume werden besenrein übergeben.
- 26 Allgemeine Hinweise
- 26.1 Soweit in den Plänen Ausstattungen dargestellt werden, die nicht in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind, gehören sie nicht zum vertraglichen Leistungsumfang. Für die Ausführung gelten die anlässlich der Bemusterung vorgestellten Ausstattungsgegenstände.
- 26.2 Für einige Bauteile, insbesondere Fenster, Türen und Tore, Aufzug, Verfugungen, Dachdeckung und Dachabdichtung mit Entwässerung, Haustechnik, Tiefgaragenanlage mit Einbauten, Beschichtungen und Anstriche, Dachbegrünungen und Außenanlage sind regelmäßige Wartung, Pflege, Instandsetzung, Unterhalt und Kontrollen zur Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit und Mängelansprüche erforderlich und/oder vorgeschrieben, insbesondere für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat. Die dafür notwendigen Wartungsverträge sind von der WEG abzuschließen und die Wartungen/Leistungen regelmäßig durchzuführen.
- 26.3 Risse in Holz, Putz und anderen mineralischen Baustoffen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (beispielsweise Schwinden) entstehen, sind technisch unvermeidlich und nicht zu beanstanden, sofern und soweit die technischen und optischen Eigenschaften nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Diese Risse in mineralischen Baustoffen beruhen in der Regel auf materialbedingten Schwind- und Kriechvorgängen und können im Rahmen der turnusmäßig erforderlichen Renovierung dauerhaft geschlossen werden.
- 26.4 Auf die Richtlinien der Hersteller für die Befestigungsmöglichkeiten in nicht tragenden Trennwänden und Gipskartonständerwänden wird hingewiesen.
- 26.5 Die Übergänge bei Trennstellen von unterschiedlichen Baumaterialien können sich als sichtbare, vertiefte Fugen abzeichnen.
- 26.6 Bei Streiflicht können aufgrund von geringfügigen Unebenheiten in den fertigen Bauteiloberflächen Schattenbildungen auftreten und sind unvermeidlich.
- 26.7 Für die Wohnanlage wird ein Gestaltungsvorschlag mit Farbkonzept und Oberflächenstrukturen aufgestellt, Farben / Material nach Farbkonzept.

- 26.8 Um mögliche Beschädigungen der Abdichtung zu vermeiden, dürfen im Bereich von Terrassen und Dachterrassen Pflanzkübel und –tröge nur nach Rücksprache mit der WEG oder Hausverwaltung aufgestellt werden.
- 26.9 Die vom Bauträger vorgesehenen Leuchten im Bereich der Freiflächen und Treppenhäuser sind Bestandteil des Gestaltungskonzeptes und dürfen nicht durch Leuchten eigener Wahl ersetzt werden.
- 26.10 Die benannten Fabrikate und Materialien gelten grundsätzlich als beispielhafte Angaben zum Redaktionsschluss dieser Beschreibung. Die benannten Fabrikate und Materialien können durch gleichwertige andere ersetzt werden, insbesondere bei Produktänderungen und/oder Liefereinschränkungen. Die in der Baubeschreibung enthaltenen alternativen Ausführungsmöglichkeiten werden vom Bauträger festgelegt.
- 26.11 Alle Anstrich- und Beschichtungsarbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller ausgeführt. Für die Anstriche und Beschichtungen sind entsprechend den Produktanweisungen der Hersteller die regelmäßigen Wartungsanstriche – auch bereits während des Gewährleistungszeitraumes – durchzuführen.
- 26.12 Dichtstoffugen unterliegen teilweise erheblichen physikalischen und chemischen Beanspruchungen. Die Fugen gelten als Wartungsfugen nach sind vom Nutzer zu warten und gegebenenfalls zu erneuern (DIN 52460 und IVD-Merkblätter).
- 26.13 Geringfügige Abweichungen im Zuge der weiteren Bearbeitung und Ausführung, sowie technische Änderungen, die sich als notwendig oder zweckmäßig erweisen, bleiben vorbehalten; dies gilt insbesondere für die Lage, Anordnung, Maße, Aufschlagrichtungen und Größe bei Fenstern, Türen und Installationsschächten. Die Ausführungsplanung ist verbindlich.
- 26.14 Behördliche Auflagen und Anordnungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und der Bauausführung bleiben vorbehalten.
- 26.15 Hinsichtlich der Notwendigkeit einer ausreichenden Heizung und Lüftung der Wohnungen zur Vermeidung von Feuchtigkeitsmängeln wird auf die allgemein bekannten Empfehlungen hingewiesen, beispielsweise Merkblätter der Bayerischen Staatsregierung (Oberste Baubehörde).
- 26.16 Auf die Beachtung und Einhaltung der Wartungs- und Pflegehinweise für Bauteil-Oberflächen und bewegliche Bauteile, insbesondere Parkett, Naturstein, Anstrich- und Lackoberflächen, Beschichtungen, Tor-, Tür- und Fensterbeschläge, Elektro-, Lüftung-, Sanitär- und Heizungsinstallationen wird hingewiesen.
- 26.17 Die Wohnflächen wurden anhand der Genehmigungsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Balkon, Terrassen und Freisitze wurden jeweils mit der halben Grundfläche angerechnet. Die ausgewiesenen Gartenanteil-Sondernutzungsflächen beinhalten die Terrassenflächen sowie die Einfriedungen mit Hecken und Mauern.
- 26.18 Die angegebenen Flächen der Kellerabstellflächen beziehen sich auf die Bodenfläche ohne Abzug für Flächen unter Leitungstrassen. Bei Leitungen vor Wänden kann eine lichte Höhe von ca. 2 m nicht überall eingehalten werden.
- 26.19 Aufmaße für Einrichtungsgegenstände, insbesondere Küchen- und Einbaumöbel können erst nach Fertigstellung genommen werden.
- 26.20 Die in handwerklicher Einzelanfertigung entstehenden Gebäude und Bauteile können nicht die Exaktheit und Makellosigkeit von industriell gefertigten Gebrauchsgütern aufweisen. In technischen Regelwerken und Merkblättern sowie der Fachliteratur sind Regeln für zulässige Unregelmäßigkeit bei Maßtoleranzen und Oberflächenbeschaffenheiten festgelegt, die nach der Verkehrssitte als unvermeidbar anzusehen sind und keine Mängel darstellen.