

LA *ngbehn* BELLEZZA

Die Schönheit am Tor zum Stocket.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten
in Rosenheim

INHALT

1.	BAUVORHABEN.....	1
2.	KONSTRUKTION UND ROHBAU.....	2
2.1.	Untergeschoss.....	2
2.2.	Wohngeschosse.....	3
2.3.	Dach.....	3
3.	AUSBAU.....	4
4.	TECHNIK UND AUSSTATTUNG.....	5
4.1.	Heizung.....	5
4.2.	Sanitär.....	5
4.3.	Lüftung.....	6
4.4.	Elektro.....	6
5.	AUSSENANLAGEN.....	8
6.	ALLGEMEINES.....	8
7.	HINWEISE.....	9
8.	SONDERWÜNSCHE.....	10

1. BAUVORHABEN

Auf dem Grundstück Flurnummer 1063/6 an der Langbehnstraße 4, 83022 Rosenheim entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 15 Wohnungen, realisiert von der HAMY 4 GmbH & Co. KG, einem Unternehmen der Myslik Wohnbau Unternehmensgruppe.

Die Wohnungen werden direkt über ein Treppenhaus mit Personenaufzug erschlossen.

Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten Terrassen mit Gartenanteilen. Die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten Balkone, die Dachgeschosswohnungen erhalten eine Dachterrasse.

Jeder Wohnung ist ein Stellplatz in der Tiefgarage und ein privates Kellerabteil zugeordnet.

Gemäß der baurechtlichen Genehmigung werden 8 Kfz-Stellplätze für Besucher und 46 Fahrradstellplätze erstellt.

Geplant und gebaut wird unter Berücksichtigung der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung, den derzeit geltenden Normen und Richtlinien und den anerkannten Regeln der Technik.

Planung

Die gesamte Planung des Vorentwurfs, Entwurfs- bis Genehmigungs- und Ausführungsplanung erfolgt durch das Architektur- und Ingenieurbüro Guggenbichler + Wagenstaller, Rosenheim.

Farb- und Materialkonzept

Sofern nicht näher beschrieben, werden die Farben und Materialien bestimmt durch das Farb- und Materialkonzept des Architekten, und/oder den Vorgaben der Baubehörde.

Statik

Der Nachweis der Standsicherheit, die statische Berechnung des Tragwerks und die Bewehrungsplanung werden durch das Architektur- und Ingenieurbüro Guggenbichler + Wagenstaller, Rosenheim, erbracht und gemäß, den zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Bestimmungen, ausgeführt. Die Prüfstatik erfolgt durch das Prüfsachverständigenbüro Prof. Dr.-Ing. Robert Hertle, München.

Brandschutz

Der Brandschutznachweis wurde vom Ingenieurbüro Bolze & Hellerung, Wismar geführt.

Die Wohnungen werden mit Rauchwarnmeldern gemäß den behördlichen Vorschriften ausgestattet. Die Rauchwarnmelder sind regelmäßig in Intervallen nach Herstellerangabe zu prüfen, mindestens jährlich. Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages erfolgt nicht durch den Verkäufer, sondern durch die Käufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft.

Schallschutz

Der Schallschutznachweis wurde vom Ingenieurbüro Möhler & Partner, München geführt. Die Gebäudehülle der Wohngeschosse wird in Bezugnahme auf die Empfehlungen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5 ausgeführt.

Energiebedarf und Wärmeschutz

Hinsichtlich des Wärmeschutzes werden die geltenden Festsetzungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023) erfüllt.

2. KONSTRUKTION UND ROHBAU

Die Bemessung aller tragenden Teile erfolgt nach statischen Erfordernissen. Das Mehrfamilienhaus wird in Massivbauweise nach Statik-, Brandschutz-, Schallschutz- und Wärmeschutzvorgaben errichtet.

Entwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Regenfallrohre aus beschichtetem Aluminium sowie über Leitungen in Versickerungsrigolen.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

2.1. UNTERGESCHOSS

Fundament

Die Ausführung der Streifen-, Einzel- und Plattenfundamente erfolgt in Beton bzw. Stahlbeton nach statischen Berechnungen.

Unter der Bodenplatte wird eine Wärmedämmung nach bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt.

Lüftungsschächte

Die Stahlbeton-Kellerschächte werden als Be- und Entlüftung der TG verwendet und als wasserdichte WU-Konstruktion mit Lüftungslamellen ausgeführt. Die Kellerräume werden über eine mechanische Lüftungsanlage be- und entlüftet.

Außenwände im Untergeschoss

Die Außenwände, in Verbindung mit der Bodenplatte, bestehen aus Stahlbeton und werden in WU-Beton ausgeführt.

Die Kellerwände werden gegen das Erdreich hin nach bauphysikalischen Erfordernissen nicht wärmegeklämt. Das Treppenhaus gehört zur warmen Hülle und wird geklämt.

Die Außenwände im Innenbereich (nicht Tiefgarage) werden mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Innenwände im Untergeschoss

Die tragenden Innenwände werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton erstellt. Mit Ausnahme der Technikräume, werden diese mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Kellerabteile

Die Wände der Kellerabteile werden in Metallkonstruktion als Systemtrennwände ausgeführt.

Fußboden im Untergeschoss

In den Kellerräumen wird die Bodenplatte geglättet und staubbindend versiegelt. Im Treppenhaus und in der Schleuse wird ein Fußbodenaufbau mit Wärmedämmung und Trittschalldämmung eingebaut. Die Ausführung der Wärme- und Trittschalldämmung richtet sich nach bauphysikalischen Erfordernissen.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird durch ein Kipptor abgeschlossen und ist für die Wohnungseigentümer und - über eine Gegensprechanlage - für Besucher zugänglich. Neben den Kfz-Stellplätzen befinden sich im Fahrradraum auch Fahrradstellplätze in Doppelparkern und eine Stellfläche für Kinderwagen.

Die Rampenabfahrt ist teilweise überdacht und begrünt. Die Bodenplatte, sowie die Rampe werden im Gefälle betoniert und beschichtet. Innerhalb der TG gibt es eine Verdunstungsrinne. Die Rinnen der Abfahrt werden an eine Hebeanlage angeschlossen und in die Rigole entwässert.

Die Tiefgarage ist gemäß der den Vorgaben der WU-Richtlinie nach dem Entwurfsgrundsatz c geplant. Sollte es während der Nutzung zu Rissbildung kommen, kann und muss an den betreffenden Stellen abgedichtet werden. Da die Zugänglichkeit der Oberflächen auch während der Nutzung planmäßig gegeben ist, entspricht die Planung der WU-Konstruktion den Vorgaben der WU-Richtlinie und somit auch den anerkannten Regeln der Technik. Etwaige Nacharbeiten werden im Rahmen der Gewährleistung vom Bauträger übernommen, durchgeführt und überwacht.

Die Tiefgarage wird innenseitig mit einem leistungsfähigem, rissüberbrückenden OS-System (Oberflächenschutz-System) versehen, das vom Planer in Zusammenarbeit mit dem Sachverständigenbüro Schiessl-Gehlen-Sodeikat, München ausgewählt wurde. Die Beschichtung ist in regelmäßigem Turnus zu warten.

Die handwerkliche Ausführung dieser Beschichtung wird von einem Fachunternehmen durchgeführt und ebenfalls von den Sachverständigen überwacht und betreut.

Die Räume im Untergeschoss sind der Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie zuzuordnen. Feuchtestellen auf den luftseitigen Bauteiloberflächen sind zulässig und stellen keinen Mangel dar. Der Zugang zum Treppenhaus ist über eine Schleuse verbunden. Die Decken und Wände werden teilweise nach bauphysikalischen Erfordernissen nicht-brennbar gedämmt.

Decken im Keller

Die Stahlbetondecken werden teilweise mit Leitungskofferungen und weißem Dispersionsanstrich versehen, mit Ausnahme der Tiefgarage und den Technikräumen.

Außenputz und Wärmedämmung

Die Außenwände bestehen aus TÜV-zertifizierten, klimaneutralen Ziegeln mit integrierter Perlitedämmung vom Typ POROTON S9. Sofern statisch notwendig, werden Teile des Erdgeschosses aus Stahlbeton mit WDVS erstellt.

Die Außenwände werden zum Teil mit Klinker oder Fassadenstrukturputz versehen. Die Fassaden- und Farbgestaltung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten.

2.2. WOHNGESCHOSSE

Außenwände und tragende Innenwände

Alle Außenwände und tragende Innenwände in den Wohngeschossen bestehen nach statischem Erfordernis aus Mauerwerk bzw. aus Stahlbeton und werden vollflächig verputzt.

Aus Schallschutzgründen werden die Wohnungstrennwände aus Stahlbeton hergestellt. Nachträgliche Installationen sind in den Wohnungstrennwänden aus Schallschutzgründen nicht zugelassen.

Stützen, Unterzüge und Decken bestehen aus Stahlbeton und werden verputzt.

Die Wohnräume haben eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50 m in den Regelgeschossen und ca. 2,70 m im Dachgeschoss. Ausgenommen davon sind Räume in welchen, technisch notwendig, abgehängte Decken ausgeführt sind.

Nichttragende Innenwände

Zur Erzielung der Schallschutzanforderungen werden die nichttragenden Innenwände als Trockenbauwand mit Metallständerkonstruktion und beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung mit dazwischenliegenden mineralischen Dämmmatten ausgeführt. Oberflächen werden glatt verspachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich versehen.

Fugen sind bei Materialwechsel sichtbar ausgebildet.

Treppen

Die geschossverbindenden Treppen sind Stahlbeton- oder Fertigteiltreppen und werden schallentkoppelt gelagert.

Die Treppenuntersichten werden vollflächig gespachtelt und mit weißem Dispersionsanstrich versehen. Die Handläufe sind einseitig und aus Massivholz.

Terrassen & Balkone

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile in schalreiner Ausführung und thermischer Trennung zum Gebäude erstellt.

Auf den Balkonen bzw. den Terrassen vor den Fenstertüren sind Entwässerungsrinnen mit Gitterrostabdeckung angebracht. Die Entwässerung der Balkone erfolgt über Entwässerungsrinnen sowie einen Ablauf, angeschlossen an die Regenfallrohre.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Betonsteinbelag, Format ca. 40/40 cm, im Gefälle lose verlegt. Die Balkone und Dachterrassen erhalten einen Betonsteinbelag, Format ca. 40/40 cm. Auf den Dachterrassen wird dieser auf Splittbett und Drainagebahn verlegt, auf den Balkonen auf Stelzlagern. Der Betonsteinbelag wird nicht verfugt, um eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten.

Aufgrund der bauphysikalischen Anforderungen können sich Höhenunterschiede zwischen Innen- und Außenraum ergeben.

2.3. DACH

Dachterrassen

Die Dachkonstruktion im Bereich der Terrassen im Dachgeschoss ist als Flachdach (Warmdach mit Dämmung) ausgeführt und mit, im Gefälle verlegten, Betonplatten versehen. Stärke der Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

Die Entwässerung der Dachterrassen erfolgt über Bodenrinnen, Bodenabläufe und Fallrohre aus beschichtetem Aluminium.

Hauptdach

Die Dachkonstruktion des Dachgeschosses wird als Flachdach (Warmdach mit Dämmung) ausgeführt. Stärke der Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Das Gründach wird als Ersatzlebensraum für Flora und Fauna als sogenanntes „Biodiversitätsdach“ ausgeführt.

Die Entwässerung der Dachkonstruktion erfolgt über Bodenabläufe und Fallrohre aus beschichtetem Aluminium.

Im Treppenhaus befindet sich ein Dachausstieg gem. Bau-physikalischen Erfordernissen.

Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z.B. Regenrinnen, Regenfallrohre, Abdeckungen und Verwahrungen etc. werden in beschichtetem Aluminium ausgeführt.

3. AUSBAU

Innenputz an Wänden

Die Innen- und Wohnungstrennwände sowie die Wände des Treppenhauses erhalten einen Kalkgipsputz, Bäder im Spritzwasserbereich einen Kalkzementputz.

Wo vorhanden, werden Vorsatzschalen glatt gespachtelt und mit Farbanstrich ausgeführt.

Estriche

Die Wohngeschosse erhalten einen Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend den Wärme- und Schallschutzvorschriften.

Die Ausführung der Wärme- und Trittschalldämmung richtet sich nach den in Punkt „1. BAUVORHABEN“ beschriebenen Anforderungen.

Fenster und Außentüren

Das Mehrfamilienhaus erhält Fenster und Fenstertüren aus Holz-Alu, innen Holz, außen pulverbeschichtetes Aluminium, farbig, gem. Farbkonzept des Architekten.

Die zu öffnenden Fassadenfenster werden als Dreh-Kipp-Fenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung und einem Edelstahl-Fenstergriff ausgebildet. Die Fenstertüren zu den Terrassen im Dachgeschoss werden als Hebe-Schiebetüren ausgeführt. In den übrigen Geschossen werden die Fenstertüren in den Wohnzimmern zu den Terrassen als Hebe-Schiebetüren ausgeführt. Die Festverglasungen werden ebenfalls mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung ausgebildet.

Die Schallschutzklassen der Fenster richten sich nach den schallschutztechnischen Anforderungen.

Die Außenfensterbänke werden aus beschichtetem Aluminium hergestellt.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunststein. Sollten in den WCs und Bädern die Fensterbänke im Bereich der Badewanne liegen oder dort eine Verkofferung verlaufen, werden diese verflieset.

Raffstores und Unterputzkästen

Alle Fenster- und Fenstertürelemente der Wohnungen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss erhalten Unterputzkästen mit Raffstores.

Alle Raffstores sind schienengeführt und erhalten einen schaltergesteuerten Elektroantrieb ohne Windwächtersteuerung.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass es auch bei geschlossenen Raffstores zu einem geringfügigen Lichteinfall kommen kann. Eine vollständige Verdunkelung der Räume kann nicht gewährleistet werden.

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür im Erdgeschoss zum Treppenhaus wird als thermisch getrennte und beschichtete Aluminium-Glas-Konstruktion ausgeführt. Diese ist mit einem elektrischen Türöffner, einem Türdrücker auf der Innenseite und einer Griffstange auf der Außenseite ausgestattet.

Wohnungseingangstüren innenliegend

Die weiß beschichteten Wohnungseingangstüren werden selbstschließend und mit optischem Spion ausgeführt. Die Montage erfolgt in lackierten Metallzargen.

Innentüren

Alle Wohnungsinnentüren werden aus weiß beschichteten, glatten Röhrenspantüren mit weißen Dichtungen und Holzumfassungszargen hergestellt.

Die Drückergarnituren und Rundrosetten bestehen aus Edelstahl. Die Türen in den Bädern und WCs erhalten einen WC-Türbeschlag.

Die Türen werden mit Luftnachströmungsöffnungen ausgeführt (Bodenspalt), nach technischem Erfordernis.

Kellerabteiltüren

Die Türen für die Kellerabteile werden als Systemtüren ausgeführt und erhalten Profilzylinder passend zur Wohnungsschließanlage.

Die Türen werden jeweils mit Wohnungsnummern gekennzeichnet.

Fliesen

In Bädern und WCs wird die Vormauerung ca. 1,20 m hoch verflieset, der Bereich der Dusche raumhoch verflieset, jeweils mit keramischen Wandfliesen, Format ca. 60/60 cm im Kreuzverband, Farbauswahl gemäß Bemusterung. Die Abschlussleiste wird in PVC ausgeführt.

An den Wänden ohne Verfliesung wird eine Sockelfliese (geschnitten aus Bodenfliese) verlegt.

Die Bodenfliesen sind ebenfalls im Format ca. 60/60 cm, verlegt im Kreuzverband. Farbauswahl gemäß Bemusterung.

Sämtliche dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen.

Bodenbeläge

Das Treppenhaus und die Treppenläufe erhalten einen Natursteinbelag sowie entsprechende Sockel. Im Treppenhaus ist im Erdgeschoss im Zugangsbereich eine Sauberlaufmatte vorhanden.

Die Flure zu den Technikräumen, die Technikräume und Abstellräume im Untergeschoss sind mit einem staubbindenden Anstrich versehen.

Alle Wohnräume und Flure erhalten als Bodenbelag einen Dielenparkett in Eiche vollflächig verklebt, Oberfläche geölt, mit einer Sockelleiste in Eiche.

Die Türschwellen an den Austritten zu den Balkonen, Terrassen und Dachterrassen werden reduziert, um eine bequemere und sicherere Nutzung zu ermöglichen. Die nach den DIN-Vorschriften geforderten Aufkantungs bzw. Abdichtungshöhen von 5 cm bzw. 15 cm werden dadurch nicht eingehalten. Diese Bereiche werden durch die gewählte Ausführung vor eindringender Feuchtigkeit geschützt. Die Balkongeländer werden nach Vorgabe der Ansichtspläne als Beton-/Glasbrüstung-/Stahlgeländer verzinkt und beschichtet mit geeigneter Metallunterkonstruktion ausgeführt.

Malerarbeiten

Vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss erhalten die Decken und Wände einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Decken und Wände im Kellerflur, sowie im Treppenhaus werden ebenfalls weiß gestrichen.

Kaminanschluss

In den Dachgeschosswohnungen kann auf Wunsch des Käufers ein Kaminanschluss für einen Holzofen vorgesehen werden. Es handelt sich dabei um einen Sonderwunsch und die hierdurch entstehenden Kosten und Abnahmen sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

4. TECHNIK UND AUSSTATTUNG

Installationen im Untergeschoss

Die Installationen im Keller erfolgen „Aufputz“ mit sichtbarer Leitungsführung.

Für Wasser, Abwasser, Strom, Kabelnetz / Telefon gibt es Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz.

In den Technikräumen sind die Anschlüsse der kommunalen Ver- und Entsorger untergebracht, sowie in einem der Technikräume

- eine Fernwärmeübergabestation
- ein Ausgussbecken mit Wasseranschluss,
- ein elektrischer Warmwasserdurchlauferhitzer für das Ausgussbecken
- eine Hebeanlage
- ein Pufferspeicher

Die Stromversorgung erfolgt über das örtliche Energieversorgungsunternehmen. Es befindet sich ein Hausanschlussraum im Untergeschoss, in welchem die Zähler-schränke angeordnet werden. Der Übergabepunkt des öffentlichen Stromversorgungsunternehmens wird gemäß den technischen Anschlussbedingungen (TAB) vorgesehen.

4.1. HEIZUNG

Die Beheizung und die Brauchwassererwärmung erfolgt über Fernwärme.

Jede Wohnung erhält eine Wohnungsübergabestation zur energieeffizienten und hygienischen Warmwasserbereitung und dem individuellen Betrieb der Fußbodenheizung.

In allen, in den Wohnungen liegenden Räumen, wird eine energiesparende Niedertemperatur-Fußbodenheizung ausgeführt. Die Regelung erfolgt über Einzelraumregelung. Zusätzlich wird in den Bädern ein elektrischer Handtuchheizkörper montiert.

Der Wärmemengenzähler und der Wasserzähler sind in den jeweiligen Wohnungsübergabestationen untergebracht und können über Funk abgelesen werden.

Sämtliche Zähler (Heizung und Wasser) sind vom Käufer bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu mieten und einbauen zu lassen.

Das Kellergeschoss im Treppenhaus wird mit einem Heizkörper beheizt.

4.2. SANITÄR

Abwasserfallleitungen und Abwasseranschlussleitungen

Abwasserfallleitungen sowie die Abwasseranschlussleitungen in den Wohnungen werden aus geräuscharmen Kunststoffrohren nach brandschutz- und schallschutztechnischen Vorgaben hergestellt.

Kalt- und Warmwasserleitungen

Die Steigleitungen bestehen aus Edelstahlrohren und die Verteilerleitungen in den Wohnungen aus Mehrschichtverbundrohren. Diese Leitungen in den Wohnungen werden unter Putz, in Vorsatzschalen oder auf dem Rohboden unter der Trittschalldämmung verlegt.

Gartenwasserhahn

Der Gemeinschaftsbereich erhält einen frostsicheren Wasseranschluss mit Absperrventil und Zapfhahn im Außenbereich.

Die Gartenwohnungen und Dachgeschosswohnungen erhalten ebenfalls einen frostsicheren Wasseranschluss mit Absperrventil und Zapfhahn im Außenbereich der Terrassen/Dachterrassen.

Küchen

Der Anschluss für Wasser- und Abwasserleitung mit absperrbaren Eckventilen für Spüle sowie den Geschirrspüler werden gemäß der Lage in den Verkaufsplänen positioniert. Die Kücheneinrichtung ist nicht im Lieferumfang enthalten.

Bäder

- Weiße emaillierte Stahleinbauwanne, (Kaldewei Saniform Plus, Größe 170/75 cm) mit Wanneneinlauf (Multiplex Trio), verchromte Einhandmischbatterie (Hansa Twist, Ausführung: Unterputz) und verchromte Stabhandbrause (Optiline 300, 1-strahlig) mit Wandhalter.
- Waschtisch mit Überlauf (Villeroy & Boch, Avento), weiß, 60/47 cm, unterbaufähig mit verchromter Einhandmischbatterie (Hansa Twist XL).
- Tiefspülklosett und WC-Sitz mit Deckel, softclosing (Villeroy & Boch, Architectura), spülrandlos, weiß, wandhängend, inkl. Spülkasten und Drückerplatte (Viega Visign for Style 20), weiß.
- Flachwannendusche (Kaldewei, Cayonoplan), 90x90 / 120x90 cm je nach Badplanung, Armaturen: verchromte Einhandmischbatterie (Hansa Twist, Unterputz), Schlauchbrause (Hansa, Basicjet, 3-strahlig) mit Duschstange (Hansaviva).
- Glas-Duschtrennwand, bestehend aus einer Festverglasung und - je nach Darstellung in den Verkaufsplänen - mit einer Pendeltür.

WCs

- Tiefspülklosett und WC-Sitz mit Deckel, softclosing (Villeroy & Boch, Architectura), spülrandlos, weiß, wandhängend, inkl. Spülkasten und Drückerplatte (Fabrikat: Viega), weiß.

- Handwaschbecken (Villeroy & Boch, Avento), weiß, 45/34 cm mit Einhebelmischer (Hansa Twist) verchromt.

Sanitäres Zubehör (Spiegel, Handtuchhalter, etc.) ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

4.3. LÜFTUNG

Die Frischluftnachströmung (Lüftung zum Feuchteschutz) erfolgt in den Aufenthaltsräumen durch dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, welche die Frischluftzufuhr fensterunabhängig ermöglichen.

Die Bäder erhalten eine mechanische, feuchtegesteuerte Entlüftung über zweistufige Einzelraumlüfter bis über Dach.

Die Grundstufe der Lüfter dient dauerhaft der Grundlastlüftung (Lüftung zum Feuchteschutz) der gesamten Wohnung im Abluftbetrieb. Die zweite Stufe des Lüfters wird per Feuchtesensor gesteuert.

In den Küchen sind ausschließlich Dunstabzüge mit Umluftbetrieb zu verwenden. Abzugshauben sind nicht Bestandteil des Leistungs- und Lieferumfangs.

Die Kellerräume erhalten eine mechanische Lüftungsanlage.

4.4. ELEKTRO

Allgemein

Errichtung der Versorgungsleitungen vom Hausübergabepunkt des Stromversorgers bis zum Elektroraum im Untergeschoss. Anschluss der Allgemein- und Wohnungszähler, sowie der Zähleranlagen zur separaten Stromverbrauchsmessung jeder Wohneinheit und der allgemeinen Bereiche sowie Heizungstechnik. Die Verlegung der Leitungen im Kellergeschoss und ggf. im Außenbereich (Garten, etc.) erfolgt größtenteils als sichtbare Installation Aufputz (Rohrleitungen, Kabelrinnen, etc.).

Die Kellergänge erhalten eine Allgemeinbeleuchtung.

Jede Wohnung wird mit einem eigenen Elektroverteiler und Medienverteiler ausgestattet.

Die elektrische Stromversorgung der Wohnungen erfolgt über Steigschächte und Steigtrassen.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen erfolgt Unterputz bzw. in den Trockenbauwänden (ohne Rohr).

Die Leitungsverlegung der Schwachstromleitungen erfolgt in Rohrleitungen zu den Multimediaverteilern der Schwachstromanlage (Ausführung des Rangierverteilers ohne Deckelschlitzung, kein Router-Standort) in den Wohnungen.

Für die Kommunikation zwischen Wohnung und Eingangstüre im Erdgeschoss wird eine Audio-Klingelanlage mit Sprechanlage und Videomodul vorgesehen, die in der Briefkastenanlage integriert ist.

Antennenanlage, Telefon- und Internetanschluss

Die Übergabepunkte des Telekommunikationsanbieters liegen im Hausanschluss im Untergeschoss an.

Jede Wohnung wird mit einem Multimediarangierverteiler ausgestattet, in dem die Koaxialkabel (z.B. Vodafone) der Antennenanschlüsse und die Netzwirkkabel (z.B. Telekom) der RJ45 Anschlüsse der Wohnung aufgelegt werden. Die Leitungsführung vom Hausanschluss des Versorgers im KG zu den Rangierverteilern der Wohnungen erfolgt bauseits.

Die Anschluss-/Aufschaltgebühren übernimmt der Käufer auf eigene Kosten. Die Ausführung erfolgt durch den käuferseitig zu beauftragenden Telekommunikationsdienstleister.

Der Hausanschluss im KG für TV, Radio, Internet und Telefon wird errichtet. Die Nutzerverträge und Gebühren sind nicht enthalten.

Als Sonderwunsch können mittels Netzwerkpaket die vorbereiteten Wohnungsanschlüsse RJ45 im Rangierverteiler aufgelegt und mittels Switch versorgt und verbunden werden.

Es besteht die Möglichkeit am Tiefgaragenstellplatz eine Ladestation zu verbauen. Die Leitungswege bis zum Stellplatz sind vorbereitet. Die einzelne Wallbox darf die maximale Ladeleistung von 11 kW nicht überschreiten. Die Anschlussleistung ist dahingehend begrenzt. Die Kosten für eine Ladestation/Wallbox sowie Anbindung an die Zählerplätze inkl. Zähler, Leitung, Absicherung, Abdichtungen, Grundgebühren etc. sind vom Käufer zu tragen. Der Anschluss muss auf die vorhandene Elektroinstallation abgestimmt sein, unter Beachtung der Gewährleistung.

Wohnungen

Als Schaltermaterial wird ein Großflächenprogramm mit Flächenwippen (Fabrikat: Busch & Jaeger, Busch-balance SI oder gleichwertig), Farbe: alpinweis, mit quadratischen Abdeckrahmen, einzeln oder unter Verwendung entsprechender Mehrfachrahmen als Kombination, eingebaut.

Der Installations- und Ausstattungsumfang der Standardinstallation erfolgt nicht nach RAL-RG 678 und DIN 18015 ff., sondern entspricht dem nachfolgendem Ausstattungsumfang gemäß Raumaufstellung:

Vorräume/ Flur:

- 1 - 3 Deckenauslässe mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung/Tasterschaltung

- 2 Steckdosen
- 1 Innensprechstelle mit Etagendrucker vor der Eingangstüre sowie Türöffner für die Hauseingangstüre
- 1 Datenanschluss RJ45 (einfach)

Abstellräume:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Steckdose
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner

Bäder:

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass mit Schalter + Steckdose bei Tür
- 2 Steckdosen beim Waschbecken
- 2 Steckdosen für Waschmaschine und Kondensat Trockner (wenn gem. Planung vorhanden)
- 1 Handtuchheizkörper

Schlafzimmer:

- 1 - 2 Deckenauslässe mit Wechsel-/Kreuzschaltung
- 9 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenanschluss RJ45

Kinderzimmer:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 7 Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 Datenanschluss RJ45

Küchen:

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 geschaltene Steckdose
- 6 Steckdosen
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Geschirrspüler

- 1 E-Herdanschlussdose

Wohnräume/Esszimmer:

- 2 Deckenauslässe mit Schalter
- 8 Steckdosen
- 1 Antennenanschluss
- 1 Datenanschluss RJ45 (zweifach)

Balkone bzw. Terrassen:

- 1 Steckdose
(Terrasse EG von innen schaltbar)
- 1-2 Wandauslässe mit Schalter
(von innen schaltbar)
- 1 Leerrohr mit Dose auf Sonderwunsch

Tiefgaragenstellplatz:

- 1 Vorrüstung für E-Mobility

Änderungen und Positionsanpassungen der Installationen zum Elektroinstallationsplan sind mit dem Fachplaner abzustimmen und als Sonderwunsch gegen Kosten des Käufers ggf. möglich. (Installationsebenen und Vorsatzschalen sind zu beachten. z.B. Küchenplanung, etc. in Bezug auf Schallschutz, ELT-Vorgaben und Brandschutz).

Keller

Jedes Kellerabteil erhält eine Leuchte mit Ein- und Ausschalter sowie eine Steckdose, angeschlossen an die Stromzählung der Wohnung.

5. AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen und die Einfriedung der Gesamtanlage erfolgen gemäß Freiflächenplan.

Die Gemeinschaftsgrünflächen werden ebenso wie die Sondernutzungsflächen humusiert und eingesät bzw. eingepflanzt, gemäß Freiflächenplan. Die geplanten Bäume, Hecken, Sträucher und Staudenbeete sind vorwiegend heimische Sorten. Die Überdachung der Tiefgaragenabfahrt wird extensiv begrünt.

Die Zufahrtsbereiche für Parkflächen und Garagen für Autos sowie die fußläufigen Zugänge und Fahrradabstellbereiche werden mit einem sickerfähigen Betonpflaster versehen. Die Außenstellplätze werden in Betonstein mit Rasenfuge ausgeführt. Auf den Terrassen werden

großformatige Betonplatten verlegt. Die Einfassungen erfolgen mit Betonleistensteinen.

Im Außenbereich des Erdgeschosses werden Fahrradabstellmöglichkeiten mit fest installierten Fahrradständern sowie eine mit Stabgitterzaun eingefriedete Spielplatzfläche, Lage gemäß Freiflächenplan, geschaffen.

Zwischen Gebäudeaußenwänden und Grünflächen werden ca. 40 cm breite, mit Betonleistensteinen eingefasste, Kiesstreifen als Spritzwasserschutz hergestellt.

Im Außenbereich werden Pollerleuchten und Wandleuchten zur Wege- und Hauseingangsbeleuchtung verbaut, welche mittels Dämmerungssensor und ggf. Bewegungsmelder gesteuert werden. An Balkonen und Terrassen wird jeweils eine Außenleuchte mit einheitlichem Design montiert, die per Kontrollschalter vom Wohnbereich aus bedienbar ist. Die Auswahl der Leuchten erfolgt nach Angaben des Bauträgers.

Es können auf der Dachterrasse elektrische Rohrbegleitheizungen eingesetzt werden (gesteuert über Sensor), um z. B. Frostschäden an Leitungen vorbeugen zu können.

Hausgärten

Die Gartenanteile sind jeweils mit einem Stabgitterzaun eingefriedet und erhalten, sofern im Freiflächenplan dargestellt, ein Gartentor.

Die Gartenterrassen erhalten einen Betonsteinbelag (Format ca. 40x40 cm), auf Splittbett im Gefälle lose verlegt.

Auf Grund der bauphysikalischen Anforderungen können sich Höhenunterschiede zwischen Innen- und Außenraum ergeben.

6. ALLGEMEINES

Abstellräume

Jeder Wohnung ist ein separates Kellerabteil zugeordnet.

Kellerräume

Die Kellerräume sind der Nutzungsklasse B nach WU-Richtlinie zuzuordnen und damit lediglich zur Nutzung als Lagerräume für feuchte-unempfindliche Güter geeignet, nicht jedoch für wohnraumähnliche Zwecke.

Feuchtstellen auf den luftseitigen Bauteiloberflächen sind zulässig und stellen keinen Mangel dar.

Die Nutzung der Kellerräume als Werkstatt, Musik Keller, o.ä. bzw. zum vorübergehenden oder gar dauerhaften Aufenthalt ist nicht möglich.

Personenaufzug

Der maschinenraumlose Personenaufzug im Treppenhaus dient zur Erschließung der Wohngeschosse ab der Keller-geschossebene.

Die Kabine des Personenaufzugs wird wie folgt ausgestat-tet: Teleskopschiebetüren, abgehängte Decke mit Be-leuchtung, Innenwände aus Edelstahl, teilweise verspie-gelt. Kabinenboden analog dem Belag des Treppenhaus-es.

Der Aufzug ist für Rollstuhlbenutzer geeignet.

Briefkastenanlage

Die Briefkastenanlage mit Klingel und Videosprechanlage ist in die Fassade integriert.

Müllentsorgung

Für die Müllentsorgung werden an den im Freiflächenplan vorgesehenen Flächen Sichtbetonmüllboxen für fünf 240l Mülltonnen mit verschließbarer Tür aus Stahlblech ausge-führt.

Mülltonnen sind im Leistungsumfang nicht enthalten.

Hebeanlage

Alle unterhalb der Rückstauenebene befindlichen Sani-täreinrichtungen werden sofern notwendig mittels Hebe-anlage gegen Rückstau gesichert. Der Abschluss eines entsprechenden Wartungsvertrages erfolgt nicht durch den Verkäufer, sondern durch die Käufer bzw. die Woh-nungseigentümergeinschaft.

7. HINWEISE

Behinderungen bei der Herstellung des Vertragsobjektes aus Umständen, die vom Bauträger nicht zu vertreten sind, z.B. höhere Gewalt oder Streik, Pandemie, Folgewir-kungen von Kriegshandlungen in der Ukraine und daraus entstehende Liefer- und Materialengpässe verlängern die Herstellungsfrist um die Dauer der Behinderung.

Sollten die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung genannten Produkte auf Grund von Lieferengpässen der Hersteller nicht rechtzeitig lieferbar und dadurch der vereinbarte Fertigstellungstermin bedroht sein, behält sich der Bauträger vor, diese durch gleichwertige Produkte ei-nes anderen Herstellers zu ersetzen.

Wegen des Schallschutzes ist es unzulässig, in Wohnungstrennwänden weitere als die bauseits vorhandenen, Einbauten oder Installationen, welcher Art auch immer, durchzuführen.

Das Aufmaß für die Herstellung von Einrichtungen und Einbauten (z. B. Küchen), die der Käufer selbst veranlasst,

ist grundsätzlich nach Fertigstellung des Hauses an Ort und Stelle vorzunehmen.

Der Austritt auf die Gartenterrasse sowie der Hauseingang sind nicht schwellenlos.

Beim Einbau der Küchenarbeitsplatten ist zwingend da-rauf zu achten, dass die Küchenarbeitsplatten in den Be-reichen, in denen keine Vorsatzschalen angebracht sind, schallentkoppelt mit einem Dämmstreifen montiert wer-den.

Risse wie Schwund- und Haarrisse in Bauteilen, die auf-grund der physikalischen Eigenschaften der verschiede-nen Baustoffe (wie z. B. Kriechen, Schwinden sowie An-schluss Gipskarton an gespachtelte Flächen) entstehen können, sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungs-rechtes.

Acryl-/Silikonfugen, Holz- und Metallanstriche sind lau-fend und ordnungsgemäß von den Käufern zu warten und zu erneuern.

Das Ausrichten der Betonplatten bei den Balkonen und Dachterrassen ist ebenso ein Wartungsaufwand und re-gelmäßig von den Käufern bzw. der Wohnungseigentü-mergeinschaft durchzuführen.

Die Anordnung innerhalb der Wohnungen für elektrische Installationen wie Schalter, Steckdosen, Lichtauslässe und Verteilerkästen, sowie die Lage der sanitären An-schlüsse innerhalb der Bäder und WCs, werden grund-sätzlich durch die Möblierungsvorschläge in den Ver-kaufsplänen bestimmt.

Um die einwandfreie Funktion der Lüftungsanlagen dau-erhaft sicherzustellen, muss ein Mindestabstand von 50 cm von der Möblierung im Raum zu den Lüftungsein-richtungen eingehalten werden.

Mit der Fortentwicklung der Ausführungsplanung können geringfügige Änderungen in Maßen und Lage entstehen, die vorbehalten bleiben.

Aus statischen Gründen dürfen schwere Gegenstände, wie schwere Topfpflanzen oder Whirlpools, nicht auf den Balkonen/Terrassen aufgestellt werden bzw. muss hierzu eine statische Überprüfung erfolgen.

Maßgebend ist der Text der Vertragsbaubeschreibung und nicht die zeichnerische Darstellung in den Verkaufs- und Allgemeinplänen, Grundrissen, 3D-Perspektiven oder des Modells. Visualisierungen (Schaubilder) und zeichne-rische Darstellungen in den Plänen und Grundrissen wie Einrichtungsgegenstände und Pflanzen sind unverbindliche Hilfsmittel und stellen daher keinen Vertragsbestand-teil dar.

Dies gilt ebenso für Texturen in den Verkaufsplänen, insb. im Hinblick auf Verlegart, Verlegerichtung und Größe von Bodenbelägen. Sofern nicht in der Baubeschreibung defi-niert, werden diese Punkte gemeinsam mit den Käufern im Rahmen des Sonderwuschgespräches festgelegt.

Die Beschattung durch darüber liegende vorspringende Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer, Auskragungen etc. wird in den Verkaufsplänen nicht dargestellt.

Behördliche und technische Auflagen und Änderungen bzw. Abweichungen, die sich ohne offensichtliche Minderung des Gebäudewertes aus handwerklichen, architektonischen oder konstruktiven Gründen sowie aus Gründen der Materialbeschaffenheit (qualitative Gleichwertigkeit vorausgesetzt, z.B. bei Angabe von Produktbezeichnungen) ergeben, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

8. SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche können nur berücksichtigt werden, wenn diese in Einklang mit dem Bauzeitplan rechtzeitig beauftragt werden. Für Sonderwünsche erfolgt eine kostenlose Erstberatung im Zuge des Sonderwunsch- und Bemusterungsgesprächs im Beisein des Bauleiters.

Im Zuge dieser Erstberatung werden die Sonderwünsche des Käufers sondiert und das weitere Vorgehen festgelegt.

Sollte zur Planung bzw. Ausführung der Sonderwünsche das Planungs-/Bauleitungsteam des Bauträgers benötigt werden, z. B. bei der Koordination mehrerer Gewerke, zur Erstellung von Werkplänen, für eine Prüfung/Planung

etwaiger Sonderwünschänderungen etc., so wird jede Leistung dem Käufer in Rechnung gestellt.

Sonderwünsche können nur durch vom Bauträger genannte Unternehmen ausgeführt werden. Sonderwünsche sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Bauträgers möglich.

Das Bauvorhaben ist gemäß der Bau- bzw. Genehmigungsplanung auszuführen. Deshalb können keine Sonderwünsche realisiert werden in Bezug auf

- die Baustruktur und statische Erfordernisse (tragende Konstruktion),
- Aussehen (Fassade),
- die konstruktiven und bauphysikalischen Details (z .B. Wohnraumbelüftung),
- die Gemeinschaftsflächen.

Für negative Auswirkungen auf Schall- bzw. Wärmeschutz infolge von Änderungen durch eigene Umbauten durch den Käufer übernimmt der Bauträger als auch der Planer keine Haftung.

Gleiches gilt bei Verschlechterung des Energieausweises, Nutzungs- und Flächenänderung sowie sonstige aus dem Sonderwunsch resultierende negative Auswirkungen.



Ein Bauvorhaben der

HAMY 4 GmbH & Co. KG

Rosenheim