

# Rathausplatz 4 in Neubiberg

## Wohnen in ruhiger und sonniger Bestlage

### Baubeschreibung

---

#### **Rohbau – Untergeschosse /Abdichtung**

Die Gründung erfolgt nach statischen Erfordernissen mit Beton bzw. Stahlbeton-Streifen- und Einzelfundamenten bzw. Stahlbeton-Fundamentbodenplatte nach Berechnungen des Statikers.

Kellerumfassung und Tiefgaragen-Außenwände aus Stahlbeton nach statischer Berechnung, im Erdreich gegen Feuchtigkeit fachgerecht abgedichtet. Die Kelleraußenwände werden umlaufend gedämmt.

Aufzugswände aus Stahlbeton. Kellerinnenwände in Stahlbeton und Mauerwerk.

Die gesamte Bodenplatte erhält eine unterseitige Wärmedämmung

Die Lichtschächte werden in Stahlbeton oder Kunststoff mit Gitterrostsicherung gegen Abheben ausgeführt. Gitterroste feuerverzinkt, teilweise als Notausstiege.

#### **Wände der Wohngeschosse**

Massives Kalksandsteinmauerwerk  $d=17,5$  cm, sofern statisch notwendig in Stahlbeton. Die Fassaden erhalten einen Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) entsprechend der aktuellen Energieeinsparverordnung Stand 2002.

Treppenhausinnen- und Wohnungstrennwände als Schallschutzmauerwerk  $d=24$  cm Kalksandstein bzw. in 18 cm Stahlbeton. Nichttragende Innenwände in Kalksandstein 10,0 cm oder 11,5 cm (kein Gipskartonständerwerk).

#### **Decken**

Die Decken werden in Stahlbeton-Massivbauweise mit schalungsglatte Untersicht errichtet (Verwendung von Filigranferteigteilen), die Fugen unterseitig verspachtelt. Die Treppenläufe und –podeste werden ebenfalls aus Stahlbetonferteigteilen nach Berechnungen des Statikers eingebaut. Die Treppenläufe sind schallmindernd auf elastischen Lagern aufgelegt.

## Dach und Dachschrägen

Der Dachstuhl wird aus imprägnierten Nadelhölzern der Schnittklasse S 10 errichtet. Die Dachdeckung erfolgt mit einer Vollholzschalung und einer darüber liegenden diffusionsoffenen Dichtungsbahn. Das Dach wird mit Betondachsteinen Frankfurter oder Taunuspferne eingedeckt. Die Farbgebung ist rot.

Die Wärmedämmung wird als Vollsparrendämmung zwischen den Sparren eingebracht und besteht aus Mineralfaserplatten Stärke 200 mm der Wärmeleitgruppe 040. Die Wärmedämmung erhält raumseitig eine Dampfsperre.

Die gesamten Spenglerarbeiten (Dachrinnen, Gaubenverkleidungen, Fallrohre und Kaminverwahrungen) werden in Kupfer ausgeführt.

## Heizung und Warmwasserversorgung

Gasheizungsanlage mit Markenkessel Fabrikat Viessmann oder gleichwertig, außen-temperaturgesteuert in energiesparender und umweltschonender Niedertemperatur-Brennwerttechnik.

Die Zentrale Wasserversorgung erfolgt mit einem Warmwasserspeicher im Heizraum. Alle Wohnungen bekommen Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektrischen Handtuchheizkörper. Die verbraucherabhängige Zählung erfolgt über Verbrauchszähler, welche auf Kosten der Eigentümer durch die Hausverwaltung geliefert werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungstrassen und Absperrventile für die Steigstränge teilweise in den Kellerräumen (Abstellkammern, Kellerabteile, evtl. Hobbyräume) liegen können. Hier wird auf die Zugänglichkeit für das Wartungspersonal hingewiesen.

## Schallschutz

Nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 bzw. letztgültige Ausgabe.

### Anmerkung

Die Anforderungen sind als erforderlich bewertete Schalldämmmaße  $R'_{w}$  bzw. bewertete Norm-Schallpegeldifferenzen  $Dn_{w}$  oder Trittschallschutz TSM angegeben.

Wohnungstrennwände (einschalig oder zweischalig):  $R'_{w}$  ( $Dn_{w}$ ) = 53 dB

Treppenhausraumwände, Wände neben Hausfluren:  $R'_{w}$  ( $Dn_{w}$ ) = 52 dB

Wohnungstrenndecken:  $R'_{w}$  ( $Dn_{w}$ ) = 52 dB, TSM 10 dB

Hausflure: TSM 10 dB

Treppenpodeste und Treppenläufe:

TSM 5 dB

Wohnungseingangstüren:

$R'w = 27$  dB

Trennwände innerhalb der Wohnungen:

keine Gewährleistung innerhalb des eigenen Wohnbereiches.

Wasserinstallation:

Höchstzulässiger Schallpegel 35 dB (A), gemessen nach DIN 52219, September 1985, bis 5 bar Ruhedruck; übrige haustechnische Anlagen 30 dB (A); keine Gewährleistung für sog. Nutzergeräusche (z. B. WC-Deckel fallen lassen, Badewanne beklopfen).

## **Fenster**

Die Kellerräume erhalten Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die übrigen Fenster/Fenstertüren, einschließlich die der Hobbyräume, sind hochwertige Kunststofffenster mit formschönen, abgefassten Profilen und entsprechen in ihrer Konstruktion, Bemessung und Ausführung den Richtlinien des Herstellers. Die Farbgebung ist weiß. Die Fenster haben Außenfensterbänke aus weiß beschichtetem Leichtmetall, Fenstertüren mit trittfestem Riffellinsenblech aus Aluminium. Die Beschläge sind verdeckt, die Griffoliven sind weiß beschichtet.

Die Innenfensterbänke, nicht jedoch bei den Kellerfenstern, werden als Natursteinbänke aus Marmor ausgeführt. Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden werden in allen Räumen, Wohngeschossen sowie an den Gaubenfenstern eingebaut, ausgenommen bei Treppenhausfenstern und Dachflächenfenstern. Die Verglasung mit Doppelscheiben-Isolierglas hat einen Wärmedämmwert von  $U_w = 1,1$  W/m<sup>2</sup>\*K.

## **Innenputzarbeiten**

Die Mauerwerkswandflächen in den Wohngeschossen und Hobbyräumen werden mit einlagigem Kalkgipsmaschinenputz, in den Bädern mit Kalkzementputz verputzt.

Stahlbetonwände in den Hobbyräumen werden verspachtelt und 2 x weiß gestrichen. Kellerräume mit schalungsglatten Betonwänden oder Mauerwerk werden weiß gestrichen. Dachstuhluntersichten werden mit Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion verkleidet. Ebenfalls werden die Stahlbetonwände verputzt.

## **Türen**

Kellerräume und Wasch-Trockenräume:

Die Innentüren bestehen im Keller aus Stahlaufassungszargen bzw. Eckzargen mit beschichteten Türblättern, zum Teil als Brandschutztüren gemäß den behördlichen Auflagen

Wohngeschosse und Dachgeschoss, Hobbyräume:

Die Innentüren werden mit einer Durchgangshöhe von 2,10 m aus Holz-Umfassungszargen mit echtholz furnierten Türblättern mit Röhrenspaneinlage eingebaut. Als Furnier stehen Buche und Eiche zur Auswahl. Gegen Aufpreis können auch weiß lackierte Türen bestellt werden.

Die Türdrücker und Rosetten bestehen aus Leichtmetall silberfarben eloxiert. Wohnungseingangstüren erhalten nach dem Farbkonzept des Architekten lackierte Stahlaufassungszargen mit buchefurnierten Holztürblättern gemäß Prüfzeugnis des Herstellers, sowie Sicherheitsschlosszylinder mit 5 Schlüsseln. Sämtliche Türschließungen werden mit einer gleichschließenden Schließanlage im Bohrmuldensystem ausgestattet.

## **Kellerräume**

Jede Wohnung erhält im Bereich des Kellergeschosses ein Kellerabteil mit Holzplattenabtrennung, Profilylinder und Drückergarnitur laut Plan. Die Kellerabteile werden mit einer Schließanlage an die Schließungen der Wohnungseingangstüren angepasst. Die Kellerabteile erhalten Steckdosen, Licht- und Deckenauslässe, die mit dem Wohnungszähler verbunden sind.

## **Sanitärinstallation**

Zentrale Kalt- und Warmwasserversorgung für Bäder, WC's und Küchen. Armaturen in verchromter Ausführung Fabrikat Hans Grohe „Metropol“ oder gleichwertig. Verbraucherabhängige Zählung von Kalt- und Warmwasser in jeder Wohnung.

Alle Keramikobjekte werden in der Farbgebung weiß-alpin angeboten. Sonderfarben können nach Wunsch gegen Aufpreis gesondert bestellt werden.

## **§ Bad**

Einbaubadewanne und Dusche gem. Plan/Prospekt mit verflieser Umrahmung, zum Teil als Eckbadewanne, Fabrikat „Europa“ oder glw. Einhebel-Badewannenfüll- und Brausearmatur Hans Grohe „Metropol“ oder glw., Wandstange mit Brauseschlauch und Duschabtrennung in Kunststoffglas bei der Dusche. Waschtisch Keramag Renova Nr. 1

mit Einhebelmischbatterie verchromt, über die Breite des Waschtisches großflächiger Spiegel, ca. 50 x 80 cm aus Kristallglas.

In den Bädern wird je ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper installiert.

## § WC

Hänge-WC Keramag Renova Nr. 1 mit Unterputz-Spülkasten (Wasserstop-System), Kunststoffstuhlsitz und Deckel in schwerer Ausführung. Soweit im Plan ein separates WC vorgesehen ist, ein zusätzliches Handwaschbecken mit Warm- und Kaltwasser, 1 Spiegel.

## § Küche

Die Küche erhält bauseitig je einen wandbündigen Anschluss für Warm –und Kaltwasser mit 2 Eckventilen und Schmutzwasseranschluss mit HT-Stopfen am Schacht.

## Elektroinstallation

Die gesamte Installation erfolgt unter Putz, außer in den Kellerräumen und der Tiefgarage. In den Treppenhausebereichen Beleuchtungskörper mit Zeitschaltung. Die Außenbeleuchtung erfolgt gemäß der Planung des Fachingenieurs.

Jede Wohnung erhält eine Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungselementen, Gegensprechanlage mit Videoüberwachungsanlage am Hauseingangselement, Klingel und elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre. Formschöne Großflächenschalter in weiß, Fabr. Busch & Jäger o. Vedder. Jeder Raum in den Wohnungen erhält Decken- / Wandauslässe und Steckdosen in ausreichender Zahl entsprechend DIN 18015.

Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen TV- und Telefonanschluß inkl. der Verkabelung und der Anschlussdosen in ISDN-Technik. Der Anschluss ist durch die WEG direkt bei der Telekom zu veranlassen.

In der Küche befindet sich ein separater Anschluss für den Elektroherd.

Jedes Kellerabteil erhält einen Deckenauslaß mit Schiffsarmatur (Kellerleuchte), Schalter und Steckdose, die Erfassung des Verbrauchs erfolgt über zur Wohnung zugehörige Zähler.

Die Haus- und Wohnungszähler befinden sich zentral in den Untergeschossen.

## Schlosserarbeiten

Balkone erhalten ein lackiertes Stabgeländer aus Stahl mit einem Edelstahlhandlauf. Die Konstruktion und die Farbwahl erfolgt nach Angabe des Architekten.

Die Treppenhausegeländer werden aus Stahlstäben mit Ober- und Untergurt aus korrosionsgeschütztem Stahl hergestellt. Die Geländer erhalten eine farbige Lackierung gemäß Farbkonzept. Der Handlauf des Geländers besteht aus Edelstahl.

## **Malerarbeiten**

Die Decken der Wohnungen werden gespachtelt; Wände und Decken erhalten einen zweifachen, deckend weißen Dispersionsfarbanstrich.

Alle Stahltüren (T30) werden farblich beschichtet. Treppenhauswände erhalten einen Anstrich in heller Farbe, ebenso die Kellerwände. Die Treppenhausdecken und die Treppenlaufuntersichten werden weiß beschichtet. Die weiße Beschichtung wird als farblich abgesetzter Fries an den Wänden heruntergeführt.

## **Estrich**

Die Wohnungen erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach DIN. Die Trittschalldämmung ist in die Systemträgermatte der Fußbodenheizung integriert. Die Kellerräume erhalten ebenfalls einen schwimmenden Zementestrich mit Wärmedämmung gemäß Energieeinsparverordnung.

## **Bodenbeläge / Wandverkleidungen**

Die Treppenhäuser bestehend aus Eingangsbereich, Stufen, Zwischenpodeste, Podeste und Treppenabgang zum Kellergeschoss erhalten einen hellen Granitbelag. Die Wände des Eingangsbereichs werden ca. 1,10 m hoch mit hellem Marmor verkleidet. Die Treppenaugen sowie die Wandverkleidung im Erdgeschoss werden mit einem farblich abgesetzten Fries nach Vorgaben des Architekten versehen. Die Kellerräume erhalten einen schwimmenden Estrich sowie einen hellen Fliesenbelag aus Bodenfliesen.

Soweit nicht anders beschrieben, erhalten die Wohnungen in den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie Fluren einen Parkettboden als Fertigparkett in Staboptik ca. 400 mm x 70 mm, Eiche bzw. Buche d = 10 mm und Sockelleisten aus Massivholz. (Quadratmeterpreis € 65,- für Material und Verlegung einschließlich MwSt.).

Bäder, WC´s und Küchen erhalten keramische Wand- und Bodenfliesen. (Preis: € 25,-/m<sup>2</sup> Materialpreis inkl. MwSt.). Im Bad und WC wird türhoch (ohne Dachschrägen) gefliest und eine Bordüre aus ca. 3 x 15 cm Elementen Stückpreis 6,50 € inkl. MwSt. vorgesehen, in der Küche ein Fliesenspiegel 60 cm hoch über der Arbeitsfläche. Für Bad und WC stehen verschiedene Arten von Fliesen der Marke Villeroy & Boch oder gleichwertig zur Verfügung. Die Bemusterung erfolgt durch den Käufer nach Vorlage der Muster auf der Baustelle. Andere Bodenbeläge als Sonderwunsch möglich.

## **Innentreppen**

Die Wohnungsinnentreppen werden als Stahl/Holzkonstruktion mit massiven Buchetrittstufen und Edelstahlgeländer ausgeführt. Andere Holzarten sind gegen Aufpreis möglich. Die Stahltreppenkonstruktion wird weiß lackiert.

## **Hobbyraum**

Der Hobbyraum ist kein Aufenthaltsraum im Sinne der Bayerischen Bauordnung und deshalb nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen genehmigt. Er erhält eine Außendämmung gemäß Energieeinsparverordnung Stand 2002 (EnEv).

Der Hobbyraum erhält die gleiche hochwertige Ausstattung wie die sonstigen Wohnräume mit großen Fenstern, ohne Rollläden, und weiß gestrichenen Kellerlichtschächten. Die Beheizung erfolgt über eine Fußbodenheizung.

Der schwimmende Zementestrich wird mit Parkettboden als Fertigparkett in Staboptik ca. 400 mm x 70 mm, Eiche bzw. Buche d = 10 mm und Sockelleisten aus Massivholz (Quadratmeterpreis € 65,- für Material und Verlegung einschließlich MwSt.) beziehungsweise mit Fliesenbelag (Material Preis: € 25,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) belegt.

Es wird jedoch auf die mögliche Fugenbildung bei Verwendung eines Bucheparketts in den Hobbyräumen hingewiesen.

Diese Fugenbildung sind durch das natürliche Quell- und Schwindverhalten des Holzes verursacht und stellen keinen Sachmangel gegenüber dem Bauträger dar.

Die Elektroinstallation erfolgt unter Putz analog den Wohnungen.

## **Lifтанlagen**

Die Häuser erhalten einen elektrisch betriebenen Personenaufzug vom KG bis zum DG nach Vorgaben des Herstellers.

Der Fahrkorb ist innenseitig mit Edelstahlwänden ausgestattet. Die Ausstattung beinhaltet weiterhin einen Kristallspiegel sowie einen Edelstahlhandlauf. Der Boden ist mit hellem Granit analog dem Treppenhaus belegt.

## **Waschküche**

Der Waschraum im Kellergeschoss wird pro Wohnung mit einem eigenen Anschluss für eine Waschmaschine mit separater Zählung des Verbrauchs ausgeführt. Der Boden ist hell gefliest.

Die Wandflächen im Bereich der Waschmaschinen erhalten einen Wandfliesenbelag bis ca. 1,20 m Höhe.

## **Hauseingangstüren**

Die Hauseingangtüren werden passend zu den sonstigen Fensterelementen, der Beanspruchung und Nutzung Rechnung tragend, in einer Aluminium-Glas-Konstruktion erstellt. Die Verglasung der Eingangstüre erfolgt mit Sicherheits-Verbundverglasung. Weiterhin befinden sich an der Haustür ein selbstschließendes Obentürschließer, der elektrische Türöffner sowie die Video-Überwachungsanlage.

Die Briefkasten-, Gegensprech- und Klingelanlage wird als Sammelanlage am Hauseingang ausgeführt.

## **Gemeinschaftsanlagen**

Die Außenanlagen werden gemäß dem genehmigten Freiflächengestaltungsplan ausgeführt. Der Gehweg zum rückwärtigen Gebäude wird mit Betonpflastersteinen belegt und mit Pollerleuchten ausgeleuchtet. Fahrradstellplätze werden in der genehmigten Anzahl errichtet.

Die Mülltonnenhäuschen erhalten eine begrünte Bedachung und eine Holzeinfriedung.

Die nummerierten Stellplätze sind in der integrierten Tiefgarage untergebracht. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt durch ein elektrisch betriebenes Zugangstor, welches wahlweise durch einen Handsender oder durch eine Schlüsselschaltung zu öffnen ist.

## **Sondernutzungsflächen / Gärten**

Die Sondernutzungsbereiche werden durch Strauchbepflanzung und einen Maschendrahtzaun von den Gemeinschaftsflächen abgetrennt. Diese Gartenflächen werden mit Mutterboden eingedeckt und mit Rasen angesät.

Die den Wohnungen zugeordneten Terrassen werden mit Münchener Gehwegplatten ca. 30 cm x 30 cm auf Splittbett belegt. Jeder Garten erhält eine eigene Außenwasserzapfstelle mit absperrbarem und frostsicherem Zapfventil.

## **Richtiges Heizen und Lüften**

Die Bauweise, unter Beachtung der Energieeinsparverordnung und der DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind entsprechend den vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen mit Pilzbefall auftreten können.



## **Sonderwünsche**

Um einen zügigen Bauablauf sicherzustellen, können fristgerecht angemeldete Sonderwünsche nur im Einklang mit dem jeweiligen Baufortschritt ausgeführt werden.

Sonderwünsche sind vor Ausführung mit der Bauleitung schriftlich zu vereinbaren.

## **Prospektvorbehalt**

Die im Prospekt dargestellten Pläne entsprechen der Eingabeplanung. Abweichungen von der Baubeschreibung und technische Änderungen aufgrund evtl. behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen der Planungs- und Ausführungsart der vorgesehenen Baustoffe und Einrichtungen, soweit diese sich technisch oder wirtschaftlich als zweckmäßig oder notwendig erweisen und sich auch nicht erheblich wertmindernd auf das Bauvorhaben auswirken.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge des Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen.

Teilweise sind die Abstandsmaße nach DIN 18022 bei Einrichtungsgegenständen innerhalb der Wohnung aus technischen Gründen geringfügig unterschritten.

Die Flächenangaben basieren auf den Rohbaumaßen.

Maßgeblich sind die Pläne und die Baubeschreibung, die dem notariellen Kaufvertrag zugrundegelegt und Bestandteil desselben werden.

München, im März 2005

aufgestellt: AWS Walther und Selberg Architekten, München