Baubeschreibung Messestadt Riem Quartier WA 7 „the garden“

Neubau einer Wohnanlage mit 80 Wohneinheiten, zwei Tiefgaragen mit insgesamt 80 Einzelstellplätzen und Außenanlagen in der Messestadt München Riem, Bauabschnitt 4 Wohnen, WA 7

Die Wohnanlage besteht aus 8 Mehrfamilienhäusern mit Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß (Haus 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 und 8) und jeweils eigenem Hauszugang. Die Häuser gruppieren sich um einen großzügigen Innenhof, welcher die beiden darunter liegenden Tiefgaragen überdeckt. Die Zugänge zu den Häusern 1, 2 und 8 erfolgen direkt von der öffentlichen Fläche (Gehsteig) mit jeweils einem Durchgang zum Innenhof. Der Innenhof mitsamt dem Ergeschoßniveau ist gegenüber den öffentlichen Straßen im Mittel um ca. 60 - 70 cm angehoben. Über entsprechende Rampen ist der Innenhof barrierefrei erreichbar. Zu den Häusern 3, 4, 5, 6 und 7 gelangt man dann über Zuwegungen im Innenhof, ebenso sind die Häuser 1,2 und 8 über den Innenhof barrierefrei erschlossen. Der Zugang zu den beiden Tiefgaragen erfolgt barrierefrei im Kellergeschoss über entsprechende Schleusen. Die Ein- und Ausfahrten zur Tiefgarage sind in Haus 1 an der Ostseite sowie in Haus 2 an der Westseite integriert.

Allgemeines

Das Bauvorhaben wird nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baueingabe in Übereinstimmung mit den behördlich genehmigten Bauvorlagen errichtet und entsprechend der örtlichen Ver- und Entsorgungsarten voll erschlossen erstellt.

Wärmeschutz

Die Bauausführung der Wohnanlage und die Heizungstechnik entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) und erfüllen den Standard für ein KfW-Effizienzhaus 70.

Schallschutz.

Für folgende Bauteile werden die nachstehenden Schallschutzwerte (Luftschallschutz (R'_w, R_w bei Türen) und Trittschallschutz ($L'_{n,w}$), erbracht: Wohnungstrenndecken und Decken über Keller, Tiefgarage und Hausfluren 55 dB (R'_w) und 46 dB ($L'_{n,w}$), Wohnungstrennwände 55 dB (R'_w), Treppenraumwände 55 dB (R'_w) und Wohnungseingangstüren 37 dB (R_w).
In Aufenthaltsräumen dürfen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen aus fremden Wohnungen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von mehr als 30dB(A) verursachen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sind möglich und zulässig. Die Geräusche sonstiger haustechnischer Anlagen einschließlich Aufzugsanlagen dürfen 30 dB(A) nicht überschreiten, sofern es sich nicht um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt (hier sind um 5 dB höhere Werte zulässig). Bei Lüftungsanlagen wird der Wert in einem danebenliegenden schutzbedürftigen Raum (Schlaf,- Kinder-, Wohnzimmer) bei geschlossener Türe ermittelt und nicht innerhalb des Raumes, in dem sich die Lüftungsöffnung zur Abluftanlage befindet.
Die vorgenannten Werte sind maßgebend, auch wenn mit den gewählten Konstruktionen ein höherer Schallschutz erreicht werden kann. Innerhalb der Wohnungen werden zwischen den einzelnen Wohnbereichen keine Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Statik

Die tragenden Bauteile werden nach statischer Berechnung zu den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Bestimmungen ausgeführt.

19.07.2013

Folgende Bauausführung bzw. Ausstattung ist vorgesehen:

Rohbau

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

Kellergeschoss
Die Gründung erfolgt auf Bodenplatten, die Außenwände werden in Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung nach WU Richtlinien erstellt in den statisch erforderlichen Abmessungen, soweit gemäß Wärmeschutznachweis erforderlich wärmegedämmt. Innenwände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.
Die Fenster im Kellergeschoss bestehen aus Kunststoff mit Isolierverglasung in handelsüblicher Ausführung.
Die Betonwände bleiben, mit Ausnahme der Treppenhäuser, unverputzt.

Außenwände
Wände aus Beton; Stützen, Unter- und Überzüge, soweit statisch erforderlich, aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung; Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut) Stärke gemäß Wärmeschutznachweis. Das Wärmedämmverbundsystem wird auf der Außenseite entsprechend den Herstellervorschriften verputzt bzw. verspachtelt und nach dem Farbkonzept des Architekten gestaltet.

Innenwände
Die Ausführung der Treppenhaus- und Wohnungstrennwände erfolgt aus Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen.
Tragende Innenwände werden aus Stahlbeton gemäß statischer Berechnung erstellt.
Die Ausführung der nichttragenden Innenwände erfolgt als Trockenbau mit beidseitiger doppelter Gipskartonbeplankung, in Feuchträumen in hydrophober Ausführung; Installationsschächte sowie Vorwandinstallationen in Bereichen der WC und Bäder in Trockenbauweise.

Die Innenwände werden gespachtelt oder erhalten einen geglätteten Innenputz (Güte Q 2).

Anmerkung: Sofern in den Plänen Wände, teilweise mit Innentüren, gestrichelt dargestellt sind, sind diese auf Sonderwunsch gegen Aufpreis möglich.

Decken
Die Decken werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen in Ortbeton oder als Fertigteildecken mit Ortbetonauflage (Filigrandecken) ausgeführt.
Die Decken im Kellergeschoss werden, wo nach Wärmeschutznachweis notwendig, mit einer Wärmedämmung verkleidet und bleiben ansonsten unbehandelt.

Dach
Das Flachdach wird als extensives Gründach angelegt.
Die Dachentwässerung und die Entwässerung der Loggien erfolgt über an der Fassade befestigte Regenfallrohre mit Anschlüssen an Versickerungsanlagen auf dem Grundstück.
Die Wärmedämmung wird gemäß Wärmeschutznachweis aufgebracht. Die Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79 erhalten durch eine Innentreppe und ein entsprechendes Ausgangsbauwerk mit angegliedertem Abstellbereich auf dem Dach einen direkten Zugang auf eine begehbare Dachfläche (Dachterrasse).

Loggien
Ortbeton oder Stahlbetonfertigteile nach statischen Erfordernissen mit glatter Oberfläche, Wärmedämmung nach Erfordernissen der Wärmeschutzberechnung, und zusätzlichem Belag aus Lärchenholzdielen (unbehandelt) auf einer Holzunterkonstruktion. Je nach technischem Bedarf erfolgt der Austritt wie in den Notarplänen gekennzeichnet vom Wohnraum über eine Holzstufe auf die Loggia. Die Entwässerung wird gewährleistet mit Einläufen und sichtbaren Fallrohren. Das Loggiageländer wird als umlaufende Glasbrüstung – falls erforderlich geteilt- mit aufgesetztem Handlauf ausgeführt.

Dachterrassen Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79
Die Dachterrassen für die Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79 sowie der jeweils zugehörige Abstellraum werden mit Betonplatten ca. 40/40 cm mit versickerungsoffenen Fugen im Splittbett verlegt – zur besseren Nutzung lediglich mit ca. 1 % Gefälle - versehen. Die Verkleidung des Treppenaufgangsbauwerks erfolgt mit Wärmedämmverbundsystem. Die Farbgebung wird nach Angaben des Architekten ausgeführt. Der Austritt erfolgt über eine nach außen aufgehende Fenstertüre. Das Dach dieses Aufgangs erhält eine Eindeckung aus Titanzink oder Edelstahlverbundwerkstoff.
Der zugehörige Abstellbereich wird erstellt als Stahlkonstruktion nach statischen Anforderungen mit einer Verkleidung mit Fassadenplatten oder ähnlich, das Dach wird mit Blech eingedeckt. Somit stellt dieser Abstellbereich mit einer zur Konstruktion passenden Türe lediglich eine Unterstellmöglichkeit dar, aber keinen witterungsbeständigen Raum.
Die Terrassenflächen erhalten umlaufend eine Umwehrung aus einer verzinkten Stahlkonstruktion.

Dachterrassen/Loggien Wohnung 51, 78 und 80
Die Dachterrasse bzw. Loggia der Wohnungen 51 (Loggia 1), 78 und 80 wird mit Betonplatten ca. 40/40 cm mit versickerungsoffenen Fugen im Splittbett verlegt – zur besseren Nutzung lediglich mit ca. 1 % Gefälle – versehen.

Gartenterrassen
Die Gartenterrassen werden mit Betonplatten ca. 40/40 cm mit versickerungsoffenen Fugen auf verdichteter Tragschicht im Splittbett verlegt. Die Terrassenflächen entsprechen den Eintragungen im Freiflächenplan.

Spenglerarbeiten
Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z.B. Balkonfallrohre, Verwahrungen, Abdeckungen und Verkleidungen erfolgen in Titanzink oder Edelstahlverbundwerkstoff.

Ausbau

Fenster und Fenstertüren
Die Wohnungsfenster und -fenstertüren werden in den Wohngeschossen aus Holz, Farbe Weiß oder Grau mit Wärmeschutzisolierverglasung (3-fach Verglasung) ausgeführt. Die Fensterteilung entspricht dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten. In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster- oder Türflügel als Lüftungsflügel mit Drehkippbeschlag vorgesehen. Die Elemente erhalten Lippendichtungen in den Falzen, Beschläge aus Leichtmetall. Die höheren Fensterelemente erhalten wo erforderlich als Absturzsicherung Glasbrüstungen.

Fensterbänke
Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium hergestellt.
Die innen liegenden Fensterbrüstungen der Wohnungen werden in Kunststein ausgeführt. Fensterbrüstungen bei gefliesten Wänden werden mit Fliesen belegt.

Rollläden
Sämtliche Fenster der Wohnungen erhalten in die Fassade integrierte Rollladenkästen mit elektrisch angetriebenen Rollläden aus Kunststoffprofilen bzw. falls statisch erforderlich aus Aluminium mit Luftschlitzen. Die Führungsschienen erhalten eine geräuschdämmende Führung.
Die Fenster zu den Dachterrassenausgängen der Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79 sowie Kellerfenster und Treppenhausfenster erhalten keine Rollläden.

Haustürelement / Hauseingang / Briefkästen
Die Haustürelemente werden ausgeführt als thermisch getrennte Metallrahmenkonstruktionen. Die Oberflächen der Elemente werden einbrennlackiert oder pulverbeschichtet; die Hauseingangstüren erhalten Obentürschließer und Feststeller sowie eine Drückergarnitur in Edelstahl mit einem Zylinderschloss und elektrischem Türöffner sowie 3-fach-Verriegelung. Die Briefkastenanlagen befinden sich jeweils innen im Treppenhaus. Die Klingelanlagen mit integrierter Video-Sprechanlage werden außen in der Nähe der Hauszugänge aufgestellt. Die Farbgebung erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten.
Die barrierefreien Zugänge zu den Häusern 1, 2 und 8 im Bereich des Innenhofes erhalten keine Klingel-/ Sprech- /Video-/ oder Briefkastenanlage.

Türen
Die Wohnungseingangstüren mit einer Türhöhe von ca. 2,1 m sind schallgedämmt mit glattem Türblatt mit Stahlzargen. Die Umfassungszarge und das Türblatt werden in beschichteter bzw. lackierter Ausführung in Abstimmung mit dem Gesamtfarbkonzept der Treppenhäuser erstellt mit Drückergarnitur aus Edelstahl. Das Türblatt erhält einen Spion. Die Innentüren haben ebenso eine Höhe von ca. 2,1 m und erhalten ein glattes Türblatt und eine Zarge aus Holzwerkstoff in Dekor weiß mit Drückergarnituren aus Edelstahl bzw. werden zum Schlafzimmer von Wohnung 47 als vor der Wand laufende Schiebetüren ausgeführt. Die Wohnzimmertüren erhalten einen Klarglasausschnitt; die Türen der Bäder/WC/Duschen erhalten eine Drehverriegelung.

Wand- und Deckenbehandlung
In den Wohngeschossen werden die betonierten oder in Trockenbau ausgeführten, verputzten oder gespachtelten Wände (Güte Q 2) mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen.
Die Decken in den Wohngeschossen werden mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen.
Im Kellergeschoss werden Wände und Deckenuntersichten weiß gestrichen. Bei Verwendung von Elementdecken verbleiben im Kellergeschoß die Stoßfugen unverspachtelt.

Innentreppen
Die Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79 erhalten eine Wendeltreppe zum Ausstiegsbauwerk auf die zugehörige Dachterrasse.

Estricharbeiten
In den Wohnungen wird schwimmender Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung verlegt; die Leitungen für Heizungsanbindung, Strom, Telefon, Antenne usw. werden ganz oder teilweise auf dem Rohfußboden innerhalb der Dämmung geführt.

Bodenbeläge
Alle Wohnräume, Küchen und Flur/Diele/Abstellräume erhalten vollflächig verklebte Parkettbodenbeläge als Einzelstabfertigparkett ca. 10 mm stark mit einer Nutzschicht von ca. 3,0 mm, Fabrikat: Bauwerk Monopark, Verlegeart: Schiffsboden. Im Leistungsumfang sind die folgend dargestellten Ausstattungsvarianten wählbar: Eiche matt versigelt, Eiche Farina, Eiche Caffelatte und Eiche Grano. Der Wandanschluss erfolgt mit einer Sockelleiste in deckend weiß. (Sonderwünsche sind gegen Preisanpassung möglich.)

Fliesenbeläge
Alle Fliesenbeläge sind aus dem Sortiment der Firma Villeroy & Boch „White + Cream" und „Five Senses" im Format ca. 30/60 cm. Im Leistungsumfang sind für die Bäder, WC und Dusche die folgend dargestellten Ausstattungsvarianten wählbar.
Die Bodenfliesen werden rechtwinklig verlegt. Eine andere Verlegeart ist gegen Preisanpassung als Sonderwunsch möglich.

Bäder und Duschen
Die Wände werden raumhoch gefliest.
Die Wandbeläge werden weiß, die Bodenbeläge grau verfugt.

WC
Die Wände werden ca. 1,20 m hoch gefliest bzw. auf Höhe der Ablage.
Die Wandbeläge werden weiß, die Bodenbeläge grau verfugt.

Wandfliesen
White + Cream - weiß matt oder
White + Cream - weiß glänzend oder
White + Cream - creme matt oder
White + Cream - creme glänzend

Bodenfliesen
Five Senses - beige matt oder
Five Senses - hellbraun matt oder
Five Senses - braun matt oder
Five Senses - hellgrau matt oder
Five Senses - grau matt oder
Five Senses - anthrazit matt

Küchen/Dielen/Flure
Die Bodenfliesen der oben aufgeführten Varianten werden auf Wunsch ohne Aufpreis auch in den Küchen, Dielen oder Fluren anstatt der Parkettbodenbeläge verlegt.
Abweichungen von diesen Fliesenvorschlägen sind auf Wunsch des Käufers gegen Aufpreis möglich.
Auf Wandfliesen im Bereich der Küchenarbeitsplatten wird verzichtet, da diese Wände vielfach mit den Küchenarbeitsplatten kombiniert werden.

Sanitäre Einrichtungen

Die Ausführung der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt aus korrosionssicherem Rohrmaterial.

Hinweis: Sofern in den Plänen Bauteile oder Einrichtungsgegenstände gestrichelt dargestellt sind, können diese als Sonderwunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden.

Küche
Die Anschlussmöglichkeiten für Abwasser, Kalt- und Warmwasser befinden sich direkt am Installationsschacht, bzw. wie in den Notarplänen dargestellt. Dort endet auch unsere Leistung. Die individuell auf die Küche abgestimmte Installation ist Aufgabe des Küchenbauers.

Bad
Eingebaut wird eine emaillierte weiße Stahlwanne in den Abmessungen ca. 180/80 cm (170/75 cm in 2-Zimmerwohnungen sowie in den 3-Zimmerwohnungen 30, 34, 37, 39, 41, 45, 49 und 79). Die verchromte Aufputz-Einhand-Wannenbatterie ist umstellbar und mit einer Handbrause mit Wandhalter verbunden.

Bei quer vor dem Badfenster liegenden Badewannen erhält das zugehörige Fenster eine abschließbare Olive.
Der weiße Waschtisch ist ca. 60 cm breit und erhält eine verchromte Einhebelmischbatterie.
Das weiße Wandhängetiefspülklosett erhält eine Wasser sparende Spül- und Stopptaste und WC-Sitz mit Edelstahl Scharnieren und Quick Release Funktion.

Waschmaschinenanschluss
Vorgesehen ist ein Waschmaschinenplatz mit Anschluss an die Kaltwasserleitung und an das Entwässerungssystem (Unterputzsyphon).

Dusche
Bodenebener gefliester Duschbereich in den Abmessungen ca. 80/80 cm mit
Duschsystem mit Thermostatbatterie.
Der weiße Handwaschtisch in ca. 50 cm Breite erhält eine verchromte Einhebelmischbatterie.
Das weiße Wandhängetiefspülklosett erhält eine wassersparende Spül- und Stopptaste und WC-Sitz mit Edelstahl Scharniere und Quick Release Funktion.

WC:
Der weiße Handwaschtisch in ca. 45 cm Breite erhält eine verchromte Einhebelmischbatterie.
Das weiße Wandhängetiefspülklosett erhält eine wassersparende Spül- und Stopptaste und WC-Sitz mit Edelstahl Scharniere und Quick Release Funktion.

Sanitärausstattung:

Waschbecken, WC-Anlage
Wir liefern das Fabrikat Firma „Villeroy & Boch", Serie „SUBWAY 2.0" in CeramicPlus, das Waschbecken ist wählbar in eckigen und runden Formen.

Badewanne aus Stahl emailliert
Wir liefern das Fabrikat Kaldewei Classic Duo 180 / 80 cm mit Ablauf mittig bzw. eine Kaldewei KWB 1 -170 /75 cm, Kombiwanne mit ausgeprägtem Duschbereich, Ablauf fußseitig.

Armaturen für Duschplatz
Grohe-Tempesta NEU Cosmopolitan Duschsystem mit Thermostatbatterie für Wandmontage bestehend aus horizontal schwenkbarem 39 cm Duscharm, Aufputz-Thermostat mit Aquadimmer Funktion - ermöglicht den Wechsel zwischen Kopfbrause Euphoria Cosmopolitan mit Kugelgelenk und Handbrause II - in der Höhe verstellbar mittels Gleitelement inkl. Rotaflex Brauseschlauch.
Bodenebener gefliester Duschbereich mit Geberit Duofix Duschelement – Ablauf in Edelstahl gebürstet.

Armaturen für Waschbecken, Badewanne
Wir liefern das Fabrikat Grohe Serie „Eurodisc Cosmopolitan" oder „Concetto" (auf Wunsch des Käufers ohne Aufpreis).

Abweichungen von diesen Bemusterungsvorschlägen sind auf Wunsch des Käufers gegen Preisanpassung möglich, solange bei der persönlichen Auswahl die Maße der Einrichtungsgegenstände für die Badewanne, das Waschbecken usw. unverändert bleiben.

Badspiegel, Handtuchhalter, WC-Papierhalter, Wannengriffe, Duschtrennwände
Erfahrungsgemäß werden gerade diese Ausstattungsgegenstände sehr häufig entsprechend dem persönlichen Wunsch des Käufers abgeändert. Oftmals passen bereits durchgeführte Bohrungen für die persönlichen Ausstattungsgegenstände in den Fliesen nicht. Zur Vermei-

dung von Fehlbohrungen in den Fliesen wird deshalb auf diese Ausstattungsgegenstände verzichtet.

Gartenwasserleitungen
Für die Bewässerung der privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen und der Dachterrassenflächen Wohnungen 10, 11, 22, 23, 33 und 79 erhalten diese jeweils einen frostsicheren Garten-Kaltwasseranschluss. Der Kaltwasserverbrauch wird über den Zähler der jeweiligen Wohnung erfasst.

Telefon/TV/Kommunikationsleitungen für Multimedia etc.
Es wird installiert ein Glasfaseranschluss- und Übergabepunkt im Hausanschlussraum. Dieser Anschluss wird bereitgestellt durch einen Multimediaversorger.
Weiterhin stellen wir jeweils ein Leerrohr samt Glasfaserleitung vom Hausanschlussraum zum Schwachstromverteiler in der Wohnung, sowie ein Leerrohr ohne Verkabelung vom Schwachstromverteiler der Wohnung in jeden Wohn- und Schlafraum mit Leerdose (1 Dose in Wohnen/Essen incl. Verkabelung).

Die darüber hinaus gewünschte Ausstattung der Wohnungen mit Medienleitungen erfolgt durch eine direkte Beauftragung der Medienanbieter durch den Käufer. Die Einrichtung durch die Anbieter verursacht Kosten, die nicht im Kaufpreis enthalten sind.

Weiterhin wird durch uns für die Wohnungseigentümergemeinschaft die Möglichkeit vorgerichtet, später eine Gemeinschafts-SAT Anlage zu errichten und zu betreiben. Hierfür verlaufen wo dies notwendig ist Leerrohre vom Dach zum entsprechenden Hausanschlussraum.

Elektroinstallation
Die Ausstattung erfolgt nach DIN 18015-2 Mindestausstattung und wird in den Wohngeschossen als Unterputzinstallation in den Wohngeschossen ausgeführt. Jede Wohnung wird mit zwei Fehlerstromschutzschaltern ausgestattet und erhält eine Elektroverteilung mit Sicherungsautomaten für jeden Stromkreis.
Die Klingeln der Wohnungen sind verbunden mit dem elektrischen Türöffner und der Gegensprechanlage zur Hauseingangstür.

Zur Ausführung kommt ein Flächenschalterprogramm „Busch-Jaeger Reflex SI alpinweiß".
Die einzelnen Räume werden (Lage und Anordnung nach Installationsplan des Elektroprojektanten) wie folgt ausgestattet:

Wohnzimmer/ Essen:	2 Dreifachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 2 Einfachsteckdosen 2 bis 3 Deckenauslässe je nach Grundriss 2 Multimediadosen als Leerdose mit Zugdraht 1 Multimediadose bestückt
Schlafzimmer:	1 Dreifachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Deckenauslass 2 Multimediadosen als Leerdose mit Zugdraht

Kinderzimmer:	1 Dreifachsteckdose 2 Doppelsteckdosen 1 Einfachsteckdose 1 Deckenauslass 2 Multimediadosen als Leerdose mit Zugdraht
Bad:	1 Einfachsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 Wandauslass 1 Deckenauslass
Waschmaschinenanschluss:	1 Einfachsteckdose für Waschmaschine 1 Einfachsteckdose für Kondensattrockner entweder im Wannenbad oder im Duschbad
Duschbad / WC	1 Einfachsteckdose 1 Doppelsteckdose 1 Wandauslass 1 Deckenauslass
Küche:	3 Doppelsteckdosen 1 Dreifachsteckdose 1 Herdanschluss 2 Einfachsteckdosen für Kühl-/Gefrierkombination 1 Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschinen-anschluss 1 Einfachsteckdose für Dunstabzug 1 Wandauslass 1 Deckenauslass 1 Steckdose für Mikrowellengerät 1 Multimediadose als Leerdose mit Zugdraht
Diele/ Flur:	1 Einfachsteckdose neben der Multimediadose 1 Einfachsteckdose 2 Deckenauslässe, (in allen 2 Zimmerwohnungen ein Deckenauslass) 1 Videoanlage mit Türöffner und Sprechanlage zur Hauseingangstüre 1 Multimediadose als Leerdose mit Zugdraht 1 Niederspannungsverteiler 1 Multimediaverteiler mit Platz zum Einbau des Routers
Abstellräume:	1 Einfachsteckdose 1 Deckenauslass
Gartenterrasse:	1 Lichtauslass an der Wand von innen schaltbar 1 Außensteckdose je Wohnung von innen schaltbar
Loggien:	1 Lichtauslass an der Wand von innen schaltbar 1 Außensteckdose je Wohnung von innen schaltbar
Dachterrassen:	1 Lichtauslass an der Wand von innen schaltbar 1 Außensteckdose je Wohnung von innen schaltbar

Separate Kellerabstellräume:	1 Steckdose kombiniert mit dem Ausschalter für eine Decken- oder Wandleuchte (Schiffsarmatur). Die Elektroleitungen werden als Aufputzinstallation verlegt und an den jeweiligen Wohnungszählern angeschlossen und abgesichert.

Die Gemeinschaftseinrichtungen wie Treppenhäuser, Hauseingang, Tiefgarage, Müllräume, Kellerflure, Technikräume und Fahrradräume werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Rauchwarnmelder
Die Schlafzimmer, Kinderzimmer und die Flure werden auf Leasingbasis mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Die Kosten dafür werden mit den Nebenkosten der Wohnung abgerechnet.

Heizung und Warmwasseranlage

Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Anschluss an das Fernwärmenetz Riem der Landeshauptstadt München im Rahmen eines Contracting Vertrages. Näheres hierzu ist in der Hinweisurkunde geregelt. Die Aufstellung der Heizanlage erfolgt jeweils in den Technikräumen von Haus 1 und 2 im Kellergeschoss.

Die Heizungsanlage wird über eine außentemperaturabhängige Regelanlage gesteuert.
Die zentrale Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserbereiter mit Zirkulationspumpe. Eine Enthärtungsanlage für die Warmwasserbereitung wird eingebaut.
Eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten erhalten alle Wohnräume, Küchen, Bäder, Duschen und WCs. Die Raumthermostate unterscheiden sich optisch vom Elektroschalterprogramm. In Dielen und Fluren, bei denen aufgrund der Heizlastberechnung keine Fußbodenheizung notwendig und vorhanden ist, aber die Heizleitungen vom Verteiler zu den einzelnen Räumen verlaufen, ist abweichend zur EnEV keine Einzelraumregelung vorgesehen.
Für die Verbrauchserfassung von Warmwasser, Kaltwasser und Heizung werden Vorrichtungen eingebaut, welche den Einbau von Messarmaturen erlauben. Die Messarmaturen sind nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes. Diese werden durch das für die Abrechnung beauftragte Unternehmen gegen Gebühr gestellt und befinden sich im Fußbodenheizungsverteilerschrank oder in einer Wand oder Vormauerung innerhalb der Wohnung.

Die Bäder und Duschbäder erhalten zusätzlich einen Handtuchwärmer mit Anschluss an die Niedertemperaturfußbodenheizung.
Die Gemeinschaftstreppenhäuser werden mit Heizkörpern samt Thermostatventilen ausgestattet.

Lüftung
Gemäß dem Lüftungskonzept sind die Wohnungen zum Erreichen eines gesunden Wohnklimas auf eine regelmäßige Fensterlüftung (Stoß- und Querlüftung) ausgelegt. Unterstützend hierzu sind zum Erreichen des Feuchteschutzes in den Fensterrahmen (mit Ausnahme Küche und Bad) Zuluftöffnungen eingebaut in Kombination mit auf Grundlast laufenden Lüftern in den Bädern oder WCs. Dadurch ist gesichert, dass auch bei Abwesenheit der Bewohner eine ausreichende Durchlüftung der Wohnungen erfolgen kann. Falls nach Lüftungskonzept oder Schallschutzgutachten notwendig, können einzelne Räume alternativ auch mit Rohrschalldämmlüftern versehen werden.
Die innen liegenden Bäder, Duschbäder und WCs werden nach DIN 18026 mit manuell zu bedienenden elektrischen Lüftern über Dach entlüftet.

Innerhalb der Wohnung wird ein Lüftungsverbund durch gekürzte Innentürblätter geschaffen.
Die Küchendunstabzugshauben dürfen nur als Umluft- Geräte betrieben werden.
Die innen liegende Müllräume im Kellergeschoss des Hauses 1, 2 und 7 werden mechanisch mit Abluftführung über Dach entlüftet.

Gemeinschaftsanlagen

Treppenhaus
Die Flure, Treppenpodeste und Stufen erhalten einen Kunststeinbelag. Die Treppengeländer werden als Stahlstabkonstruktion ausgeführt. Die Treppenläufe werden aus Betonfertigteilen erstellt und schallentkoppelt gelagert. Innere Fensterbänke der massiven Brüstungen werden ebenfalls mit einem Kunststeinbelag versehen. Die Hauseingangsbereiche erhalten Fußabstreifer (innen) und Gitterroste (außen). Die Treppenhauswände erhalten einen Anstrich nach Farbkonzept des Architekten. Die Treppenhausholzfenster werden mit einer Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt.
Dachausstiege werden in den Häusern 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 8 vorgesehen.

Aufzug
Es wird ein Personenaufzug mit Haltestellen im Kellergeschoss und in allen Wohngeschossen eingebaut. Die Kabinengröße beträgt ca. 1,40 x 1,10 m mit einer Aufzugstürbreite von ca. 90 cm, geeignet für Rollstuhlbenutzer, nicht behindertengerecht.

Gemeinschaftsbereiche
Die Schaltung der Beleuchtung der Gemeinschaftsbereiche erfolgt mit Lichttaster und Treppenlicht-Zeitschalter. In den Schleusen wird ein Bewegungsmelder eingebaut.
Die Schaltung der Beleuchtung Hauseingang erfolgt über Dämmerungsschalter.
Die Decken und Wände im Gemeinschaftsbereich erhalten einen Anstrich nach Farbkonzept des Architekten.
Der Boden im Kellergeschoss und in den Abstellräumen ist geglätteter Beton mit Staub bindendem Anstrich. Ausgenommen hiervon ist der Treppenhausbereich. Dieser erhält einen schwimmenden Estrich mit Kunststeinbelag.

Die Kellergeschosstüren mit einer Höhe von ca. 2,0 m bestehen aus weiß oder grau beschichteten Stahlzargen mit kunststoffbeschichteten Türblättern oder beschichteten Stahltürelementen, feuerhemmend, soweit behördlich vorgeschrieben.

Abstellabteil
Jeder Wohnung ist ein Abstellabteil im Kellergeschoss zugeordnet. Die Abtrennung erfolgt durch Metall- oder Holzlamellentrennwände oder, je nach Lage des Kellerabteils, durch massive Wände. Die Lamellentrennwände werden mit einer Höhe von ca. 2,40 m eingebaut, es verbleibt somit ein Abstand zur Decke. Der Zugang zu den Bereichen der Kellerabteile erfolgt über absperrbare Türen, im Fluchtwegbereich durch Stahltüren in Brandschutzqualität. Die Lamellentüren der Abstellabteile selbst sind mit einem Profilhalbzylinder versehen.

Kinderwagen und Fahrradabstellbereich
Im Kellergeschoss der Häuser befinden sich Fahrradabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung, diese können zum Teil auch als Abstellraum für Kinderwägen genutzt werden. Die Räume enthalten keine Einrichtungen zur Aufbewahrung von Fahrrädern.

Hausmüllentsorgung
Für die Hausmüllentsorgung befinden sich im Kellergeschoß von Haus 1, 2 und 7 Aufstellbereiche für die Müllcontainer der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Aufstellbereiche sind über die jeweiligen Treppenhäuser und Tiefgaragen zu erreichen. Die Müllcontainer sind von der Eigentümergemeinschaft beim öffentlichen Versorgungsträger auf eigene Kosten zu bestellen.

Außenanlagen
Für die Gestaltung der Außenanlagen gilt der Bebauungsplan-Grünordnungsplan Nr. 1728m der Landeshauptstadt München, sowie der Freiflächengestaltungsplan (gem. Bauvorlage).

In Gemeinschaftsgrünflächen wird Oberboden nach örtlicher Qualität in unterschiedlicher Stärke - je nach vorgesehener Bepflanzung - verteilt, planiert und gemäß Freiflächengestaltungsplan bepflanzt.

Die Sondernutzungsflächen sind ca. 4 m von der Grundstücksgrenze eingezogen und die Höhenunterschiede werden über Aufkantungen mit ca. 45 cm bzw. bepflanzte „Schiefe Ebenen" überwunden.
Die ausschließlich hofseitig erschlossenen Gebäude erhalten eine asphaltierte Zuwegung, die Vorzonen der Eingänge sind großzügig, ergänzt mit einer Sitzgelegenheit, gestaltet.
Demgegenüber sind alle anderen Wegeverbindungen – abgesehen von den Zugangsrampen, die aus technischen Gründen mit einem Olympiamastix belegt sind - wesentlich schlanker und als wassergebundene Decke ausgebildet, so auch die Gartenzugänge der straßenseitig angedienten Gebäude.

Die leicht polygonale Geometrie der Freiflächen ermöglicht eine Auflockerung der Grenze der privaten Gartenzonen und der Allmende.
Eine Wildstauden und Kräuterflur im Anschluss an die Heckenbegrenzungen der Privatbereiche bringt eine zusätzliche Qualität für die Gemeinschaft und schafft zusätzlich eine etwas größere Privatheit der Gärten.
Die etwa 140 cm hohen Hecken selbst befinden sich ebenfalls im Gemeinschaftsbesitz, die Grenze verläuft also auf der dem Gebäude zugewandten Seite. Lücken in den Hecken ermöglichen den direkten Hofzugang.
Eine Einzäunung der Sondernutzungsflächen ist als Sonderwunsch vorgesehen und gegen Aufpreis möglich.

Der zentrale Allmendebereich nimmt einen Rasenbereich und eine der gemeinschaftlichen Nutzung überlassene befestigte Fläche auf. In dieser mit einer wassergebundenen Decke gestalteten Aufenthalts- und Aktivitätenzone befindet sich auch der Spielplatz für Kinder bis zu 6 Jahren sowie verschiedene Sitzgelegenheiten.

Der gesamte zentrale Raum ist durch seine Baumüberstellung mit einer Mischung aus Tulpenbaum und Elsbeere als Baumhain ausgebildet.

Im Leitfaden zur Gestaltung der Freiflächen für die Messestadt Riem ist von der Landeshauptstadt München festgelegt, dass innerhalb der Freiflächen bestimmte Flächen unbearbeitet bleiben und den späteren Bewohnern zur Gestaltung freigehalten werden. Diese sogenannten „weißen Flächen" sind im Freiflächengestaltungsplan gekennzeichnet und werden von uns mit Mutterboden angedeckt und grob planiert übergeben. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass dieser Zustand den Zustand der vollständigen Fertigstellung dieser Flächen darstellt. Näheres hierzu regelt die Teilungsurkunde.

Die Kinderspielplatzfläche wird entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan angelegt.
Zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Freiflächen wird ein Kaltwasseraußenanschluss verlegt.

Die Geländer und Handläufe im Außenbereich sind aus verzinktem Profilstahl.

Die Zuwegungen zu den Häusern aus dem Innenhof werden mit Pollerleuchten beleuchtet.

Tiefgaragenanlage (TG)
Wir bieten ausschließlich Einzelstellplätze an.
Die Wände und der Boden werden aus wasserundurchlässigem Beton nach WU Richtlinie erstellt. Die Decke wird aus Stahlbeton ohne WU-Eigenschaft mit bituminöser Abdichtung gebaut, wobei bei einer Ausführung als Elementdecke die Stoßfugen unverspachtelt bleiben. Die Bemessung erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Decke ist begehbar und im Freiflächenbereich gemäß Freiflächenplan bepflanzt.

Die Zu- und Ausfahrt der beiden Tiefgaragen erfolgt jeweils über ein elektrisch betriebenes Tor (Stahlblechkipptor, teilweise gelocht) mit Schlüsselschalter und Funksteuerung sowie einen Zugschalter bei Ausfahrt. Im Leistungsumfang enthalten ist 1 Funksender je Stellplatz.

Der Zugang zu den einzelnen Treppenhäusern ist barrierefrei über Schleusen möglich. Die Beleuchtung erfolgt mittels energiesparenden Langfeldleuchten und einer Steuerung über Bewegungsmelder sowie einer Notausgangsbeleuchtung. Die Tiefgaragen werden über Schächte mit Gitterrostabdeckung natürlich be- und entlüftet. Der Tiefgaragenboden erhält Verdunstungsrinnen und Schöpfschächte. Die Schöpfschächte bedürfen vor allem in den Wintermonaten der regelmäßigen Leerung. Gleichzeitig wird der Boden und der Sockelbereich der Tiefgarage durch eine Beschichtung gegen Tausalz geschützt.

Die Stellplätze werden auf dem Boden markiert und an den Wänden oder Stützen nummeriert. Sie erhalten keine gegenseitige Abtrennung.

Die Tiefgaragenaußenwände werden nicht gedämmt. In Teilbereichen (z.B. an den Schleusenanschlüssen) erfolgt eine Wand- und Deckenverkleidung mit unverputzten nicht gestrichenen Dämmplatten.
Die Tiefgaragenwände und -stützen werden nach dem Farbkonzept des Architekten gestrichen, die Decken mit weißem Dispersionsfarbanstrich. Es erfolgt eine Beschilderung und Beleuchtung nach behördlichen Auflagen.

Schließanlage
Die Hauseingangstüren, die Wohnungseingangstüren, Tiefgaragentüren, Kellertüren, Türen zum Fahrradraum sowie der Briefkasten sind in einer Schließanlage zusammengefasst (Sie erhalten 3 Schlüssel je Wohnung).

Übergabe
Die Wohnungen werden gereinigt übergeben.

Allgemeine Hinweise

Gestaltung
Die Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagendetails sowie die Farbgebung erfolgt nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien in Abstimmung mit der Beratergruppe für die Messestadt Riem, welche eigens für die Bebauung der gesamten Messestadt Riem einberufen wurde. Ziel dieser Abstimmung ist die Sicherung des Qualitätsanspruches des aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Bebauungs- und Grünordnungsplans sowohl für das gegenständliche Bauvorhaben im Einzelnen, als auch der Bebauung des Areals in seiner Gesamtheit.
Sonderwünsche können hierbei nicht berücksichtigt werden.

Maßgeblichkeit der Baubeschreibung
Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Sofern im notariellen Kaufvertrag hiervon abweichende Inhalte vereinbart werden, sind diese verbindlich. Sollten verschiedene Ausführungen beschrieben sein, obliegt die Wahl der Ausführung dem Verkäufer.

Möblierung
Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Kaufpreis enthalten. Maße für die Möblierung sind vom Käufer nach Fertigstellung vor Ort zu nehmen. Der Verkäufer haftet nicht für aus den Plänen entnommene Maße.

Änderungs- und Sonderwünsche
Änderungs- und Sonderwünsche des Käufers sind möglich, sofern der Käufer die daraus resultierenden Kosten trägt, soweit es der Planungs- und Bautenstand zulässt, soweit sie technisch durchführbar sind und die Interessen anderer Käufer dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Änderungen der Bauausführung
Änderungen in der Bauausführung, die durch etwaige Auflagen der Baubehörde oder aus sonstigen technischen Gründen erforderlich werden und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.

Prospektvorbehalt
Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Genehmigungsplanung, Stand April 2013. Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind nur die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Bauträgerkaufvertrag zugrunde gelegt und Bestandteil desselben werden. Die gezeigten Objektabbildungen sind künstlerische Auffassungen des Illustrators.

München, 19.07.2013 CB

Bayerische Landessiedlung®

Bayerische Landessiedlung GmbH München