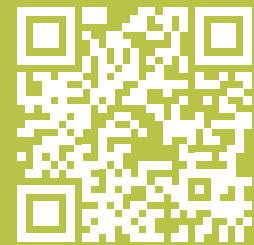




ALTES RÖMER PALAIS



Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage  
Alte Römerstr. 56 in Erding Langengeisling

[www.erding-wohnen.de](http://www.erding-wohnen.de)

# Allgemeines

---

Die lichten Raumhöhen betragen in etwa 2,45m. Teilweise kann sich eine Unterschreitung der lichten Raumhöhen technisch notwendige, abgehängte Decken bis auf ca. 2,20m ergeben. Auch können sich während der Ausführungsplanung Werkplanung Versorgungsschächte ergeben.

Das Gebäude wird nach der aktuell anzuwendenden EnEV ausgeführt. Ein vorläufiger Energieausweis wird im Zuge der Werkplanung erstellt.

Das Gebäude erfüllt die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 (erhöhter Schallschutz). Als Option benannte Dinge und vom Käufer gewählte Abweichungen von Beschreibungen und Plänen stellen Sonderwünsche des Erwerbers dar und können, solange sie technisch machbar sind, den Genehmigungen und Auflagen der Behörden nicht widersprechen und es der Baufortschritt noch ermöglicht, gegen Aufpreis berücksichtigt werden.

Wenn diese Beschreibung Auswahlmöglichkeiten anbietet oder Formulierungen mit „oder“ verwendet, kommt die Auswahl dem Bauträger (d.h. Verkäufer) nach billigem Ermessen zu. Für alle Qualitätsbeschreibungen oder Angaben zum Fabrikat gilt immer „oder gleichwertig“.



# Gebäude

---

## 2.1 Rohbau

Fundamente sind Einzel- oder Streifenfundamente oder Fundamentplatten, aus Stahlbeton, die auf tragfähigem Untergrund nach statischen Erfordernissen errichtet werden.

Tragende Decken bestehen aus Stahlbeton in Ortbeton oder als teilverfertigte Systemdecken. Treppelläufe, Podeste werden in Ortbeton oder als Fertigteile mit schallgedämmten Auflagern zur akustischen Entkopplung ausgeführt. Wohnungsinterne Treppen können auch in leichter Bauweise ausgeführt werden.

Außenwände und tragende Innenwände werden aus Mauerwerk/Stahlbeton errichtet, die Aufzugsschächte sind aus Stahlbeton. Zum Einsatz kommt bei den Außenwänden ein 36,5cm starker UNIPOR WS08 SILVACOR. Mit seiner Holzfasern-Füllung steht dieser für ökologisches und besonders nachhaltiges Bauen und ist als wohngesund und nachhaltig einzustufen. Die Wohnungstrennwände sind aus Stahlbeton oder betonverfülltem Mauerwerk, was einen guten Schallschutz gewährleistet. Die Kellerwände sind aus unverputztem Stahlbeton oder verputztem Mauerwerk. Sie sind außenseitig gegen Erdfeuchte geschützt (Bitumenanstrich und Noppenbahn).

Die Außenwände des Kellers und der Tiefgarage werden als Betonwand ausgeführt, die sichtbare Oberfläche dieser Wände entspricht nicht der Ansicht mit „Wohnqualität“. Der Boden der Garage wird mit Betonsteinplatten ausgeführt. Nicht tragende Innenwände werden in Gipskarton-Ständerbauweise errichtet (Metallständerwände beidseitig mit Gipskartonplatten 2-lagig beplankt). Die Unterteilungen der Kellerbereiche werden durch leichte Ständer- oder Gitterelemente vorgenommen, z.B. aus Metall oder gleichwertig.

Die Flächen der unbeheizten Garagen- oder Technikräume gegen das Treppenhaus oder andere beheizte Räume werden wärmegeklämmt gemäß EnEV, z.B. Fabrikat Tektalan.

Die Balkone bestehen aus Stahlbetonfertigteilen mit glatter Oberfläche und wärmegeklämmtem Anschluss an die Stahlbetongeschossdecken. Die Entwässerung erfolgt über Bodenrinnen zu den Abläufen hin.

## 2.2 Dach

Das Wohngebäude erhält ein Satteldach mit roter Betonsteindeckung. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls wird im Bereich der Sparren nach EnEV gedämmt. Die Dachentwässerung erfolgt außenliegend (Dachrinnen und Fallleitungen). Die Ausführung der Entwässerungsleitungen, Abdeckungen und Blecharbeiten erfolgt in Uginox oder gleichwertig. Die Decke über der Tiefgarage wird bituminös abgedichtet und mit einer ca. 60 cm starken Erdüberschüttung als Wurzelgrund für die Außenanlagen versehen. Der Aufbau des Flachdaches über der Tiefgarage entspricht den Richtlinien eines begrünten Daches.

Die Entwässerung der Garagendecke erfolgt über ein Gefälle, das bereits in der Rohdecke ausgeführt wird. Das anfallende Regenwasser wird seitlich über eine Kiespackung versickert. Die Entlüftungsleitungen der Sanitärbereiche werden mittels Dachdurchdringungen über Dach geführt.

## 2.3 Fassade

Das Außenmauerwerk (Stärke 36,5cm) wird dem Standard nach EnEV entsprechen und wird innen und außen verputzt. Stahlbetonbauteile im Außenmauerwerk (z.B. Stahlbetonstützen etc.), die ggf. statisch erforderlich sind, werden ebenfalls wärmetechnisch gedämmt und überputzt.

Der Fassadendeckputz wird weiß oder hell beschichtet und erstreckt sich auf die gesamten Fassadenflächen. Fertigteil-Balkone werden in Sichtbetonqualität ausgeführt. Der Fassadenanstrich erfolgt insgesamt nach dem Farbkonzept des Architekten.

Der Sockelbereich wird im System mit Sockelputz und Sockelanstrich gegen Spritzwasser, fein gefilzt, ausgeführt.



## 2.4 Fenster

Alle Fenster sowie die Terrassen- und Balkontüren werden als Kunststoffelemente ausgeführt, ggf. mit Aluschale oder Farbfolienbeschichtung entsprechend dem Farb- und Materialkonzept des Architekten, innen weiß. Die Fenster wie auch die Fenstertüren werden als Dreh- bzw. Drehkippenfenster oder -türen eingebaut, die Verglasung erfolgt in Dreischeiben- Wärmeschutzverglasung nach EnEV und den Schallschutzanforderungen. Gegen Kundensonderwunsch sind auch Schiebefenster möglich.

Fensterbänke außen werden aus Alustrangpressprofil nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Fensterbänke innen werden aus Naturstein auf gemauerten Innenbrüstungen verlegt. Alle Fenster erhalten Kunststoff- bzw. Alu-Rollläden in Führungsschienen mit elektrischem Antrieb. Die Farbauswahl legt der Architekt für alle Fenster gleich fest. Die Rollladensteuerung ist seitlich am Fenster platziert. Eine zentrale Steuerung der Rollläden ist optional möglich, wenn dies rechtzeitig beauftragt wird.

Die unbeheizten Kellerräume erhalten Kunststofffenster sowie Licht- und Luftschächte mit feuerverzinkten Gitterrosten, die gegen Abheben gesichert sind.



## **2.5 Haupt- zugangstüre /Garagentor**

Die Hauseingangstüre ist eine Stahl- oder Alu-Rahmenkonstruktion, pulverbeschichtet mit Glasfüllung, gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten mit umlaufender Dichtung, elektrischem Türöffner, Türdrücker auf der Innenseite, Griff auf der Außenseite. Neben der Hauseingangstüre wird das Klingelt-ableau mit den Namensschildern, dem Mikrofon und der Videokamera montiert. Eine Außenbeleuchtung wird vorgesehen.

Das Tiefgaragentor wird als Sektionaltor mit Streckgitterfüllung, integrierter Notausgangstüre ausgeführt. Die elektrische Öffnungs- und Schließsteuerung des Tores geschieht mit einem Handsender (pro Tiefgaragen-Stellplatz ein Stück). Zusätzlich wird ein Schlüsselschalter außen sowie ein Zugseil auf der Innenseite installiert.



## 2.6 Sonstige Fassaden einbauten

Die Briefkastenanlage ist in der Nähe der Hauseingangstüre im Außenbereich vorgesehen. Es wird ein Briefkasten pro Wohnung vorgesehen.

# Haustechnik

---

## 3.1 Erschliessung

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Erschließungsstraße. Das Wohnhaus ist angeschlossen an das öffentliche Wasser-, Schmutzwasser-, Regenwasser-, Stromnetz, sowie Kabel für Telefon/Daten und TV. Die Verträge mit den Versorgungs- oder Kommunikationsunternehmen zur Nutzung dieser Anschlüsse und die Wartung der genannten Anlagen sind Sache der Käufer bzw. Nutzer der Einheiten.

## 3.2 Heizung

Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärme. Alternativ als Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-Brennwertheizung für die Spitzenlasten bei der Warmwasserbereitung. Die Dämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß EnEV.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt durch eine Fußbodenheizung, die in der Estrichkonstruktion verlegt wird. Die Räume haben einzelne Thermostate. Die Heizkreisverteiler befinden sich für jede Wohnung einzeln in bündig versetzten glatten Wandeinbaukästen, in der Regel im Flur der Wohnung. Flure können evtl. zu klein sein, um neben den Verteilungen für die Zimmer noch eigene Heizleitungen aufzunehmen. In diesem Fall erhalten sie auch keine eigene Regelung. Dies gilt auch für Räume unter 8qm.

An die Heizkreise der Fußbodenheizung können, soweit es der Baufortschritt und Platz noch zulässt, als Kundensonderwunsch in den Badezimmern Handtuchwärmeheizkörper angeschlossen werden. Optional kann diese Heizkörper für die Zeiten, in denen die Heizung nicht in Betrieb ist, ein zusätzlich elektrischer Heizstab eingebaut werden.

Die Wärmemengen- Kaltwasserzählung erfolgt in den Wohnungsstationen der Heizkreisverteiler in den einzelnen Wohnungen. Die Wärmemengenzähler und die Funk-Verbrauchserfassung pro Wohnung werden von der WEG geleast, der Bauherr richtet den Anschluss ein. Die Temperierung des Treppenhauses erfolgt i.d.R. durch einen Heizkörper im Kellergeschoss. Die Heizkreise sind getrennt und den Nutzungseinheiten bzw. Bereichen zugeordnet.





### 3.3 Lüftung

Die Tiefgarage und die Kellerräume werden natürlich Be- und Entlüftet bzw. werden bei Bedarf durch einen Abluftventilator entlüftet. Die Wohnungen werden durch dezentrale Abluftventilatoren und Abluftelemente in den Bädern, WCs oder innenliegenden Räume entlüftete. Die Außenluftnachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter bzw. durch Rollladenlüftung und entsprechende Unterschnitte der Innentüren. Je nach Einzelbegutachtung des planenden Ingenieurs kann es vorkommen, dass ein dezentrales Lüftungsgerät zusätzlich eingebaut werden muss, dies erfolgt in der Regel in der Fensterlaibung, in der Wandscheibe oder integriert im Fensterrahmen bzw. Rollladenkasten.

Die Nenn- bzw. Intensivlüftung der Räume hat durch den Nutzer durch Öffnen der Fenster zu erfolgen.

### 3.4 Sanitär- anlagen

Schmutz- und Regenwasser werden getrennt entsorgt. Die Ableitung des Regenwassers geschieht außen wie beschrieben in Ziffer 2.2. „Dach“, es wird wie vorgeschrieben auf dem Grundstück versickert. Die Schmutzwasserleitungen sind an das öffentliche Abwasserkanalnetz angeschlossen. Das Schmutzwasser wird innerhalb des Hauses durch schallgedämmten Kunststoffrohren geführt, die Grund- und Außenleitungen sind aus Kunststoff. Sie erhalten je nach lokalen Bedingungen Ummantelungen gegen Kondensat Anfall oder Einfrieren. Die Wasseruhren sind nach Vorschrift des Versorgers direkt an der Hauseinführung montiert. Zum Schutz des Trinkwassers wird im Hausanschlussraum ein rückspülbarer Filter eingebaut. In den Wohnungen sind in den Unterputzkästen Vorabsperrungen und Anschlüsse, für die von der WEG oder den Eigentümern zu mietenden Geräten zur Verbrauchserfassung von Kalt- und Warmwasser vorbereitet, die auch per Funk auslesbar sein können. Für Trinkwasser kommen Edelstahlrohre mit Pressfittings zum Einsatz. Anschlussleitungen in den Wohnungen können alternativ aus einem Mehrschichtverbundrohr verlegt werden. Die Wärmedämmung gegen Wärmeverlust bzw. Tauwasseranfall erfolgt gemäß EnEV und den anerkannten Regeln der Technik.

Die Trinkwarmwasserbereitung erfolgt über eine dezentrale Verteilung mit Plattenwärmeüberträgern (Wohnungsstationen) in den einzelnen Wohnungen. Die Wärmeversorgung erfolgt über das zentrale Heizungssystem. Die Wohnungsstationen (z.B. Oventrop-Regudis) befinden sich über den Fußbodenheizungsverteilern. Die Küchen, Hauswirtschaftsräume oder Plätze für Waschmaschinen werden ohne Möbel oder Geräte übergeben. Der Aufstellplatz für Waschmaschinen kann vereinzelt von den Anforderungen der VDI-Richtlinie 6000 abweichen. Die Gartenwohnungen erhalten einen frostsicheren Gartenwasseranschluss mit Auslaufventil.

Waschmaschinenanschluss:

-Jeweils i.d.R. im Bad, lt. Eingabeplanung, mit Unterputzsiphon, bzw. wie im Werkplan eingezeichnet.

Küche:

- Anschlussmöglichkeit für Spülmaschine über Spüleckventil, sowie Anschluss für Spüle.

Bei der Sanitärausstattung finden ausschließlich Markenfabrikate Verwendung.

Alle Einrichtungsgegenstände in Weiß. WC-Sitze in Weiß. Der Aufstellplatz der Sanitärgeräte kann vereinzelt von den Anforderungen der VDI-Richtlinie 6000 abweichen. Um den individuellen Einrichtungswünschen nicht entgegen zu wirken, wird auf sonstige Accessoires wie Haken, Handtuchstangen, Rollenhalter, Spiegel oder Schränke usw. und Duschtrennungen verzichtet. Die Duschtasse bodengleich aus Sanitäracryl bzw. wenn technisch nicht anders machbar direkt auf den Boden verbaut mit ca. 3cm überstand, ansonsten alternativ als bodengleiche Duschen mit Edelstahl-Abлаurinne und gefliest.

WC „premium pure collection“ (mit Absenkautomatik und Spülrandlos) sowie Drückerplatte.



Duschtasse nach Werkplan „premium pure collection“ bzw. gefliest mit Ablaufrinne  
Waschtisch ca. 60/47cm von der „premium pure collection“



Waschtisch-Armatur



"chrom"



Badewannen/Dusch-Armaturen Aufputz



Badewannen/Dusch-Armaturen Aufputz

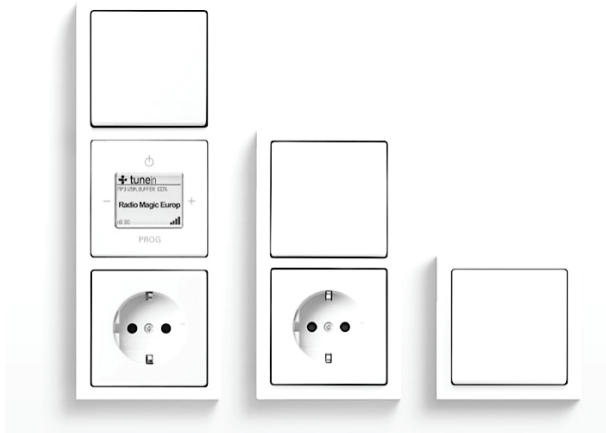


#### 4. Stromnetz

Das Haus samt zugehörigem Tiefgaragenteil erhält einen eigenen Hausanschluss. Die Zähler für die Wohnungen samt zugehörigem Kellerabteil sind im Untergeschoss. Tiefgarage, Haustechnik, Außenanlagen, Aufzug und Allgemiestrom werden separat gezählt. Die Sicherungen für die Wohnung sind i.d.R. im Wohnungsflur oberhalb des Heizkreisverteilers in versetzten Unterverteilungskästen eingebaut. Die Installation erfolgt in den Wohngeschossen und in dem Treppenhaus unter Putz. Die Verlegung erfolgt in Keller- und Technikräumen und Garage auf Putz sichtbar in Rohren oder Kanälen oder in Kabeltrasse an der Decke oder an den Wänden. In den Wohnungen werden Lichtschalter und Steckdosen eines Flächenprogramms Busch & Jäger, Future Line oder gleichwertig eingebaut.

Die Kellerflure und die Treppenhäuser werden mit Leuchten ausgestattet, die per Bewegungsmelder und/oder Dauerlicht nach Zeituhr geschaltet werden. Technikräume und gemeinschaftlich genutzte Räume werden mit frei strahlenden LED bzw. Leuchtstofflampen ausgeleuchtet. In Technikräumen ist die Schutzart IP 54 (Feuchtraumwannenleuchte) vorgesehen.

Die Beleuchtung der Tiefgarage erfolgt nach bauordnungsrechtlichen Vorgaben zweistufig. Die Beleuchtung erfolgt mit LED-Langfeldleuchten. Über eine automatische Steuerung wird die Stufe 2 zugeschaltet. Die Sicherheitsbeleuchtung als Rettungswegkennzeichnung mit LED-Einzelbatterieleuchten vorgesehen. Das Gebäude erhält eine Blitzschutz- und Erdungsanlage mit außenliegenden Ableitungen, wenn eine solche für diese Gebäudeklasse erforderlich ist.



#### **4.1 Elektrische Ausstattung der Räume der Wohnungen**

##### **Wohnzimmer**

- 1 Deckenauslass, Lichttaster/-schalter nach Erfordernis
- 6 Steckdosen
- 1 Leerdosen für Kommunikationsanschluss
- 1 Anschlussdose für TV/Rundfunk
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

##### **Schlafzimmer**

- 1 Deckenauslass, 2 bzw. 3 Lichtschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Leerdosen für Kommunikationsanschluss
- 1 Anschlussdose für TV/Rundfunk
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

##### **Kinderzimmer, Gästezimmer bzw. privates Arbeitszimmer**

- 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter
- 6 Steckdosen
- 1 Leerdosen für Kommunikationsanschluss
- 1 Anschlussdose für TV/Rundfunk
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

##### **Diele / Flur**

- 1 – 3 Deckenauslässe, Lichttaster/-schalter nach Erfordernis
- 2 Steckdosen
- 1 Türsprechstelle der Türsprechanlage

##### **Küche**

- 1 Deckenauslass, 1 Lichtschalter
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Anschlussdose für E-Herd
- 1 Anschluss für Dunstabzug (Umluft)
- 1 Steckdose schaltbar für Unterschrankbeleuchtung
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung (bei abgeschlossenem Raum)

## **Bad**

- 1 Deckenauslass, 1 Wandauslass
- 3 Steckdosen, 1 Lichtschalter (Serien)
- 1 Steckdose für Waschmaschine (soweit vorhanden)
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (soweit vorhanden)
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte zur Ansteuerung eines Einzelraumlüfters der Badezimmerabluft
- mit Nachlaufschaltung
- 1 Raumthermostat für die Fußbodenheizung

## **Gäste-WC**

- 1 Wandlichtauslass, 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose, 1 Lichtschalter (Serien)
- 1 Schalter mit Kontrollleuchte zur Ansteuerung eines Einzelraumlüfters der WC-Abluft mit Nachlaufschaltung

## **Abstellraum bzw. Hauswirtschaftsraum**

- 1 Deckenlichtauslass, 1 Lichtschalter
- 1 Steckdose

## **Terrassen / Balkonen**

- 1 Wandlicht von innen zum Schalten über Kontrollschalter
- 1 Außensteckdose, von innen abschaltbar mit Kontrollschalter

## **Kellerabteil**

- 1 Leuchte mit Schalter
- 1 Steckdose in Aufputz-Ausführung

## 4.2 Informations- und Kommunikationsnetz

---

Im Hausanschluss-/Elektroraum im KG wird ein (Glasfaser, wenn vom Versorger vorhanden) Kabelanschluss ausgeführt. Alternativ wird eine SAT-Empfangsanlage mit ZF-Verteilnetz errichtet. Die Festlegung erfolgt vorab durch den Bauherrn. Dort sitzt das System zur Verteilung und Verstärkung der Fernsehsignale sowie der Hauptübergabepunkt der Telekommunikationsanlage. Vom Anschlussraum werden je eine Kupferverkabelung und ein Koaxialkabel (Antennenkabel) in den Multimediaverteilerkasten der Wohnung gezogen. Die Leitungen werden dort betriebsfertig aufgelegt. Die Weiterleitung von dort zu anderen Leerdosen mit Leerrohren in der Wohnung ist Sache der Käufer. Verträge mit Telefon- oder Medienanbietern sind Sache der Nutzer, die Auswahl der Anbieter kann aber auf jene beschränkt sein, die ihre Netzanschlüsse bis ins Haus gelegt haben. Die Herstellung und der Betrieb der Anlage (Kabel-TV) erfolgen auf Leasing- bzw. Mietbasis durch einen privaten Anbieter. Das monatliche Nutzungsentgelt, in welchem die Herstellkosten bereits enthalten sind, wird von der Hausverwaltung über die Nebenkosten erhoben. Zur Übernahme und zum Unterhalt durch die Hausgemeinschaft wird ein oder werden mehrere Telefonanschlüsse eingerichtet, je nach technischer Notwendigkeit, über die die Alarmweiterleitung der Brandmeldeanlagen der Garage (wenn Genehmigungsaufgabe) und des Aufzuges bewerkstelligt wird.

Das Haus hat eine Klingelanlage mit Türöffner- Ansteuerung. Jede Wohnung hat eine Gegensprechstelle, die zur Rufunterscheidung der Wohnungs- und Haustür einen zweiten Signalton abgeben kann. Die Bildübertragungskamera ist im Bereich des Hauseingangs am Klingeltableau montiert. Eine Gegensprechanlage in der Wohnung mit einem Monitor ist inbegriffen.

In den Schlaf- und Kinderzimmern sowie den Fluren zu Aufenthaltsräumen der Wohnungen werden gemäß Vorschrift lokale Rauchwarnmelder installiert. Die Garage erhält eine automatische Brandmeldeanlage (wenn diese Anlage eine Auflage der Baugenehmigung ist) die zur Alarmweiterleitung auf die Leitstelle der Feuerwehr aufgeschaltet ist. Zusätzlich werden Handdruckknopfmelder an den Eingängen (TG-Tor und beim Zugang zur Schleuse) der Garage montiert.



### 4.3 Aufzug

Im Treppenhaus wird ein Aufzug mit Teleskop-Schiebetüren mit Haltestellen im Untergeschoss und allen Geschossen eingebaut. Die Innenmaße der Kabine betragen gem. Planung ca. 1,10/1,40m und ca. 2,20m Höhe. Vorgesehen ist eine Ausstattung mit Handlauf, einem Spiegel und einem Drückertableau. Der Aufzug wird von einem offiziell anerkannten Prüfinstitut (TÜV oder vergleichbar) abgenommen.

## 5. Ausbau

---

### 5.1 Böden

Die beschriebene Fußbodenheizung (Wohnungen) wird in Zusammenhang mit dem Estrich eingebaut. Die notwendige Trittschall- und Wärmedämmung liegt unter diesem Estrich. In Teilbereichen können unterhalb der Dämmung Installationen verlegt bzw. horizontal verzogen sein.

Wohn-, Arbeits-, Kinder-, und Schlafräume ebenso wie Küchen (wenn diese nicht baulich abgetrennt sind) und Abstellräume erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten Naturholzboden mit einer Nutzschicht aus Eiche mit Nut- und Feder verbunden.

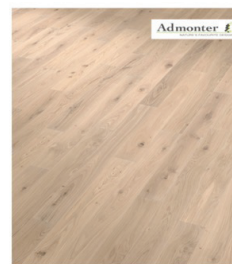
Die Verlegung erfolgt in unregelmäßigem Verband. Die Oberfläche ist werksseitig geölt und vom Nutzer nach Pflege-Anweisung zu behandeln. Die Wände erhalten weiße Sockelleisten.



Eiche Honig  
gebürstet und geölt



Eiche Transparent  
gebürstet und geölt



Eiche Creme  
gebürstet und geölt



Eiche Creme Puro  
gebürstet und geölt



Eiche Carbon  
gebürstet und geölt



Eiche Treibholz  
gebürstet und geölt



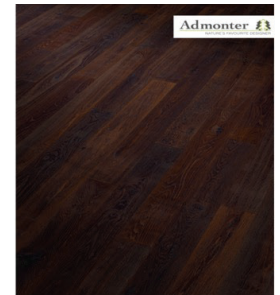
Eiche Bernstein  
gebürstet und geölt



Eiche Rauch weiß  
gebürstet und geölt



Eiche Rauch  
gebürstet und geölt

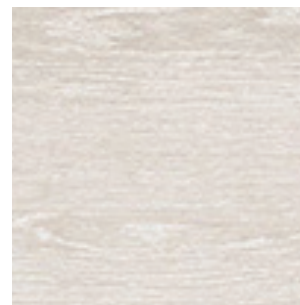


Eiche Nero  
gebürstet und geölt

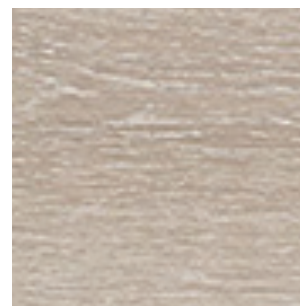
## Material

Fliesenbelag Preisklasse Brutto 65,00 €/m<sup>2</sup> nach Vorauswahl durch den Bauträger oder nach Kundenson-  
derwunsch. Fliesenverlegung über 60/60cm, Diagonalverlegung, Bordüren und Motive sind gegen Kunden-  
sonderwunsch-Aufpreis möglich.

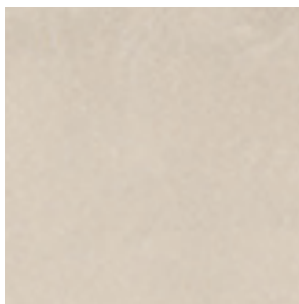
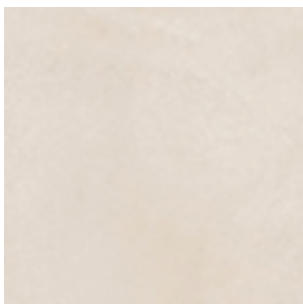
**pure collection -  
white**



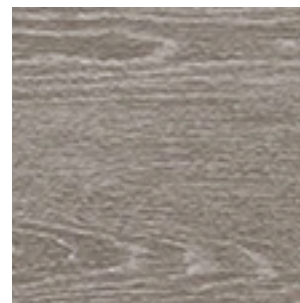
**pure collection -  
sand**



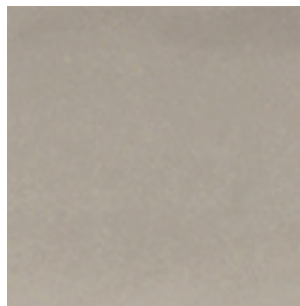
**pure collection -  
sand**



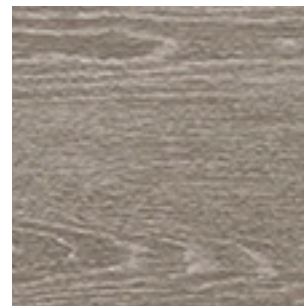
**pure collection  
- smoke**



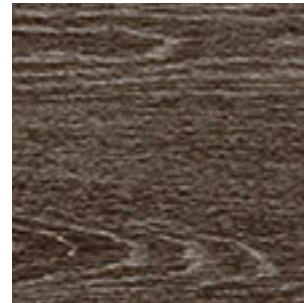
**pure collection -  
grey**



**pure collection -  
taupe**



**pure collection -  
brown**



**pure collection -  
black**



## Material

In den Nassräumen wird nach den Fachregeln unter den Oberböden eine Abdichtung aufgebracht und mit Wandabdichtungen im Dusch- und Wannenbereich verbunden. Die Duschbereiche, soweit die Duschtasse nicht gewünscht wird, bodengleich mit Gefälle zur Duschrinne gefliest. Sie werden schallentkoppelt eingebaut. Hauseingang, Treppenstufen und Podeste erhalten einen Belag aus Natur- oder Kunststein, mit einem Fußabstreifer hinter der Hauseingangstüre.

Die Böden des Untergeschosses (Kellerräume, Technikräume, Waschraum, usw.) werden mit ca. 30/30cm großen Kellerfliesen ausgestattet. Der Bodenbelag in der Garage wird mit in den Fugen sickerfähigem Betonstein-Pflaster ausgeführt. Die Abgrenzung der einzelnen Stellplätze wird auf dem Boden dauerhaft markiert bzw. durch andersfarbige Betonsteinen abgehoben, die Nummerierung erfolgt mit Schablone und Farbanstrich auf den Wänden.

## 5.2 Wände

Gemauerte und betoniert Wände in Wohngeschossen erhalten innenseitig eine Spachtelung, Trockenputz oder einen Maschinenputz als Kalkgipsputz, Oberfläche geglättet (Q2). Nassräume erhalten einen Kalkzementputz.

Treppenhaus, Flure und TG-Schleuse erhalten einen Kalkzementputz oder werden gespachtelt.

Tragende und nichttragende Beton/Stahlbetonwände der Tiefgarage und der Zufahrt und den Kellerwänden werden nicht verputzt und verbleiben in schalungsrauer Oberfläche. Die Wände der Garage erhalten keinen Anstrich. In der Garage werden Beschichtungen nur ausgeführt, wo es zum Schutz des Betons gemäß gegebener Expositionsklasse erforderlich ist, in der Regel nicht über 30 cm Höhe oberhalb des Fertigfußbodens.

Die Wände der Bäder, WCs erhalten Fliesenbeläge im Spritzbereich der Duschen bis ca. 2,10m, im Spritzbereich der anderen Sanitäröbekte bis in Höhe von ca. 1,20m. Unter den Fliesenbelägen werden vertikale Abdichtungen nach Fachregeln verbaut und an die Bodenabdichtungen angeschlossen. Nicht geflieste Teile der Wände der Bäder sind gespachtelt und gestrichen wie vorerwähnt.

Innentüren der Wohnungen haben gefalzte Türblätter mit Röhrenspaneinlage. Die Oberfläche ist kunststoffbeschichtet weiß. Die Türzargen sind mit Holz-Bekleidungsargen, kunststoffbeschichtet weiß, ausgestattet. Die Durchgangshöhe der Türen beträgt ca. 2,10 m. Eingebaut werden Buntbarschlösser und Beschläge. Die Türen zu Bädern oder WCs erhalten eine WC-Schließgarnitur mit „Groschenschlitz“ außen für die Notfallöffnung.

Die Innentüren sind unten gekürzt, um die Nachströmung für die Wohnungslüftung zu ermöglichen. Alternativ wird ein Nachströmgitter vorgesehen. Die Wohnungseingangstüren werden in schalldämmender und einbruchshemmender Ausführung mit Umfassungszarge mit Selbstschließmechanismus, mit umlaufender Dichtung, Türblatt glatt, Oberfläche innen weiß beschichtet, außen nach Wahl des Architekten, Zylinderschloss mit Präventivschutteinrichtung, Dreifachverriegelung, Türspion, Sicherheitsschutzbeschlag außen, Drücker innen ausgeführt. Die Schließzylinder sind in die Hausschließanlage integriert. Mit dem Wohnungsschlüssel können auch die Hauseingangstüre, gemeinsame Nutzräume. Im Untergeschoss und die Tiefgarage gesperrt werden. Im Untergeschoss kommen Stahlblechtüren mit stählernen Z- oder Umfassungszargen nach Wahl des Baurägers zum Einsatz. Sie leisten erforderlichenfalls den Brandschutz gemäß Brandschutzkonzept. In der Regel sind sie selbstschließend und mit Zylinderschlössern aus der Haus-Schließanlage und Kunststoffbeschlägen ausgestattet.

Die Türen der Kellerabteile werden entsprechend dem Trennwandsystem hergestellt.

Schutzgeländer, Balkongeländer und Treppengeländer sind aus Metall (z. B. Stahl oder Alu) bei Treppen mit Handlauf, im Außenbereich korrosionsgeschützt und lackiert, im Innenbereich grundiert und lackiert, gemäß Farb- und Materialkonzept des Bauherrn. Ggf. werden die Füllungen des Geländers in den Außenbereichen mit Holz gefüllt bzw. verschalt.

Es können nachträglich, wenn technisch notwendig und nach Werkplanung, Schächte zur Leitungsführung in die Wände oder als Vorsatzschacht, hinzukommen.

### 5.3 Decken

Die Decken der Wohngeschosse sind aus Stahlbeton. Bei kleineren Flächen, möglichst nur in Fluren, Abstell- und Sanitäräumen, kann es bei Leitungsverzügen zu abgehängten Unterdecken aus Gipskarton zum Einsatz kommen. Beton- wie Gipskartondecken werden (außer anderer Hinweis) in der Oberflächenqualität Q2 gespachtelt und geschliffen und mit lösemittelfreier Dispersionsfarbe gestrichen. Im Keller- und Tiefgaragegeschoss kann auch Silikatfarbe zum Einsatz kommen.

Sämtliche Metallteile, sofern nicht in Edelstahlausführung, sind mit einer Farbbeschichtung entsprechend dem Farbkonzept des Architekten versehen. Im Untergeschoss haben die Decken gegen beheizte Räume an den erforderlichen Stellen eine Wärmedämmung gemäß EnEV, Fabrikat z. B. Tektalan Platten, nach Wahl des Bauherrn.

# 6. Einrichtungen

---

## 6. Einrichtung

Vom Bauherrn/Bauträger werden keine Einrichtung/Gegenstände geliefert.

# 7. Außenanlagen

Die Ausführung erfolgt entsprechend der Werkplanung. Sämtliche Zugangswege und Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Rasenfugensteinen oder gleichwertig, gemäß dem Farb- und Materialkonzept des Bauherrn, die evtl. erforderlichen Feuerwehrumfahrten erhalten ggf. auch Rasenwaben aus Kunststoff. Die außenliegenden Stellplätze werden mit einem versickerungsfähigen Belag hergestellt.

Gemeinschaftliche Flächen werden entsprechend dem Pflanz- und Gestaltungskonzept des Architekten, in Abstimmung mit den Behörden gestaltet und bepflanzt. Die in den Plänen erkennbaren Terrassenflächen werden Betonwerksteinplatten belegt. Die restlichen Flächen werden mit Rasen eingesät.

Der geplante Spielplatz wird gemäß der Baugenehmigung mit Sitzmöbel ausgestattet. Der Hauszugang und der Mülltonnenplatz erhalten eine Beleuchtung mit automatischer Schaltung.

Die Wege entwässern durch ihre Gefälleführung jeweils seitlich bzw. durch ihre Fugen, Gullys oder Rinnen sind nur im Sonderfall vorgesehen.

Die Lüftungsöffnungen der Garage (Schächte) sitzen in den Rasenflächen mit möglicherweise einer Aufkantung und den Gitterrosten mit Aushebeschutz; Tragfähigkeit gemäß Anforderung des Ortes.

# 8. Schlussbemerkungen

---

## 8.1 Grundlagen und Unterlagen

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die Eingabeplanung. Stichtag für die Gültigkeit von DIN-Normen, Vorschriften, Gesetzen und technischen Regeln ist die Einreichung des Bauantrags an die zuständige Behörde. Nicht näher beschriebene oder in Alternativen beschriebene Materialien werden durch den Bau-träger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt. Dies gilt auch für evtl. alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten. Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Genehmigungs- und Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik. Alle angegebenen Maße sind als „Circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden.

## 8.2 Leistungsumfang

In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen. Die Leuchten in den Außenanlagen, im Bereich von Balkonen und Terrassen sind Bestandteil des Gestaltungskonzepts und dürfen nicht durch Leuchten nach Kundensonderrwunsch ersetzt werden.



### **8.3 Sondernutzungs- flächen**

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Kellerlichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern ggf. auch überhöht, geneigt bzw. geböscht. Keller- bzw. Tiefgaragen-Licht- oder Luftschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Erwerber zu pflegen und zu unterhalten.

Der in dem Brandschutz festgelegte Rettungsweg der Feuerwehr ist zu gewährleisten.

### **8.4 Untergeschoss- räume**

Alle Kellergeschossräume sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen. Wird eine höherwertige Nutzung der Kellerräume durch den Erwerber vorgenommen, sind in jedem Fall seitens des Erwerbers zusätzliche raumklimatische Maßnahmen erforderlich. In Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche). In jedem Fall ist eine ausreichende Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen. Alle Kellergeschossräume sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet.

In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich dort (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Auch in der Tiefgarage ist mit nicht verkleideten Leitungen unter der Decke und vor Wänden zu rechnen. Im Wandbereich der Tiefgaragen-Stellplätze können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden.

Der §3 Rampen wird nach der GaStellV Punkt (1) nicht eingehalten.

## 8.5

### Sanitäranlagen

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit einem Doppel-Rückflussverhinderungsventil bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen. Zur Pflege der Hygiene evtl. erforderliche Leitungsspülungen sind in Verantwortung des Hausbetriebs. Aus hygienischen Gründen wird ein Wasseraustausch einer Gartenwasserleitung (ca. 1l Volumen) bei einer Stillstandzeit von mehr als 4 Wochen empfohlen (gemäß DIN 1988, Teil 4, 3.5).

## 8.6

### Anstriche, Oberflächen, Fugen

Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z. B. durch Kriechen und Schwinden) stellen in der Regel keinen Gewährleistungsmangel dar.

Mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z. B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460, Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z. B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen sind daher vom Erwerber in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Elastische/plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Verfugungen obliegen dem Erwerber.

Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Brüstungsgitter etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt in der Regel keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und sie stellt in der Regel keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.

## 8.7 Nutzerverhalten

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Erwerber seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgte Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungsinhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Richtiges Heizen ist z. B. nicht gegeben, wenn die Wohnung in der Heizperiode unter 17° C auskühlt, auch dann, wenn die Bewohner nicht anwesend sind.

Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19° C beheizt werden. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte mittels Hygrometer überprüft werden und nicht mehr als 65 % betragen. Außerdem sollten Möbel so aufgestellt werden, dass an den Außenwänden erwärmte Raumluft ungehindert unter, hinter und oberhalb von Möbelstücken zirkulieren kann. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn Möbelstücke in einem Abstand von mindestens 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden.

An Abluftrohre der Hausanlage dürfen Herdabzüge keinesfalls angeschlossen werden.

Die Werterhaltung des Parketts sowie das Wohlbefinden des Menschen erfordern ein gesundes Wohnklima von ca. 50 – 55 % relativer Luftfeuchte bei einer Raumtemperatur von ca. 20° C. Während der Heizperiode ist es bei Unterschreitung einer relativen Luftfeuchte von 50 % nicht auszuschließen, dass zwischen den einzelnen Naturholzdielen geringfügige Fugen entstehen. Achten Sie deshalb auf ein konstantes Raumklima.

Zur Sicherheit werden in den Wohnungen Aufputz- Rauchmelder – in ausreichender Zahl entsprechend den gesetzlichen Vorschriften – angebracht, diese sind batteriebetrieben. Hierbei ist nach geltendem Recht (z. B. Bayerische Bauordnung Art. 46 Abs. 4) der „unmittelbare Besitzer“ (d. h. der Nutzer) selbst für die Funktionsfähigkeit der Rauchmelder (u.a. auch Batterieaustausch) verantwortlich, sofern der Eigentümer das nicht übernimmt.

## **8.8 Bemusterung**

Die Bemusterung erfolgt vor Beginn der bemusterungsrelevanten Ausbaurbeiten. Die Bemusterung wird in einem Zeitraum von 14 Tagen durchgeführt werden. Den Termin der Bemusterung teilt der Verkäufer dem Käufer rechtzeitig mit. Der Käufer legt im Rahmen der Bemusterung die nachstehende Ausstattung fest. Nach Ablauf der Bemusterung legt der Verkäufer die Ausstattung, für die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht verkauft oder durch den Käufer nicht bemusterten Wohnungen fest.

## **8.9 Sachmängel- haftung, Wartung, Pflege und Unterhalt**

Die Sachmängelhaftung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) für das Werkvertragsrecht. Bei normaler Abnutzung von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen, bestehen keine Sachmängelhaftungsansprüche für diese Teile und Anlagen.

Das Auftreten von geringfügigen Haarrissen in und an Bauteilen und Putzen, die auf bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe oder auf natürliche Vorgänge zum Bauwerk beruhen, wie zulässige Setzungen, Ausdehnungsveränderungen oder (natürliche) Materialveränderungen, stellen keinen Sachmangel dar.

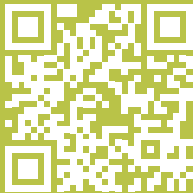
Die laufende Wartung aller technischen Anlagen ist durch den Käufer/ die Wohnungseigen-Eigentümergeinschaft vornehmen zu lassen und ist entsprechend den Herstellervorschriften und der Intensität der Nutzung regelmäßig erforderlich und durchzuführen. Der Käufer/die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragen während des Bestehens der Sachmängelhaftung die vom Verkäufer benannten Fachbetriebe. Mit elastischem Material ausgefüllte Fugen, Anstriche und Beschichtungen sind durch Wartung, Pflege oder Erneuerung in bestimmungsgemäßem Zustand durch den Käufer/die Wohnungseigentümergeinschaft zu halten.

Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung erfolgende Bauweise erfordert regelmäßiges Heizen und Lüften durch den jeweiligen Wohnungs-inhaber, um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und die Küche) mit mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden.

Ebenso ist die mechanische Abluftanlage mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch eine regelmäßige Durchlüftung der Keller. Da sich die entsprechenden Kellerfenster auch im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden können, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften. In den Sommermonaten ist zu beachten, dass nur dann gelüftet wird, wenn die Außentemperatur möglichst unter der Innentemperatur liegt (z.B. nachts oder in den frühen Morgenstunden).

Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung weitere Hinweise (Wohntipps) erhält.



[www.erding-wohnen.de](http://www.erding-wohnen.de)