

Anlage 3.1.1 a)

Baubeschreibung

Projekt Das Goethe (Vordergebäude – Neubau und Tiefgarage)

Inhalt

1. Projektbeschreibung	3
1.1. Allgemeines / Lage	3
1.2. Gebäudeaufteilung	3
1.3. Erschließung	3
2. Baukonstruktion	4
2.1. Baugrube, Gründung	4
2.2. Untergeschosse	4
2.3. Tiefgarage	5
2.4. Erd-, Ober- und Dachgeschosse	6
2.5. Dach	7
2.6. Wärmeschutz	7
2.7. Schalltechnische Anforderungen	7
2.8. Brandschutz	8
3. Ausstattung	8
3.1. Estriche	8
3.2. Fenster- und Fenstertürelemente	9
3.3. Türen	10
3.4. Oberböden	11
3.5. Fliesenarbeiten	11
3.6. Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche	12
3.7. Glas- / Metallbauarbeiten	13
3.8. Aufzüge	14
3.9. Elektroinstallation	14
3.10. Heizungsanlage	17
3.11. Wasser- und Abwassertechnik	18
3.12. Raumluftechnik	21
3.13. Außenanlagen	22
4 Schlussbemerkung	22

1. Projektbeschreibung

1.1.Allgemeines / Lage

Das Projekt „DAS GOETHE“ wird auf dem Flurstück Nr. 7422 der Gemarkung München Sektion 5 verwirklicht.

In zentralster Lage, mitten in der Münchner Innenstadt zwischen Theresienwiese und Stachus entstehen auf ca. 5.130 qm Wohnfläche insgesamt 52 Neubau-Wohnungen im Vordergebäude sowie 22 Wohnungen im teilweise denkmalgeschützten Altbau-Rückgebäude.

Die Wohnungen im Altbau-Rückgebäude erhalten großzügige und individuelle Grundrisse mit lichten Raumhöhen von teilweise bis zu 3,70m. Diese Höhen in Verbindung mit dem Wohngefühl eines Altbaus machen die Wohnungen so besonders. Das Rückgebäude wird in den vorhandenen Geschossen saniert (denkmalgeschützter Westflügel), oder nach den Vorgaben des Denkmalschutzes nach historischen Vorgaben rekonstruiert. Das Vordergebäude entsteht neu.

Diese Baubeschreibung betrifft die 52 Neubauwohnungen des Vordergebäudes sowie die Untergeschosse unter dem Vordergebäude und dem Ostflügel des Rückgebäudes und findet auf das denkmalgeschützte Rückgebäude keine Anwendung. Hierfür wurde eine eigene Maßnahmenbeschreibung erstellt.

Die Einzelhandelsflächen sind in den Anlagen 3.1.1 f) sowie 3.1.1 g) beschrieben.

1.2.Gebäudeaufteilung

Im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss entstehen, neben den notwendigen Erschließungsflächen, hochwertige Handelsflächen.

Im 2. UG bis 4. UG werden Lager- und Technikräume sowie die Tiefgarage untergebracht. Die Mieterkeller befinden sich im 4. Untergeschoss.

Es werden 75 Stellplätze gem. Baugenehmigung (einschließlich etwaiger Tekturen, s. Anlage 3.1.1 d)) mittels eines Mehrfachparkersystems (Duplex- und Triplexparker, Hersteller Fa. Klaus) auf waagrechten Plattformen sowie Einzelstellplätzen realisiert. 30% der Stellplätze sind SUV-tauglich (Fahrzeughöhe bis 1,85 m, Gesamtgewicht bis 2.600 kg, die übrigen Stellplätze werden gem. Garagen- und Stellplatzverordnung ausgeführt.

Stellplätze für Fahrräder sind im Fahrradraum im Erdgeschoss, sowie im Freien vorgesehen. Anzahl der Stellplätze gem. Baugenehmigung.

1.3.Erschließung

Medienversorgung des Grundstücks:

- Fernwärme: Übergabestelle der Fernwärme befindet sich im Fernwärmeübergaberaum im 3. UG
- Strom: im Elektroanschlussraum im 2. UG

- Wasser: Unterhalb der Fluchttreppe Einzelhandel im 1. UG
- Abwasser: in der Goethestraße im Bereich Einzelhandel 1. UG
- Medien/Glasfaser: im Elektroanschlussraum im 2. UG

Das Vordergebäude (Neubau) entlang der Goethestraße erhält für die vertikale Erschließung ein innenliegendes Sicherheitstreppenhaus und einen krankentragene geeigneten Aufzug.

Zur vertikalen Erschließung verfügt es über zwei Treppenhäuser. Das östliche Treppenhaus wird als Sicherheitstreppenhaus ertüchtigt, ein krankentragene geeigneter Aufzug wird dem Treppenhaus zugeordnet eingebaut. Das westliche Bestandstreppe nhaus wird entsprechend den Vorgaben des DMA saniert. Hier wird kein zusätzlicher Aufzug eingebaut werden.

Aus der TG und den Handelsflächen im UG sind zusätzliche Treppen entsprechend Garagenverordnung bzw. Verkaufsstättenverordnung geplant. Die Anlieferung der Gewerbeflächen im EG erfolgt von der Goethestraße aus. Ein gesonderter Lastenaufzug ist in der Verkaufsfläche des Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs vorgesehen (Details siehe Anlagen 3.1.1 f) sowie 3.1.1 g).

2. Baukonstruktion

2.1.Baugrube, Gründung

Die Baugrube wird aus einer wasserdichten Bohrpfehlwand hergestellt.

Bodenplatte aus Stahlbeton in den statisch erforderlichen Abmessungen, entsprechend Baugrundbeschaffenheit. Ausführung als weiße Wanne bis Unterkante Decke über 1. UG. Die rissbreitenbeschränkende Bewehrung wird für eine Rissbreite von $w_k=0,1\text{mm}$ bemessen. Gemäß WU-Richtlinie: Beanspruchungsklasse 1, Nutzungsklasse A. Fundamente der und Anschlussflanschen nach EVU-Vorschrift.

2.2.Untergeschosse

In den Untergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Auch in der Tiefgarage ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen.

2.2.1. Bodenplatte

Bodenplatte aus Stahlbeton auf Sauberkeitsschicht aus Beton.

2.2.2. Tragende Wände

Tragende Außenwände aus Stahlbeton. Ausführung als weiße Wanne bis Unterkante Decke über 1. UG. Die rissbreitenbeschränkende Bewehrung wird für eine Rissbreite von $w_k=0,1\text{mm}$ bemessen. Gemäß WU-Richtlinie: Beanspruchungsklasse 1, Nutzungsklasse A.

Innenwände nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, falls erforderlich wasserundurchlässig, oder in der Regel unverputztem KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich. Wände in den Schleusen zur Tiefgarage verputzt. Alle tragenden Wände nach statischen Erfordernissen.

Putz/Anstrich: Kellerwände unverputzt, weiß gestrichen.

2.2.3. Nichttragende Wände

Nichttragende Innenwände aus in der Regel unverputztem KS-Mauerwerk mit Fugenglattstrich.

2.2.4. Decken

Decken über Untergeschossen aus Ortbeton, Stahlbetonfertigteilen oder Stahlbetonhalbfertigteilen („Filigrandecken“) mit Aufbeton. Decken mit sichtbarer Betonoberfläche. Im Falle von Fertig- oder Halbfertigteildecken werden die Fugen sichtbar ausgebildet und mit dem Schlauch abgezogen.

2.2.5. Fenster

Alle Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Farbe: weiß

2.2.6. Lichtschächte

Lichtschächte –soweit vorhanden– aus Beton mit verzinkten, abhubgesicherten Gitterrostabdeckungen.

2.3. Tiefgarage

2.3.1. Boden

Tausalzbeaufschlagte Bauteile in der Tiefgarage werden nach den geltenden Vorschriften gegen Tausalzeintrag beschichtet. Beschichtung der Bodenplatte mit Oberflächenschutzsystem OS 8, Zwischendecken OS 11. Boden der Tiefgarage als flügelgeglättete Betonplatte auf Sauberkeitsschicht, mit gefällelosen Sammel- und Verdunstungsrinnen sowie ausreichend dimensionierten Schöpfgruben.

2.3.2. Wände, Stützen

Wände und Stützen aus Stahlbeton, falls erforderlich wasserundurchlässig, oder in der Regel unverputztem Mauerwerk mit Fugenglattstrich in den statisch erforderlichen Abmessungen.

2.3.3. Decken

Decken über der Tiefgarage aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen mit sichtbaren Fugenstößen, auf Unterzügen aufgelagert. Abdichtung gegen nicht drückendes Wasser nach DIN 18195 in wurzelfester Ausführung.

2.3.4. Tiefgaragenrampe

Tiefgaragenrampe als Stahlbetonplatte nach statischem Erfordernis. Tiefgarageneinfahrt ist schallabsorbierend (System Abakus an den Decken, Sytem Multipor an den Wänden) auszukleiden.

Hinweise:

- Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von 21%, bzw. 22% sofern diese Neigung im Rahmen der Tektur genehmigt wird.
- Der Radius der Kuppen- und Wannenausrundung beträgt jeweils 15 m.
- Außen vor der Rampe wird eine Entwässerungsrinne angeordnet, ebenso auf Niveau 1. UG.
- Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt 2,00 m.

- Die Tiefgaragenrampe ist für Fußgänger nicht zulässig.

2.3.5. Bodenmarkierungen und Beschilderung

Für die Fahrbahnbeschriftung und Bodenmarkierung für Stellplätze und Fluchtwege sowie Bezeichnung und Beschilderung der Stellplätze und Fluchtwege / Ausgänge in Treppenhäuser und Allgemeinbereiche etc. erfolgt noch eine Abstimmung zwischen Verkäufer und Käufer (Kostenübernahme: Verkäufer).

2.4. Erd-, Ober- und Dachgeschosse

2.4.1. Außenwände

Gebäudeaußenwände werden in Ziegelmauerwerk erstellt. Nach statischer Angabe und Notwendigkeit entstehen Teilflächen in Stahlbeton. Die Außenwände des hofseitigen 4. Obergeschosses werden aus statischen Gründen als mehrschichtige Leichtbaukonstruktion ausgeführt.

2.4.2. Tragende Innenwände

Wohnungstrennwände und sonstige tragenden Innenwände aus Ziegelmauerwerk nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen, in Einzelfällen bei statischem Erfordernis auch aus Stahlbeton.

Treppenhauswände, Gebäudeabschlusswände und Aufzugsschachtwände aus Stahlbeton.

2.4.3. Nichttragende Innenwände

Nichttragende Innenwände als Wohnungstrennwände werden in der Regel massiv nach schalltechnischen Erfordernissen hergestellt. Die übrigen nicht tragenden Innenwände werden in Trockenbauweise, beidseitig doppelt beplankt, Der Einbruchschutz wird durch eine Stahlblech-Zwischenlage $d = 0,5 \text{ mm}$ entsprechend den Vorgaben des Systems sichergestellt. Die übrigen nicht tragenden Innenwände werden massiv nach schalltechnischen Erfordernissen hergestellt.

2.4.4. Installationswände und Schachtabtrennungen

Vorwandinstallationen hinter Vorsatzschalen sowie Schachtabtrennungen, in Trockenbauweise, doppelt beplankt.

Der Verkäufer hat das Recht, anstatt Trockenbau auch Mauerwerk auszuführen, sofern dies im Einzelfall aus schalltechnischen Gründen erforderlich ist.

Hinweis:

- Aus optischen oder technischen Gründen können Verkleidungen in Form von Abkofferungen in Trockenbaukonstruktion erforderlich sein.

2.4.5. Decken

Geschossdecken aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen (Fertigteile mit Ortbetonauflage).

Nutzlasten: $1,5 \text{ kN/m}^2$ in den Wohnungen, 4 kN/m^2 für Balkone und Terrassen, Gewerbe mindestens 5 kN/m^2 . Lichte Raumhöhen in der Regel ca. 2,56m (1.OG bis DG), Ausnahme: 1. OG im Bereich der LKW-Anlieferung -> Galerien mit ca. 2,30m

Treppenläufe in den gemeinschaftlichen Treppenhäusern als Stahlbetonfertigteile mit schallentkoppelter Auflagerung auf Haupt und Zwischenpodesten.

Hinweis:

- Aus optischen oder technischen Gründen können Verkleidungen Abhängedecken in Trockenbaukonstruktion erforderlich sein.

2.4.6. Balkonplatten

Balkonplatten als Stahlbetonfertigteile in Qualität SB-2 mit thermisch getrenntem Anschluss an die Geschossdecken. Oberseite und Stirnseite geschalt. Die Transportankerlöcher werden mit Epoxidharzmörtel geschlossen. Der Austritt auf die Balkone erfolgt nicht barrierefrei. Ein Höhenunterschied von ca. 6 cm ist innen wie außen vorhanden. Entwässerung über Einläufe und Fallrohre mit Anschluss an die Versickerungsanlage bzw. den städtischen Kanal.

2.5. Dach

2.5.1. Dachkonstruktion

Der straßenseitige Baukörper (Vordergebäude) erhält ein Steildach aus Stahlbeton mit Wärmedämmung nach EnEV.

Dachaufbau: farbbeschichtetes Alu-Blech auf Unterspannbahn, Dämmung, Dampfsperre und Stahlbetonsargdeckel mit einer Plattendicke von 25cm.

Das Flachdach über dem hofseitigen 4. Obergeschoss wird extensiv begrünt.

2.5.2. Dachöffnungen

Dachausstiegsmöglichkeit für Hausmeister bzw. für Reinigung, Wartung und Revision; ausreichend Anschlagpunkte (Sekuranten) zur Dachbegehung vorgesehen.

Hinweis:

- Die Dächer sind nur zu Wartungs- und Revisionszwecken begehbar.

2.5.3. Spenglerarbeiten

Mauer- und Gesimsabdeckungen und sonstige Verwahrungen und Verblechungen aus Alumiumblech, beschichtet. Sichtbare Fallrohre für Regenentwässerungen sowie evtl. vorhandene Einlaufkästen aus Alumiumblech, beschichtet.

2.6. Wärmeschutz

Für den Wärmeschutz gelten die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechend der Fassung EnEV 2014 (Fassung 01.05.2014).

2.7. Schalltechnische Anforderungen

2.7.2 Eingehaltener Luftschallschutz bei Decken, Wänden und Wohnungseingangstüren

:

- 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 $R'w \geq 55$ dB
- e) Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren $R'w \geq 55$ dB
- f) Wände neben Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen $R'w \geq 55$ dB
- g) Wohnungseingangstüren $R'w \geq 37$ dB
- h) Wohnungseingangstüren, die direkt in Wohn- und Schlafräume führen $R'w \geq 37$ dB

2.7.3 Eingehaltener Trittschallschutz bei Decken („Erhöhter Schallschutz“):

- a) Wohnungstrenndecken $L'_{nw} \leq 46$ dB
- b) Kellerdecken über fremden Aufenthaltsräumen $L'_{nw} \leq 46$ dB
- c) Decken über Durchfahrten, Sammelgaragen, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen $L'_{nw} \leq 46$ dB
- d) Treppenpodeste: $L'_{nw} \leq 46$ dB
- e) Balkonplatten, Loggien: Schallentkoppelt
- f) Dachterrassen: $L'_{nw} \leq 46$ dB

2.7.4 Schallschutz innerhalb der Wohnungen

Es wird ausdrücklich klargestellt, dass ein Schallschutz innerhalb der Wohnung nicht geschuldet und von den technischen Vorschriften auch nicht gefordert wird.

2.7.5 Eingehaltene Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In allen Aufenthaltsräumen darf der durch haustechnische Anlagen gemeinsam verursachte Schalldruckpegel einen Wert von 30 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind möglich, dürfen jedoch nicht über 35 dB(A) liegen.

2.7.6 Schallschutz Fenster

Schallschutzklasse V gemäß VDI 2719 zur Goethestraße, zum Innenhof Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719; ansonsten gem. Schallschutzgutachten (s. Anlage 3.1.1 i).

2.8.Brandschutz

Die Ausführung der Brandschutzmaßnahmen folgt dem Brandschutznachweis des Büros m&m Brandschutz vom 05.08.2016 bzw. der Bescheinigung Brandschutz I des Prüfsachverständigen Dr. Rainer Jaspers vom 06.12.2016 (Anlage 3.1.1 k).

3. Ausstattung

3.1.Estriche

3.1.1. Wohngeschosse

Schwimmender Estrich, in der Regel Zementestrich, auf Trittschalldämmung (bei Decken über unbeheizten Räumen zusätzlich mit Wärmedämmung) in allen Wohnungen, Treppenhauptpodesten und Treppenfluren. Ausführung in den Wohnungen als Heizestrich.

3.1.2. Untergeschoss

Die beheizten Kellerräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Wärmedämmung, Ausführung in den Hobbyräumen –sofern vorhanden- als Heizestrich. Die übrigen Kellerräume erhalten eine flügelgeglättete Stahlbetonbodenoberfläche oder Estrich auf Sperrschicht gegen Feuchtigkeit nach technischem Erfordernis.

Baubeschreibung: Das Goethe (Vordergebäude)

3.2.Fenster- und Fenstertürelemente

3.2.1. Ausführung in den Wohnungen und im Erdgeschoss

Die Fenster und Fensterelemente in den Obergeschossen werden als Kunststofffenster mit 3-Scheiben-Wärmeschutz-Isolierverglasung gemäß den Vorgaben der gültigen EnEV mit Dreh-, Dreh-Kipp- oder Stulpbeschlügen und feststehenden Elementen gemäß den Architekturplänen ausgeführt.

Terrassen- und Balkontüren werden als Doppelflügel ausgebildet.

Absturzsicherung s. Ziff. 3.7.1.

Die der Goethestraße und der „Passage“ zugewandten Fassaden im Erdgeschoss werden mit einer Leichtmetall Pfosten/Riegelkonstruktion mit Klemm- und Deckleisten ausgeführt. Glasausfachung mittels Isolierglas. Über den Glaselementen befinden sich Werbebänder als Bestandteil der Gesamtanlagen.

Verglasung sämtlicher Fenster einschließlich Badezimmerfenster mit Klarglas.

Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz bei Dachflächenfenster.

Die Fenstergriffe in allen Räumen der Wohnungen werden in Edelstahl ausgeführt (Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig).

Beschläge nicht verdeckt liegend, deutsches Markenfabrikat GEZE, ROTO oder gleichwertig.

Die Fenster erhalten teilweise Lüftungsöffnungen zur Wohnraumbelüftung. Diese können sich auch in der Außenwand befinden; Beschreibung der Lüftung s. auch Ziffer 3.12.1.

Im Erdgeschoss (alle Türen und Fenster, sofern nicht in den Baubeschreibungen des Einzelhandels abweichend festgelegt (s. Anlagen 3.1.1 f) und 3.1.1 g))), sowie die zum Innenhof gewandten im Bereich von Balkonen oder Terrassen gelegenen Türen und Fenster und im 1. Obergeschoss werden einbruchhemmenden ausgeführt; RC2 nach DIN EN 1627 .

3.2.2. Treppenhausfenster

Die Hauseingänge und die Treppenhausverglasung werden als Aluminiumrahmenkonstruktion nach dem Gestaltungsplan und Farbkonzept des Architekten errichtet.

3.2.3. Fensterbänke

Fensterbänke außen: Ausführung in Leichtmetall, eloxiert nach Farbkonzept des Architekten.

Fensterbänke innen bei massiver Brüstung: Ausführung in Naturstein oder Betonwerkstein, bei Bädern und WC's Fensterbänke gefliest. Im Untergeschoss erhalten nur die Hobbyräume eine Fensterbank.

3.2.4. Absturzsicherungen

Absturzsicherungen vor bodentiefen Fenstern oder Fenstern mit niedriger Brüstungshöhe werden als Metallkonstruktion (feuerverzinkt und pulverbeschichtet bzw. lackiert) erstellt.

3.2.5. Rauch- und Wärmeabzug

Rauch-Wärme-Abzug-Anlagen gemäß Brandschutznachweis des Büros m&m Brandschutz vom 05.08.2016 und der diesbezüglichen Abstimmung mit dem zuständigen Prüfsachverständigen bzw. den zuständigen Behörden.

3.2.6. Sonnenschutz

An den Fensterelementen sind Schienen zur Führung der Schiebeläden befestigt. Die Sonnenschutz - Schiebeelemente werden vor den Paneelfeldern geparkt und bestehen aus Alu-Kunststoff-Lamellen. Ausgenommen hiervon sind lediglich die Wohnungen im 1. OG zur Goethestraße. Diese erhalten einen außenliegenden Sonnenschutz als Lamellen-Raffstores, der elektrisch mit Wandschalter bedienbar ist.

3.3.Türen

3.3.1. Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür mit Rohbauhöhe 2,26m wird in thermisch getrennter Metallkonstruktion nach Gestaltung durch den Architekten hergestellt. Einbruchhemmende Ausführung RC2 nach DIN EN 1627, mit verdeckt liegendem Obentürschließer und elektrischen Türöffner vorgerüstet für Profilzylinder. Die Klingel- und Sprechanlage mit Videoanlage wird im Bereich der Hauseingangstüre angeordnet.

3.3.2. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren mit Rohbauhöhe 2,26m im Treppenhaus werden mit Stahlzargen mit dreiseitig umlaufender Doppelfalzdichtung und Holztürblättern mit einer beschichteten weißen Oberfläche eingebaut. Die Türen sind dreifach verriegelt, aufbohrgeschützt und mit automatischem Gleitschienen-Obentürschließer, Sicherheitsschloss, Türspion, Edelstahl-Drücker sowie mit absenkbarer Bodendichtung versehen. Einbruchhemmende Ausführung RC2 nach DIN EN 1627.

3.3.3. Innentüren

Die Innentüren mit Rohbauhöhe 2,26 m werden als Holztüren mit abgerundeten Holzumfassungszargen mit einer beschichteten oder lackierten weißen Oberfläche hergestellt. Edelstahlrückergarnitur mit Rundrosetten. Edelstahl-Scharniere, 3-fach gehalten oder verstärkte Bänder.

Buntbartschlösser bzw. Bad-/WC-Verriegelung.

Fabrikat: Fa. Hoppe „Amsterdam“

Türen zu Treppenhäusern und Gemeinschaftsfluren werden, soweit es bauordnungsrechtlich gefordert ist, rauchdicht und gemäß den Brandschutzanforderungen aus den behördlichen Auflagen erstellt.

Hinweis:

- Um den für die mechanische Wohnraumentlüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele / zum Flur zu gewährleisten, ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein. Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt.

3.3.4. Kellertüren

Kelleraussen- und Kellerinnentüren gemäß den behördlichen Auflagen und den Anforderungen des Brandschutzes als Stahlblechtüren mit Stahlzargen und mit Beschlägen aus Leichtmetall. Kellertüren zu den Treppenhäusern und zur Tiefgarage erhalten einen automatischen Gleitschienen-Obentürschließer. Farbe der Zargen und Türblätter, nach Farbkonzept des Architekten.

Kellertüren, die in den Außenbereich oder vom Treppenhaus zu Kellerfluren führen, erhalten eine einbruchhemmende Ausführung RC2 nach DIN EN 1627.

Baubeschreibung: Das Goethe (Vordergebäude)

Fluchttüren im Treppenabgang zum Innenhof werden mit Gleitschienen-Obentürschließern ausgestattet und erhalten eine einbruchhemmende Ausführung RC2 nach DIN EN 1627.

3.4.Oberböden

3.4.1. Treppen in Wohnungen

Die Treppen in den Wohnungen werden konstruktiv aus Holz, Stahl oder Stahlbeton hergestellt und erhalten Holzbeläge (vollflächig verklebt) und Metallstabgeländer, oder Brüstungswangen aus Gipskartonkonstruktion Oberböden.

3.4.2. Treppenhäuser

Die Hauseingänge, Aufzugsvorräume und Treppenhäuser (Podeste und Tritt- und Setzstufen) erhalten einen Bodenbelag und Sockelleisten aus Feinsteinzeugfliesen. Verlegung im Halbverband, auf den Treppen mittig geteilt, Eckschutzschienen aus Alu, Industriekante zum Treppenauge angeordnet.

Material: Fa. AGROB Buchtal, Serie „Valley“, Farbe „Schiefer“, R10, Größe 60 x 30 cm

3.4.3. Fußabstreifer

Fußabstreifer mit Metallrahmen hinter Hauseingangstüren bündig mit dem Bodenbelag eingelassen. Größe Fußabstreifer ca. 2,00 x 1,00 m.

3.4.4. Wohnbereiche

Für Wohnungen >71m² WoFl:

Landhausdiele, Eiche, Rustik, L 1890mm, B 189mm, H 12mm, Nutschicht 4mm, geölt; Grenzbemusterung hat noch zu erfolgen

Sockelleisten, weiß, rechteckig ca. 16 x 60 mm, mit Senkkopfschrauben verschraubt.

Für Wohnungen <71m² WoFl:

Einstab-2-Schichtparkett, Fa. Duraflor Werner, „SL-Line“ Eiche, Größe 80 bis 120 x 9 cm, Verlegung in Bahnen, unregelmäßiger Verband. Stärke 10 mm, Nutschicht ca. 4 mm, Oberfläche gem. Artikel Nr. 11303; Grenzbemusterung hat noch zu erfolgen

Sockelleisten, weiß, rechteckig ca. 16 x 60 mm, mit Senkkopfschrauben verschraubt.

3.5.Fliesenarbeiten

3.5.1. Bodenfliesen

Alle Bäder und WCs erhalten Feinsteinzeugfliesen, Verlegung der Fliesen im Fugenschnitt (durchgehende Fugen Boden/Wand wenn möglich). 2-lagige Flüssigabdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche sowie des gesamten Bodens in Bädern und WC's.

Fliesensockel (wo keine Wandfliesen) ca. 6 cm hoch, aus dem Material der Bodenfliese geschnitten. Industriekante oben.

Material: Fa. AGROB Buchtal, Serie „Valley“, Farbe „Sandbeige“, R10, Größe 60 x 30 cm.

3.5.2. Wandfliesen

Die Wände werden nicht vollflächig raumhoch gefliest. Wände in den Bädern hinter WC's und Waschbecken ca. 1,20 m hoch, im Bereich von Duschen und Badewannen raumhoch gefliest.

Alle Bäder und WCs erhalten Feinsteinzeugfliesen, Verlegung der Fliesen im Fugenschnitt (durchgehende Fugen Boden/Wand wenn möglich). 2-lagige Flüssigabdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche sowie des gesamten Bodens in Bädern und WC's.

Eckschutzschienen aus Alu. Freie Fliesenkanten werden ohne Eckschutzschienen ausgeführt.

Die sonstigen Wandflächen in Bädern und WC's erhalten einen weißen Anstrich mit Silikatfarbe, Nassabriebgruppe 2, auf geglättetem Kalk-Zementputz bzw. Kalkglätte.

3.5.3. Küchen

Böden mit Parkett gemäß Ziffer 3.4.4.

3.5.4. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Die Terrassen und Dachterrassen erhalten einen für die Außenanwendung geeigneten Oberbelag aus Betonwerkstein, im Splittbett verlegt.

Die Balkone „WPC“ Terrassendielen, Holzoptik (in Anlehnung an NATURinFORM, DIE NATURLINIE eichenbraun massiv) nach Bemusterung vor Ort, sobald Außenputz aufgebracht wurde

3.6. Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

3.6.1. Außenwände / Fassade

Die Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem nach jeweiliger Herstellervorschrift versehen, bestehend aus Dämmplatten und Putzbeschichtung, die einen eingefärbten oder gestrichenen Oberputz erhält. Fassadengliederung, Farbe und Körnung nach Gestaltung durch den Architekten. Die Dämmstoffstärke ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis.

3.6.2. Balkonplatten und Betonstützen

Stirnseiten und Untersichten der Balkonplatten gespachtelt und gestrichen.

3.6.3. Innenwände

Alle Innenwände und Decken in den Wohnungen werden glatt gespachtelt oder erhalten einen geglätteten Gipsmaschinenputz (Qualitätsstufe Q3).

Die Innenwände und die Decken erhalten einen weißen Anstrich mit Silikatfarbe, Nassabriebgruppe 2.

3.6.4. Küchen

Die vom Verkäufer ausgestatteten Küchen erhalten einen noch zu bemusternden Spritzschutz (z.B. Paneel oder Wandfliese), mind. im Bereich Kochfeld und Spüle.

3.6.5. Treppenhäuser einschließlich Schleusen zur Tiefgarage

Die Treppenhäuser (Qualitätsstufe Q2), Aufzugsvorräume (Qualitätsstufe Q2) und die Flure der Wohngeschosse (Qualitätsstufe Q2) werden verputzt oder gespachtelt.

Die Treppenhäuser, Flure und Aufzugsvorräume erhalten einen Anstrich mit Silikatfarbe, Nassabriebgruppe 2, nach Farbkonzept des Architekten.

3.6.6. Kellerwände und -decken

Kellerwände und -decken unverputzt, weiß gestrichen. Fugen bei (Halb-)Fertigteildecken nicht geschlossen.

3.6.7. Tiefgarage

Tiefgaragenwände und -decken mit geordnet geschaltem und entgratetem Stahlbeton, weiß gestrichen. Dunkel abgesetzter Anstrich im Sockelbereich (Spritzschutz, Höhe mind. 20cm). Farbmarkierung der Stellplätze durch Kennzeichnung am Boden und an der Wand im Sockelbereich, Nummerierung der Stellplätze an der Wand.

3.7. Glas- / Metallbauarbeiten

3.7.1. Aussenbereiche

Stahlteile, die der Witterung ausgesetzt sind, werden feuerverzinkt und gemäß Farbkonzept des Architekten grundiert und lackiert/pulverbeschichtet.

Soweit erforderlich erhalten die Fenster eine Absturzsicherung; zur Goethestraße als Stabgeländer, zum Innenhof aus Glas. Zum Zuziehen der Fenstertüren von außen erhalten die Gehflügel eine Griffmuschel und eine Schnappvorrichtung.

Geländer und Brüstungen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen werden nach Vorgabe des Architekten aus Metall hergestellt.

Zweiflügeliges Tor mit Lochblechfüllungen zur Goethestraße als Grundstücksabschluss, mit einem kleinen Flügel für Fußgänger und einem größeren für die LKW-Anlieferung des Einzelhandels im EG. Sicherstellung der Fluchtfunktion durch Türdrücker innen (Durchgriff von außen unmöglich).

3.7.2. Innenbereiche

Die Treppenhausheländer werden als Metallkonstruktion nach dem Gestaltungsplan des Architekten errichtet und werden mit Grundierung und Lackierung ausgeführt. Handläufe in Rundholz oder Edelstahlrohr.

Alle sonstigen Stahlteile im Innenbereich wie sonstige Geländer, Feuerschutztüren und Stahlzargen werden grundiert und lackiert.

Im Müllraum wird ein Rammschutz aus Metall an der Wand angebracht.

3.7.3. Kellertrennwände

Die Kellerabteile im Untergeschoss werden mit Metalltrennwänden ausgestattet, Höhe 2,10 m bzw. Abstand zur Deckenunterkante max. 30cm. Die Türen sind mit Systemdrückergarnituren und Profilzylinderschloss, die in die Zentralschließanlage integriert sind, ausgestattet.

3.7.4. Briefkasten

In der Lobby wird innenliegend eine zentrale, Edelstahl-Briefkastenanlage im Bereich des Hauseingangs errichtet.

3.7.5. Schließanlage

Es wird eine zentrale Schließanlage nach Schließplan installiert, die alle allgemein zugänglichen Türen und Kellerabteile umfasst. Wohnungstür gleichschließend mit zugehörigem Kellerabteil.

Je Wohnungen werden mindestens 5 Wohnungs- bzw. Hauseingangsschlüssel übergeben.

Die zwei Zugangstüren von der Tiefgarage zum Haupttreppenhaus werden durch Fluchtwegterminals mit elektromagnetischer Zuhaltung abgesichert. Freigabe durch Schlüsselschalter. Fluchtfunktion über alarmgesicherte Notöffnungsfunktion.

3.7.6. Tiefgarage

Die Tiefgarage erhält ein sendergesteuertes Zufahrtstor. Je Stellplatz 1 Zweikanal-Handsender. Ausführung als luftdurchlässiges Sektionaltor.

3.8.Aufzüge

Das Treppenhaus erhält einen Aufzug, Fabrikat KONE Monospace Mix & Match. Ausstattung:

- Boden wie Treppenhaus
- Kabinenverkleidung in strukturiertem Edelstahl, Prägemuster „Scottish Quad“
- Kabinendecke CL88 Cloud White (P50), lackierter Stahl, mit LED-Spots rund
- Spiegel in Teilbreite und mittlerer Höhe
- geschliffener Edelstahl-Handlauf mit zur Wand gebogenen Enden an der Seitenwand gegenüber vom Bedientableau, Handlauftyp HR64 rund
- Ösen zur Aufhängung von Schutzmatte
- 1 Satz Schutzmatte für alle Aufzüge
- Kabinenhaupttableau KSC 4 71 mit Optionen Tür-Zu-Taster, Vorrangsteuerung über Schlüsselschalter, Haupthaltestelle mit grünem Kragen hervorgehoben, Schlüsselschalter für Vorrangfahrt, Notrufschalter gegen Fehlbedienung geschützt, Tür-Auf-Schalter, Tür-Zu-Schalter, Ventilator-An-Aus, LED-Beleuchtung, barrierefreie Ausführung
- Etagentableaus KSS 470, im Türrahmen angeordnet

Fahrgeschwindigkeit mindestens 1,0 m/s, Kapazität: mind. 1000 kg

3.9.Elektroinstallation

3.9.1. Allgemein:

Der Anschluss erfolgt an das Netz des örtlichen Versorgers der LH München / SWM München GmbH. Hauseinführung und Hauptzähler befinden sich im Hausanschlussraum.

Für die Versorgung des Gebäudes und der Umgebung wird im Gebäude eine SWM Trafostation errichtet.

Alle Leitungen werden gemäß den haustechnischen Angaben errichtet, Kabel und Stromkreise gemäß den VDE-Richtlinien.

Kellerräume und Tiefgarage erhalten eine Aufputzinstallation. Die Installation in den Wohnräumen, Aufzugsvorräumen und Treppenhäusern erfolgt unter Putz.

3.9.2. Gebäude- und Tiefgaragenbestückung:

Die Beleuchtung im Treppenhaus und Flur erfolgt über Decken bzw. Wand-LED-Leuchten nach Erfordernis. Einschaltung über Taster, Ausschaltung über Timer.

Anlage 3.1.1 a)

Die Beleuchtung der Flure, der Technik und Abstellräume im Untergeschoss erfolgt mit Langfeld-LED-Leuchten über Bewegungsmelder. Die Tiefgarage wird nach behördlichem bzw. technischem Erfordernis beleuchtet.

3.9.3. Wohnungsbestückung

Die Raumausstattung umfasst Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe und enthält den nachfolgend beschriebenen Ausstattungsumfang:

Elektrische Anlage / Raum		Küche	Kochinsche	Bad	WC-Raum	Haararbeitsraum	Wohnzimmer bis 20qm	Wohnzimmer über 20qm	Esszimmer	je Schlaf-, Kiner-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro bis 20 qm	je Schlaf-, Kiner-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro über 20 qm	Flur bis 3qm	Flur über 3qm	Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	zur Wohnung geh. Keller, Boderraum, Garage	Keller / Bodengang je 6m Ganglänge
Steckdosen allgemein		10	4	4	2	6	6	8	4	6	8	2	2	2	2	4	2	2
Beleuchtungsanschlüsse		2	2	3	1	1	1	2	1	1	2	1	2	1	1	2	1	1
Telefon-/Datenanschlüsse (LuK)	CAT6-Standard	0				0	1	1	0	1	1	1	1		1	1		
Steckdosen für Telefon/Daten	TAE-Anschlussdose	0				0	2	2	0	2	2	2	2	0		2		
Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)		1				0	2	3	1	1	1					1		
Steckdosen für Radio/TV/Daten	TV- und Radioanschlüsse werden als Koaxialantennenanschlussdose mit drei Anschlüssen (1x männlich, 1x weiblich, 1x F-Buchse) hergestellt	3				0	6	6	3	3	3					3		
Kühlgerät, Gefriergerät		gem. Küchenausstattung																
Dunstabzug		nur Abluft																
Anschluss für Lüfter		1	1	1	1													
Rolladenantrieb		keine vorgesehen																
Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise		1	1			0	1	2	1	1	2			1		1	1	
Hinweis: Herd, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine etc. mit eigenem																		

Bei der Absicherung von Stromkreisen ist ein üblicher Standard zu beachten und Sonderverbraucher wie z.B. Herd, Geschirrspülmaschine, Waschmaschine, Wäschetrockner etc. sind jeweils separat abzusichern.

CAT-Kabel werden am Wohnungseingang oder der Diele in einem Anschlusskasten zusammengeführt. Die Netzwerk-Anschlussdosen können mit den Antennenanschlussdosen kombiniert werden.

Videogegensprechanlage mit Türöffner je Wohnung: Fabrikat GIRA E2

Schalterprogramm als Flächenprogramm aus Kunststoff in reinweißer Ausführung, Fabrikat Gira E2, glänzend.

Ergänzung: Balkon/Terrasse/Dachterasse: Lichtauslässe und Steckdosen (spritzwassergeschützt) sind von Innen schaltbar.

Die Loggien, Balkone und Terrassen werden mit einer einheitlichen Grundbeleuchtung nach Gestaltungsplan des Architekten ausgestattet.

Deckenleuchte Modell: Fa. SLV „Bulan“, anthrazit, wo geometrisch möglich Wandleuchte Fa. SLV „Sitra Wall Up-Down“ anthrazit, Leuchtmittel G+53 LED.

3.9.4. Kellerabteile:

Jedes Kellerabteil erhält zwei Steckdosen, einen Schalter und einen Lichtauslass mit Beleuchtungskörper. Der Stromverbrauch wird über den zugeordneten Wohnungszähler erfasst. Die Sicherung befindet sich im Elektroanschlussraum.

3.9.5. Hausmeisterraum:

1 Deckenauslass, 2 Doppelsteckdosen

3.9.6. Allgemeinbereiche / Treppenhäuser:

Wand / Deckenleuchten Fa. RIDI Spectral, NOREA-RA 416/4300/840 OS-DA, Durchmesser 41,6 cm, Höhe 7,8 cm

Die Steuerung erfolgt über Bewegungsmelder/Dämmerungsschalter.

Außenleuchten in Durchgängen und Innenhofbereich durch Wandleuchten, Fa. Lumax 65, teilweise mit integrierter Sicherheitsbeleuchtung sowie Fa. SLV "Sitra Wall Up-Down" anthrazit.

3.9.7. Tiefgarage / Elektromobilität:

Je eine PKW-Lademöglichkeit mit Drehstromsteckdose 400 V, 16A im 2. und 3. UG. Reserve für 8 weitere.

3.9.8. Antenne / Kabel

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss gesichert.

Für die Verkabelung und Bestückung s. auch Ziffer 3.9.3.

Bereitstellung der Dienste TV/Radio (einschließlich Signallieferung) über M-Net. An allen TV-Dosen gemäß Baubeschreibung liegt das TV-Signal an. FTTH-Ausbau (Glasfaser bis in jede einzelne Wohnung).

Telefon und Internet sind vom jeweiligen Mieter bei M-Net oder Kooperationspartner 1&1 zu beauftragen. Max. Verbindungsgeschwindigkeit 1.000 Mbit/s via Glasfaser.

Hauseinführung und -anschluss befinden sich im Hausanschlussraum.

3.9.9. Küchenausstattung

Einbauküchen Fabrikat Schüller Küchen, Fronten weiß Uni Gloss, in den Wohnungen 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 und 48. Einbaugeräte Fabrikat SIEMENS, Edelstahlspüle und Spülarmatur Fabrikat Franke.

Küchengriffleiste 935 gefräst und geklebt.

Die durch den Verkäufer ausgestatteten Küchen enthalten mindestens:

- 4-Feld-Einbauherd mit Glaskeramikkochfeld
- Backofen
- Fläche, schräge Umlufthaube
- Kühl-Gefrier-Kombination (ca. 180cm x 55cm x 55cm)
- Geschirrspüler (60cm)

3.9.10. Betriebskostenabrechnung

Die Verbrauchserfassung für die Wohnungen erfolgt über Stromzähler im 2. UG.

Baubeschreibung: Das Goethe (Vordergebäude)

Die Verbrauchserfassung für die Allgemeinbereiche (Treppenhäuser, Tiefgarage, Untergeschosse etc.) erfolgt über Stromzähler im 2. UG.

3.10. Heizungsanlage

3.10.1. Beheizte Räume außer Wohnungen

Trockenräume, Treppenhäuser und ggf. Technikräume werden gem. Heizlastberechnung mittels profilierter Planheizkörpern mit Thermostatregler („Behördenmodell“) beheizt.

3.10.2. Energieerzeuger

Es erfolgt ein Anschluss an das Fernwärmenetz zur Versorgung der Heizung und zur Warmwasserbereitung mittels Wärmetauscher. Die Übergabestation wird geliefert und installiert.

Leistung nach Heizlastberechnung.

- Raumtemperaturen: Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer mind. 21°C
- Küchen, Esszimmer und WC's mind. 21°C
- Bäder mind. 24°C
- Flure, Dielen und Empfang mind. 18°C

3.10.3. Warmwasserbereiter und Wasseraufbereitung

~~Zentrale Warmwasserbereitung über Speicher mit Zirkulationssystem.~~ Vollautomatische physikalische Wasserbehandlungsanlage für Brauchwasser; ~~automatische Legionellenschaltung.~~
Dezentrale Warmwasserbereitung über Frischwasserstationen in jeder Wohnung, mit der Anbindung an das interne Heizungsnetz.

Leitfabrikat KAMO.

Da die Leitungsinhalte nach der Frischwasserstation unter 3 Liter gehalten werden, wird auf eine Zirkulation verzichtet. Systembedingt können höhere WW Ausstoßzeiten auftreten.

Brauchwarmwassertemperatur ausgelegt auf 50°C.

3.10.4. Heizflächen

Die Wohn und Schlafräume, Kinder- und Arbeitszimmer, Bäder und WCs erhalten eine Warmwasser-Fußbodenheizung entsprechend der Heizlastberechnung, die individuell über Raumthermostate regulierbar ist. Ein hydraulischer Abgleich wird durchgeführt und dokumentiert.

Thermostate, Fabrikat GIRA E2.

3.10.5. Handtuchwärmer

In den Haupt- und Nebenbädern werden Handtuchwärmeheizkörper gemäß Bemusterung installiert.

Modell Fa. Kermi „Basic 50“, weiß, i.d. R. 177 x 60 cm

Hinweis:

- Flächen unter Duschen und Badewannen werden nicht beheizt.

3.10.6. Armaturen

Automatische Strangreguliertventile und Strangabsperrentventile an allen Steigsträngen im KG frei zugänglich, wartungsfreie Absperrentarmaturen für alle erforderlichen Bauteile wie Wärmetauscher, Verteiler, Pumpen, Regelventile und separate Heizgruppen. Zentrale Wohnungsabsperrentventile. Bei Fußbodenheizung für jeden Heizkreis / Raum separate automatische Reguliertventile in der Wohnung.

3.10.7. Rohrleitungen

Kellerverteilungen, Steigleitungen und Anbindeleitungen bis zum Wohnungsverteiler sowie die Anbindeleitungen der Heizkörper in schwarzen, geschweißten Stahl.

Die Anbindeleitungen der Fußbodenheizung ab Verteiler sowie die eigentlichen Heizschlangen werden in Kunststoffrohr (hochdruckvernetzt und diffusionsdicht nach DIN) hergestellt. Der Anschluss an den Heizkreisverteiler wird in geschraubter Ausführung hergestellt.

3.10.8. Wärmedämmung

Isolierstärken nach Energieeinsparverordnung. Mineralwollschalen oder -matten in nicht sichtbaren Bereichen wie Schächten und Vormauerungen alukaschiert, in sichtbaren Bereichen mit PVC-Ummantelung, sofern brandschutztechnisch zulässig, ansonsten mit Blech-Ummantelung.

3.10.9. Betriebskostenabrechnung

Die Verbrauchserfassung erfolgt durch separate, fernauslesbare Funkzähler in den Wohnungen. Lieferung und Einbau der Zähler erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis.

Beauftragter Messdienst: Fa. ista

Etwaige nicht umlegbare Installationskosten übernimmt der Verkäufer. Die Energieverbrauchserfassung für Warmwasser erfolgt über Wärmemengenzähler Wohnungen. Gesamtzähler für KW und WW.

3.11. Wasser- und Abwassertechnik

3.11.1. Entwässerung:

Entwässerung der Hauptdachflächen und Dachterrassen über Dacheinläufe und in der Regel außenliegende Fallrohre aus Aluminium. Sofern Regenwasserrohre innen geführt werden sind diese aus SML-Gussrohr. Notüberläufe / Notentwässerung: Flachdachflächen mit nach innen abgeführter Dachentwässerung erhalten gemäß Flachdachrichtlinien einen Notüberlauf. Der Notüberlauf wird gemäß DIN EN 12056-3 bemessen. Dachterrassen und Balkone werden bei geschlossenen Brüstungen mit einem zusätzlichen Notüberlauf ausgestattet.

Die Grundleitungen innerhalb des Grundstücks und die Anschlüsse an die öffentliche Abwasseranlage werden für die Schmutz, sowie Regenentwässerung aus entsprechendem Material nach den technischen Erfordernissen und Vorschriften hergestellt. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Grundstück.

Die Entlüftung erfolgt über Dach bzw. durch Rohrbelüftung (sofern notwendig und zulässig).

- Die Rinnen, Einläufe und Fallrohre sind turnusmäßig zu reinigen.

3.11.2. Wasserversorgung

Anschluss an das städtische Trinkwassernetz mit rückspülbarem Feinfilter.

Anlage 3.1.1 a)

Alle Rohre bzw. Leitungen werden gemäß Verwendungszweck und technischer Bestimmungen (z.B. DVGW) eingebaut.

Es werden Probenahmestellen für Kalt und Warmwasser in der Technikzentrale vorgesehen.

Alle Wohnungen erhalten Wohnungsabsperungen für Kalt- und Warmwasser in der Wohnungsstation. ~~an jedem Schacht.~~

Alle Trinkwasserleitungen aus Edelstahl. Anschlussleitungen in den Wohnungen aus Metall Verbundrohr. Verlegung auf dem Rohfußboden. ~~Automatische Legionellenspülvorrichtung am Ende jeden Stranges~~

3.11.3. Wärmedämmung

Dämmstärken entsprechend der EnEV 2014, Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser gedämmt. Frei verlegte, sichtbare Leitungen mit zusätzlicher PVC-Ummantelung, sofern brandschutztechnisch zulässig, ansonsten mit Blech-Ummantelung.

3.11.4. Küche

Die Küchen erhalten je einen Kaltwasser, Warmwasser- und Abwasseranschluss für das Spülbecken und Abgang für eine Spülmaschine. Die Einbauküchen werden gebrauchsfertig angeschlossen.

3.11.5. Betriebskostenabrechnung

Kalt und Warmwassermengenzähler mit Funkablesystem für jede Wohneinheit bei jedem Anschluss an die Wohnungsstation. ~~an die Steigleitungen.~~

Lieferung und Einbau der Zähler erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Wärmemessdienst. Der Verkäufer schreibt diese Leistungen aus; die Vergabe erfolgt in Abstimmung mit dem Käufer. Etwaige nicht umlegbare Installationskosten übernimmt der Verkäufer. Strangabsperrentile und Wasserzähler in der Wohnungsstation. ~~hinter verputzbaren bzw. befliessbaren Revisionsdeckeln mit Schnappverschluss und Fangsicherung.~~

3.11.6. Feuerlöscheinrichtung

Entsprechend den behördlichen Auflagen, falls gefordert.

Rauchmelder gem. Vorschrift. Lieferung und Einbau der Rauchmelder erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis.

Beauftragter Rauchmelderdienst: Fa. ista

3.11.7. Einrichtungsgegenstände

3.11.7.1. Badewannenanlagen (wo im Grundriss vorgesehen):

Badewanne: Stahlmail-Badewanne mit Mittelablauf. Kaldewei, Classic Duo, 180*80cm mit Styrporwannenträger

Badebatterie : Fa. Gessi „Via Bagutta“, verchromt, Umsteller für Handbrause/Wanneneinlauf

Brauseschlauch: Der Gute Griff, Aquaflex (strukturiert)

Stabhandbrause: Fa. Gessi „Font 1“,

in Wohnungen ohne Dusche Duschgarnitur bestehend aus Duschstange mit Brausehalter, Duschschlauch und Handbrause: Nikles, „Techno“, Stange 90cm, Handbrause „CL120“ mit 3 Strahlarten

3.11.7.2. Glastrennwände

Rahmenlose Ganzglasduschabtrennung i.d.R. Ecklösung mit einer Tür und einem Seitenteil, bei tieferen Duschnischen ohne Tür mit einem festen Seitenteil. Bügelgriffe aus Metall
Fa. Kermi „Filia XP“, mit Wandanschlussprofil hochglänzend, wie Drehbeschläge

3.11.7.3. Duschanlagen

Duschrinne: Fa. Vigour „Cosima“ mit Abdeckung Edelstahl, Länge = 900 mm, sofern geometrisch möglich

Badebatterie: Fa. Gessi „Via Bagutta“, verchromt, Umsteller für
Kopfbrause/Handbrause

Brauseschlauch: Der Gute Griff, Aquaflex (strukturiert)

Stabhandbrause: Fa. Gessi „Font 1“, verchromt

Kopfbrause: Fa. Nikles „XL Techno 250“, rund, mit Brausearm, L=450 mm, verchromt

3.11.7.4. Waschtischanlage

Waschtisch: Fa. Laufen „Pro S“, weiß, 60 x 46 cm,

Doppelwaschtisch aus einem Guss (Fa. Laufen „Pro S“, weiß, 120 x 46 cm, 2 Abläufe) in allen Haupt-Bädern von Wohnungen >71m², mit Ausnahme in den Wohnungen: 2, 4, 10, 11, 13, 22, 29, 35, 46, 50, 51, 52.

Waschtischbatterie(n): Fa. Gessi „Via Bagutta“, verchromt

Design-Tassensiphon: Der Gute Griff 1 1/4“, Tassendurchmesser 50mm, verchromt

Spiegel: Kristallspiegel, auf Magnetbefestigung, Maß H x L 60 x 75cm, bei 2 Waschtischen nebeneinander 60 x 140 cm

Leuchtenanschluss mit 1 m Kabelreserve hinter dem Spiegel

3.11.7.5. Handwaschtischanlage

Waschtisch: Fa. Laufen „Pro S“, weiß, 45 x 34 cm

Waschtischbatterie: Fa. Gessi „Via Bagutta“, verchromt

Design-Tassensiphon: Der Gute Griff 1 1/4“, Tassendurchmesser 50mm, verchromt

Spiegel: Kristallspiegel, auf Magnetbefestigung, Maß H x L 60 x 50 cm

Leuchtenanschluss mit 1 m Kabelreserve hinter dem Spiegel

3.11.7.6. WC-Anlage

WC: Wand-Tiefspül-WC, Fa. Laufen „Pro“, weiß

WC-Sitz: Fa. Laufen „Pro“, mit Absenkautomatik, systemkompatibel zum WC

Betätigungsplatte: Fa. Geberit „Sigma 20“, weiß/hochglanzverchromt, 2-Mengen-Spültechnik

3.11.7.7. Accessoires

Serie Fa. Vigour „Derby“, verchromt

Umfang: Handtuchhaken 4-fach, Papierrollenhalter mit Deckel, Wannengriff

3.11.8. Waschmaschinenanschluss

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine mit Standort gemäß dem Grundrissplan

3.11.9. Gartenwasseranschluss

Alle Wohnungen mit Terrassen sowie Wohnungen mit Balkonen >8m² erhalten je eine Wasserzapfstelle mit frostsicherer, selbstentleerender Außenarmatur im Bereich der Außenwand. Die Verbrauchsermittlung erfolgt über den Kaltwasserzähler der jeweiligen Wohnung.

Für die Gemeinschaftsflächen wird nach Vorgaben der Fachplanung eine Gartenwasserzapfstelle vorgesehen.

3.11.10. Müllraum

Ausguss und Aufputzmischarmatur für Kalt- und Warmwasser

3.11.11. Sprinkleranlage Tiefgarage

Sprinkleranlage nach den Vorschriften des Brandschutzes bzw. den Anforderungen des Einzelhandels.

3.12. Raumluftechnik

3.12.1. Wohnungen

Die Wohnungsentlüftung erfolgt nach Lüftungskonzept des Ingenieurbüros Weindl & Wurm, Stand 06.10.2016.

Alle fensterlosen Bäder, Duschbäder, GästeWCs in den Wohnungen werden mit zweistufigen Einzelraumlüftern mechanisch entlüftet. Die Grundlaststufe läuft permanent, im Bedarfsfall wird die Volllaststufe zugeschaltet. Die Schaltung erfolgt über den Lichtschalter. Die Zuluftnachströmung in die Wohnung erfolgt über spezielle Lüftungselemente gemäß Planung und Schallschutzanforderungen, z.B. Nachströmelemente im Fenster oder in der Fassade.

Hinweise:

- Über die o. g. mechanischen Kleinlüfter wird ein Unterdruck erzeugt, so dass der gemäß DIN 1946, Teil 6, geforderte Mindestlüftungsbedarf zum Feuchteschutz gewährleistet wird. Die Nachströmung erfolgt über entsprechende Öffnungen in den Fenstern (siehe auch Ziffer 3.2.1). Weitere Lüftungsanforderungen, die als Mindestlüftung, Grundlüftung und Intensivlüftung in der DIN 1946, Teil 6, beschrieben sind, erfolgen nach wie vor über zu öffnende Fenster.
- Um den für die mechanische Wohnraumentlüftung erforderlichen Nachströmquerschnitt vom jeweiligen Raum zur Diele / zum Flur zu gewährleisten, muss abweichend von den anerkannten Regeln der Technik ein Mindestabstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau gewährleistet sein (Spaltbreite ca. 1-1,5cm). Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt.

- Offene Küchen zählen nicht als innenliegend und erhalten daher auch keine separate Entlüftung, auch wenn ein Essplatz zwischen Fenster und Küchenzeile liegt.

3.12.2. Abstellkeller

Abstellkeller erhalten eine mechanische Be- und Entlüftung, gesteuert über Feuchtigkeitssensoren (innen und außen) sowie eine Zeitprogrammierung (z.B. um einen Dauerlüftungsbetrieb im Winter und damit ein Auskühlen des Kellers zu unterbinden).

mit. Die Anlage wird in Betrieb gesetzt, wenn die Luftfeuchtigkeit außen deutlich unter der Luftfeuchtigkeit innen liegt.

3.12.3. Tiefgarage

Mechanische Tiefgaragenbe- und -entlüftung.

3.12.4. Müllräume (KG)

Mechanische Entlüftung der Müllräume über Dach.

3.13. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß genehmigtem Freiflächengestaltungsplan (einschl. möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden) ausgeführt. Die Fahrradabstellplätze innenliegend sind im EG (nordseitig) vorgesehen. Fahrradparker aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion.

Hausnummern nach Vorgabe der Behörden.

4 Schlussbemerkung

Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Es gelten die Standardanforderungen gemäß DIN 18202.

ENDE DER BAUBESCHREIBUNG