

# „ValentinsTERRASSEN“ Feldstraße, Unterschleißheim 2. Bauabschnitt

## BAUBESCHREIBUNG

### 1. Allgemeine Angaben

Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 1025/9, 1025/10 und 1025/27 in Unterschleißheim werden innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes 136, auf einer noch zu vermessenden Teilfläche von ca. 2.122 m<sup>2</sup> aus dem Bauquartier WA 4, zwei Baukörper mit jeweils einem Hauseingang (Haus D und E) als 2. Bauabschnitt des Bauvorhabens „ValentinsTERRASSEN“ und eine Tiefgarage errichtet. Das Haus E besteht aus einem viergeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss, das Haus D besteht aus einem dreigeschossigen Wohngebäude, zzgl. Terrassengeschoss. Im Untergeschoss befinden sich die Tiefgarage und die Kellergeschosse der jeweiligen Häuser mit den Kellerabteilen und den Räumen für Wäschetrockner sowie Elektroanschlussräume, Haustechnik-Anschlussräume, Fahrradabstellräume, der Müllraum und Kinderwagenabstellflächen. Die Grundstücke des 1. und 2. Bauabschnittes sind eigentumsrechtlich getrennt und somit autark in Ihren Entscheidungen zum Gebäude und den Gebäudekellern. Die Tiefgarage erstreckt sich über den 1. und 2. Bauabschnitt. Die Rampe, die Fluchtwege und die technischen Einrichtungen der Tiefgarage dienen beiden Bauabschnitten. Regelungen zur Nutzung und zur Aufteilung der Kosten für diese gemeinschaftlich genutzten Bereiche werden über Dienstbarkeiten im Grundbuch abgesichert. Der 3. Bauabschnitt wird durch die Tiefgarage auch angebunden.

### 2. Erschließung

Im Kaufpreis sind die Kosten der erstmaligen Erschließung nach Baugesetzbuch enthalten, ebenso die Anschlusskosten der Ver- und Entsorgungsträger.

### 3. Gründung

Fundamente aus Beton bzw. Stahlbeton nach Statik. Fundamentederer nach VDE-Vorschrift.

### 4. Kellerwände

Keller- und Tiefgaragenaußenwände aus Stahlbeton. Kellerinnenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, gestrichen, zum Teil sichtbare Dämmung mit Anstrich. Wohnungszugehörige Keller im Untergeschoss mit stabiler Abtrennung in Metalllamellen oder Mauerwerk bzw. Stahlbeton mit Anstrich, lt. Plan.

Weitere Kellerräume in Mauerwerk oder Stahlbeton, gestrichen.

Wandausführungen und Wandstärken jeweils nach statischen Erfordernissen.

Durch die Kellerräume können Leitungen verlaufen.

### 5. Geschosswände

Geschossaußenwände in Ziegelsteinmauerwerk (falls statisch erforderlich in Beton) mit Wärmedämmverbundsystem.

Wohnungstrennwände in Stahlbeton.

Tragwände innerhalb der Wohnung in Ziegel (falls statisch erforderlich in Beton).

Nichttragende Raumtrennwände in Trockenbauweise als Metallständerwände mit Gipsplatten, doppelt beplankt.

Verkleidung der Vorwandinstallationen in Trockenbauweise.

Schachtabtrennungen sowie Vorsatzschalen in Küchenbereichen, in Bädern, im nicht gefliesten Bereich der Duschbäder und WC's (jeweils soweit vorhanden) in Trockenbauweise.

Betonierte oder gemauerte Wandoberflächen der Tragwände innen: Putz, Oberfläche glatt mit Anstrich.

Trockenbau: Oberflächen glatt, mit Anstrich.

Wandausführung und -stärken jeweils nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

### 6. Geschossdecken

Keller mit Stahlbetondecke, unverputzt mit Anstrich, bei Filigrandecken offene Fugen. Tiefgarage mit Stahlbetondecke, unverputzt ohne Anstrich.

Wohngeschosssdecken in Stahlbeton, Unterseite bei Fertigteildecken tapeziert und gestrichen, bei Ort betondecken verputzt und gestrichen oder gespachtelt und gestrichen.

### 7. Treppen / Treppenhaus

Innentreppen bis zum Dachgeschoss aus Stahlbetonfertigteilen, Trittschalldämmung durch Elastomerlager.

Treppenunterseiten aus glattem Sichtbeton mit Anstrich oder tapeziert mit Anstrich.

Treppenhandläufe in Holz.

Treppengeländer wo vorhanden in Stahl, gestrichen.

## 8. Dächer

Höhenversetzte Pultdächer mit Blecheindeckung aus Uginox.  
Entwässerung der Pultdächer über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox. Entwässerung der Dachterrassen über Dachabläufe und Fallrohre aus Titanzink oder Uginox (wo erforderlich mit Begleitheizung).  
Überdachung der obersten Balkone und Dachterrassen nach Plan.

## 9. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Terrassen im Erdgeschoss mit Betonplatten (poliert, geschliffen) auf verdichtetem Unterbau im Splittbett verlegt.

Im Haus D, Terrassen im Erdgeschoss mit Sichtschutzelementen gemäß Plan, als verglaste Metallrahmenkonstruktion.

Balkone als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude.

Dachterrassen mit Betonplatten (poliert, geschliffen) im Splitt- oder Rieselbett verlegt.

Sichtschutzelemente der Dachterrassen mit integrierter Abstellmöglichkeit. Brüstungen der Balkone als Stabstahlgeländer, gestrichen.

Entwässerung der Balkone über Fallleitungen aus Stahl.

## 10. Wärmeschutz

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 geplant und gebaut, Standard KfW-Effizienzhaus 70 (Stand Juni 2013) nach EnEV2009.

## 11. Schallschutz

Der Planung und Bauausführung beim Luft- und Trittschallschutz orientieren sich an den Anforderungen der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Luft- und Trittschallschutz aus fremden Wohn- oder Arbeitsbereichen).

Folgende Werte werden gewährleistet:

### Luft- und Trittschallschutz aus fremden Bereichen:

	$R'_{w}$ <sup>1)</sup> dB	$L'_{n,w}$ <sup>2)</sup> dB
Wohnungstrenndecken	55	46
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenräumen und Tiefgaragen	55	46
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen und ähnliches unter Aufenthaltsräumen	55	46

Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken - 46

Treppenläufe und –podeste - 46

Wohnungstrennwände 55 -

Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren 55 -

Wände neben Durch- und Einfahrten von Sammelgaragen 55 -

Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in Flure und Dielen von Wohnungen führen. 37  
(bei Türen gilt  $Rw^3)$

<sup>1)</sup>  $R'_{w}$ : bewertetes Schalldämm-Maß in dB mit Schallübertragung über flankierende Bauteile

<sup>2)</sup>  $L'_{n,w}$ : bewerteter Norm-Trittschallpegel in dB

<sup>3)</sup>  $R_w$ : bewertetes Schalldämm-Maß in dB ohne Schallübertragung über flankierende Bauteile

### Hinweis:

Die aufgeführten Werte entsprechen den Anforderungen im Wohnungsbau.

### Schutz gegen Geräusche aus haustechnischen Anlagen:

Geräuschquelle	kennzeichnender Schalldruckpegel dB (A)
Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam)	≤ 30
Bad/WC-Lüfter	≤ 30
Sonstige haustechnische Anlagen / Wohnraumlüfter	≤ 30

Nutzergeräusche (z. B. Aufstellen des Zahnpulpauchers auf Abstellplatte, hartes Schließen des WC-Deckels, Spureinlauf, Rutschen in der Badewanne usw.) unterliegen nicht den Anforderungen.

## 12. Fenster

Im Keller verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügeln. In allen Wohngeschossen Fensterelemente und Fenstertüren aus Kunststoff, Farbe außenseitig nach Farbkonzept des Architekten, innenseitig weiß, mit 3-fach Wärmeschutzisolierverglasung, im Falz umlaufenden Lippendichtungen nach DIN. Griffe in Aluminium.



## **21. Verbrauchserfassung**

Die Verbrauchserfassung für Kaltwasser, Warmwasser und Heizung erfolgt durch separate Zähler. Die Zähler werden dem Nutzer im Mietverfahren durch das mit der Erfassung beauftragte Unternehmen zur Verfügung gestellt (Leasinganlage).

## **22. Sanitäre Einrichtungsgegenstände**

Alle sanitären Einrichtungsgegenstände in weiß, Waschbecken und Klosettörper in Sanitäraporzzellan, sämtliche Armaturen verchromt.

### **22.1 Ausstattung Bad:**

#### **Badewanne (soweit im Plan vorhanden):**

- Körperform-Einbaubadewanne, Acryl, Excenter-ablauf
- Aufputz-, Einhebel-, Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handbrause, Fabrikat Grohe, Typ Tempesta Duo, mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 150 cm, mit Wandbrausehalter
- Wannengriff, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge ca. 30 cm
- Badetuchhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset, Länge 80 cm

#### **WC-Anlage:**

- Wandhänge-Tiefspül-WC, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO, Unterputz-Spülkasten und Spartaste
- mit WC Sitz, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Papierrollenhalter, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Waschtischanlage:**

- Waschtisch, Größe 60 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Brausewanne (soweit im Plan vorhanden):**

- Acrylbrausewanne, Größe nach Plan, Tiefe ca. 3,5 cm bis 5 cm, Überstand über Fußboden nur ca. 2 cm.
- Unterputz-Einhebel-Brausebatterie, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handbrause wie bei Badewanne
- Wandstange, Fabrikat Grohe, Länge 90 cm mit Brauseschlauch Relexaflex, Länge 175 cm

#### **Heizkörper:**

Handtuchheizkörper in Bädern und Duschräumen gemäß Plan. Betrieb nur in Verbindung mit der Fußbodenheizung.

### **22.2 Ausstattung Duschbad (soweit vorhanden):**

#### **Brausewanne:**

- Siehe Badausstattung

#### **WC-Anlage:**

- Siehe Badausstattung

#### **Waschtischanlage:**

- Waschtisch, Größe 55 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebel-Mischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhalter, 2-armig, Fabrikat Richter + Frenzel, Serie Optiset

#### **Heizkörper:**

- Siehe Badausstattung

### **22.3 Ausstattung Gäste-WC (soweit vorhanden):**

#### **WC-Anlage:**

- Siehe Badausstattung

#### **Handwaschbecken:**

- Handwaschbecken Compact, Größe 45 cm, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie O.NOVO
- Waschtisch-Einhebelmischer, Fabrikat Grohe, Typ Conetto
- Handtuchhaken, Fabrikat Richter+Frenzel, Serie Optiset

## **23. Elektroinstallation**

### **23.1 Elektro- Installation / Ausstattung**

Komplette Elektroinstallation nach VDE-Vorschriften, in Keller und Tiefgarage auf Putz.

Schalterprogramm Fabrikat Busch-Jaeger, Reflex SI Linear, alpinweiß. Bei Aufputzinstallation kommen handelsübliche Aufputzschalterprogramme zur Ausführung.

Gemeinschaftsbereiche wie Hauseingang, Kellerflur und Treppenhaus, Schleusen sind mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

In den Schleusen von der Tiefgarage zum Treppenhaus werden Bewegungsmelder eingebaut.

Jede Wohnung mit Anschluss an die Klingel- und Sprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Ausstattung der einzelnen Räume gemäß Plan des Elektroprojektanten.

Jede Wohnung erhält eine betriebsfertige Telefonanschlussdose in der Diele oder im Flur. Die Kosten der Freischaltung und der Nutzung hat der Käufer zu tragen. Die übrigen in den Elektroplänen eingezeichneten Telefondosen sind Leerstellen mit Zugdraht.

Die in den Elektroplänen eingezeichneten Antennenanschlussdosen werden betriebsfertig hergestellt.

Die Kellerabteile im Sondereigentum erhalten einen Ausschalter kombiniert mit einer Schukosteckdose und eine Leuchte.

Die Elektroleitungen der Kellerabteile im Sondereigentum werden als Aufputzinstallation verlegt, an den Zähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen und im Zählerraum im Kellergeschoss abgesichert.

Die Wohnungen werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben mit Rauchmeldern ausgestattet. Diese

Rauchmelder werden im Miet- oder Leasingmodell angeschafft. Die Abrechnung der laufenden Kosten erfolgt über die Hausverwaltung.

### 23.2 Rundfunk und Fernsehversorgung

Die Rundfunk- und Fernsehversorgung wird über einen Breitbandkabelanschluss oder Satelitenanlage gesichert. Die Errichtung und der Betrieb der Rundfunk- und Fernsehempfangs- und Verteilanlage incl. des Anschlusses der Antennendosen erfolgt durch eine gesondert beauftragte Firma auf Mietbasis. Die monatlichen Gebühren werden von der WEG getragen und über die Hausverwaltung abgerechnet.

## 24. Gemeinschaftseinrichtungen

### 24.1 Aufzugsanlagen

Jedes Haus erhält einen 8-Personen-Aufzug mit Haltestellen vom Kellergeschoss bis zum obersten Geschoss, Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m, Türbreite ca. 0,90 m.

### 24.2 Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine Gemeinschaftsgarage für den 1., 2. und 3. Bauabschnitt.

Die Ein- und Ausfahrtsrampe samt Garagentor und Brandmeldezenterale befinden sich im 1. Bauabschnitt und sind Bestandteil dieser Wohnanlage. Die Berechtigung für die Tiefgaragenstellplätze im 2. Bauabschnitt die Tiefgaragenrampe, die Tiefgarage und die Fluchtwege zu befahren und zu benutzen sowie die Regelungen zur anteiligen Kostentragung der Gemeinschaftseinrichtungen, wie z. B. Brandmeldezenterale, werden über Dienstbarkeiten am Grundstück des 1. Bauabschnitts geregelt.

Ein- und Ausfahrt über Rampe mit Ampelsteuerung. Garagentor mit Schlüsselschalter und Funk-Fernsteuerung, Ausfahrt über Lichtsensor und Zugschalter. Je Tiefgaragenstellplatz erhalten dessen Eigentümer einen Handsender.

Direkte stufenlose Zugänge von der Tiefgarage zum Kellergeschoss der Häuser.

Natürliche Be- und Entlüftung über Schächte und Öffnungen.

Boden der Tiefgarage gepflastert mit Betonsteinen.

#### Hinweis:

Die Tiefgaragenrampe hat eine maximale Neigung von bis zu ca. 20 %, dies entspricht nicht der derzeit gültigen Garagenverordnung (hier sind maximal 15 % vorgesehen). Die Neigung wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt und im Zuge eines Abweichungsantrages genehmigt.

### 24.3 Kinderwagenabstellflächen

Kinderwagenabstellflächen befinden sich im Untergeschoss gemäß Plan.

### 24.4 Raum für Wäschetrockner

Im Untergeschoss der Häuser E und D, nicht beheizt, mit Anschlussmöglichkeit für einen Kondensat-Wäschetrockner durch die Hausgemeinschaft, mit Ausgussbecken. Je nach Lage mit natürlicher Be- und Entlüftung über Fenster oder mechanische Lüftung.

### 24.5 Fahrradabstellräume und -flächen

Fahrradabstellraum im Untergeschoss des Hauses D gemäß Plan. Fahrradabstellfläche im Freibereich gemäß Plan zwischen Haus D und E.

### 24.6 Müllraum

Müllraum im Untergeschoss des Haus D gemäß Plan, mit mechanischer Entlüftung über Dach und eingehauster Bereich für Papiertonnen in den Außenanlagen bei der Tiefgaragenrampe.

Für die Entleerung der Mülltonnen wird im Bereich der Außenanlagen eine Aufstellfläche nach Planung des Landschaftsarchitekten ausgeführt.

## 25. Außenanlagen

### 25.1 Gemeinschaftliche Außenanlagen

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Bepflanzung und der Kinderspielplätze erfolgt nach Planung des Landschaftsarchitekten und den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Außenwasseranschluss für die Eigentümergemeinschaft gemäß Planung des Projektanten.

### 25.2 Privatgärten (Sondernutzflächen)

Die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrecht) werden mit Oberboden aufgefüllt, planiert und mit Rasen angesät. Einfassung zu den gemeinschaftlichen Außenanlagen mit Stabgitterzaun und vorgelagerter Hecke. Abgrenzung zu benachbarten Privatgärten mit Stabgitterzaun. Die Vegetationspflege erfolgt käuferseitig.

### 25.3 Briefkastenanlage

Die Briefkästen befinden sich außen am Eingangsbereich des jeweiligen Hauses.

## 26. Zugänge

Alle Wohnungen sind stufenlos bzw. über Rampen oder Aufzug zu erreichen.

Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in den gemeinschaftlichen Außenanlagen

## 27. Allgemeines / Haftungsvorbehalt

Abweichungen, die durch behördliche Auflagen und durch neue gesetzliche Bestimmungen bedingt sind sowie Änderungen, die sich im Verlauf der Bearbeitung in technischer, konstruktiver, statischer, gestalterischer und baurechtlicher Hinsicht ergeben, bleiben vorbehalten. Es gelten die gesetzlichen Gewährleistungsfristen.

Wird der Kaufvertrag nach Baubeginn abgeschlossen, ist in jedem Falle die vorhandene tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

Die in den Grundrisen und Ansichten dargestellte Möblierung und Ausstattung (z.B. Markisen) sowie die Lage der Küchengeräte haben beispielhaften Charakter und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Maßgebend ist der Text der Baubeschreibung, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrisen.

An der Deckenunterseite und an den Innenwänden der Kellerabteile und der Tiefgaragenstellplätze können waagrechte oder senkrechte Versorgungsstränge und Leitungen bzw. Be- und Entlüftungskanäle verlaufen, die auch tiefer als zwei Meter lichte Höhe und aufputz liegen können.

Pflege, Wartung ist ab Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

Elastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen, Duschwannen und zwischen Bodenfliesen und Wandfliesen) bedürfen der Wartung und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.

Die in dieser Baubeschreibung genannten Ausführungsvarianten kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Bauträger zum Einbau.

Änderungen in der Ausführung bzw. Ausstattung bleiben bei gleichwertiger Qualität vorbehalten.

07.08.2013 / Me

Ende der mitverlesenen  
Anlage 3