BAUBESCHREIBUNG

Die hier ausgeführte Baubeschreibung beschreibt die Eigentumswohnanlage in der Bertholdstraße in München. Das Gebäude besitzt eine gemeinsame Tiefgarage mit dem Objekt Moosacher Strasse 9, wo sich auch die Tiefgaragenzufahrt befindet.

Neben der baulichen Gestaltung wird zur Baugenehmigung auch ein Freiflächengestaltungsplan erstellt. Die gemeinschaftlichen Grün- u. Freiflächen werden entsprechend diesem Freiflächengestaltungsplan angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Außerdem wird ein Spielplatz für Kinder geschaffen. Alle Erdgeschosswohnungen erhalten einen privaten Garten, der entsprechend den Eintragungen im Lageplan durch eine Hecke zu den gemeinschaftlichen Flächen eingefasst wird. Zur Eigentumsgemeinschaft gehört die Tiefgarage.

Alle Arbeiten werden nach den einschlägigen DIN-Vorschriften oder nach den anerkannten Regeln der Technik bzw. dem Stand der Technik ausgeführt.

ROHBAU

Erdarbeiten

Der Aushub des Bodens erfolgt bis zur Gründungssohle. Die Hinterfüllung der Arbeitsräume erfolgt anschließend lagenweise mit entsprechender Verdichtung.

Statik

Alle tragenden Bauteile werden n. statischer Berechnung ausgeführt.

Außenwände

Die Außenwände im Keller werden wasserundurchlässig betoniert. Im Bereich der beheizten Hobbyräume und der Trockenräume wird zusätzlich eine ca. 5 cm starke geschosshohe außen liegende Wärmedämmung aufgebracht. Im Bereich der nicht beheizten Keller erfolgt die ca. 5 cm starke Wärmedämmung im Frostbereich des Sockels. Die Außenwände der Wohngeschosse haben eine Konstruktionsstärke von ca. 36,5 cm, bestehend aus Ziegelmauerwerk. Die Außenwände werden entsprechend verputzt und nach dem Farbkonzept des Architekten gestaltet. Auf der Wohnungsinnenseite erhalten die Außenwände einen geglätteten Innenputz.

Innenwände

Innerhalb der Wohnungen werden die Innenwände aus ca. 11,5 cm starkem Ziegelmauerwerk -je nach statischen Erfordernissen- erstellt und anschließend mit einem Innenputz versehen. Statisch höher belastete Einzelbereiche können auch betoniert werden. Die Wohnungstrennwände sowie die Innenwände im Bereich des Treppenhauses werden betoniert und gespachtelt. Die Wohnungstrennwände haben ein Rw = 53 dB (Rw = bewertetes Schalldämm-Maß).

Decken

Die Decken über dem Kellergeschoss und die Geschossdecken werden als Stahlbetonmassivplatten oder als Elementdecken mit Fugenteilung ausgeführt. Die Wohnungstrenndeckenkonstruktionen haben ein Rw = > 54 dB. Die Raumhöhe beträgt mindestens 2,40m.

Dach

Die Dächer werden als Flachkonstruktion in Beton mit Abdichtungsbahnen lt. DIN und Wärmedämmung lt. Statik ausgeführt. Die Teile des Daches, die als Terrassen genutzt werden,

erhalten einen Betonsteinplattenbelag im Splitbett.

Die Dachteile der Treppenhäuser werden in Zimmermannskonstruktion aus Nadelholz ausgeführt. Ausbildung und Querschnitt erfolgen nach statischer Berechnung. Die Dacheindeckung wird mit roten Betondachpfannen durchgeführt. Anschlüsse und Übergänge sind aus Titanzink, die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen mit außen liegenden Fallrohren in Titanzink.

Stahlbetonfertigteile nach statischen Erfordernissen mit glatter Oberfläche. Handlauf aus verzinktem Stahl oder Aluminium, naturbelassen bzw. nach Farbkonzept des Architekten.

AUSBAU

Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren werden in den Wohngeschossen als Kunststoff-Fenster mit Wärmeschutz-Isolierverglasung ausgeführt. Fenster- oder Scheibenteilungen entsprechen dem Gesamt-gestaltungskonzept des Architekten. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster als Lüftungsflügel mit Drehkippbeschlag versehen. Lippendichtungen in den Falzen, Beschläge in Leichtmetall oder Kunststoff. Die Fenster in den Hobbykellern sind ebenfalls aus Kunststoff mit Wärmeschutz- Isolierverglasung.

Fensterbänke

Innere Fensterbänke in den Wohnräumen bei gemauerten Brüstungen in Granit "Bianco Sardo". Die Fensterbrüstungen in den Bädern werden mit Fliesen belegt.

Rollläden

Alle Küchen-, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmerfenster in den Vollgeschossen sind mit wärmegedämmten Rolllädenkästen und Rollläden aus hellen Kunststoffprofilen mit Steckverbindung und Luftschlitzen ausgestattet. Die entsprechenden Fenster im Staffelge-schoss erhalten einen Sonnenschutz durch außen liegenden Jalousien.

Türen

Wohnungseingangstüren in den Treppenhäusern sind schall- und wärmegedämmt mit Stahlzargen. Glattes Türblatt mit Zylinderschloss, Beschläge aus Leichtmetall. Die Eingangstüren zu den Hobbykellern erhalten ebenfalls schall- und wärmegedämmte Wohnungseingangstüren. Innentüren mit glattem Türblatt (weiß lackiert) mit Beschlägen aus Edelstahl. Die Wohnzimmertüren erhalten einen Glasausschnitt.

Wand- und Deckenbehandlung

Die gemauerten und verputzten Wände in den Wohngeschossen sind mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen. Betonierte Wohnungstrenn- und Treppenhauswände sind gespachtelt und weiß gestrichen. Decken in den Wohngeschossen sind weiß gestrichen.

Estriche

Schwimmender Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung in Erd- und Obergeschosswohnungen, Leitungen für Heizung, Wasser, Strom, Telefon, Antenne usw. werden ganz oder teilweise auf dem Rohfußboden innerhalb der Dämmung geführt.

Parkettbodenbelag

Parkettbodenbeläge erhalten das Wohnzimmer, der Schlafraum, das bzw. die Kinderzimmer sowie die Diele. Der Wandanschluss erfolgt mit einer Holzsockelleiste. Das Fertigparkett ist ca. 13 mm stark und wird schwimmend auf einer gedämmten Trennlage verlegt. Zur Wahl stehen ein Buche- oder Eichenfertigdielenparkett mit einem Material-qm-Preis von ca. 35 Euro inkl. MwSt.

Fliesenbeläge

Alle Fliesenbeläge sind aus dem Sortiment der Firma Villeroy & Boch mit einem Material-qm-Preis von ca. 25 Euro inkl. MwSt. Im Leistungsumfang sind für die Bäder zwei Ausstattungsvarianten wählbar:

Variante 1: der Landhaus- und mediterrane Stil mit einer cottofarbenen Bodenfliese, ca. 20 x 20 cm und eingestreuten kleineren blauen Rauten oder mit einer großformatigen Bodenfliese, ca. 33 x 33 cm, Serie ?Bastia" in einem Cottoton in Kombination mit weißen Wandfliesen und einer umlaufenden Dekorfliese in passendem Cottoton mit Rautenmuster: Dekorfliese Serie WHITE LINE Greco Art.-Nr.1483(6,5x20cm) R952.

Variante 2: klassische weiße Wand- und Bodenfliesen mit eingestreuten kleineren Rauten im Fliesenboden und einer farbigen umlaufenden Wandbordüre. Für die Bodeneinstreuungen und die Wandbordüre können Sie aus mehren Farben ihre Auswahl treffen. Für die umlaufende Wandbordüre wurde aus dem Creativ-System der Firma Villeroy & Boch die Serien Step by Step, Art.-Nr. 1475 (6,5 x 20 cm) ausgewählt.

Für den Küchenboden ist ebenfalls die Fliese der Firma Villeroy & Boch im Cottoton vorgesehen. Aus dieser Fliesenserie ?Bastia" gibt es auch verschiedene Farbalternativen. Wandfliesen im Bereich des Arbeitsplatzes werden ca. 60 cm hoch und auf einer Länge von bis zu fünf Metern - je nach Küchenzuschnitt - verlegt. Die Wandfliesen sind ca. 10 x 10 cm groß und passend zur Bodenfliese ?Bastia" aus mehreren Farbtönen auswählbar.

Das Dusch- und das Wannenbad sowie das Zusatz-WC werden ca. 1,20m hoch gefliest, die Duschbereiche werden in Duschabtrennungshöhe gefliest. Die Wandfliesen werden weiß verfugt. Die Bodenfliesen grau.

Sanitäre Einrichtungen

Alle Ausstattungsgegenstände sind von deutschen Markenherstellern. Die Armaturen von Hans Grohe (oder gleichwertig).

Küche: am Leitungsschacht Abwasser-, Kalt- und Warmwasseran-schluss sowie Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine.

Wannenbad: Die weiße Einbauwanne ist aus Stahlblech und ca. 170/75 cm groß. Die Einhebelwannenfüll- und -brausebatterie ist mit einer automatischen Umstellung versehen und mit einer Handbrause verbunden. Der weiße Waschtisch ist ca. 60/50 cm groß und erhält ebenfalls eine Einhebelmischbatterie. Die Armaturen sind verchromt. Die WC-Anlage besteht aus einem weißen Wandhängespülklosett mit wassersparender Spül- und Stopp-Taste, mit Kunststoffsitz und -deckel.

Duschbad: Die sanitäre Ausstattung umfasst eine weiße Brausewanne aus Stahlblech, ca. 75/90 cm oder 80/80 cm, mit Einhebelbrausebatterie, Brauseschlauch mit Brause und Brausestange. Der weiße Waschtisch ist ca. 50 cm groß und erhält ebenfalls eine Einhebelmischbatterie. Die Armaturen sind verchromt. Die WC-Anlage besteht aus einem weißen Wandhängespülklosett mit wassersparender Spül- und Stopptaste, mit Kunststoffsitz und-deckel.

Zusatz-WC: Das WC erhält ein weißes Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie. Die WC-Anlage besteht aus einem weißen Wandhängespülklosett mit wassersparender Spül- und Stopptaste, mit Kunststoffsitz und -deckel.

Waschmaschinenanschluss: Für jede Wohnung ist im Bad ein Waschmaschinenaufstellplatz mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem eingeplant.

Gartenwasserleitung: Für die Bewässerung der priv. Gärten der EG-Wohnungen ist im Bereich der Terrasse ein frostsicherer Kaltwasseranschluss installiert. Der Kaltwasserverbrauch wird über den Zähler der jeweiligen Wohnung erfasst.

Erfassung des Verbrauches: Der Verbrauch des Kalt- und Warmwassers wird für jede Wohnung separat über geeichte Wasserzähler ermittelt.

Medienanschlüsse

Telefon- und Kommunikationsleitungen

Der heutigen Technik entsprechend, wird innerhalb der Wohnung in Leerrohen ein Telefonleitungsnetz ab Übergabepunkt der Telekom verlegt. Dieses Netz beinhaltet nach dem Telekomübergabepunkt eine so genannte Verteilerleerdose.

Ausgehend von dieser Verteilerleerdose werden das Wohnzimmer, das Schlafzimmer, das bzw. die Kinderzimmer und auch der Hobbykeller jeweils mit einer eigenen Telefonleitung in einem Leerrohr versorgt. Diese Enddosen befinden sich in jedem Raum neben einer 2er-Kombination verbunden mit einer Steckdose, der Antennendose und einer Telefonleerdose.

Antennenanschluss

Eine Gemeinschaftsantennenanlage einschließlich Antennendosen und Antennenkabel wird auf Mietbasis errichtet. Die Gemeinschaftsantennenanlage wird auf dem Dach des Gebäudes erstellt, falls möglich erfolgt eine unterirdische Kabeleinspeisung mit Anschluss an das Kabelnetz der Telekom oder eines anderen Betreibers.

Elektroinstallation

Die Ausführung erfolgt in Anlehnung an die DIN 18015 und wird als Unterputzinstallation in den Wohngeschossen ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung, einen Fi-Schutzschalter und einen Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis. Die Klingeln der Wohnungen sind verbunden mit dem elektrischen Türöffner und der Video-Wechselsprechanlage zur Hauseingangstür.

Die einzelnen Räume werden wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer: 1 Dreifach-, 1 Doppel- und 1 Einfachsteckdose (insgesamt 6 Steckdosen, 2 Deckenauslässe, 1 Antennenleerdose,1 Telefonleerdose mit Telefonkabel

Schlafzimmer: 4 Einfachsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 Antennenleerdose, 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel

Kinderzimmer: 3 Einfachsteckdosen, Deckenauslass, 1 Antennenleerdose, 1 Telefonleerdose mit Telefonkabel

Wannenbad: 1 Steckdose, 1 Wandauslass, 1 Deckenauslass

Waschmaschinenanschluss: Für den Waschmaschinenanschluss im Bad ist ein eigener Stromkreis mit entsprechender Sicherung und einer Extrasteckdose vorgesehen.

Duschbad: 1 Steckdose, 1 Wandauslass, 1 Deckenauslass

Zusatz-WC: 1 Steckdose, 1 Wandauslass,1 Deckenauslass

Küche: 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluss, 1 Kühlschrankanschluss, 1 Geschirrspüleranschluss, 1 Dunstabzugssteckdose, 1 Deckenauslass

Diele: 1 Steckdose, 1 Deckenauslass, Klingelanlage mit Türöffner und Sprechanlage zur Hauseingangstür - ausgenommen die Maisonettewohnung Nr. 19 mit eigenem Hauseingang.

Gartenterrasse: 1 Außensteckdose je Wohnung -diese Außensteckdose ist von innen abschaltbar.

Separate Kellerabteile: 1 Steckdose, kombiniert mit Ausschalter für eine Decken- oder Wandleuchte (Schiffs-Armatur). Die Elektroleitungen werden als Aufputzinstallation verlegt und an den Zähler der jew. Whg. angeschlossen.

Heizkörper

Die Heizkörper sind für Raumtemperaturen nach DIN 4701 ausgeführt. Die Heizkörper sind fertig lackiert. Die Regelung der Raumtemperaturen erfolgt über ein Thermostatventil je Heizkörper. In den Wannenbädern und in den Duschbädern wird dieser Heizkörper als formschöner Handtuchwärmer-Heizkörper ausgeführt.

Lüftung

Die innenliegenden Bäder und WCs erhalten eine mechanische Einzelraumentlüftung. Die Abluft wird über eine gemeinsame Entlüftungsleitung über das Dach geführt.

Abstellräume

Jeder Whg. die keinen Hobbyraum hat ist ein Kellerabstellabteil im Kellergeschoss zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt durch absperrbare Metalllamellenkonstruktionen und durch sichtgeschützte Konstruktionen mit Lüftungsabständen zum Boden und zur Decke bzw. je nach Lage des Kellerabteiles im Kellergeschoss durch massive Wände.

Gartenterrassen

Die Gartenterrassen werden mit Gartenbetonplatten auf verdichtetem Untergrund belegt. Die Größe der Gartenterrassen entspricht den Eintragungen im Prospekt.

Zusätzliche Hobbykeller

Hobbykeller werden zusätzlich entsprechend den Eintragungen in den Prospektunterlagen in verschiedenen Größen angeboten. Die Hobbykeller erhalten entsprechend den Grundrisseintragungen ein oder zwei Kunststoff-Fensterelemente mit Isolierverglasung und Lichtschacht mit Gitterrostabdeckung. Die Fensterelemente sind ca. 1,20 m hoch. Der Leistungsumfang beinhaltet bereits einen schwimmenden Estrich auf einer darunter liegenden Wärmedämmung sowie die Elektroinstallation mit ein bzw. zwei Deckenauslässen je nach Grundrissgröße, einem Ausschalter und drei Steckdosen als Unterputzinstallation. Eine Antennenleerdose und eine Telefonleerdose mit Telefonkabel, ebenfalls als Unterputzinstallation, sind zur vielfältigen Nutzungsmöglichkeit des Hobbykellers ebenfalls schon im Kaufpreis enthalten. Weiterhin erhält der Hobbykeller einen Heizkörper zur Temperierung des Raumes. Die zusätzlichen Hobbykellerbereiche sind vom Kellerflur über eine schall- und wärmegedämmte Tür erreichbar.

Gemeinschaftsanlagen

Heizungs- und Warmwasseranlage:

Vollautomatische zentrale Pumpenwarmwasser-Heizungsanlage in Brennwerttechnik mit Befeuerung durch Erdgas im vorderen Appartementhaus. Die Regelung der Vorlauftemperatur entsprechend der Außentemperatur erfolgt über einen Außenfühler, zusätzlich ist eine Nachtabsenkung möglich. Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserboiler mit Zirkulations-pumpe. Die Heizungsanlage mit Warmwasserboiler befindet sich in einem separaten Heizungskeller; die Abgasführung erfolgt über das Dach durch einen außen liegenden Heizungskamin in Edelstahlausführung. Die Energiekosten und die Unterhaltskosten für die Heizungsanlage werden erfasst und auf die Eigentümergemeinschaft umgelegt. Innerhalb der Eigentümergemeinschaft wird der Verbrauch für jeden einzelnen Heizkörper oder für eine Wohneinheit über Messgeräte oder über ein zentrales Messgerät je Wohnung erfasst und findet Eingang in die jährliche Heizkostenabrechnung.

Die Flure, Treppenpodeste und Stufen erhalten einen Granitfußboden „Bianco Sardo". Die Treppenläufe werden aus Betonfertigteilen erstellt. Das Treppengeländer ist aus Profilstahl oder Aluminium, naturbelassen oder nach dem Farbkonzept des Architekten gestrichen. Die Treppenhauswände erhalten einen weißen Anstrich. Das Treppenhaus wird über einen Heizkörper im Kellerbereich temperiert. Im Bereich der Hauseingangstür werden jeweils die Briefkastenanlage sowie die Video- Wechsel- Sprechanlage installiert.

Wasch und Trockenräume

Im Kellergeschoss befindet sich ein Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung. Der Fußboden des Trockenraumes wird mit Fliesen belegt. Der Trockenraum erhält einen Heizkörper. Es werden 4 Anschlüsse für Münzwaschautomaten vorgesehen.

Gemeinschaftsbereiche

Die Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche der Kellerflure, Eingangsbereiche und Treppenhäuser mit Wechselschaltern oder Tastern, zum Teil über Zeitschaltuhr. Die vorgesehenen Gemeinschaftsbereiche sind weiß gestrichen. Der Boden im Kellerbereich einschließlich der Abstellräume hat geglätteten Zementestrich. Die Kellertüren bestehen aus lackierten Stahlzargen mit kunststoffbeschichteten Türblättern oder lackierten „Stahltürelementen", feuerhemmend, so weit behördlich vorgeschrieben. Kellerfenster sind aus Metall oder Kunststoff und einfach verglast. Hausmüllentsorgung: Für die Hausmüllentsorgung der Wohnungen werden zwei überdachte und abschließbare Aufstellbereiche für die Müllcontainer der Eigentümergemeinschaft nach den Vorschriften der Gemeinde zur Müllentsorgung im gemeinschaftlichen Grundstücksbereich geschaffen.

AUSSENANLAGEN

Oberboden in Gemeinschaftsgrünflächen nach örtlicher Qualität in unterschiedlicher Stärke, von ca. 10 - 40 cm, für Baumgruben entsprechend tiefer. Die Befestigung der Zugangswege erfolgt mit Gehwegplatten oder Pflastersteinen. Die Pflanz- und Ansaatarbeiten erfolgen nach dem Freiflächengestaltungsplan. Den Erdgeschosswohnungen werden Gartengrundstücke zugeordnet. Auch diese Gartengrundstücke werden mit Oberboden in örtlicher Qualität für die Rasen- und Staudenflächen ca. 20 - 30 cm stark aufgefüllt und grob planiert. Die Privatgärten werden mit einer Hecke entsprechend den Eintragungen im Freiflächengestaltungsplan eingefasst. Die Ansaat und weitere Bepflanzung sowie der Unterhalt der privaten Gartenflächen sind Sache der jeweiligen Gartenwohnungskäufer. Auflagen des Freiflächengestaltungsplanes, der Teilungserklärung und der Baugenehmigung sind vom Käufer einzuhalten. Für Kinder wird entsprechend den Eintragungen im Freiflächengestaltungsplan ein Kinderspielplatz angelegt.

Fahrradabstellbereiche

Flächen zum Abstellen von Fahrrädern sind im Bereich der Tiefgarage eingeplant.

Tiefgaragenanlage

Für jede Wohnung ist mindestens ein Pkw-Abstellplatz in der Tiefgarage vorhanden. Die Ausführung der Garage erfolgt in Beton; die Wand- und Deckenstärken sind nach den statischen Erfordernissen ausgelegt. Die Tiefgaragendecke wird aus wasserundurchlässigem Stahlbeton B 25 erstellt. Der Garagenboden und die Garagenaußenwände werden ebenfalls wasserundurchlässig betoniert. Die gemeinsam genutzt Garagenein und -ausfahrt erhält ein elektrisches Tor mit Schlüsselschaltung außen und Zugschalter innen. Beleuchtung und Beschilderung werden nach den behördlichen Auflagen angebracht. Die Abluft erfolgt über eine mechanische Entlüftungsanlage über Dach. Die Tiefgaragenanlage erhält eine Brandmeldeanlage.

ALLGEMEINES

Technische Verbesserungen oder Abweichungen von denen in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen bleiben vorbehalten, so weit diese gleichwertig sind und keine Minderung der Qualität und Güte des Materials bedeuten. Dies trifft auch für Abweichungen im Rahmen der bauüblichen Toleranzen sowie für die Änderungen, die aus technischen oder behördlichen Auflagen notwendig werden.

Sonderwünsche der Käufer in Bezug auf die Wohnungsausstattung werden erfüllt, so weit sie bautechnisch und baubehördlich möglich sind. Evtl. Mehr- oder Minderpreise werden gesondert betrachtet.