



Westend-Quartier

Kultiviertes Wohnen in Augsburg



Abbildung aus Sicht des Illustrators

- **allgemeine Informationen**
- **Ansichten, Grundrisse**
- **Baubeschreibung**
- **Referenzobjekte**
- **Preisliste**

tfm Wohnbau Projekt 1 GmbH & Co. KG · Kobelweg 85 · 86156 Augsburg

☎ 0821 440170-0 · www.tfm-wohnbau.de



IMPRESSUM

**Bauherr sowie
kaufmännische
und technische
Abwicklung**



tfm Wohnbau Projekt 1 GmbH & Co. KG
Kobelweg 85 | 86156 Augsburg
Tel.: 0821/4401 70-0 | Fax.: 0821/4401 70-40
www.tfm-wohnbau.de | info@tfm-wohnbau.de

Registergericht Augsburg HRA Nr. 20464

Komplementär: tfm Projekt GmbH mit Sitz in Augsburg
Registergericht Augsburg HRB Nr. 33154

Geschäftsführer: Matthias Maresch, Axel Blum



Ein Unternehmen der Familie Blum / Terrafinanz-Gruppe München
und der Familie Maresch Augsburg



**Firmensitz
Kobelweg 85
86156 Augsburg**



Montag bis Donnerstag: 8.30 – 18.00 Uhr

Freitag: 8.30 – 15.00 Uhr

Vertrieb

Christian Nayyeri, Dipl.-Immobilienökonom (ADI) –
Verkaufssteuerung

Lisa Hafner, Immobilienfachwirtin (IHK), Sekretariat Verkauf

Geschäftsführer

Matthias Maresch

Axel Blum

Prokuristen

Vitus Lederle, kaufmännische Leitung

Irmtraud Michel, technische Leitung

Änderungen vorbehalten.

Die aktuellen Beratungszeiten finden Sie auf unserer Internet-Seite unter www.tfm-wohnbau.de.

KOMPETENZ IM WOHNBAU SEIT 60 JAHREN



Atraktiver Wohnraum und repräsentative Gewerbeflächen in Augsburgs Top-Lagen – dafür steht seit vielen Jahren die **tfm Wohnbau**. Ansprechende Architektur, optimale Bauqualität und langfristiger Wertzuwachs sind entscheidende Gründe dafür, dass sich viele Interessenten ihren tfm-Wohnraum verwirklichen.

Geschäftsführer von Augsburgs renommiertem Bauträger sind **Axel Blum** und **Matthias Maresch**, die ihre jahrzehntelange Baubranche-Erfahrung der Münchner Terrafinanz-Gruppe und der Augsburger Firma Maresch in das gemeinsame Unternehmen einbringen.

Seit 1961 hat die inhabergeführte Terrafinanz-Gruppe im Großraum München inzwischen mehr als **14.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten** realisiert. Der Erfolg des Unternehmens spiegelt sich in einer soliden Eigenkapitalausstattung wider. Mit der Beteiligung an der tfm Wohnbau weitete das Unternehmen im Jahr 2001 seine Aktivitäten auf den Augsburger Raum aus.

Die Familie Maresch ist seit 1976 auf dem Bauträger- und Immobilienmarkt im Großraum Augsburg tätig und hat in über vier Jahrzehnten mehr als **10.000 Einheiten** fertiggestellt.

Die langjährige Zusammenarbeit mit renommierten Handwerkern, zuverlässigen Subunternehmern, kreativen Architekten und Ingenieurbüros aus der Region sowie ein Team von qualifizierten Mitarbeitern sichern tfm Wohnbau-Kunden einen hohen Qualitätsstandard.

Showroom

In der Firmenzentrale am Kobelweg 85 in Augsburg erhalten Sie eine fundierte und fachkundige Beratung. Damit wir genügend Zeit für Sie einplanen können, bitten wir Sie, uns vor Ihrem geplanten Besuch kurz zu benachrichtigen.



Matthias Maresch
Geschäftsführer



Axel Blum
Geschäftsführer

tfm WOHNBAU



Irmtraud Michel
Prokuristin | techn. Leitung



Michael Schönraht
Bauleiter



Thomas Braun
Ober-Bauleiter



Ulrich Kreitmair
Bauleiter



Wolfgang Weiland
Bauleiter



Daniel Hendler
Bauleiter



Roxanda Pongratz
technische Mitarbeiterin



Barbara Pröll
technische Mitarbeiterin

ERFAHRUNG UND ENGAGEMENT IM TEAM



Vitus Lederle
Prokurist | kaufm. Leitung



Lisa Hafner
Sekretariat Verkauf



Christian Nayyeri
Leiter Verkaufssteuerung



Barbara Hiebl
Buchhaltung



Natascha Fuchs-Lindermayr
Sekretariat



Sonja Kammerer
Sekretariat

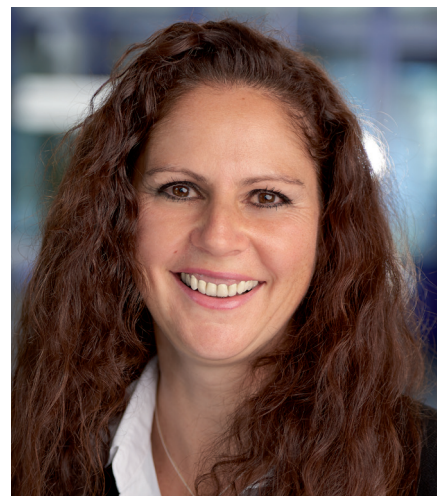
Um für Sie einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten, besteht unser Team aus sehr gut ausgebildeten, erfahrenen und langjährigen Mitarbeitern aus der Baubranche.

Qualifiziertes und motiviertes Personal ist die Grundlage jeden Unternehmens und nicht zuletzt der Garant für die kontinuierliche Weiterentwicklung und Zuverlässigkeit.

Wir arbeiten Hand in Hand – stark und flexibel in allen Bereichen.



Kim Berg
technischer Mitarbeiter



Tina Billy
Marketing

ZUHAUSE IN AUGSBURG



Der Goldene Saal des Augsburger Rathauses

Augsburg ist eine der ältesten Städte Deutschlands (Gründung 15 v. Chr. durch den römischen Kaiser Augustus) und mit ca. 290.000 Einwohnern nach München und Nürnberg die drittgrößte Stadt Bayerns. Im Landkreis Augsburg leben ca. 250.000 Menschen.

Dank der zentralen Lage an Lech und Wertach wurde Augsburg bereits früh ein Schnittpunkt für wichtige Verkehrswege durch den ganzen Kontinent. Im Mittelalter und in der Renaissance entwickelte sich Augsburg zur Welthandels- und Kunststadt, der einstige Reichtum und über 2000 Jahre bewegte Geschichte sind bis heute im historischen Stadtbild erkennbar.

Zahlreiche Baudenkmäler, beispielsweise das von Elias Holl geschaffene Rathaus mit dem Goldenen Saal, das Stadtpalais der Fugger sowie die älteste Sozialsiedlung der Welt, die Fuggerei, sind ebenso berühmt wie die prachtvollen Brunnen, das Mozart- und das Brechthaus.

Wer die Natur liebt, freut sich über die kurzen Wege in die zahlreichen Parkflächen in der Stadt und die Nähe zu den westlichen Wäldern. Der Augsburger Zoo und der Botanische Garten sind zu jeder Jahreszeit einen Besuch wert.



Weitläufige Parkflächen prägen das Stadtbild.

Die Augsburger City ist sehenswert: eine liebevoll gestaltete Altstadt mit vielen Kanälen, engen Gassen und netten Kneipen, ergänzt durch die prunkvolle Maximilianstraße mit den denkmalgeschützten Prachtbauten, der lebendigen Gastronomie und den Szenelokalen, die im Sommer nach südländischem Vorbild zum Flanieren und draußen Sitzen und Genießen einladen. Nicht umsonst wird Augsburg die nördlichste Stadt Italiens genannt. Abgerundet wird die Innenstadt durch die neu gestaltete Fußgängerzone mit ansprechenden Läden und Restaurants.

Augsburg bietet erstklassigen Sport: Sowohl der Eishockeyverein Augsburger Panther als auch die Fußballer des FC Augsburg spielen in der jeweils höchsten deutschen Liga, am Augsburger Eiskanal befindet sich das Bundesleistungszentrum für Kanuslalom und Wildwasser und auch viele andere Sportarten wie Handball, Basketball, Leistungsturnen, Skaterhockey u.v.m. bieten attraktive Angebote zum Zuschauen und Mitmachen.

Die vorhandene Infrastruktur in und um Augsburg ist vorbildlich: Angebote für den täglichen Bedarf, Kaufhäuser, Einkaufszentren, Großmärkte.

Einkaufen im Stadtmarkt, im Discounter oder im Feinkostladen, jeder wird ein auf seine persönlichen Bedürfnisse abgestimmtes Angebot finden.

In Augsburg leben, heißt leben mit perfekter Anbindung. Mit einem durchdachten Netz an öffentlichen Verkehrsmitteln, kurzen Wegen und optimalen Anbindungen an die beiden Hauptverkehrsachsen B17 und A8 gelangen Sie zügig in alle Himmelsrichtungen. Nicht umsonst leben viele Pendler in Augsburg – und das gerne!



Augsburger Panther:
Spitzensport auf dem Eis



PREMIUM PARTNER

AUGSBURG UND UMGEBUNG



Neusäß-Steppach: 2- und 3-Zimmer-Wohnungen und Maisonette-Wohnungen im Dachgeschoß von 49 bis 103 m² (im Bau/verkauft)

Augsburg Firnhaber Straße 20 + 22 Wohnen am Bahnpark: Ansprechend gestaltete Studentenapartments (im Verkauf)

Augsburg Ulmer Straße Westend Quartier: 1- bis 4-ZKB-Wohnungen, Penthaus-Wohnungen mit Dachterrassen (im Verkauf)

Göggingen Klausenberg: 2- bis 4-ZKB-Wohnungen (im Verkauf)

Augsburg Jakobsplatz: 2- bis 4-ZKB-Wohnungen (im Bau/verkauft)

Augsburg Kilianstraße: (in Planung)

Lechhausen Wernhüterstraße: Reihenhäuser, Eigentumswohnungen (in Planung)

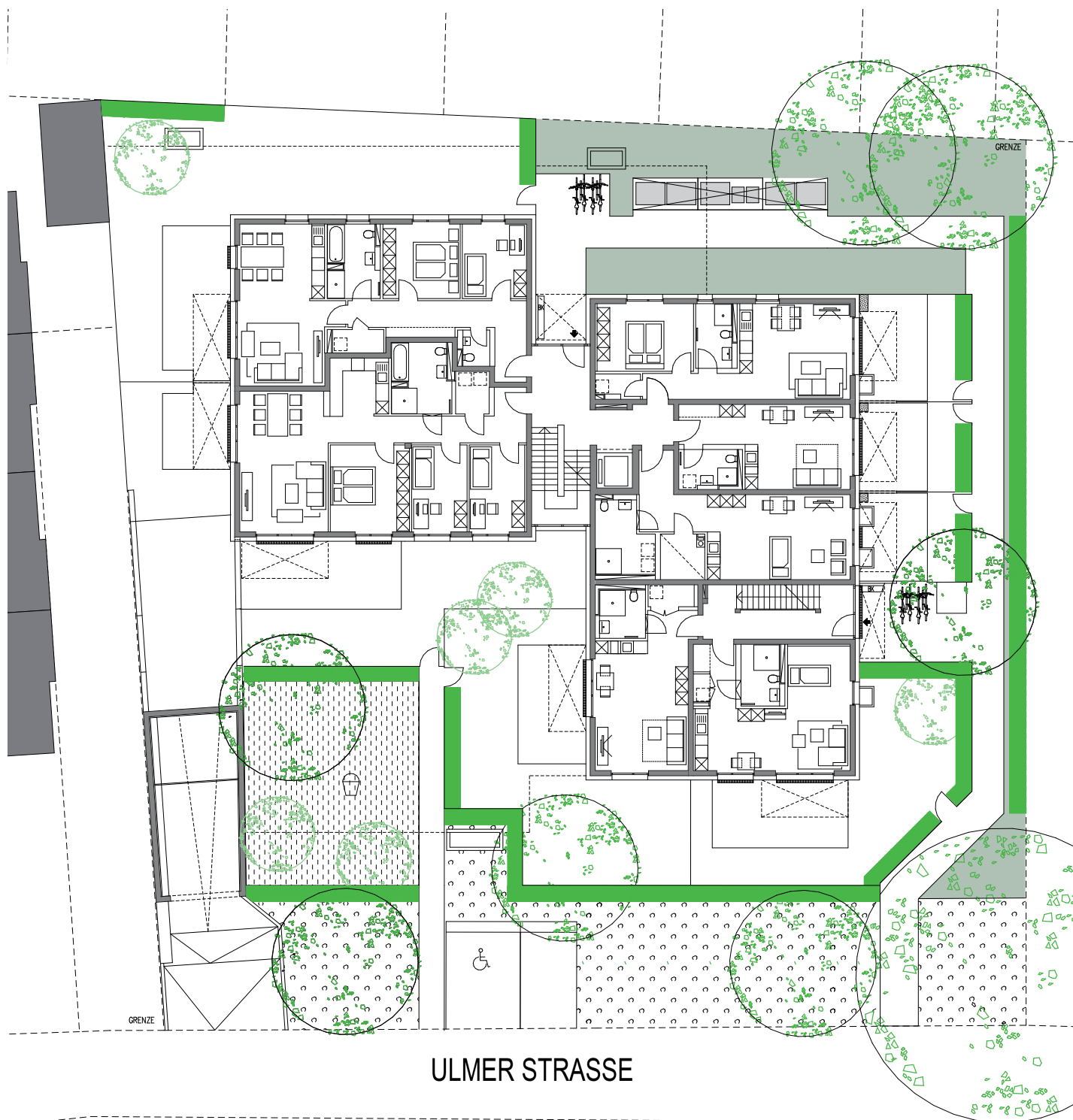


KRIEGSHABER – EIN LEBENDIGER STADTTTEIL



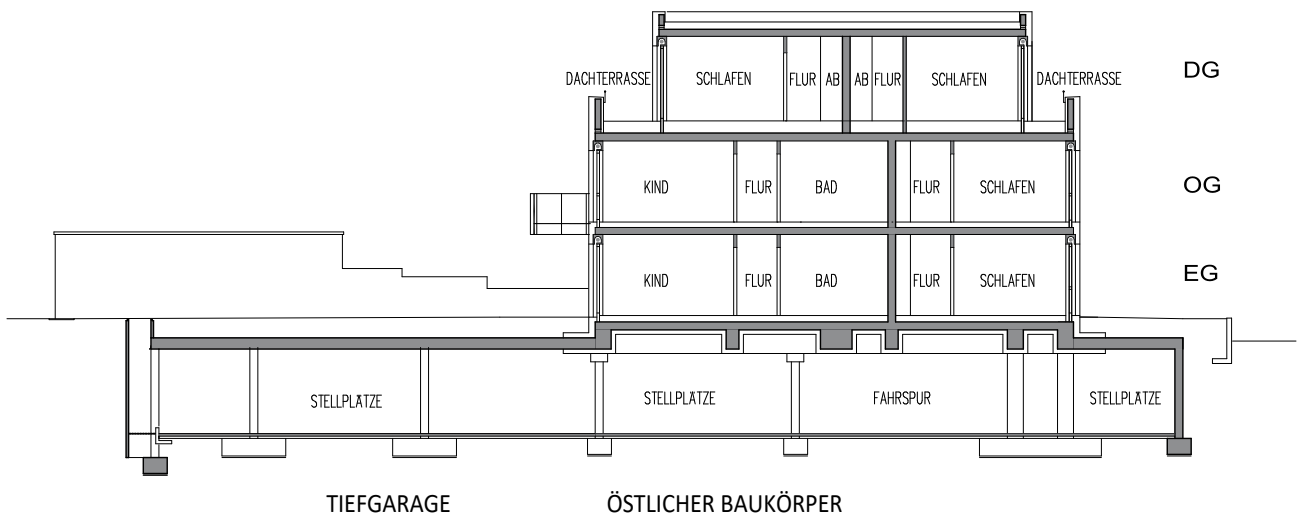
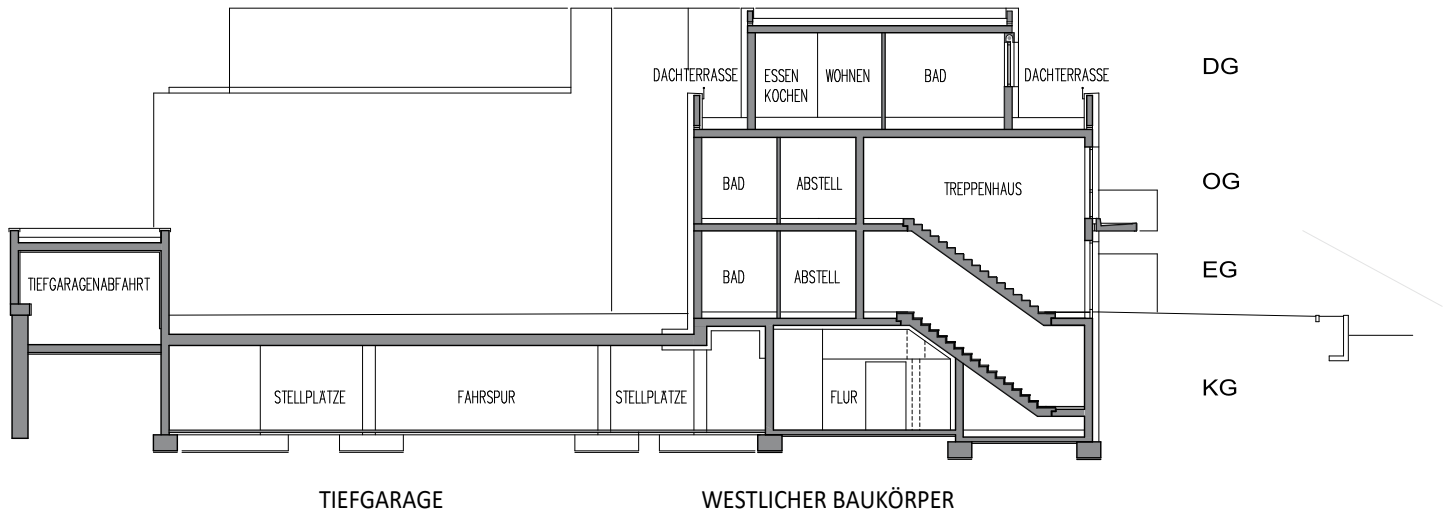
AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

ERDGESCHOSS AUSSENANLAGE



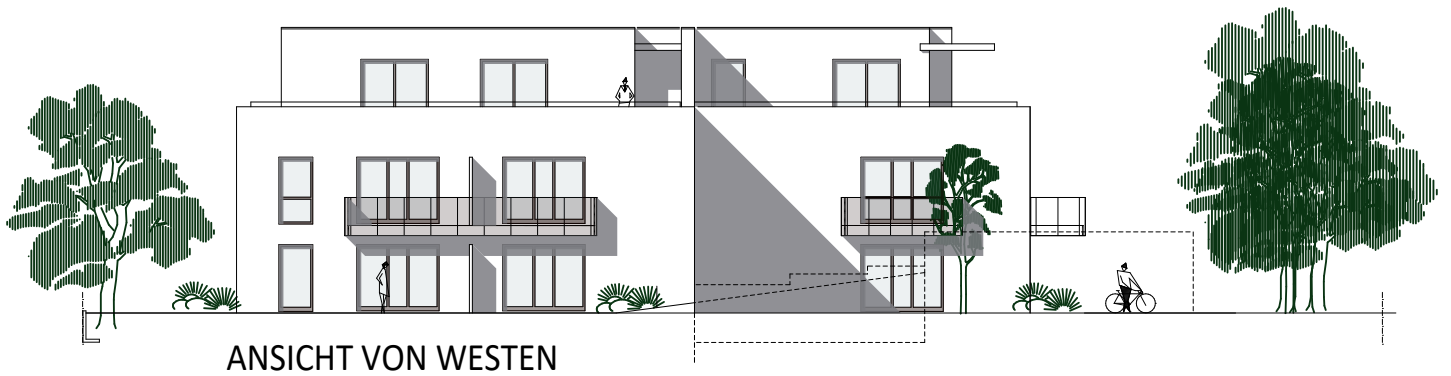
AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

TIEFGARAGE



AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

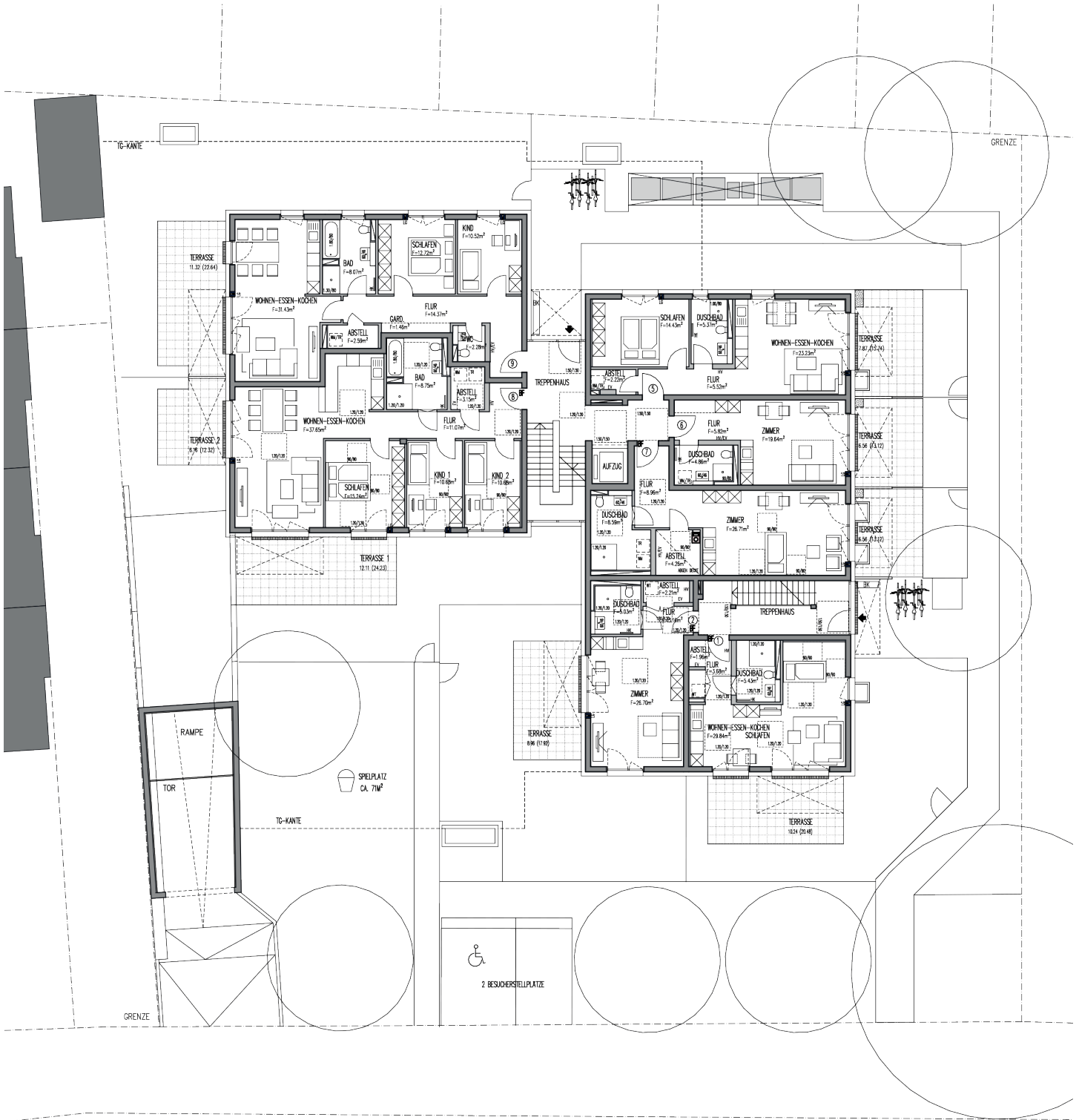
ANSICHTEN





AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

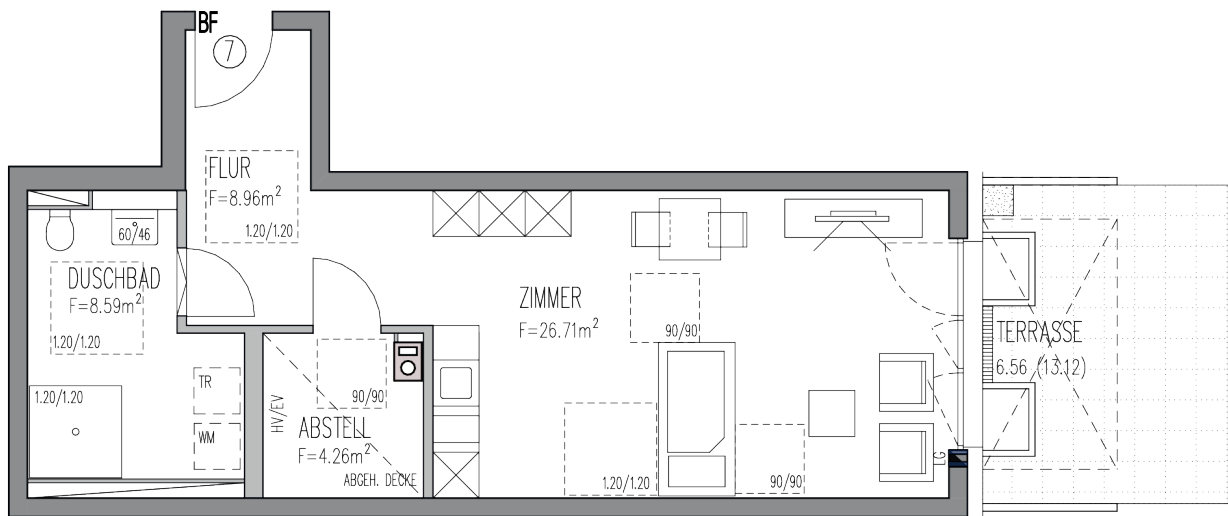
ERDGESCHOSS



M = ca. 1:250

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

ERDGESCHOSS - WOHNUNG 7



- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

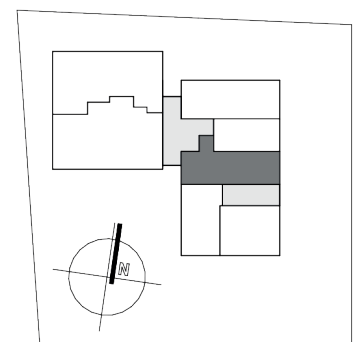
Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

Wohnung 7 BF - 1 ZKB

Wohnung 48.52 m²

Terrasse 1/2 6.56 m²

gesamt 55.08 m²

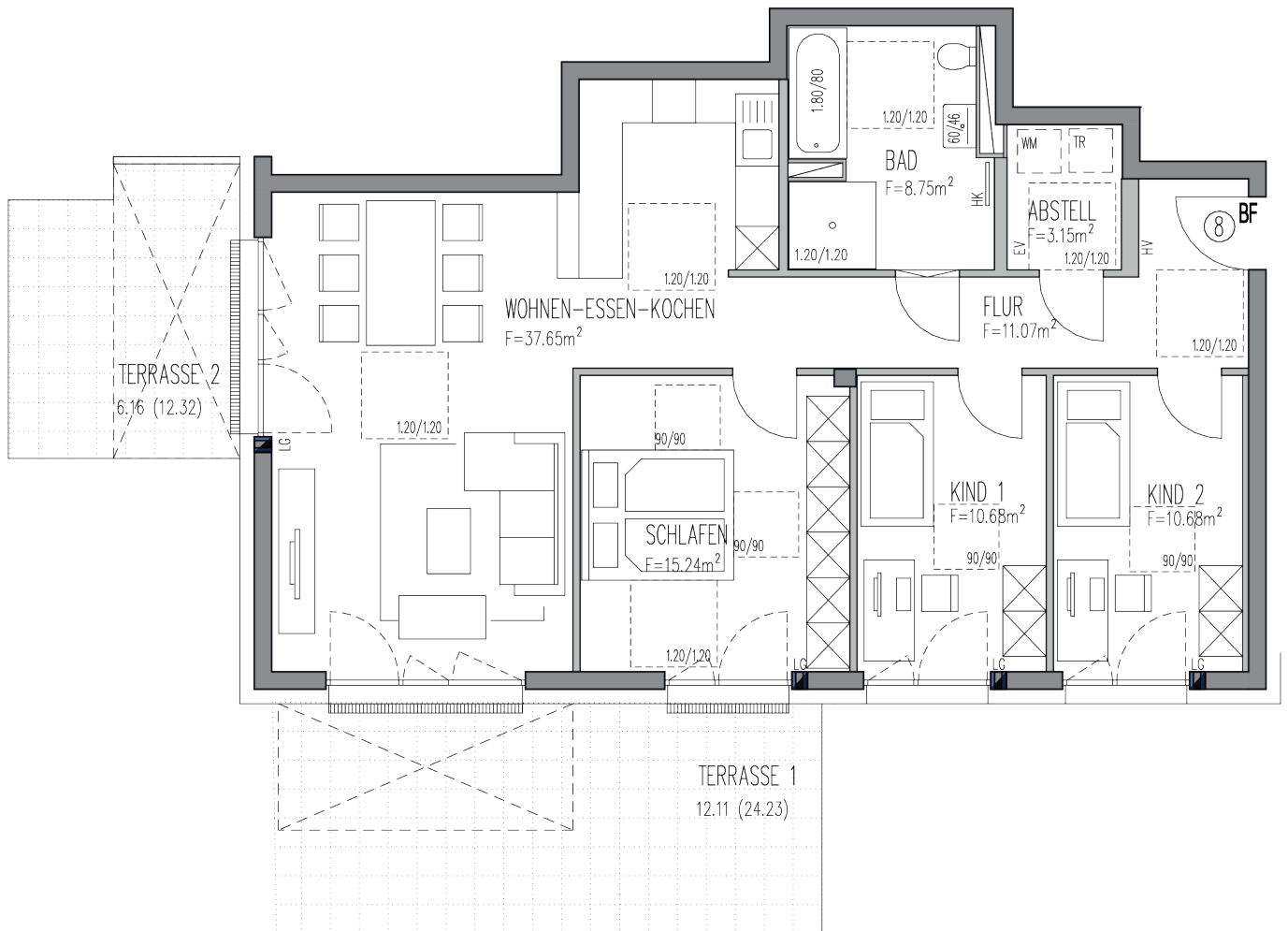


0 1 2 3 4 5

M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

ERDGESCHOSS - WOHNUNG 8



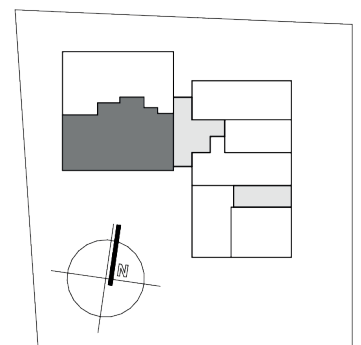
- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Wäschetrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

Wohnung 8 BF - 4 ZKB

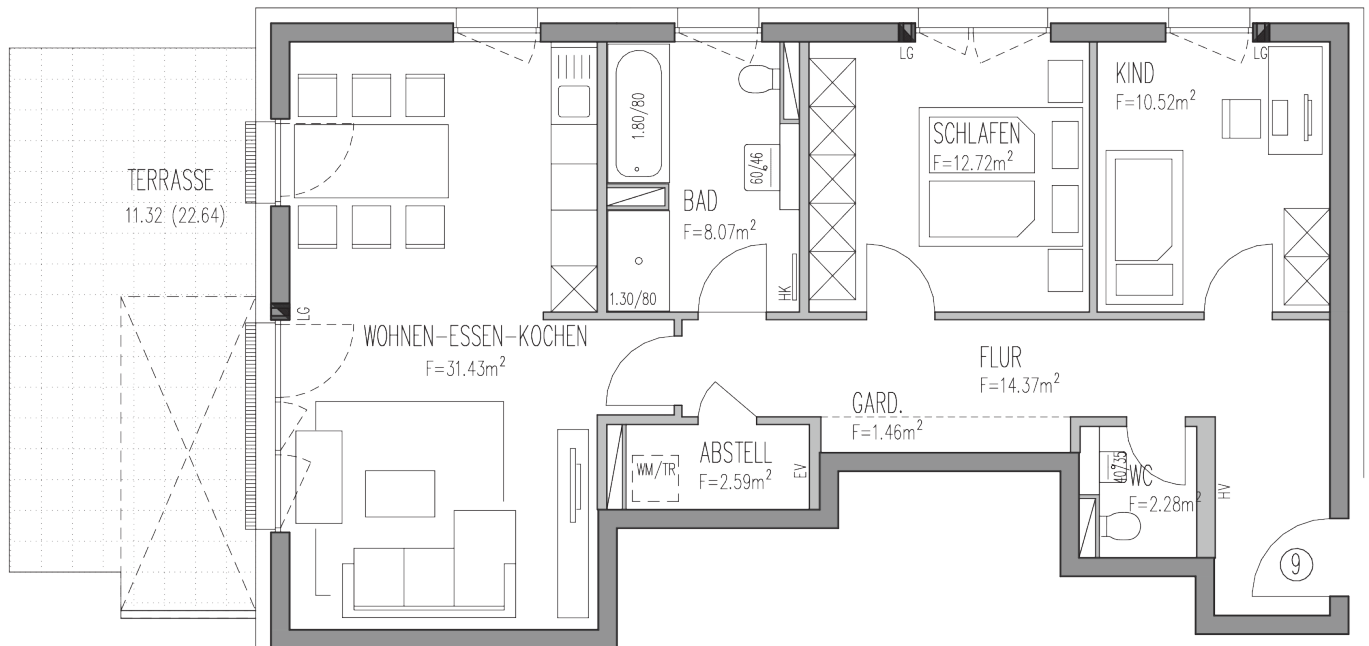
Wohnung	97.22 m ²
Terrasse 1 1/2	12.11 m ²
Terrasse 2 1/2	6.16 m ²
gesamt	115.49 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

ERDGESCHOSS - WOHNUNG 9



- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

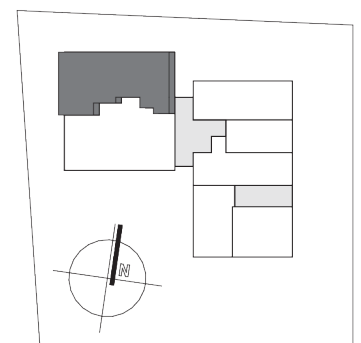
1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Wohnung 9 - 3 ZKB

Wohnung 83.44 m²

Terrassen 1/2 11.32 m²

gesamt 94.76 m²

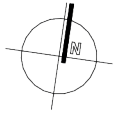


Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

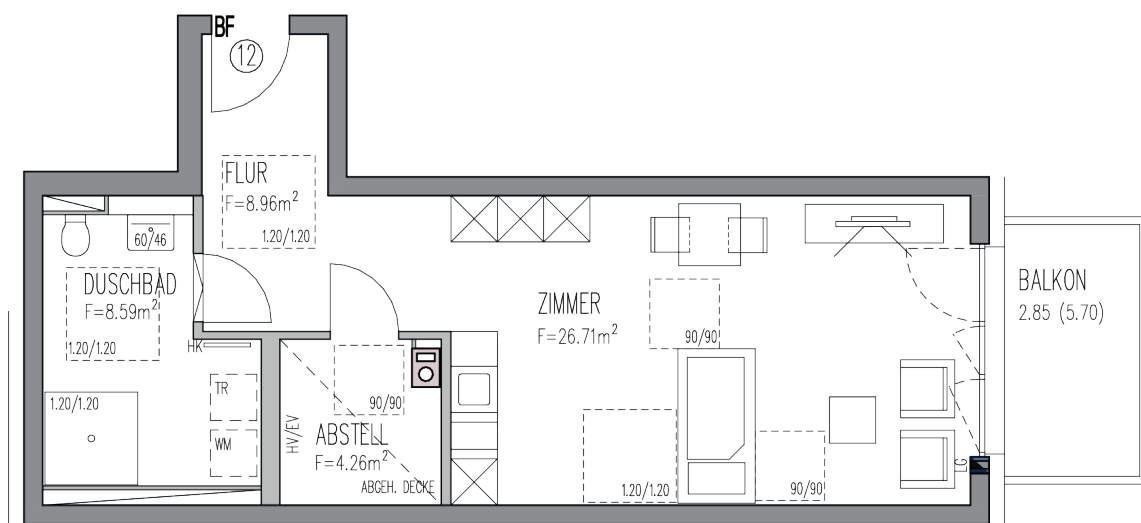
OBERGESCHOSS



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1:250

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

OBERGESCHOSS - WOHNUNG 12



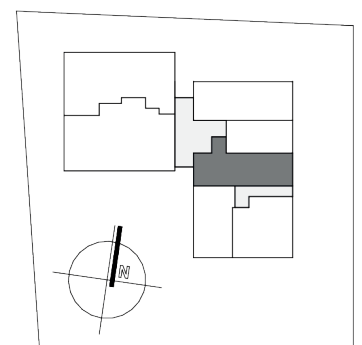
- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

Wohnung 12 BF - 1 ZKB

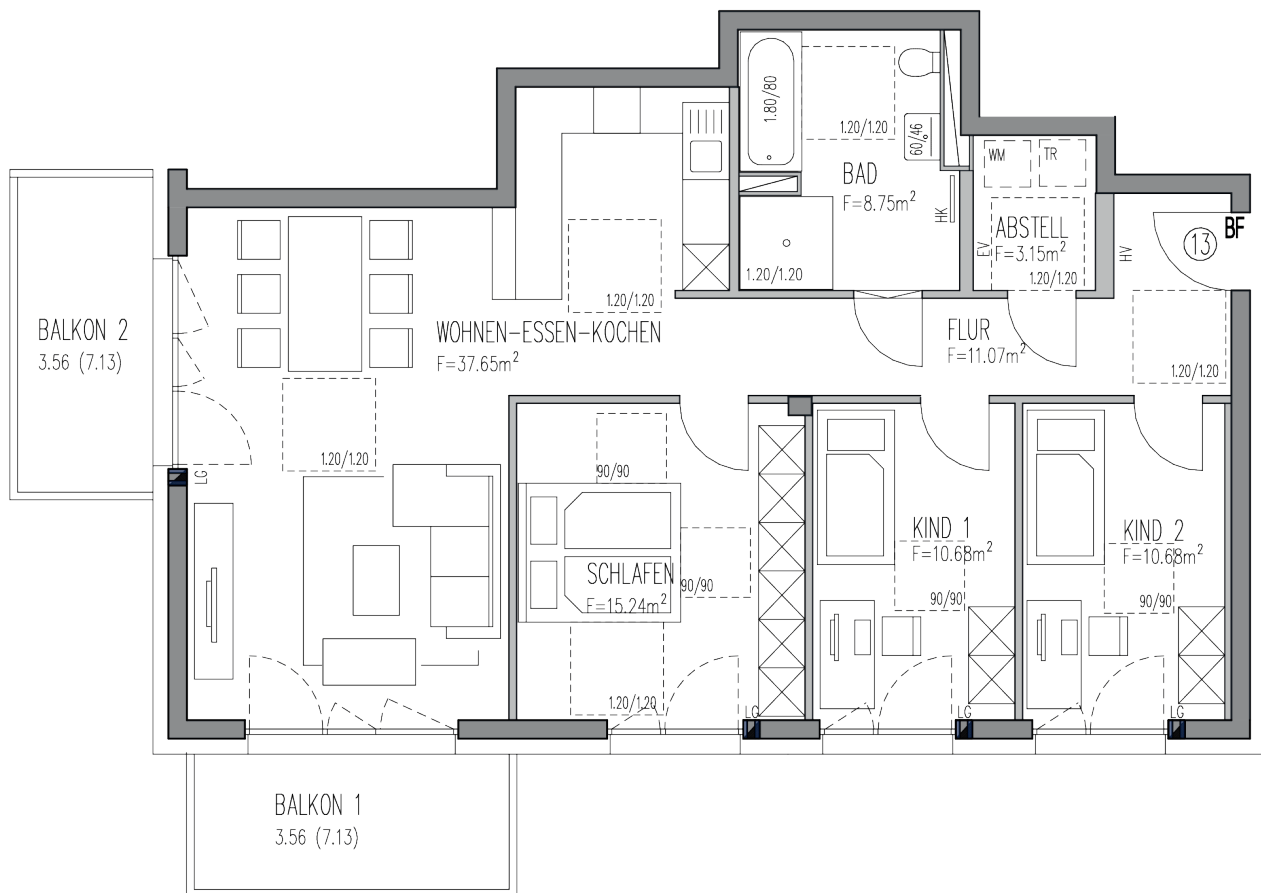
Wohnung	48.52 m²
Balkon 1/2	2.85 m²
gesamt	51.37 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

OBERGESCHOSS - WOHNUNG 13



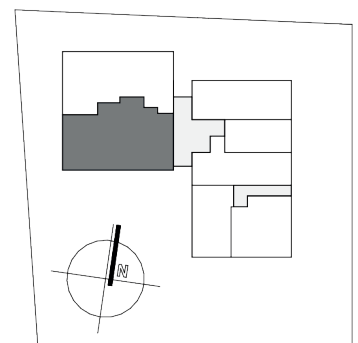
- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

Wohnung 13 BF - 4 ZKB

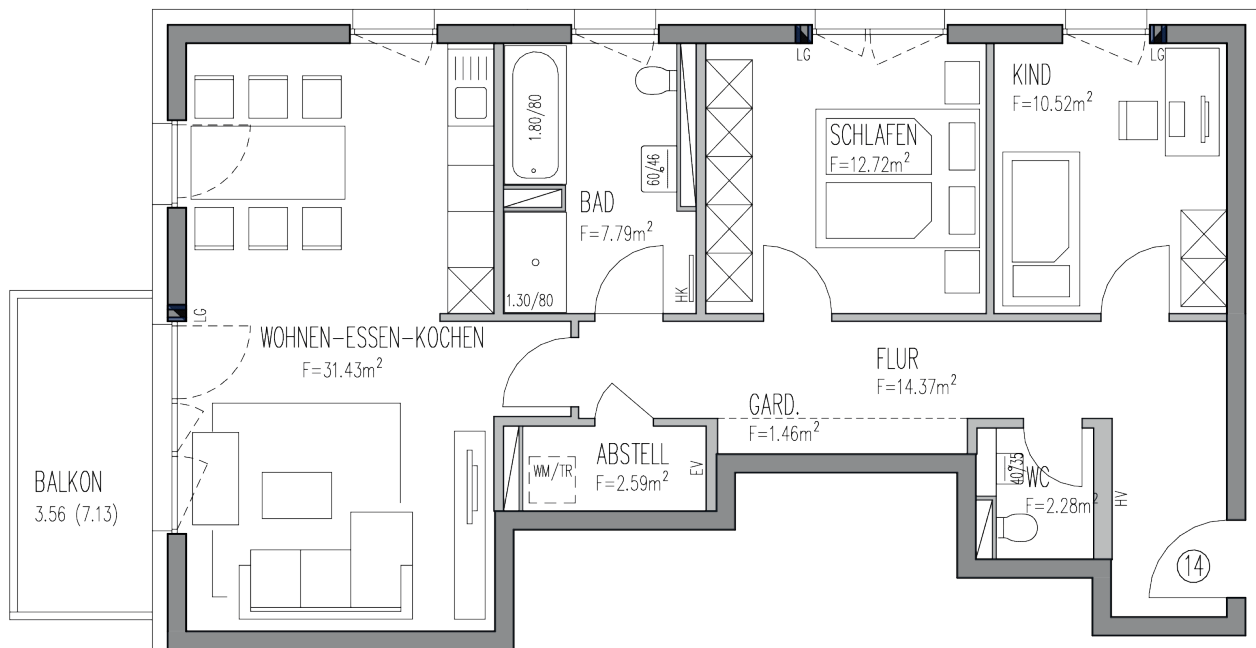
Wohnung	97.22 m ²
Balkon 1 1/2	3.56 m ²
Balkon 2 1/2	3.56 m ²
gesamt	104.34 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

OBERGESCHOSS - WOHNUNG 14

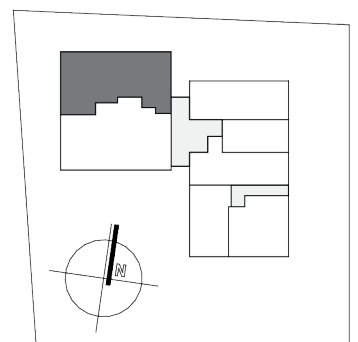


- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1,20/1,20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

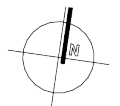
Wohnung 14	- 3 ZKB
Wohnung	83.16 m²
Balkon 1/2	3.56 m²
gesamt	86.72 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

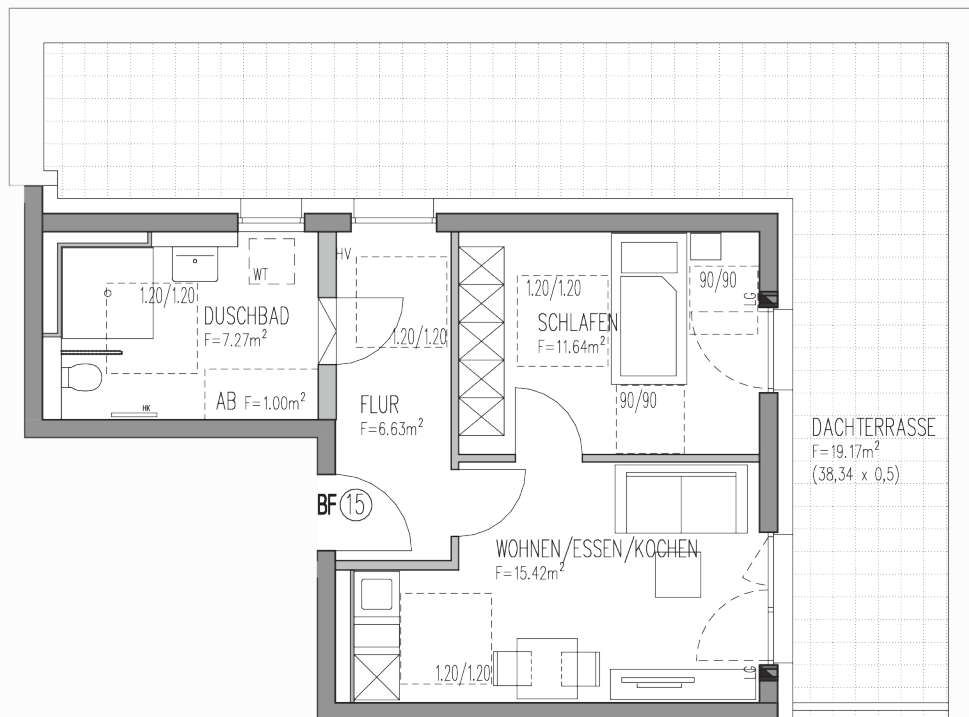
PENTHAUS



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1250

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

PENTHAUS - WOHNUNG 15

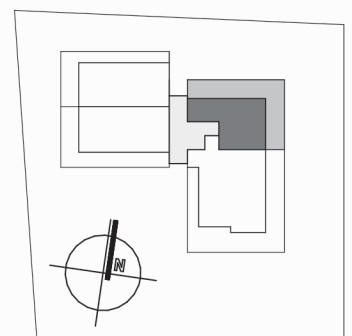


- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Wäschetrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

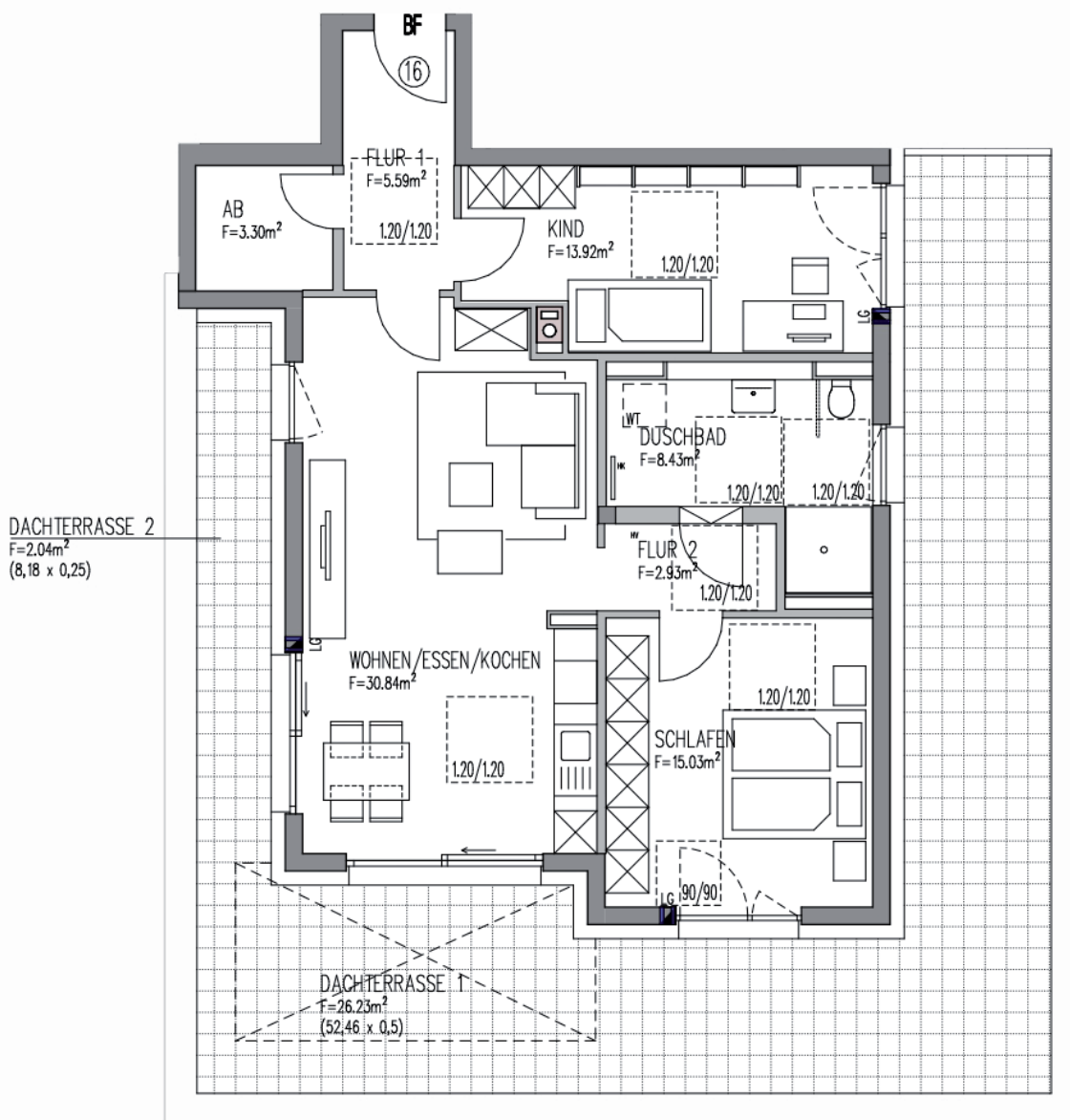
Wohnung 15 BF	- 2 ZKB
Wohnung	41.96 m²
Dachterrassen 1/2	19.17 m²
gesamt	61.13 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

PENTHAUS - WOHNUNG 16



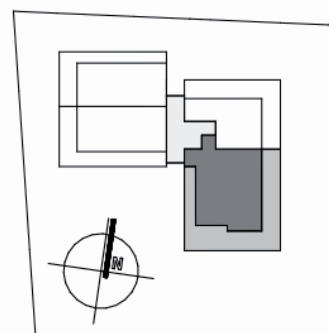
- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

Wohnung 16 BF - 3 ZKB

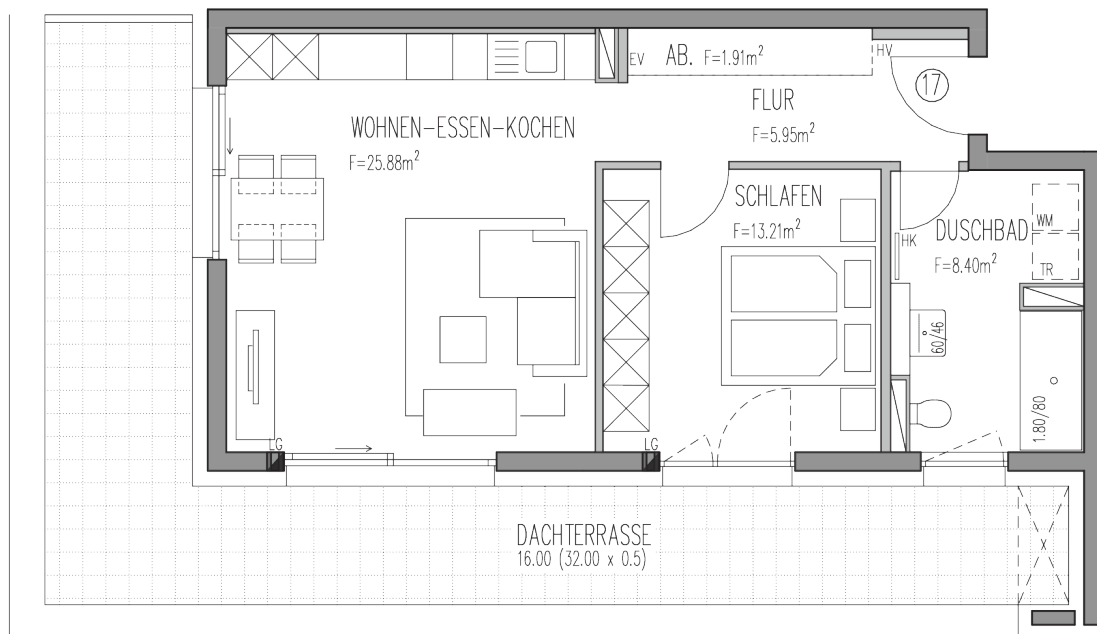
Wohnung	80.04 m ²
Dachterrasse 1 1/2	26.23 m ²
Dachterrasse 2 1/4	2.04 m ²
gesamt	108.31 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

PENTHAUS - WOHNUNG 17

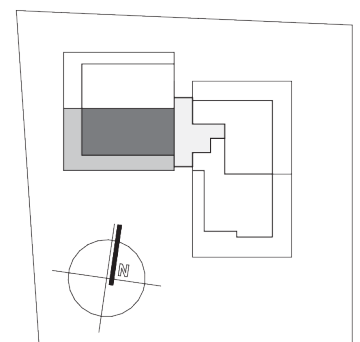


- HV = Wohnungsstation
- EV = Elektroverteiler
- HK = Heizkörper
- LG = dezentrales Lüftungsgerät
- DA = Dachausstiegsfenster
- WM = Waschmaschine
- TR = Wäschetrockner
- WT = Waschtrockner
- SW = Sonderwunsch
- BF = barrierefreie Wohnung
nach Art. 48 Abs. 1 BayBo

1.20/1.20 Bewegungsfläche für
barrierefreies Wohnen

Alle Wohnflächen nach Fertigmaßen
gemäß §3 WoFIV

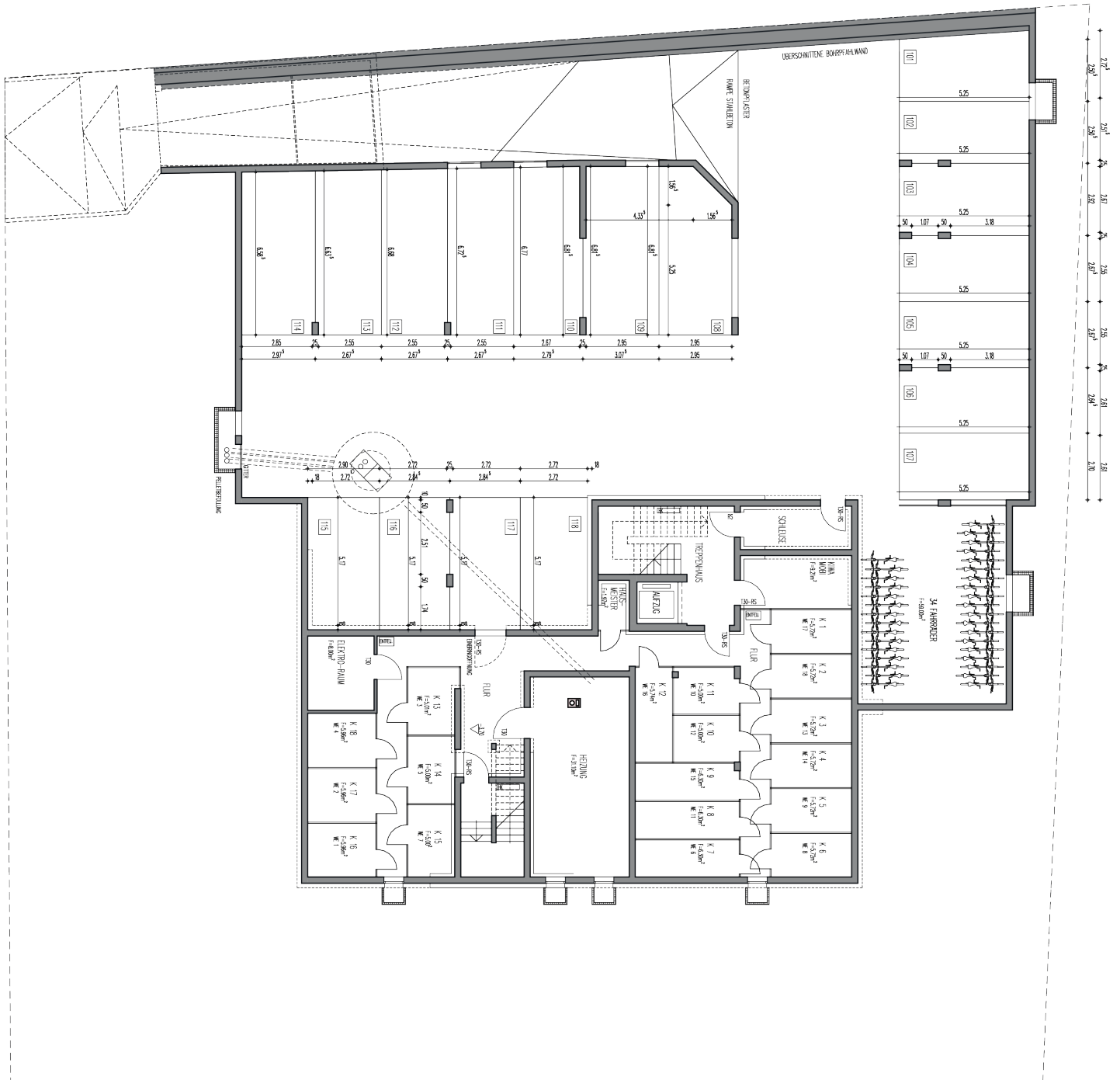
Wohnung 17	- 2 ZKB
Wohnung	55.35 m²
Dachterrassen 1/2	16.00 m²
gesamt	71.35 m²



0 1 2 3 4 5
M = ca. 1: 100

AUGSBURG - KRIEGSHABER WESTEND-QUARTIER

TIEFGARAGE KELLERGESCHOSS



BAUBESCHREIBUNG

BAUBESCHREIBUNG WESTEND-QUARTIER IN AUGSBURG-KRIEGSHABER ULMER STRAÙE 278

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um die schlüsselfertige Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit 18 Wohneinheiten in Massivbauweise sowie einer gemeinschaftlichen Tiefgarage mit insgesamt 18 Pkw-Einstellplätzen und 2 oberirdischen Pkw-Stellplätzen für Besucher und den zugehörigen Außenanlagen. Die Wohnungen befinden sich in den drei Vollgeschossen, wobei das oberste Geschoß als Staffelgeschoß mit Flachdach ausgeführt wird. Jede Wohnung erhält im Kellergeschoß ein Kellerabteil. Die Wohnungen Nr. 1 bis 4 werden über das separate Treppenhaus 2 erschlossen.

Die Tiefgarage ist über eine gemeinschaftliche Ein- und Ausfahrt von der Ulmer Straße aus zu erreichen. 34 Fahrradstellplätze befinden sich in der Tiefgarage sowie vor den gemeinschaftlichen Hauseingängen.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde am 11.02.2021 bei der Stadt Augsburg eingereicht. Mit den Bauarbeiten soll im Frühjahr 2022 umgehend nach Vorlage der Baugenehmigung begonnen werden.

Mauer- und Betonarbeiten

Sämtliche Fundamente werden in Beton nach statischer Erfordernis ausgeführt. Im Kellergeschoss kommt eine nichttragende ca. 15 cm starke Betonbodenplatte mit geglätteter Oberfläche zum Einbau. Sämtliche erdberührenden Umfassungswände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage (außer der Bohrpfahlwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze) werden in Beton mit hohem Wassereindringwiderstand ausgeführt. Im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden (Innen-)Wände und ggf. Deckenbereiche, wo bauphysikalisch erforderlich, gedämmt. Es wird darauf hingewiesen, dass in unbeheizten Kellerräumen auf den inneren Bauteiloberflächen Feuchtestellen bedingt durch bauphysikalisch unvermeidbare Kondensatbildung und Wasserdampfdiffusion nicht auszuschließen sind und diese gegebenenfalls keinen Mangel an der vereinbarten Vertragsleistung darstellen.

Der Tiefgaragenboden wird, wo statisch möglich, mit Beton-Verbundpflastersteinen ausgeführt.

Sämtliche tragenden Stützen in den Wohngeschossen werden in Stahlbeton erstellt. Zur Gewährleistung der Schallschutzanforderungen werden die Wohnungstrennwände und die, an die Wohnungen angrenzenden Treppenhauswände in Stahlbeton mit einer Stärke von 24 cm und die Aufzugsschachtwände mit einer Stärke von 31 cm erstellt. Die Außenwände der Wohngeschosse mit einer Wandstärke von 24 cm werden entsprechend den statischen Anforderungen in Ziegel oder Stahlbeton errichtet.

Die Geschossdecken über KG, EG, 1. OG und DG werden in Stahlbeton als Filigrandecken bzw. in Ortbeton oder nach statischer Erfordernis erstellt. Die Treppen und Zwischenpodeste im

Treppenhaus werden als Stahlbeton-Fertigteile oder nach statischen Erfordernissen in Ortbeton erstellt.

Balkone werden als Stahlbeton-Fertigteile über einen wärme gedämmten Anschluss an die Geschossdecken ausgeführt.

Trockenbauarbeiten

Entsprechend den Empfehlungen des Bauphysikers kommt im Bereich „Schlafen zu Treppenhaus“ in der Wohnung Nr. 1, 3, 5 + 10, „Kind 2 zu Treppenhaus“ in der Wohnung Nr. 8 + 13, und „Kochen in Wohnung 1 + 3 zu Wohnen Wohnung 2 + 4“ zusätzlich eine schalldämmende Vorsatzschale in Trockenbauweise zum Einbau.

Sämtliche nichttragenden Innenwände werden als Trockenbau Montagewände entsprechend den Merkmalen des Produktes „Fabrikat Knaufl“ errichtet.

In der Wohnung Nr. 7 + 12 kommt im Abstellraum eine abgehängte Decke zum Einbau, sodass sich in diesem Raum die lichte Raumhöhe auf ca. 2,35 m reduziert.

Innenputzarbeiten

Die gemauerten und betonierten Wände **in allen Wohngeschossen** (außer in Bädern, Duschbädern und Duschen) erhalten einen 1-lagigen Gipsmaschinenputz mit geglätteter Oberfläche in der Qualitätsstufe Q2. Bei Streiflicht sichtbar werdende Abzeichnungen und Schattenbildung können hier nicht ausgeschlossen werden.

Die gemauerten oder betonierten Wände der Bäder, Duschbäder und Duschen (außer im Bereich von Trockenbau-Sanitär-Vorwandinstallationen und –Schächte) erhalten einen Kalk-Zementputz.

Außenfassade

Die Fassade erhält ein ca. **18 cm starkes Wärmedämmverbundsystem aus nicht brennbaren Mineralwolle-Faserdämmplatten** (exakte Stärke entsprechend den bauphysikalischen Berechnungen) und einen Anstrich gegen Algen und Pilzbefall.

Der mineralische Oberputz des Wärmedämmverbundsystems erhält einen Anstrich, der mit algiziden und fungiziden Wirkstoffen ausgerüstet ist. Diese biozide Ausrüstung ist jedoch zeitlich begrenzt, da ansonsten die Anforderungen nach Abbaubarkeit in der Umwelt nicht zu erfüllen sind. Ein optisch störender Algen- und Pilzbefall lässt sich somit entsprechend den anerkannten Regeln der Technik, insbesondere an Fassadenflächen mit weniger Sonneneinstrahlung nicht dauerhaft vermeiden, sodass dieser schon nach wenigen Jahren, also innerhalb des vertraglichen Gewährleistungszeitraumes auftreten kann. Die Reinigung und der Neuanstrich gehören in diesem Fall, ebenso wie eine regelmäßige Kontrolle der gesamten Fassade auf Beschädigungen, zur Gewährleistung des Feuchtigkeitsschutzes und des Brandschutzes, zu den erforderlichen Wartungs- und Unterhaltsarbeiten die, die Käufer selbst zu veranlassen und hinsichtlich der Kosten auch zu tragen haben.

Spengler-, Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, extensive Dachbegrünung

Die Ausführung der Abdichtungsarbeiten wird wie nachfolgend beschrieben ausgeführt:

Über der Massivdecke der Penthaus-Etage und der horizontalen Decke über der Tiefgaragenabfahrt wird ein extensiv begrüntes Flachdach ausgeführt. Die Abdichtung dieser extensiv begrünter Dachfläche erfolgt nach **DIN 18531 (Stand: Juli 2017)**. Nach DIN 18531-1 (Stand: Juli 2017) handelt es sich hierbei um ein sogenanntes **nicht genutztes Dach** entsprechend der **Anwendungsklasse K1 (Standardausführung) mit einem Gefälle von 0 % bis < 2 %**, wobei die **Abdichtungsbahnen der Anwendungsklasse K2 (höherwertigere Ausführung)** und der **Einwirkungsklasse IB** entsprechen müssen. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531-3 (Stand: Juli 2017) mit zwei Lagen Bitumen- und Polymerbitumenbahnen, wobei in der Anwendungsklasse K2 die **untere und obere Abdichtungslage der Eigenschaftsklasse E1** entsprechen muss. Als untere Lage kommt die Elastomerbitumen Kaltselfstklebebahn PYE-KTG KSP 3,5, **Fabrikat BauderTEC KSA DUO 35** und als obere Lage die TOP-Polymerbitumen Schweißbahn mit integriertem Durchwurzelungsschutz nach FLL-Richtlinien PYE KTP 300 S5, **Fabrikat BauderSmaragd** zum Einbau.

Nach DIN 18531-1 (Stand: Juli 2017) handelt es sich bei sämtlichen Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen um ein sogenanntes **genutztes Dach** entsprechend der **Anwendungsklasse K1 (Standardausführung) mit einem Gefälle von < 2 %**, wobei die **Abdichtungsbahnen der Anwendungsklasse K2 (höherwertigere Ausführung)** und der **Einwirkungsklasse IB** entsprechen müssen. Die Abdichtung erfolgt nach DIN 18531-3 (Stand: Juli 2017) mit zwei Lagen Bitumen- und Polymerbitumenbahnen, wobei in der Anwendungsklasse K2 die **untere und obere Abdichtungslage der Eigenschaftsklasse E1** entsprechen muss. Als untere Lage kommt die Elastomerbitumen Kaltselfstklebebahn PYE-KTG KSP 3,5 **Fabrikat BauderTEC KSA DUO 35** und als obere Lage die TOP-Polymerbitumen Schweißbahn mit integriertem Durchwurzelungsschutz nach FLL-Richtlinien PYE KTP 300 S5, **Fabrikat BauderSmaragd** zum Einbau.

Anschlüsse an angrenzende und aufgehende Bauteile können auch mit flüssig zu verarbeitenden Abdichtungsstoffen entsprechend DIN 18531-2 (Stand: Juli 2017) ausgeführt werden.

Die Dachdämmung ist über der Massivdecke der Penthaus-Etage **ca. 18 cm** stark und bei den Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen **ca. 16 cm** stark (exakte Stärke entsprechend den bauphysikalischen Berechnungen) wird zwischen der Dampfsperre und der 1. Abdichtungslage eingebaut.

Die Dachterrassen der Penthaus-Wohnungen erhalten zusätzlich einen Betonplattenbelag nach DIN EN 1339 entsprechend den Merkmalen des Produktes „Fabrikat Lithon plus mit Oberfläche Passand kugelgestrahlt, Farbe alaskagrau“ belegt.

Bei der Tiefgaragendecke mit intensiver Begrünung, Terrassenbelägen, Gehwegen und Spielplatz o. ä. handelt es sich um die **Abdichtung eines erdberührten Bauteiles nach DIN 18533** (Stand: Juli 2017) entsprechend der Wassereinwirkungsklasse W3-E (nicht drückendes Wasser auf erdüberschütteten Decken), mit einem **Gefälle von 0 % bis < 2 %** und einer maximalen Anstauhöhe von 10 cm. Die Entwässerung der Deckenfläche erfolgt als Außenentwässerung über die Dränung ins Erdreich, in Teilbereichen kann sie auch als Innenentwässerung mit Deckenabläufen ausgeführt werden. Als untere Lage kommt die Elastomerbitumen Schweißbahn PYE-G 200 S4, **Fabrikat BauderFlex G 4 E** und als obere Lage die TOP-Polymerbitumen Schweißbahn mit integriertem Durchwurzelungsschutz nach FLL-Richtlinien PYE KTP 300 S5, **Fabrikat BauderSmaragd** zum Einbau.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzungsdauer von Dachabdichtungen nur dann erreicht wird, wenn diese auch nach der DIN 18531-4 (Stand: Juli 2017) durch die Käufer instand gehalten und gewartet werden.

In der Treppenhausdecke über dem Dachgeschoss kommt ein entsprechend GS-Bau 18 durchsturzsicheres Flachdachausstiegsfenster zum Einbau, das außenseitig nur von der Dachfläche aus gereinigt werden kann. Auf den extensiv begrünten Dachflächen über der Penthaus-Etage werden lediglich als Mindestschutz gegen Absturz für Reinigungs-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten Anschlagrichtungen entsprechend der Ausstattungsklasse 2 für Personen die im Umgang mit Anseilschutz geschult sind (z. B. Installateure, Schornsteinfeger, Gärtner, Hausmeister etc.) eingebaut.

Die Ausführung der Spenglerarbeiten erfolgt nach gesonderter alleiniger Festlegung durch den Verkäufer entweder in **Titanzink oder Aluminium oder Edelstahl**, wobei Regenstand- und Regenfallrohre auch entsprechend den Merkmalen des Produktes „Fabrikat: Loro-X, in Stahl feuerverzinkt“ zum Einbau kommen können.

Fenster- und Fenstertürelemente einschließlich Glaserarbeiten

Sämtliche vertikal eingebaute Fenster- und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden aus Kunststoffprofilen mit Anschlagdichtungssystem und innovativer **Mehrkammer-Geometrie für hervorragende Wärmedämmung** und mit **Profil-Wandstärken der Klasse A**, innenseitig im Farbton **weiß** und außenseitig in einem Farbton nach gesonderter alleiniger Festlegung durch den Verkäufer ausgeführt und erhalten eine **3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärmedurchgangskoeffizient der Verglasung $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, mit Edelstahl-Kunststoff-Warmrand-Verbund, Gesamtwert des Fensters $U_w = 0,89$** . Die Beschläge an den Fenster- und Fenstertürelementen (außer an den festverglasten Fensterelementen) sind als Einhand-Dreh- oder Dreh-Kipp- oder Kipp-Beschläge ausgeführt; bei den Hebe-Schiebetüren als Hebe-Schiebetürbeschlag mit einseitiger Betätigung. Die Betätigung der vertikal eingebauten Fenster- und Fenstertüren erfolgt über im Farbton weiß kunststoffbeschichtete Aluminium-Griffoliven.

Im Erdgeschoss werden alle Fenster- und Fenstertürelemente in der einbruchhemmenden Widerstandsklasse RC1N ausgeführt und erhalten kunststoffbeschichtete Aluminium-Sperrknopfoliven im Farbton weiß.

Hinweis:

DIN-geprüfte Fenstertüren können technisch bei extremer Wetterlage in Verbindung mit extremen Windlasten (z. B. Winddruck und Windsog) und Starkregen bezogen auf die Gebäudehöhe und die ungeschützte Einbausituation, d. h. ohne bzw. ohne ausreichendes Vordach als Schlagregenschutz weder mit barrierefreier Bodenschwelle, noch mit Fensterrahmenkonstruktion nicht „absolut wasserdicht“ sein.

Die zum Einbau kommenden Hebe-Schiebetürelemente werden mit einer barrierefreien Bodenschwelle ausgeführt, die eine Windwiderstandsklasse gegen Windlast nach DIN EN 14351 von B2 bei einem Prüfdruck P1 von 800 Pa und einer Schlagregendichtheit (nach DIN EN 14351 bei Einbausituation ohne Vordach) der Klassifizierung 7 A bei einem Prüfdruck von 300 Pa aufweisen.

Die Stulpflügel-Türelemente und einflügeligen Türelemente (wo im Plan vorgesehen) werden mit einem unteren Rahmenprofil mit einer Bauhöhe von ca. 73 mm ausgeführt. Bei Austritt auf einen Balkon oder eine Terrasse muss somit immer konstruktionsbedingt eine untere Fensterkonstruktionshöhe von ca. 11-16 cm überstiegen werden. Damit weisen die Stulpflügel-Türelemente eine Windwiderstandsklasse gegen Windlast nach DIN EN 14351 von B3 bei einem Prüfdruck P1 von 1200 Pa und einer Schlagregendichtheit (nach DIN EN 14351 bei Einbausituation ohne Vordach) der Klassifizierung 7 A bei einem Prüfdruck von 300 Pa auf und die einflügeligen Türelemente eine Windwiderstandsklasse gegen Windlast nach DIN EN 14351 von B4 bei einem Prüfdruck P1 von 1600 Pa und einer Schlagregendichtheit (nach DIN EN 14351 bei Einbausituation ohne Vordach) der Klassifizierung 9 A bei einem Prüfdruck von 600 Pa auf.

1600 Pa Prüfdruck entsprechen ungefähr einer Windgeschwindigkeit von ca. 180 km/h
1200 Pa Prüfdruck entsprechen ungefähr einer Windgeschwindigkeit von ca. 160 km/h
800 Pa Prüfdruck entsprechen ungefähr einer Windgeschwindigkeit von ca. 130 km/h
600 Pa Prüfdruck entsprechen ungefähr einer Windgeschwindigkeit von ca. 100 km/h.
300 Pa Prüfdruck entsprechen ungefähr einer Windgeschwindigkeit von ca. 80 km/h.

Haus- und Wohnungseingangstüren

Die Hauseingänge erhalten ein wärmedämmtes **Aluminium-Hauseingangs-Türelement**, beidseitig pulverbeschichtet im Farbton ähnlich wie die Fensteraußenseiten, **mit 3-Scheiben-Isolierverglasung, Wärmedurchgangskoeffizient der Verglasung $U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$, mit Edelstahl-Warmrand-Verbund, Gesamtwert der Haustüre $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2\text{K}$** , innenseitig mit **Edelstahldrücker** und außenseitig mit **Edelstahlgriffstange, Edelstahl-Ovalrosette, 3-fach Automatik-Panik-Türverschluss** (= automatische Verriegelung der Sperrbolzen beim Schließen der Türe – ohne Zusperren), **elektrischem Türöffner und Obentürschließer mit Schließverzögerung, Rastfeststelleinheit** und Einstellmöglichkeit entsprechend den **zulässigen Bedienkräften nach DIN 18040-2**.

Die Wohnungen erhalten Wohnungseingangstüren mit Türhöhe von ca. 2,10 m als **Schallschutztüren mit Klimaklasse III**, in Stahlumfassungszargen. Bauseits sind die Stahlumfassungszargen bereits **mit Schließlochverstärkung** ausgestattet und für den, auf Kundensonderwunsch möglichen Einbau einer 3-fach-Verriegelung vorgerichtet. Vollspan-Türblätter mit Alu-Verbund-Absperrung und mit Oberfläche aus HPL-Schichtstoff, matt, Resopal 0,8 mm stark (Farbe: innen weiß, außen nach Farbkonzept des Verkäufers), **mit 3-dimensional verstellbaren Edelstahl-VX-Bändern und zugehöriger Bandtasche**, Profilzylinder-Schlosskasten Klasse 3, Edelstahl-Langschild-Schutz-Garnitur ES1 mit Kernziehschutz, Türspion mit Blickfeld 160°. Sämtliche Wohnungseingangstürblätter müssen entsprechend dem Brandschutznachweis vollwandig, dicht und selbstschließend (VDS) ausgeführt werden, damit im Brandfall innerhalb der Wohnung, die **Ausbreitung von Feuer und Rauch in das Treppenhaus als 1. Rettungsweg nicht begünstigt wird**. Hierzu erhalten Sie zusätzlich eine absenkbare Bodendichtung und einen Gleitschienen-Obentürschließer, der bei barrierefreien Wohnungen in Umsetzung von Art. 48 BayBO den zulässigen Bedienkräften nach DIN 18040-2 entspricht.

Innentüren in den Wohnungen

Die Innentürelemente **mit Türhöhe von ca. 2,10 m** in den Wohnungen sind Holz-Zargen und Türblätter mit **Rundkante** und mit Mittellage aus Röhrenspanholz, Oberfläche weiß lackiert oder mit Echtholzurnier in Buche, Ahorn oder Eiche. Die Beschläge sind vom Käufer wählbar, wobei folgendes zur Auswahl steht: **Satinierte Edelstahl-Drückergarnitur entsprechend den Produktmerkmalen „Fabrikat Hoppe Amsterdam“ oder Aluminium-Drückergarnitur entsprechend den Produktmerkmalen „Fabrikat Hoppe Modell Verona, Farbe F1 Alu natur“** mit Schlüsselrosetten und Buntbartschloss. Die Türen in die Sanitärräume erhalten aus Sicherheitsgründen anstelle eines Buntbartschlusses einen Schlitz-/Kopf-Beschlag.

Sämtliche Türblätter außer in den Räumen Bad, Duschbad, Dusche, separates innenliegendes WC und Abstellraum mit Waschmaschinen- oder Wäschetrockneranschluss (wo im Plan vorgesehen) werden so eingebaut, dass ein so genannter „unterer Luftspalt“ von ca. 6,5 mm verbleibt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Luftnachströmung für die Einzelraumlüftungsanlage werden in den Räumen Bad, Duschbad, Dusche, separates WC oder Abstellräume mit Waschmaschinen- oder Wäschetrockneranschluss (wo im Plan vorgesehen) Lüftungsgitter in die Türblätter eingebaut.

Die Wohnungen Nr. 9, 14 bis 15 erhalten eine Innentüre pro Wohnung mit einem Glasausschnitt mit Friesbreiten 3-seitig von ca. 160 mm und unten von ca. 400 mm sowie einer vom Käufer wählbaren Einscheibensicherheits-Verglasung aus Klarglas oder Mastercarré.

Die Nische in dem Flur für das Waschtrocknergerät in der Wohnung Nr. 1 + 2, erhält 2-flügelige Schranktüren dekorbeschichtet im Farbton weiß mit einer Edelstahl-Möbel-Griffstange und einem unteren und oberen Lüftungsschitz von ca. 20 mm Höhe.

Schließanlage

Die Wohnanlage wird mit einer Schließanlage mit Sicherungsschein der Angriffswiderstandsklasse A mit **Bohrschutz** und **Gefahrenfunktion** ausgestattet, d. h. der Doppelzylinder ist vom Treppenhaus aus auch dann schließbar, wenn von der Wohnungsseite aus einmal versehentlich ein Schlüssel steckt. Über die jeweiligen Wohnungsschlüssel lässt sich auch der Briefkasten, das Kellerabteil sowie das Tiefgaragentor über einen Schlüsselschalter und alle allgemein zugänglichen Türen im Keller schließen. Jede Wohneinheit erhält 5 Stück Schlüssel.

Schlosserarbeiten

Die Treppen- und Balkongeländer werden teilweise oder komplett in Metall ausgeführt, wobei die exakte Ausführung der Balkongeländerkonstruktion von der grafischen Darstellung in den Ansichten abweichen kann.

Heizungs- und Warmwasserversorgung

Bei diesem Bauvorhaben werden die technischen und bauphysikalischen Anforderungen eingehalten, die sich aus dem

GEG Gebäudeenergiegesetz 2020

und

der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude (BEG WG) vom 16. September 2021 gültig vom 21. Oktober 2021 bis einschließlich 23.01.2022) für

Effizienzhaus 55 EE

ergeben.

Die Heiz-Zentrale befindet sich im Kellergeschoss. Die CO₂-neutrale Energieversorgung erfolgt unter Einhaltung der derzeit vom Bundesumweltministerium zulässigen Feinstaub- und Kohlenmonoxid-Emissionen mittels eines modernen Holzpellets-Heizkessels mit Heizwasser-Pufferspeichern. Die Zufuhr der Pellets erfolgt automatisch über Saugaustragung mittels Maulwurf vom Pellets-Erdtank unter der Tiefgarage in die Heiz-Zentrale. Der Pellets-Erdtank ist hinsichtlich der Größe so dimensioniert, dass eine Pellet-Befüllung ca. 4-mal jährlich (hauptsächlich in der Heizperiode) erfolgen muss.

Jede Wohnung wird über eine Wohnungsstation, die sich in der Wandfläche befindet, wo in den Grundrissplänen „HV“ eingetragen ist, mit Wärme versorgt. Diese Wohnungsstationen werden unmittelbar mit Heizungswasser, das zentral in der Heizungszentrale erzeugt wird, durchströmt. Ein Plattenwärmetauscher überträgt in der Wohnungsstation die Heizwärme auf das Frischwasser, sodass das Warmwasser dezentral direkt in der Wohnung erwärmt wird. In diesen Wohnungsstationen kommen auch der Fußbodenheizungsverteiler sowie die Messeinrichtungen zum Einbau. **Auf Grund des geringen Warmwasser-Leitungsvolumens von unter 3 Litern zwi-**

schen dem Trinkwassererwärmer und der Entnahmestellen in jeder Nutzungseinheit besteht keine Prüfpflicht auf Legionellen nach der Trinkwasserverordnung.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt durch ein Niedertemperatur-Fußbodenheizungssystem mit geringer Temperaturdifferenz zwischen der Oberflächentemperatur des Fußbodens und der Raumtemperatur. **Die Heizleistung entspricht der DIN.** In den (Dusch-) Bädern oder Duschen wird an raumhohen Wandflächen ein Badezimmerheizkörper, so genannter „**Handtuchtrockner**“, **Fabrikat Kermi Basic 50**, im Farbton weiß eingebaut, der über einen eigenen Heizkreis an der Wohnungsstation angeschlossen ist und wird über ein Thermostatventil manuell geregelt.

Sämtliche Räume in den Wohnungen (außer Flure < 6 m² und Abstellräume ohne Außenwandanteil) werden mit einer **Einzelraum-Temperaturregelung** ausgestattet. Von der Wohnungsstation im Prospektgrundriss mit „HV“ bezeichnet, werden als Zuleitung in die jeweiligen Räume die Fußbodenheizrohre verlegt. Diese Zuleitungen können technisch nur über den Einzelraumthermostat des zu versorgenden Raumes geregelt werden, weshalb diese Zuleitungen unterhalb des Estriches in der Dämmebene verlegt werden. Somit wird die sog. unkontrollierte Wärmeabgabe (indirekte Erwärmung) dieser Zuleitungsfläche (d. h. der innenliegende Flur) bei Heizungsbetrieb reduziert.

Die Vorlauftemperatur für die Wohnungsstation wird über eine außentemperatur- und witterungsabhängige Regelung eingestellt.

Alle Heizleitungen im Keller werden wärmeisoliert und wo brandschutztechnisch zulässig, mit PVC-Folie ummantelt.

Die verbrauchsabhängige Messung von Kaltwasser (ausgenommen Kaltwasser für gemeinschaftliche Hof- und Gartenflächen) sowie für Wärme (Heizung) erfolgt über ein angemietetes **Funk-Mess-System**, sodass zur Verbrauchsablesung die Wohnungen nicht mehr betreten werden müssen. Der Einbau dieses Funk-Mess-Systems erfolgt durch einen autorisierten Anbieter (z. B. Ista, Brunata etc.) auf Basis eines, durch den Käufer mit diesem Anbieter abzuschließenden Mietvertrages.

Sanitärinstallation

Zur Installation der Wasserleitungen werden Spezial-Kunststoffrohre in Schutzrohren und **Edelstahlrohre** verwendet.

Im Keller werden die freiliegenden Kaltwasserrohre wärmeisoliert und wo brandschutztechnisch zulässig, mit PVC-Folie ummantelt. Wasser-, Abwasser-, Be- und Entlüftungsleitungen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage werden sichtbar unter der Decke bzw. an den Wänden/Stützen verlegt.

Innerhalb der Wohnungen werden sämtliche Vorwandinstallationen und Sanitärschächte in Trockenbauweise ausgeführt.

Die Sanitärräume werden mit folgenden Einrichtungsgegenständen gemäß Plan ausgestattet:

Keramikserie

Fabrikat Ideal Standard Typ „**Connect Air**“ mit Waschtischserie „**Cube**“, Farbe weiß (Alpin) außer es wurde in nachfolgender Beschreibung ein anderes Fabrikat benannt.

Armaturen

Fabrikat Hansgrohe Typ „**Talis E**“, verchromt

Bad

Emaillierte Einbaustahlbadewanne, Fabrikat Kaldewei „**Saniform Plus**“, Farbe weiß, Größe wie im Plan angegeben mit Unterputz-Einhebel-Wannenmischer mit Umsteller „Brause/Wanne“; Wandanschlussbogen mit Brausehalter „**FixFit Porter E**“; Fabrikat Regenwerk Stabhandbrause rund; Isiflex Brauseschlauch aus Kunststoff in Metalloptik, knickgeschützt, brauseseitig mit Drehwirbel, ca. 1,25 m lang und Wanneneinlauf mit Ausladung ca. 195 mm.

Ein Keramik-Waschtisch, Größe wie im Plan angegeben, mit Einhebel-Waschtischmischer.

In den barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 BayBO erhalten alle Waschtische zur Gewährleistung der Beinfreiheit im Sitzen einen Wandeinbausiphon. Sofern sich im Bereich des Waschtisches kein raumhoher Sanitärschacht befindet, beträgt die Ablagenhöhe gemessen ab O.K. fertiger Fußboden ca. 90 cm, sodass im Sitzen und Stehen Einblick in den Spiegel ermöglicht wird.

Kristallporzellan-Wandhänge-Tiefspül-WC, mit **innovativer Spültechnologie AquaBlade**; WC-Sitz mit Deckel in „**Wrapover**“ Optik und mit Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigungsplatte Fabrikat Geberit „**Sigma 01**“ im Farbton weiß.

Wo im Plan vorgesehen **stufenlos begehbare** Stahl-Emaille-Rechteck-Brausewanne, Fabrikat Bette „**Collection BetteFloor**“, Farbe weiß, Größe wie im Plan angegeben, mit Einbausystem Universal; mit Ablaufgarnitur im Farbton chrom; in Umsetzung von Art. 48 BayBO wird in allen mit „**BF**“ gekennzeichneten Wohnungen die Brausewanne als Duschplatz **bodeneben und mit „An-tirutsch Pro-Oberfläche, R10 B“ eingebaut**. Unterputz-Einhebel-Brausemischer; Brausestange Unica Croma ca. 900 mm mit Isiflex Brauseschlauch aus Kunststoff in Metalloptik, knickgeschützt, brauseseitig mit Drehwirbel, ca. 1,60 m lang; Raindance Select E150 3-Jet Handbrause, Strahlart: RainAir, CaresseAir, Mix; Brausekopfgröße ca. 150 mm; komfortable Strahlumstellung durch Select-Taste; in Farbe chrom/weiß. Duschabtrennungen oder sonstige Spritzschutzeinrichtungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Duschbad (wo im Plan vorgesehen)

Ein Keramik-Waschtisch, Größe wie im Plan vorgesehen, mit Einhebel-Waschtischmischer.

In den barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 BayBO erhalten alle Waschtische zur Gewährleistung der Beinfreiheit im Sitzen einen Wandeinbausiphon. Sofern sich im Bereich des Waschtisches kein raumhoher Sanitärschacht befindet, beträgt die Ablagenhöhe gemessen ab O.K. fertiger Fußboden ca. 90 cm, sodass im Sitzen und Stehen Einblick in den Spiegel ermöglicht wird.

Kristallporzellan-Wandhänge-Tiefspül-WC, mit **innovativer Spültechnologie AquaBlade**; WC-Sitz mit Deckel in „**Wrapover**“-Optik und mit Unterputz-Spülkasten mit zwei Mengen Betätigungsplatte Fabrikat Geberit „**Sigma 01**“ im Farbton weiß.

Stufenlos begehbare Stahl-Emaille-Rechteck-Brausewanne, Fabrikat Bette „**Collection BetteFloor**“, Farbe weiß, Größe wie im Plan angegeben, mit Einbausystem Universal; Unterputz-Einhebel-Brausemischer; Brausestange Unica Croma ca. 900 mm mit Isiflex Brauseschlauch aus Kunststoff in Metalloptik, knickgeschützt, brauseseitig mit Drehwirbel, ca. 1,60 m lang; Raindance Select E150 3-Jet Handbrause, Strahlart: RainAir, CaresseAir, Mix; Brausekopfgröße ca. 150 mm; komfortable Strahlumstellung durch Select-Taste; in Farbe chrom/weiß. Duschabtrennungen oder sonstige Spritzschutzeinrichtungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Duschbad in den Dachgeschosswohnungen Nr. 17 + 18

Ein Keramik-Möbelwaschtisch, Größe wie im Plan vorgesehen, mit Einhebel-Waschtischmischer und Möbelwaschtischunterschrank mit 2 Auszügen im Farbton weiss glänzend/weiss matt.

Kristallporzellan-Wandhänge-Tiefspül-WC, mit **innovativer Spültechnologie AquaBlade**; WC-Sitz mit Deckel in „**Wrapover**“-Optik und mit Unterputz-Spülkasten mit zwei Mengen Betätigungsplatte Fabrikat Geberit „**Sigma 01**“ im Farbton weiß.

Stufenlos begehbare Stahl-Emaille-Rechteck-Brausewanne, Fabrikat Bette „**Collection BetteFloor**“, Farbe weiß, Größe wie im Plan angegeben, mit Einbausystem Universal; Unterputz-Einhebel-Brausemischer; Brausestange Unica Croma ca. 900 mm mit Isiflex Brauseschlauch aus Kunststoff in Metalloptik, knickgeschützt, brauseseitig mit Drehwirbel, ca. 1,60 m lang; Raindance Select E150 3-Jet Handbrause, Strahlart: RainAir, CaresseAir, Mix; Brausekopfgröße ca. 150 mm; komfortable Strahlumstellung durch Select-Taste; in Farbe chrom/weiß. Duschabtrennungen oder sonstige Spritzschutzeinrichtungen sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Separates WC (wo im Plan vorgesehen)

Ein Keramik-Handwaschbecken, Größe wie im Plan angegeben, mit Einhebel-Waschtischmischer.

Kristallporzellan-Wandhänge-Tiefspül-WC, mit **innovativer Spültechnologie AquaBlade**; WC-Sitz mit Deckel in „**Wrapover**“ Optik und mit Unterputz-Spülkasten mit 2-Mengen-Betätigungsplatte Fabrikat Geberit „**Sigma 01**“ im Farbton weiß.

Accessoires

Sanitärzubehör kommt entsprechend nachfolgender Beschreibung zum Einbau:

Bad

- * 1 verchromter 2-teiliger, feststehender Handtuchhalter, Ausladung ca. 450 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 rechteckiger Spiegel aus Kristallglas, Größe ca. 60 x 80 cm (B x H), ca. 5 mm stark, mit verdeckter Befestigung. In allen barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 BayBO Spiegel mit Größe ca. 60 x 100 cm (B x H).
- * 1 verchromter Toilettenpapierhalter offene Form, für 120 mm breite Rollen, Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Toilettenbürstengarnitur komplett mit Opak-Kunststoff-Einsatz, Bürste mit Griff und Deckel Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 verchromter Haltegriff bei der Badewanne, Größe ca. 300 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * Wo im Plan eine Dusche im Bad vorgesehen ist:
1 Eckduschkorb, 2-teilig: Metallkorb und herausnehmbarer, seifenbeständiger, bruchfester und UV-unempfindlicher Kunststoff-Einsatz, Schenkellänge ca. 180 mm, Höhe ca. 80 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.

Duschbad in den Dachgeschosswohnungen Nr. 17 + 18

- * 1 verchromter 2-teiliger, feststehender Handtuchhalter, Ausladung ca. 450 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 LED-Spiegel Fabrikat R+F Serie „Optiline 400“ mit umlaufendem LED-Lichtband Größe ca. 60 x 80 cm (B x H) zu Möbelwaschtisch mit Breite ca. 640 mm
oder

Fabrikat Silberhorn/Ginger Serie „Vigour clivia-style“, mit LED-Leuchtschienen , Breite ca. 28 mm, links und rechts, Größe ca. 60 x 80 cm (B x H) zu Möbelwaschtisch mit Breite ca. 640 mm.

- * 1 verchromter Toilettenpapierhalter offene Form, für 120 mm breite Rollen, Fabrikat Keuco „Collection Moll“ , Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Toilettenbürstengarnitur komplett mit Opak-Kunststoff-Einsatz, Bürste mit Griff und Deckel Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Eckduschkorb, 2-teilig: Metallkorb und herausnehmbarer, seifenbeständiger, bruchfester und UV-unempfindlicher Kunststoff-Einsatz, Schenkellänge ca. 180 mm, Höhe ca. 80 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.

Duschbad in den barrierefreien Dachgeschosswohnungen Nr. 15 + 16

- * 1 verchromter 2-teiliger, feststehender Handtuchhalter, Ausladung ca. 450 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 rechteckiger Spiegel aus Kristallglas, Größe ca. 60 x 100 cm (B x H), ca. 5 mm stark, mit verdeckter Befestigung.
- * 1 verchromter Toilettenpapierhalter offene Form, für 120 mm breite Rollen, Fabrikat Keuco „Collection Moll“ , Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Toilettenbürstengarnitur komplett mit Opak-Kunststoff-Einsatz, Bürste mit Griff und Deckel Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Eckduschkorb, 2-teilig: Metallkorb und herausnehmbarer, seifenbeständiger, bruchfester und UV-unempfindlicher Kunststoff-Einsatz, Schenkellänge ca. 180 mm, Höhe ca. 80 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.

Duschbad (wo im Plan vorgesehen)

- * 1 verchromter 2-teiliger, feststehender Handtuchhalter, Ausladung ca. 450 mm, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 rechteckiger Spiegel aus Kristallglas, Größe ca. 60 x 80 cm (B x H), ca. 5 mm stark, mit verdeckter Befestigung. In allen barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 BayBO Spiegel mit Größe ca. 60 x 100 cm (B x H).
- * 1 verchromter Toilettenpapierhalter offene Form, für 120 mm breite Rollen, Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 Toilettenbürstengarnitur komplett mit Opak-Kunststoff-Einsatz, Bürste mit Griff und Deckel Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 Eckduschkorb, 2-teilig: Metallkorb und herausnehmbarer, seifenbeständiger, bruchfester und UV-unempfindlicher Kunststoff-Einsatz, Schenkellänge ca. 180 mm, Höhe ca. 80 mm , Fabrikat Keuco „Collection Moll“.

Separates WC (wo im Plan vorgesehen)

- * 1 verchromter Toilettenpapierhalter offene Form, für 120 mm breite Rollen, Fabrikat Keuco „Collection Moll“ , Farbe verchromt/weiß.

- * 1 Toilettenbürstengarnitur komplett mit Opak-Kunststoff-Einsatz, Bürste mit Griff und Deckel Fabrikat Keuco „Collection Moll“, Farbe verchromt/weiß.
- * 1 verchromter Handtuchhaken Fabrikat Keuco „Collection Moll“.
- * 1 rechteckiger Spiegel aus Kristallglas, Größe ca. 40 x 80 cm (B x H), mit verdeckter Befestigung.

Küche

Warmwasserleitung mit Eckventil, Kaltwasserleitung mit Doppelspindeleckventil zum Anschluss einer Spülmaschine auf Putz endend. Diese Anschlüsse werden dort installiert, wo in dem Grundrissplan die Küchenspüle zeichnerisch dargestellt ist.

Die Abwasserleitung endet putzbündig am Versorgungsschacht oder an der, am Versorgungsschacht angrenzenden Wand, jeweils oberhalb der fertigen Fußbodenkonstruktion.

Gartenwasseranschluss

Mindestens je eine frostsichere Kaltwasser-Außenarmatur an der Außenfassade erhalten alle Erdgeschosswohnungen im Bereich Ihrer zugeordneten Gärten, alle Dachgeschosswohnungen im Bereich der Dachterrasse und die gemeinschaftlichen Hof-/Gartenflächen.

Allgemein

Bei der Planung der Stellplätze für Waschmaschinen und Wäschetrockner in Bädern, Duschbädern und Duschen (außer in den barrierefreien Wohnungen in Umsetzung nach Art. 48 BayBO) wurden die empfohlenen seitlichen Mindestabstände von 20 cm laut VDI 6000 Blatt 1 zu anderen Sanitärobjekten, Wänden und Stellflächen zugunsten der angrenzenden Raumplanung nicht eingehalten bzw. in Teilbereichen unterschritten.

Hinweis:

Nutzungsabhängig ist bei stufenlos begehbaren und bei bodeneben eingebauten Duschwannen ohne Spritzschutzeinrichtung im Zuge des Duschvorganges mit austretendem Spritzwasser zu rechnen, welches gegebenenfalls nach dem Duschvorgang seitens des Nutzers aufgenommen werden muss.

Blower-Door-Test

Die Einhaltung der Luftdichtheit der Gebäudehülle von $n_{50} \leq 1,5 \text{ h}^{-1}$, wird durch einen Blower-Door-Test überprüft.

Dezentrale Wohnraumlüftung

In die Außenwände werden, wo im Plan vorgesehen und mit „LG“ bezeichnet, dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat Siegenia „Aeromat VT“ WRG 1000 eingebaut. Diese Lüftungsgeräte weisen neben einer hohen Luftleistung, einem niedrigen Eigengeräusch, eine hohe Schalldämmung gegen Außenlärm auf. Sie sind im Bereich der Zuluft mit einem Feuchte- und Temperatursensor versehen. Durch eine zusätzliche Frostschutzsteuerung wird das Zuluftgebläse bei einer Außentemperatur unter -15 °C automatisch ausgeschaltet, das Abluftgebläse läuft weiter. Die einzelnen Lüftungsstufen können direkt am Gerät selbst geschaltet werden. Bei vorschriftsmäßigem Betrieb wird durch das gleichzeitige Be- und Entlüften ein gesundes Raumklima erzeugt. Sämtliche Lüftungsgeräte sind in der Abluftfilterung mit einem Grobstaubfilter der Filterklasse G 3 für Partikel $> 10 \text{ }\mu\text{m}$ und in der Zuluftfilterung mit Feinstaubfilter der Filterklasse F7 für Partikel $1-10 \text{ }\mu\text{m}$ ausgestattet.

Hinweis:

Die Innenblenden der Lüftungsgeräte sind mit Lüftungsöffnungen versehen, die auf Dauer frei zugänglich sein müssen und nicht verstellt oder in Schränke o. ä. integriert werden dürfen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass zur Gewährleistung des Bautenschutzes (Feuchte) auch unter üblichen Nutzungsbedingungen bei teilweise reduzierten Feuchtelasten, z. B. zeitweilige Abwesenheit der Nutzer, Verzicht auf Wäschetrocknen durch den/die Bewohner sichergestellt werden muss, dass das Lüftungssystem ständig in Betrieb ist, d. h. 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr.

Lüftungsanlage

(Dusch-) Bäder und separate innenliegende WCs sowie Abstellräume mit Waschmaschinenanschluss (wo im Plan vorgesehen) werden mittels elektrischer Einzelraumlüfter entlüftet. Die Schaltung erfolgt über einen separaten Schalter mit Kontrollleuchte. Der Einzelraumlüfter ist mit einem Nachlaufmodul ausgestattet.

Die zum Wohnen/Essen offenen Kochbereiche in den Wohnungen Nr. 6, 7, 8, 11, 12, 13 und 15 denen kein Fenster direkt zugeordnet werden kann, werden ebenfalls mittels Einzelraumlüfter entlüftet. Die zwei Stufen der Lüftung können über einen Serienschalter getrennt geschaltet werden. Über eine zusätzlich eingebaute Steuerung wird beim Einschalten des Kücheneinzelraumlüfters gleichzeitig das dezentrale Wohnraumlüftungsgerät im Bereich Wohnen/Essen auf Zuluftmodus geschaltet, welches erst nach Ausschalten des Kücheneinzelraumlüfters wieder automatisch in den Be- und Entlüftungsmodus umschaltet.

Elektroinstallation Wohnungen

Sämtliche Leitungen, außer im Kellergeschoss und in der Tiefgarage, werden in Leerrohren verlegt.

Fundamenterdung entsprechend den Technischen Anschlussbedingungen der Verteilungsnetzbetreiber und der DIN 18015-1.

Die gesamte Wohnungsinstallation umfasst ab Hauptsicherung nachfolgend beschriebene Ausstattung:

2-feldige Unterputz-Wohnungsverteilung:

- Vorbereitet zum Einbau eines Multimedia-Heim-Netzwerks
- 1 Doppelsteckdose zum Anschluss eines WLAN-Routers
- mit Brandschutzschalter für alle Schlafräume, in den barrierefreien Wohnungen nach Art. 48 BayBO mit Brandschutzschalter für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume
- mit zwei Fehlerstromschutzschaltern

Stromkreise für Steckdosen und Beleuchtung in:

Wohnungen	bis 50 m ² Wohnfläche	mindestens 3 Stromkreise;
Wohnungen	von 51 bis 75 m ² Wohnfläche	mindestens 4 Stromkreise;
Wohnungen	von 76 bis 100 m ² Wohnfläche	mindestens 5 Stromkreise;
Wohnungen	von 101 bis 125 m ² Wohnfläche	mindestens 6 Stromkreise;
Wohnungen	über 126 m ² Wohnfläche	mindestens 7 Stromkreise;

Zusätzliche separate Stromkreise für:

Geräteanschlüsse:

- Elektroherd (3 x 230 V)

- Geschirrspülmaschine
 - Waschmaschine oder Wäschetrockner in Wohnung Nr. 1, 2 und 15
 - Wäschetrockner (außer in Wohnung Nr. 1, 2 und 15)
- und
Wohnungs-Keller

Schalterprogramm in den Wohnungen

Entsprechend den Produktmerkmalen Fabrikat: Gira „Standard 55“, Farbe reinweiß seidenmatt außer Aufputz-Raumthermostate zur Regelung der Fußbodenheizung Fabrikat: Roth, Farbe weiß hochglanz

Offenes Kochen (= ohne Trennwand zu Wohnen / Essen;)

Bereich Arbeitsfläche ca. 1,15 m hoch:

- 2 Einzel-Steckdosen
- 1 Doppel-Steckdose

Geräteanschlüsse:

- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Umluft-Dunstabzug

Lichtauslässe:

- 1 Steckdose für Beleuchtungsanschluss der Arbeitsfläche über Küchenzeile ca. 2,15 m hoch mit Schalter
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter

Zusätzlich:

- Leerrohr mit Leerdose für Multimedia-Anschluss
- 1 Serienschalter für Kücheneinzelraumlüfter (nur wo Lüfter vorgesehen ist)

Wohnen/Essen

- 4 Einzel-Steckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose neben Leerrohr mit Leerdose für Multimedia-Anschluss
- 2 Deckenlichtauslässe getrennt schaltbar
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung
- 1 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Zimmer mit offenem Kochen in Wohnung Nr. 2, 4, 6, 7, 11, 12

Bereich Küchen-Arbeitsfläche ca. 1,15 m hoch:

- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Einzelsteckdose für Arbeitsflächenbeleuchtung

Geräteanschlüsse:

- 1 Herdanschluss
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Anschluss für Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss für Umluft-Dunstabzug

Zusätzlich:

- 1 Serienschalter für Kücheneinzelraumlüfter (nur wo Lüfter vorgesehen ist)
- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Dreifach-Steckdose neben Leerrohr mit Leerdose für Multimedia-Anschluss
- 1 Deckenlichtauslass im Bereich der Küchenzeile getrennt schaltbar
- 2 Deckenlichtauslässe schaltbar auch vom Bereich des Schlafsofas/Bett
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung
- 1 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Schlafzimmer

- 3 Einzel-Steckdosen
- 1 Deckenlichtauslass mit Kreuzschalter, wovon je 1 Schalter neben jedem Bettplatz angeordnet ist
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung
- 1 Leerrohr mit Leerdose für Multimedia-Anschluss
- 1 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Kinderzimmer (wo im Plan vorgesehen)

- 2 Einzel-Steckdosen
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung
- 1 Dreifach-Steckdose neben Leerrohr mit Leerdose für Multimedia-Anschluss
- 1 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Bad (wo im Plan vorgesehen)

- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Wandlichtauslass schaltbar
- 1 Schalter für Lüfter mit Kontrollleuchte
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung

Duschbad (wo im Plan vorgesehen)

- 1 Doppel-Steckdose
- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Wandlichtauslass schaltbar
- 1 Schalter für Lüfter mit Kontrollleuchte
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung

separates WC (wo im Plan vorgesehen)

- 1 Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Schalter für Lüfter mit Kontrollleuchte (nur bei innenliegendem Raum)
- 1 Raumthermostat für FB-Heizung

Flur

- 1-2 Deckenlichtauslässe mit Schalter
- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner
- 1-2 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Flur bzw. Flur 1 in Dachgeschosswohnungen

je nach Erfordernis 1-2 Deckenlichtauslässe mit Schalter

- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Gegensprechanlage mit Türöffner und TFT-Farbdisplay (Fabrikat Gira, Wohnungsstation Video AP 7, Farbe reinweiß glänzend)
- 1-2 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Flur 2 in Wohnung Nr. 16

1 Deckenlichtauslass mit Schalter

- 1 Einzel-Steckdose
- 1 Rauchwarnmelder auf Mietbasis

Balkon/Terrasse EG/Dachterrasse (wo im Plan vorgesehen)

- 1 Wandlichtauslass mit Wandleuchte schaltbar vom angrenzenden Wohnraum
- 1 Einzel-Steckdose

separater Abstellraum (wo im Plan vorgesehen, nicht in Abstellnischen)

- 1 Wand- oder Deckenlichtauslass mit Schalter
- 1 Einzel-Steckdose

Waschmaschinen- und Trockneranschluss bzw. Waschtrockneranschluss (wo im Plan vorgesehen)

- 1 Einzel-Steckdose für Waschmaschinenanschluss oder Waschtrockneranschluss in Wohnung Nr. 1, 2 + 15
- 1 Einzel-Steckdose für Trockneranschluss (außer in Wohnung Nr. 1, 2 + 15)

Hinweis:

Je nach geplanter Anordnung der Geräte (übereinander oder nebeneinander) kann auch eine Doppelsteckdose anstatt der beiden Einzel-Steckdosen zum Einbau kommen.

Kellerabteil

- 1 Lichtauslass mit Schalter und Lampe
- 1 Einzel-Steckdose

Anschlüsse für dezentrale Lüftungsgeräte

kommen dort zur Ausführung, wo im Plan die dezentralen Lüftungsgeräte mit „LG“ bezeichnet sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit vorstehender Auflistung der Elektrowohnungsausstattung von der DIN 18015 Teil 2 Elektrische Anlagen in Wohngebäuden - Art und Umfang der Mindestausstattung - hinsichtlich der Anzahl von Steckdosen, Anschlüssen und Schaltstellen abgewichen wird.

Die Installation der Rauchwarnmelder mit fest eingebauter 10-Jahres-Batterie, mit Funkschnittstelle zur monatlichen Funk-Fernprüfung, mit folgendem Leistungsumfang:

- Prüfung der Batteriekapazität
- Überprüfung, ob grobe Verschmutzungen bzw. Verstopfungen der Raucheintrittsöffnung vorliegen
- Demontageerkennung
- Prüfung der Alarmfunktion durch Auslösen eines „stummen“ Alarms
- Automatische Information über Demontagen und Funktionsstörungen

erfolgt auf Basis eines, durch den Käufer von einem autorisierten Anbieter (z. B. Ista, Brunata etc.) abzuschließenden Mietvertrages, sodass zur Prüfung der Rauchwarnmelder die Wohnungen nicht mehr betreten werden müssen.

Allgemeine Elektroinstallation:

Haustürkommunikations-System für die Wohnungen und Hauseingangsbeleuchtung

Für die Wohnungen wird ein Haustürkommunikations-System mit Klingelanlage, Türöffner und mithörgesperrter Gegensprechanlage, mit Zusatzmodul zur optischen Anzeige von Hörbereitschaft der Gegenseite und der Türfallenfreigabe und Farbkamera im Bereich des Hauseinganges eingebaut. In der Wohnung verfügt die Wohnungsstation AP (Aufputz), Fabrikat Gira, Farbe reinweiß glänzend, über eine Freisprechfunktion und Bedien-/Funktionstasten, die zur optischen Signalisierung über LED beleuchtet sind. Unterschiedliche Klingeltöne signalisieren akustisch, ob ein Besucher im Treppenhaus vor der Wohnungseingangstüre oder im Außenbereich vor der Hauseingangstüre steht.

Die Außenbeleuchtung der Hauseingänge erfolgt über Lampen, die über Dämmerungsschalter gesteuert werden.

Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt mittels **LED-Leuchten**, die **über Bewegungssensoren mit Korridorfunktion geschaltet** werden.

Tiefgarage

Für die **Dauerbeleuchtung** werden **energiesparende LED-Leuchtmittel** eingebaut.

Vorbereitung für E-Mobilität

Im Elektro-Hausanschlussraum im Kellergeschoss werden im Zählerschrank bauseits ein zusätzlicher Zählerplatz und ein Reserve-Zählerplatz für Ladeeinrichtung vorgesehen und bei dem Energieversorgungsunternehmen zusätzlich 22 kW Strom-Leistungsanschluss beantragt und auch hierfür die anfallenden Hausanschlusskosten und der anfallende Baukostenzuschuss durch den Verkäufer bezahlt.

Von jedem Wohnungszählerplatz werden bauliche Vorkehrungen getroffen wie z. B. Anbringung von Kabelkanälen oder Kabelrinnen o. ä. unterhalb der Tiefgaragendecke, sodass die Möglichkeit besteht an jedem Stellplatz eine Ladeeinrichtung einbauen zu lassen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das aktive Lastmanagement eventuell entsprechend den Vorgaben des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens zu begrenzen ist und zur Reduzierung der Gebäude-Strom-Anschlussleistung hierfür der Einbau eines einheitlichen Lademanagements durch die Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich ist. Die kompletten hierfür erforderlichen Elektroinstallationen sowie der Betrieb, die Wartung und die Instandhaltung dieser Ladeinfrastruktur sind nicht im Vertragsumfang des Verkäufers enthalten.

Multimedia-Anschluss (TV, Radio und Internet)

- Das Gebäude wird im Rahmen der Erhebung eines Glasfaserbereitstellungsentgeltes an das öffentliche Glasfasernetz angeschlossen und erstmalig mit einer gebäudeinternen Netzinfrastruktur die vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht ausgestattet. Vom Hausübergabepunkt (HüP) im Kellergeschoss wird hierfür in jede Wohnung ein Glasfaserkabel verlegt und auf einer bauseitig vorhandenen Montageplatte im 2-feldrigen Wohnungsverteilerschrank ein Glasfaser-Abschlusspunkt (GF-TA) erstellt.

Für diese Leistung wird auf Grundlage des derzeit gültigen Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 23.06.2021 (ab 01.12.2021 in Kraft getreten) ein monatliches Glasfaserbereitstellungsentgelt in Höhe von 5,00 Euro brutto fällig. Dieses Bereitstellungsentgelt wird für die Dauer von 5 Jahren ab Abnahme des Gemeinschaftseigentums der Wohnanlage erhoben und wird im Rahmen der Betriebskosten durch die zukünftige Hausverwaltung mit dem/den Käufer/n abgerechnet.

Der Glasfaser-Hausübergabepunkt wird vom Betreiber des öffentlichen Telekommunikationsnetzes als „Open Access-Zugang“ erstellt, sodass auch anderen Anbietern / Providern der Zugang zu diesem Netz ermöglicht wird.

- Im Rahmen eines Mietvertrages mit der M-net Telekommunikations GmbH über den Aufbau und Betrieb eines Lichtwellenleiternetzes einschließlich Service und Wartung mit einer Laufzeit von 10 Jahren für den betriebsbereiten Empfang von Radio und TV wird vom Glasfaser-Abschlusspunkt in der Wohnungsverteilung ein optischer Netzwerkabschluss (Optical Network Termination ONT) eingebaut, der die optischen Signale in elektrische verwandelt.

Das „bauseits vorhandene Leerrohr“ wird mit einem Kupfer-Duplexkabel („**homeway System**“) ausgestattet und die bauseits vorhandene „Leerdose“ im Raum

Wohnen bzw. Zimmer

mit einem Grunddosenkörper mit Steckmodul für TV + Radio und Kommunikation (**1 x 10 Gigabit-LAN**) bestückt



und ein Abdeckrahmen angebracht.

Somit besteht nach Abnahme und Übergabe in jeder Wohnung bereits ein betriebsfertiger TV- und Radioempfang von ca. 155 digitalen TV-Sendern und ca. 112 Radiosendern (Stand: Februar 2022).

Für diese Leistung wird je Wohnung eine monatliche Miete in Höhe von 8,99 Euro brutto fällig. Dieses Mietentgelt wird ab Übergabe der Wohnung erhoben und wird im Rahmen der Betriebskosten durch die zukünftige Hausverwaltung mit dem/den Käufer/n abgerechnet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dieser von allen Wohneinheiten abgenommenen Radio- und TV-Versorgung, um einen monatlichen Sondermietpreis handelt, der ca. 2,00 Euro/Wohneinheit günstiger ist, als bei einem Einzel-Inkasso-Vertrag mit M-net Telekommunikations GmbH.

Dieser Mietvertrag enthält ein jederzeit mögliches Sonderkündigungsrecht „Opt-Out Recht“, das jedem Käufer nach Abnahme und Übergabe der Wohnung zusteht, wenn er den Empfang von Radio und TV wider Erwarten nicht wünscht. Sollte jedoch innerhalb der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft die Zahl der vertraglich zu versorgenden Wohneinheiten unter eine Schwelle von 80% fallen, so kann die M-net Telekommunikations GmbH die Radio- und TV-Versorgung auf Einzel-Inkasso umstellen mit einem monatlichen Mietpreis in Höhe von derzeit ca. 10,99 Euro brutto je Wohneinheit.

- Der Telefon-/Internet-Anschluss mit betriebsbereitem Einbau von einem WLAN-Router ist vom Käufer bzw. dessen Mieter rechtzeitig bei einem geeigneten Anbieter / Provider (z. B. M-net Telekommunikations GmbH) in Auftrag zu geben und zu bezahlen. Je nachdem welches Paket hier bei einem geeigneten Anbieter / Provider (z. B. M-net Telekommunikations GmbH) abonniert wird, ist ohne weitere Kabelverlegung über WLAN der Empfang von Internetfernsehen, Streaming-Diensten sowie Internettelefonie und Videokonferenzen möglich.

Briefkastenanlage

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten in einer gemeinschaftlichen Briefkastenanlage. Die Oberfläche der Briefkastenanlage ist pulverbeschichtet im Farbton entsprechend dem Farbkonzept des Verkäufers.

Natursteinarbeiten

Die gemauerten oder betonierten Fensterbrüstungen in den Wohngeschossen erhalten innen einen **Granitsims „bianco sardo“**; in Sanitärräumen werden diese gefliest.

Keramische Fliesenbeläge

Keramische Fliesen

- glasierte Wandfliesen Gruppe BIII nach DIN EN 14411, Tab. 1 (Stand: 2016-12)
 - Bodenfliesen aus Feinsteinzeug Gruppe BI_a nach DIN EN 14411, Tab. 1 (Stand: 2016-12)
- mit nicht rektifizierten Kanten mit einer Größe von maximal 0,20 m² und Kantenlängen von mindestens **20 cm und maximal 60 cm je Einzelfliese** nach Wahl des Käufers mit einem Material-

wert bis € 35.--/m² inkl. MwSt (nur gültig bei den Vertragsfirmen des Verkäufers) und mit Flex-Fugen im Farbton weiß oder grau (nach gesonderter Festlegung durch den Verkäufer), werden in den einzelnen Räumen wie folgt verlegt:

Bad (wo im Plan vorgesehen):

Wände raumhoch und Boden.

Duschbad (wo im Plan vorgesehen)

Wände raumhoch und Boden

Separate WCs (wo im Plan vorgesehen):

Wände ca. 1,20 m hoch und Boden.

In den **gemeinschaftlichen Treppenhäusern** werden die Stufen und Podestflächen vom Kellergeschoss bis zum Erdgeschoss mit Bodenfliesen aus Feinsteinzeug Gruppe BI_a nach DIN EN 14411, Tab. 1 (Stand: 2016-12) mit rektifizierten Kanten und mit farblich passenden Flex-Fugen belegt. Im Eingangsbereich im Erdgeschoss wird ein Sauberläufer in den Fliesenbelag integriert.

Hinweis:

Sämtliche Bodenflächen in allen Bädern und Duscbädern erhalten eine Bodenabdichtung aus kunststoffmodifiziertem Zementmörtel. Zur Vermeidung von eventuellem Wasseraustritt auf nicht abgedichtete angrenzende Bodenflächen (z. B. Vinyl oder Parkett) im Flur oder eventuell in einem im Plan vorgesehenen anderen Raum, wird im Türbereich ein Niveauunterschied (= Höhenversatz) ausgeführt, möglich auch z. B. als Schrägfläche.

Es wird von Seiten des Verkäufers dringend empfohlen, dass die zur Verlegung kommenden Fliesen oder Platten in ausreichender Menge durch die Käufer und auf deren Kosten zusätzlich auf Bevorratung gehalten werden sollten.

Rollläden und Raffstoreanlagen

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen (außer bei den Hebe-Schiebetürelementen in den Penthaus-Wohnungen) erhalten **raumseitig geschlossene wärme gedämmte Ziegel-Rollladenkästen** mit Kunststoffrollladenprofilen mit Bedienung über Rollladengurtwickler oder Kurbel, wo statisch erforderlich mit Aluminiumrollladenprofilen.

Im Duschbad Wohnung Nr. 5 + 10, im Kind 1 Wohnung Nr. 8 + 13 und im Wohnen/Essen/Kochen Wohnung Nr. 16 sind die **Rollläden über einen funkferngesteuerte elektrischen Rollladenmotor bedienbar.**

In den **Penthaus-Wohnungen** werden bei den Hebe-Schiebetürelementen im Raum Wohnen/Essen **raumseitig geschlossene wärme gedämmte Raffstorekästen** mit Behängen aus Aluminium-Raffstoreprofilen angebracht, wobei diese Raffstore-Anlagen **über funkferngesteuerte elektrische Rollladenmotoren** bedienbar sind. Des Weiteren werden die Raffstore-Anlagen über einen Windwächter gesteuert, damit diese automatisch einfahren, sobald die zulässigen Windgrenzwerte von 7 Beaufort-Grad, was einer mittleren Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe über freiem Gelände von 49-62 km/h entspricht, überschritten werden.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen festverglasten vertikal eingebauten Fens-terelementen, eine Reinigung der zur Wohnung gerichteten Innenseite die Rollladenpanzer nur durch beidseitiges Abnehmen der Rollladenführungsschienen möglich ist. Diese Nebenarbeiten der Reinigung gehören in diesem Fall zu den erforderlichen Wartungs- und Unterhaltsarbeiten die, die Käufer selbst zu veranlassen und hinsichtlich der Kosten auch zu tragen hat.

Malerarbeiten

Die betonierten Decken in den Wohnungen werden mit Raufasertapete tapeziert. Sämtliche Innen-Wände und -Decken werden mit einer Innendispersionsfarbe schadstoffgeprüft, lösungsmittel- und weichmacherfrei, emissionsarm und frei von fogging-aktiven Substanzen, im Farbton weiß gestrichen.

Das Farbkonzept der Außenfassade wird vom Architekten bzw. nach Auflagen der Genehmigungsbehörde erstellt.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen.

Vinyl- und Teppichbeläge

In sämtlichen Wohnungen werden die Räume Wohnen/Essen/Kochen, Schlaf- und Kinderzimmer, Zimmer, Abstellraum und Flur mit einem vollflächig verklebten strapazierfähigen Vinyl-Belag mit einer Nuttschichtstärke von 0,55 mm, nach Mustervorlage beim Verkäufer belegt. Entlang der umlaufenden Wandflächen werden Kunststoff ummantelte rechteckige Sockelleisten im Farbton weiß angebracht.

Im Treppenhaus erhalten ab dem Erdgeschoss die Treppenstufen, Podeste/Flure einen strapazierfähigen Kugelnarn-Teppich-Belag entsprechend den Merkmalen des Produktes „Fabrikat Fabromont Resista“ wobei die Treppenstufen mit „Quickstep Treppenanten“ ausgeführt werden.

Aufzug

Im gemeinschaftlichen Treppenhaus 1 wird zur Erschließung der Wohnungen Nr. 5 bis 18 ein Personen-Aufzug mit einer Tragkraft von 630 kg vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss eingebaut. Der Fahrkorb hat eine nutzbare Breite von 1,10 m und eine Tiefe von 1,40 m, die lichte Türbreite beträgt 900 mm, so dass der Aufzug auch von einem Rollstuhlfahrer mit einer Begleitperson nach DIN EN 12183 oder einem elektrisch angetriebenen Rollstuhl der Klassen A oder B nach EN 12184 benutzt werden kann.

Im Bedientableau des Fahrkorbes befindet sich eine Notruftaste zur Herstellung einer Telefonsprechverbindung zu einer ständig besetzten Notrufzentrale des Aufzugsherstellers.

Der Aufzug hat einen **regenerativen Antrieb, der die nicht benötigte Energie in das Stromnetz zurückspeist.**

Aufzugbeleuchtung mit Energiesparschaltung und LED-Technik.

Kellerabteile

Jede Wohnung erhält im nicht beheizten Bereich des Kellergeschosses ein Kellerabteil, welches als einfacher Lagerraum genutzt werden kann. Ein einfacher Lagerraum ist nicht zur Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen geeignet. In unbeheizten Kellerräumen herrscht physikalisch eine höhere Luftfeuchtigkeit, eine niedrigere Lufttemperatur und eine niedrigere Oberflächentemperatur der Wände und des Bodens als in beheizten Räumen vor. Dies ist der Grund, weshalb dort keine wertvollen oder feuchtigkeitsempfindlichen Gegenstände (wie z. B. Kleidung, Akten, Bücher, Lederwaren etc.) gelagert werden dürfen. Stellen Sie Kartonagen nicht direkt auf den Boden, sondern in ein Regal mit Abstand zum Boden und zur Wandfläche, so dass die Luft gut zirkulieren kann.

Zur Regulierung der vorherrschenden Luftfeuchtigkeit im unbeheizten Kellerbereich werden Entfeuchtungsgeräte mit direktem Anschluss an das Entwässerungsleitungsnetz eingebaut.

Die Kellerabteile werden mit einem nahezu blickdichten Trennwandsystem mit Metall-Lamellen ca. 2,0 m hoch abgetrennt und erhalten eine Türe mit Drückergarnitur und PZ-Schloss mit Profilzylinder gleichschließend mit dem Wohnungsschlüssel.

Tiefgarage

Die Bohrpfahlwand entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Tiefgarage bleibt sichtbar und wird nicht verkleidet.

In der Tiefgarage werden sämtliche nicht befahrene und durch Spritzwasser chloridbelastete Sockelbereiche von Stahlbetonstützen und Stahlbeton-Wandanschlüssen mit einem Oberflächenschutzsystem OS 5b und der befahrene und chloridbelastete Stahlbetonboden der Ein- und Ausfahrtsrampe mit einem Oberflächenschutzsystem OS 8 versehen.

Hinweis:

Insbesondere die Ein- und Ausfahrtsrampe unterliegt durch den Fahrbetrieb hoher Verschleißbeanspruchung und mechanischer Beschädigungen. Damit das Bauwerk auch die planmäßige Nutzungsdauer von 50 Jahren erreicht, ist zur Aufrechterhaltung der Standsicherheit, Dauerhaftigkeit, Verkehrssicherheit und des funktionsfähigen Zustandes bzw. Gebrauchstauglichkeit eine regelmäßige jährliche Instandhaltung erforderlich. Hierzu gehören regelmäßige Inspektion, Wartung (Reinigung und Pflege, Konservierung, Erneuerung von Verschleißteilen z. B. Oberflächenschutzsystem und Fugen, Instandsetzung). Nachdem es sich bei allen beschichteten Bauteilen um tragende Bauteile handelt, darf die Inspektion nur von qualifizierten Sachkundigen ausgeführt werden. Diese regelmäßigen Wartungs- und Unterhaltsarbeiten haben die Käufer insbesondere auch innerhalb des vertraglichen Gewährleistungszeitraumes des Verkäufers selbst zu veranlassen und hinsichtlich der Kosten auch zu tragen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Beleuchtung werden an der Decke Leuchtkörper installiert.

Die Tiefgarage ist über eine Gemeinschafts-Ein- und -Ausfahrt zu befahren und ist vom Kellergeschoss über eine Schleuse **stufenlose zugänglich**. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keinen barrierefreien Zugang im Sinne der DIN 18040-2 handelt.

Das Garagentor ist entweder über einen Schlüsselschalter oder mittels Funk-Fernbedienung zu öffnen.

Es wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass die Ausführung der Einstellplätze innerhalb der Tiefgarage entsprechend den einschlägigen Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) Bayern vom 30. November 1993 zuletzt geändert am 25. April 2015 erfolgt, wobei folgende Mindestabmessungen den Einstellplätzen zugrunde liegen:

Länge: mindestens 5,00 m

Lichte Breite:

mindestens 2,30 m, wenn keine Längsseite,
mindestens 2,40 m, wenn eine Längsseite,
mindestens 2,50 m, wenn jede Längsseite,
des Einstellplatzes durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist.

Lichte Höhe: mindestens 2,00 m.

Bei Fahrzeugen, die ohne Außenspiegel breiter wie 1,75 m sind, wird (kann) die Nutzbarkeit des Stellplatzes dadurch eingeschränkt sein.

Die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln Stand 2005/2012 liegen der vereinbarten Ausführung nicht zugrunde.

Der Planung der Tiefgarage liegt eine natürliche Lüftung über Lüftungsöffnungen und Lüftungsschächte zugrunde, sodass nicht ausgeschlossen werden kann, dass über diese Öffnungen bei ungünstigen Wetterbedingungen Regen oder Schnee in Verbindung mit starkem Wind in die Tiefgarage eingetragen wird. Bei extremen Wetterlagen (z. B. Wetterumschwünge - Wärme nach Kälte) kann sich bauphysikalisch bedingt Kondenswasser auf Boden, Wänden und Decken der Tiefgarage bilden. Diese rein witterungsbedingte Kondenswasserbildung lässt sich insbesondere bei ungedämmten Bauteilen im Erdreich nicht vermeiden und stellt somit gegebenenfalls keinen Mangel an der vereinbarten Vertragsleistung dar.

In der Tiefgarage wird ein Fahrradabstellbereich für 34 Fahrräder errichtet. Die Fahrräder können dort in Haltebügeln mit einem Radabstand von 350 mm abgestellt werden, in Tiefstellung für Räder bis Reifenbreite 43 mm, in Hochstellung für Mountainbikes bis Reifenbreite 53 mm. Zusätzlich werden vor jedem Hauseingang Fahrradabstellplätze zum Abstellen von Fahrrädern errichtet.

Baureinigung

Die gesamte Wohnanlage wird in einem gereinigten Zustand übergeben, der folgendes beinhaltet:

Reinigung sämtlicher

- Fiesen-Wand- und Bodenbeläge, einschließlich aller Sanitärgegenstände und Ausstattungszubehör in den Sanitärräumen;
- Vinylbeläge
- Fensterscheiben innen und außen, einschließlich aller Rahmen, Flügel und Beschlagteile sowie Fensterbleche und Fensterbänke innen;
- Türelemente, einschließlich Zargen, Glasscheiben und Türgriffe;
- Balkon- und Treppenhausgeländer;
- Teppichbeläge (gesaugt);
- Fliesenbeläge in den Treppenhäusern;
- Rollladenpanzer wo zugänglich; Badezimmerheizkörper; Elektro- und Wohnungsstationstüren;
- Terrassenplattenbeläge und Balkonoberflächen (besenrein);
- Kellerabteile, Kellerböden und Tiefgaragenboden (besenrein);
- Aufzugskabine, einschließlich Aufzugstüren innen und außen;
- frei zugängliche Rohrleitungen bzw. Dämmung von Rohrleitungen sowie technische Geräte bzw. Einrichtungen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage;

Zugänge

Die Hauseingänge im Erdgeschoss sind über barrierefreie Wege im Bereich der gemeinschaftlichen Außenanlagen und alle Wohnungen in den Obergeschossen über den rollstuhltauglichen Aufzug zu erreichen.

Außenanlagen

Sämtliche Zugangswege, Wege oder Abstellflächen erhalten einen Belag aus Betonsteinpflaster, Betonplatten, Beton-Splittfugenpflaster, Asphalt, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Kunststoff-Rasengitter, Schotterrasen oder Granitpflastersteinen.

Die Terrassen der Erdgeschoss-Wohnungen werden mit Betonplatten nach DIN EN 1339 entsprechend den Merkmalen des Produktes „*Fabrikat Lithon plus mit Oberfläche Pasand kugelgestrahlt, Farbe alaskagrau*“ belegt.

Die Gärten zur Nutzung der Erdgeschoss-Wohnungen

- * erhalten eine Einfriedung mit Maschendrahtzaun und ein Gartentürchen,
- * werden mit natürlich gewachsenem Erdreich/Oberboden humusiert, planiert und erhalten eine Rasenansaat,
- * zusätzlich werden, wo baurechtlich genehmigt, Hecken gepflanzt. Zur Wahrung eines einheitlichen Gesamtbildes müssen diese Hecken (auch innerhalb der Gärten im Sondernutzungsrecht) im Rahmen der gärtnerischen Pflege auf Veranlassung der Käufer in einer einheitlichen Schnitthöhe von maximal 1,80 m erhalten werden und die hierfür anfallenden Kosten auch durch die Käufer getragen werden,
- * in den Gärten der Wohnungen Nr. 1, 2, 8 + 9 werden je ein heimischer Großstrauch und im Garten der Wohnung Nr. 1 ein Großbaum im Rahmen des Vollzugs der Baumschutzverordnung der Stadt Augsburg als Ersatzpflanzungen gepflanzt und unterliegen somit dem Schutzstatus. Weshalb hiermit darauf hingewiesen wird, dass diese Großsträucher und der Großbaum künftig nicht ohne behördliche Genehmigung entfernt und nur von autorisiertem Fachpersonal zugeschnitten werden dürfen. Die hierfür anfallenden Kosten sind durch die Käufer zu tragen.

Hinweis zum Oberboden:

Sowohl örtlich vorhandener Boden als auch durch Landschaftsgärtner zugelieferter Oberboden für die Vegetationstragschicht enthält grundsätzlich mineralische Bestandteile wie z. B. Sand, Schluff, Ton und Kies sowie Bestandteile an natürlicher Bodenflora und Bodenfauna (Pilzmycelien, Samen von unerwünschten Kräutern, Insektenlarven, Regenwürmer und dergleichen). Bei Rasenansaat können in der Anfangszeit und insbesondere bei warmen und feuchten Bedingungen vermehrt im Boden vorhandene Samen- und Wurzelunkräuter, z. B. Melde, Gänsefuß, falsche Kamille, Hirse, Fruchtkörper von Pilzen auftreten. Diese sind in der Regel für den Rasen unschädlich und werden mit zunehmender Rasendichte von den Rasengräsern verdrängt. Bei störendem Erscheinungsbild werden sie ganz einfach mit dem Rasenmäher abgemäht, da die meisten Kräuter nicht schnittverträglich sind.

Dauerhafte Wurzelunkräuter wie z. B. Distel, Schachtelhalm, Löwenzahn, Quecke und Giersch müssen jedoch mit der Wurzel entfernt werden. Dies erfolgt durch Ausstechen oder Ausgraben. Sämtliche Pflanzenteile sind dabei von der Rasenfläche zu entfernen, um ein erneutes Ausbreiten dieser unerwünschten Kräuter zu verhindern.

Sowohl örtlich vorhandener Boden als auch durch den Landschaftsgärtner zugelieferter Oberboden für die Vegetationstragschicht enthalten naturgemäß und in Abhängigkeit von der jeweiligen Boden-Gruppe nach DIN 18915 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Bodenarbeiten" immer auch einen dementsprechenden Anteil an Steinen unterschiedlicher Korngrößen. Die dadurch gebildeten Hohlräume (Bodenporen) sind wichtig für das Bodenleben und das Wurzelwachstum der Rasengräser und fördern darüber hinaus langfristig die Versickerung von Niederschlagswasser. Es lässt sich - trotz sorgfältigstem Abharken bei der Erstellung des Feinplanums - grundsätzlich nicht vermeiden, dass sich z. B. infolge von Niederschlägen im Laufe der Zeit weitere im Boden befindliche Steine oder kleine Fremdbestandteile wie z. B. Scherben o. ä. langsam nach oben arbeiten.

Die Entfernung von Steinen, Samen- und Wurzelunkräutern sowie Rasenschnitt, Düngen und Bewässern gehört zu den Pflege- und Unterhaltsarbeiten die die Käufer selbst durchzuführen bzw. zu veranlassen haben und hinsichtlich der Kosten auch zu tragen haben.

Gemeinschaftliche Flächen werden entsprechend dem genehmigten Freiflächenplan gestaltet und bepflanzt. Es werden auch zwei oberirdische Pkw-Besucher-Stellplätze errichtet.

Die Anschaffung der Müllbehältnisse ist nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

Vor den beiden Hauseingängen werden jeweils 4 Stck Fahrradabstellplätze errichtet, die mit Fahrradanhängerbügel ausgestattet werden.

Bauphysikalische Ausführung

Die Ausführung entspricht den Anforderungen

für Wärmeschutz:

- * GEG - Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020, Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- * DIN 4108-2:2013-02 - Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden, Teil 2 Mindestanforderungen an den Wärmeschutz
- * DIN 4108 Beiblatt 2: 2019-06
- * DIN V 18599 Teil 1-10:2018-09 - Energetische Bewertung von Gebäuden

und

für Schallschutz:

wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass die Ausführung wie nachfolgend beschrieben erfolgt:

- entsprechend DIN 4109-1:2018-01 - Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen
- entsprechend DIN 4109-2:2018-01 - Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- entsprechend DIN 4109-5:2020-08 - Schallschutz im Hochbau; Erhöhte Anforderungen

wobei entsprechend DIN 4109-5:2020-08 für erhöhte Anforderungen an Schallschutz; Luft- und Trittschalldämmung von Bauteilen zum Schutz gegen Schallübertragung aus einem fremden Wohn- oder Arbeitsbereich **nur für die Bauteile** entsprechend nachfolgender Auflistung eingehalten werden.

Bauteil-Auflistung der eingehaltenen erhöhten Luft- und Trittschalldämmung:

Bauteil	Luftschalldämm-Maß	Trittschalldämm-Maß
	R'_w	$L'_{n,w}$
Decken:		
Wohnungstrenndecken (auch -Treppen) und Decken	$\geq 57\text{dB}$	$\leq 45\text{ dB}$
Decken über Kellern, Hausfluren, Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen	$\geq 55\text{ dB}$	$\leq 45\text{ dB}$
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen	--	$\leq 45\text{ dB}$
Decken unter Dachterrassen und Loggien mit Flachdachaufbau	--	$\leq 45\text{ dB}$

über Aufenthaltsräume		
Bauteil	Luftschalldämm-Maß	Trittschalldämm-Maß
	R'_w	$L'_{n,w}$
Decken und Treppen innerhalb von Wohnungen, die sich über zwei Geschosse erstrecken	--	≤ 45 dB
Decken unter Bad und WC ohne/mit Bodenentwässerung	≥ 57 dB	≤ 45 dB
Decken unter Hausfluren	--	≤ 45 dB
Balkone	--	≤ 58 dB
Treppen im gemeinschaftlichen Treppenhaus		
Treppenläufe und -podeste	--	≤ 47 dB
Wände:		
Wohnungstrennwände und Wände zwischen fremden Arbeitsräumen	≥ 56 dB	--
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren.	≥ 55 dB	--
Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren.	≥ 55 dB	--
Schachtwände von Aufzugsanlagen an Aufenthaltsräumen	≥ 57 dB	--
Türen:		
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen in geschlossene Flure und Dielen von Wohnungen und Wohnheimen oder von Arbeitsräumen führen	≥ 32 dB	--

- Bauteil-Auflistung der eingehaltenen Mindest-Luft- und Trittschalldämmung:

Bauteil	Luftschalldämm-Maß	Trittschalldämm-Maß
	R'_w	$L'_{n,w}$
Decken:		
Decken über Durchfahrten, Einfahrten von Sammelgaragen u. ä. unter Aufenthaltsräumen	≥ 55 dB	--
Wände:		
Wände neben Durchfahrten, Sammelgaragen, einschließlich Einfahrten	≥ 55 dB	--
Türen:		
Türen, die von Hausfluren oder Treppenräumen unmittelbar in Aufenthaltsräume - außer Flure- und Dielen - von Wohnungen führen	≥ 37 dB	--

- Gebäudetechnische Anlagen:

Für Geräusche aus hausinternen, fest installierten gebäude- und raumluftechnischen Anlagen und aus Sanitärtechnik/Wasserinstallationen (Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam) gelten in fremden schutzbedürftigen Räumen (Wohn- und Schlafräume) nach DIN

4109-1 Tab. 9 maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel $L_{AF,max,n} \leq 30$ dB. Die Ausführung entspricht im Hinblick darauf mindestens der DIN 4109-1 in Verbindung mit der VDI 4100:2007-08 der Schallschutzstufe I. Die Einhaltung der nach DIN 4109-5: 2020-08 Tab. 5 erhöhten Anforderungen an maximal zulässige A-bewertete Schalldruckpegel $L_{AF,max,n} \leq 27$ dB werden explizit **nicht zugesichert und liegen der Ausführung nicht zugrunde.**

- * Nutzergeräusche, wie z.B. hartes Schließen von Türen und WC-Deckel, Rutschen in der Badewanne, Arbeiten an Arbeits- und Küchentheken, heftigeres Abstellen von Gegenständen auf Ablageflächen/Vormauerungen etc. unterliegen nicht den Anforderungen der DIN 4109-1 Tab. 9. **Hier ist in einer Wohnanlage mit mehreren Parteien grundsätzlich die gegenseitige Rücksichtnahme geboten.**
- * Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die beim Betätigen der Armaturen und Geräte nach DIN 4109-1 Tabelle 11 (Öffnen, Schließen, Umstellen, Unterbrechen) entstehen, sind entsprechend dieser Norm nicht zu berücksichtigen.

Die erhöhten Anforderungen an den Schallschutz vor Geräuschen aus raumluftechnischen Anlagen im eigenen Wohnbereich nach DIN 4109-5:2020-08 liegen der Ausführung nicht zugrunde und werden somit nicht eingehalten.

Eigener Wohn- und Arbeitsbereich:

Es wird vereinbart, dass die Einhaltung der entsprechenden Kennwerte nach **DEGA-Memorandum BR 0104-Februar 2015** für Schallschutz im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich der **Ausführung nicht zugrunde liegen und somit auch explizit nicht zugesichert sind.**

Sonstiges:

- Es wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass *die Richtlinie VDI 4100: 2012-10 – Schallschutz für Wohnungen Beurteilung und Vorschläge für erhöhten Schallschutz*, der Ausführung **nicht zugrunde liegt.**
- **Zu der Ausführung von Erdgeschoss-Terrassen wird darauf hingewiesen und vereinbart, dass die Terrassen im Erdgeschoß den Außenbereich darstellen und hierfür keine Anforderungen an die Trittschalldämmung zugesichert werden und somit auch keine Anforderungen an die Trittschalldämmung der vereinbarten Ausführung zugrunde liegen.**

Sonstiges

Eingezeichnete Möblierungen, die Kücheneinrichtung, Waschmaschine und Wäschetrockner sowie mit Strichlinien dargestellte Gegenstände stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Mit Strichlinien dargestellte Räume/Wände/Türen stellen Grundriss-Varianten dar, die auf Sonderwunschbasis gegen Aufpreis möglich sind. Die in den Ansichten und Grundrissen gezeichneten eventuellen Sonnenschutzanlagen sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Bei Sanitär-Einrichtungsgegenständen können zwischen Porzellan (z. B. Waschtisch), Stahl-Emaille (z. B. Fabrikat Bette „Brausewanne“ und Fabrikat Kaldewei „Badewanne“) aus fertigungstechnischen Gründen geringe Farbabweichungen auftreten.

Innerhalb der vorgegebenen Musterkollektion von Fliesen, Bodenbelägen und Türen kann der Käufer seine Auswahl beim Verkäufer bzw. bei den genannten Handwerkern treffen. Darüber

hinaus können entsprechend dem Baufortschritt individuelle Sonderwünsche mit dem Verkäufer bzw. mit dessen beauftragten Handwerkern vereinbart werden.

Alternativen bezüglich der Ausführung der Materialien kommen ausschließlich nach Festlegung durch den Verkäufer zum Einbau.

In Umsetzung von Art. 48 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden alle mit „BF“ gekennzeichneten die Wohnungen so geplant und im baurechtlichen Genehmigungsverfahren auch selbst so berücksichtigt, dass sie **barrierefrei erreichbar sind und innerhalb der Wohnung selbst über die erforderlichen Bewegungsflächen und über bodenebene Duschwannen mit Antirutschoberfläche (= Duschplatz) verfügen, damit diese Wohnungen in verschiedenen Lebenssituationen und bis ins hohe Alter gut nutzbar sind.** Bauliche Änderungen in diesen Wohnungen sind nur zulässig, wenn sie der DIN 18040-2 sowie dem Art. 48 Abs. 1 BayBO entsprechen.

Die Lieferung oder Bereitstellung von Hilfsgeräten, wie z. B. Leitern etc. für Wartungs-, Reinigungs- und Unterhaltsarbeiten gehört nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers.

Gewährleistung nach BGB

Für die Rechte und Ansprüche des Käufers wegen Sachmängeln an Grundstück und Gebäulichkeiten gelten die Bestimmungen wie sie in der notariellen Kaufurkunde festgelegt sind.

Hinweise zur Beachtung nach Erstbezug

„Wartung und Instandhaltung“

Wartung und Instandhaltung obliegt dem Käufer. Für Mängel, die auf eine unterlassene oder mangelhafte Wartung, Pflege und Instandhaltung zurückzuführen sind besteht kein Gewährleistungsanspruch.

Gewöhnliche Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen von Teilen und Anlagen, die einem bestimmungsgemäßen Verschleiß unterliegen und deshalb Reparaturbedürftigkeit eintritt, stellen keine Sachmängel dar.

„Festlegung elastischer Fugen als Wartungsfugen“

Bei schwimmenden Zementestrichen sind trotz fachgerechter Ausführung Randverformungen technisch nicht zu vermeiden. Somit unterliegen Abrisse von elastischen Verfügungen infolge von zulässigen und technisch nicht zu vermeidenden Absenkungen der Zementestrich-Fußbodenkonstruktion nicht der Gewährleistung des Verkäufers, dies gilt insbesondere für sämtliche Boden-Wand-Anschlüsse bei den Bodenbelägen und Fliesen-/Plattenbelägen.

Sämtliche elastische Verfügungen in Sanitärräumen sind chemischen und/oder physikalischen sowie mechanischen Einflüssen ausgesetzt (Wasser, Reinigung mit Reinigungsmittel, Ablagerungen von Schmutz etc.) und bedürfen somit einer permanenten Wartung und Pflege um Folgeschäden zu vermeiden.

Es wird hiermit darauf hingewiesen und vereinbart, dass sämtliche unter diesem Untertitel genannten elastischen Fugen somit Wartungsfugen darstellen. Im Rahmen des Bauunterhaltes sind diese elastischen Fugen in entsprechenden Zeitabständen auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers, durch die Käufer zu erneuern und auch hinsichtlich der Kosten zu tragen.

„Richtiges Heizen“

- * Richtiges Heizen, d. h. die Wohnung sollte in der Heizperiode nicht unter 17° C auskühlen, auch dann nicht, wenn die Bewohner nicht anwesend sind.
- * Möbel sollten 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.

„Das gehört nicht ins WC“

Die Toilette ist kein Abfalleimer! Oft werden Dinge in der Toilette entsorgt und den Abfluss hinunter gespült. So kommt auf der Kläranlage einiges an, was dort nichts verloren hat. Dies kann ernste Konsequenzen für die Abwasserentsorgung haben. Verstopfte Rohrleitungen und Pumpen, Beeinträchtigungen der Leistung der Kläranlage und die Belastung von Bächen und Flüssen können die Folge sein. Die Beseitigung der Schäden ist stets mit einem hohen Geld- und Arbeitsaufwand verbunden. **Die Kosten dafür trägt die Allgemeinheit mit Abwassergebühren.** Im Sinne aller und der Umwelt wird deshalb jeder gebeten, nur Dinge in den Abwasserkreislauf zu geben, die auch dafür bestimmt sind.

NICHT IN DIE TOILETTE	DAS KANN PASSIEREN	DORTHIN GEHÖRT ES
Windeln, Zahnseide, Wischtücher, Slippeinlagen, Tampons, Heftpflaster, Ohrenstäbchen	<ul style="list-style-type: none">• verstopfen Rohre und Pumpen	Mülltonne
Speisereste, Brat- und Frittierfett, Lebensmittelabfälle	<ul style="list-style-type: none">• verstopfen Rohre und Pumpen• ziehen Ratten an	Mülltonne
Zigarettenkippen, Korken, Flaschenverschlüsse	<ul style="list-style-type: none">• behindern die Abwasserreinigung	Mülltonne
Medikamente, Tabletten	<ul style="list-style-type: none">• belasten des Abwasser, Bäche u. Flüsse• können Klärwerksleistung beeinträchtigen	Mülltonne
Säuren, Laugen, Altöl, Farben, Lacke, Desinfektionsmittel, Verdünner, Abbeiz- und Holzschutzmittel, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel	<ul style="list-style-type: none">• belasten des Abwasser, Bäche u. Flüsse	Schadstoffsammlung
scharfe Abfluss- und Sanitärreiniger, WC-Steine	<ul style="list-style-type: none">• belasten des Abwasser, Bäche u. Flüsse• können Klärwerksleistung beeinträchtigen• können Rohrleitungen und Dichtungen zerfressen	Schadstoffsammlung
Asche, Katzenstreu, Vogelsand	<ul style="list-style-type: none">• verstopfen Rohrleitungen	Mülltonne

„Allgemeines“

Haarrisse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind technisch nicht vermeidbar und stellen somit keine Gewährleistungsmängel dar.

Zur Vermeidung von Legionellenbildung innerhalb der jeweiligen Wohnung empfehlen wir, dass durch die Käufer/Bewohner alle 72 Stunden ein kompletter Wasseraustausch in sämtlichen Wasserleitungen (warm und kalt) einschließlich der Gartenwasser-Zuleitung(en) stattfindet. In unbewohnten Wohnungen sowie während urlaubsbedingter Abwesenheit sollten regelmäßig alle drei

Tage, durch längeres Öffnen (mind. ca. 3 bis max. 5 Minuten) aller Wasserhähne die Wasserleitungen gespült werden. Bitte beachten Sie dabei, dass dies insbesondere bei Warmwasserleitungen durch vollständiges Öffnen und auf „höchster Warmstellung“ erfolgt. Das herausgelassene Wasser muss dabei ohne es zu benutzen, kontrolliert über den jeweiligen Einrichtungsgegenstand ungehindert ablaufen können.

Es ist darauf zu achten, dass insbesondere Einbau-Küchenunterschranke schallentkoppelt zu angrenzenden Wohnungstrennwänden aufgestellt werden, d. h. die Arbeitsplatte darf nicht press/starr an der Wohnungstrennwand anliegen, insbesondere ist hierfür auch die Ausführung einer elastischen Verfugung mit direktem Kontakt zum Putz zu vermeiden.

Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind (z. B. Holzteile, Sichtbetonteile sowie Außenputz) sind in entsprechenden Zeitabständen nach Vorgaben der Hersteller bzw. im Rahmen des Bauunterhaltes auch innerhalb der Gewährleistungszeit des Bauträgers durch die Wohnungseigentümer durchzuführen.

Es bleiben architektonische und technisch notwendige Änderungen insoweit vorbehalten, als sie den Bauwert nicht beeinträchtigen oder ihn verbessern, oder als solche Änderungen durch Auflagen der Baubehörde notwendig werden und dem Käufer zumutbar sind.

Im Übrigen wird auf das „**Handbuch-Übergabeunterlagen**“ mit **Energieausweis**, Bedienungs-, Pflege- und Wartungsanleitungen sowie sonstigen Hinweisen und Tipps etc. verwiesen, welches der Verkäufer im Zuge der Wohnungs-Übergabe nach Bezugsfertigstellung aushändigt. **Des Weiteren erfolgt im Zuge der Übergabe der Wohnanlage eine technische Einweisung.** Die Beachtung der technischen Einweisung und der ausgehändigten Unterlagen ist Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Handhabung bzw. für den ordnungsgemäßen Betrieb und Unterhalt.

Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der gemachten Angaben wird nicht übernommen, auch nicht für Druckfehler.

Grundstücke gesucht!

Sie haben ein Baugrundstück zu verkaufen –
egal ob bebaut oder unbebaut?

Sie kennen jemanden, der verkaufen möchte?

**Bitte wenden Sie sich an unseren Verkaufsleiter
Herrn Christian Nayeri ☎ 01 76 24 06 70 56**

Ihr Matthias Maresch



AUSWAHL AN REFERENZ-OBJEKTEN

Mühlbachpark | Pfersee



Singoldpark | Göggingen



Wolframviertel | City



Reese-Park | Kriegshaber



AUSWAHL AN REFERENZ-OBJEKTEN

Augsburger Str. | Pfersee



Blumenhof | Göggingen



Wertachauen | Pfersee



Sheridan-Park | Pfersee



Beethoven-Park | City



Beethoven-Park | City



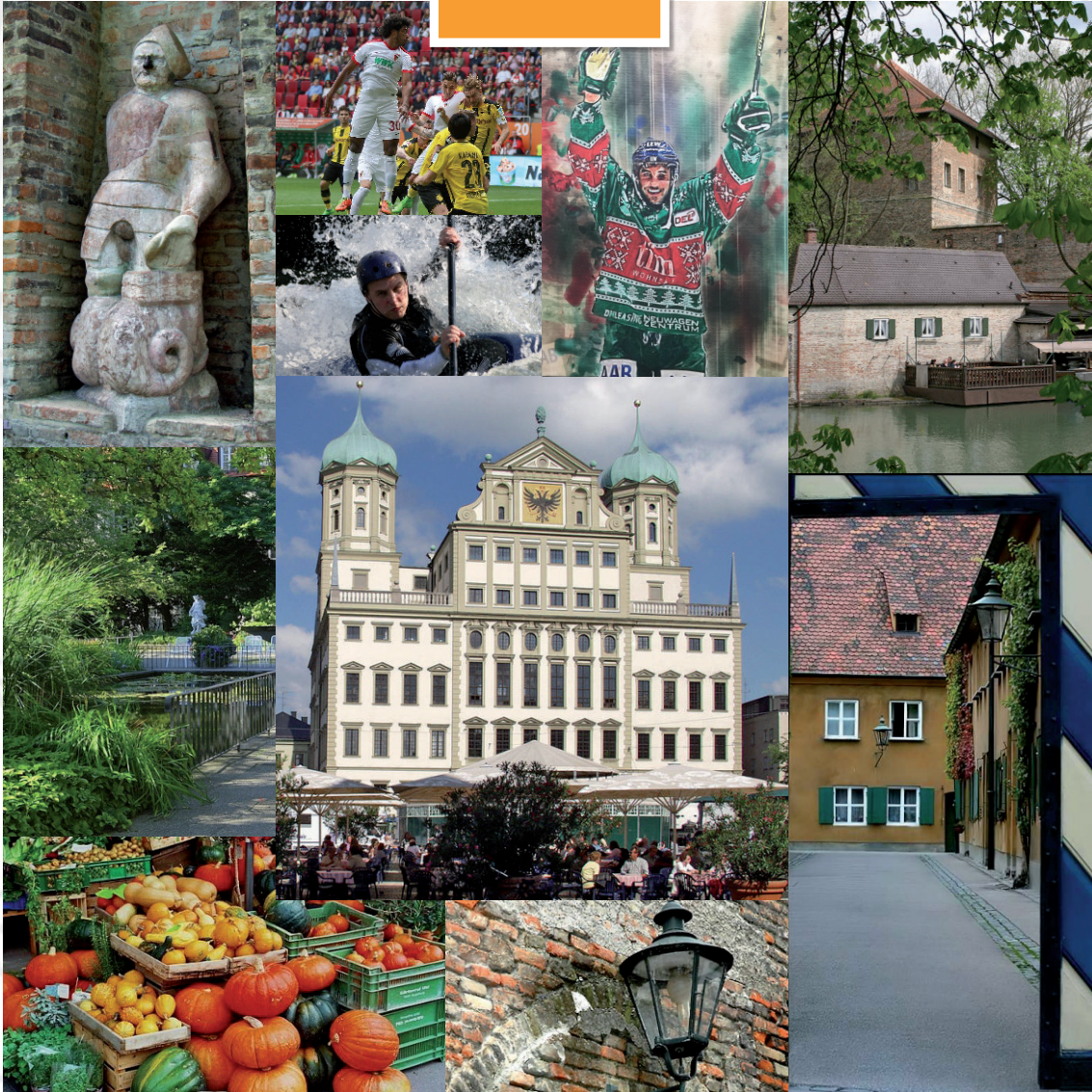
VORLÄUFIGE PREISLISTE WESTEND-QUARTIER

Augsburg - Ulmer Str. 278

Haus 1

Wohnung	Beschreibung	Zimmer	DIN-Wfl	Preis in €uro	Preis/m ²
1	EG	1	51,15 m ²	Verkauft	Verkauft
2	EG	1	46,06 m ²	Verkauft	Verkauft
3	1. OG	2	51,21 m ²	Verkauft	Verkauft
4	1. OG	1	40,75 m ²	Verkauft	Verkauft
5	EG	2	58,64 m ²	Verkauft	Verkauft
6	EG	1	36,88 m ²	Verkauft	Verkauft
7	EG	1	55,08 m ²	418.000,00 €	7.588,96
8	EG	4	115,49 m ²	Reserviert	Reserviert
9	EG	3	94,76 m ²	727.960,00 €	7.682,14
10	1. OG	2	53,33 m ²	Verkauft	Verkauft
11	1. OG	1	33,17 m ²	Verkauft	Verkauft
12	1. OG	1	51,37 m ²	404.910,00 €	7.882,23
13	1. OG	4	104,34 m ²	814.800,00 €	7.809,09
14	1. OG	3	86,72 m ²	Verkauft	Verkauft
15	PH	2	61,13 m ²	486.180,00 €	7.953,21
16	PH	3	108,31 m ²	878.285,00 €	8.108,99
17	PH	2	71,35 m ²	578.550,00 €	8.108,62
18	PH	2	64,93 m ²	Verkauft	Verkauft

TG-Stellplatz je 32.900,00 €



tfm Wohnbau Projekt 1 GmbH & Co. KG
Kobelweg 85 | 86156 Augsburg

☎ 0821 440170-0

☎ 0821 440170-40

✉ info@tfm-wohnbau.de



Ein Unternehmen der Familie Blum/TERRAFINANZ-Gruppe München
und der Familie MARESCH Augsburg



Haftungshinweis:

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen wurden sorgfältig recherchiert. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen übernimmt der Bauträger tfm Wohnbau Projekt 1 GmbH & Co. KG, Kobelweg 85, 86156 Augsburg, jedoch keine Gewähr. Die Gebäudeabbildungen und Illustrationen sind nicht plan- und maßstabsgetreu, sondern Darstellungen aus Sicht des Illustrators. Das im Exposé dargestellte Bildmaterial, insbesondere kolorierte Ansichten, Fotografien und perspektivische Zeichnungen, sind als künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich. Die Möblierung und die Einrichtungsgegenstände in den Grundrissen und Zeichnungen stellen unverbindliche Einrichtungsvorschläge dar und sind nicht im Kaufpreis enthalten. Die Farbgebung von Hausansichten kann bei der späteren Ausführung, von der im Exposé, abweichen. Die Beschaffenheit und Ausführung der hier beworbenen Bauvorhaben werden ausschließlich durch den Kaufvertrag, die Teilungserklärung und die Baubeschreibung, nicht aber durch die im Exposé enthaltenen Angaben und Darstellungen bestimmt.