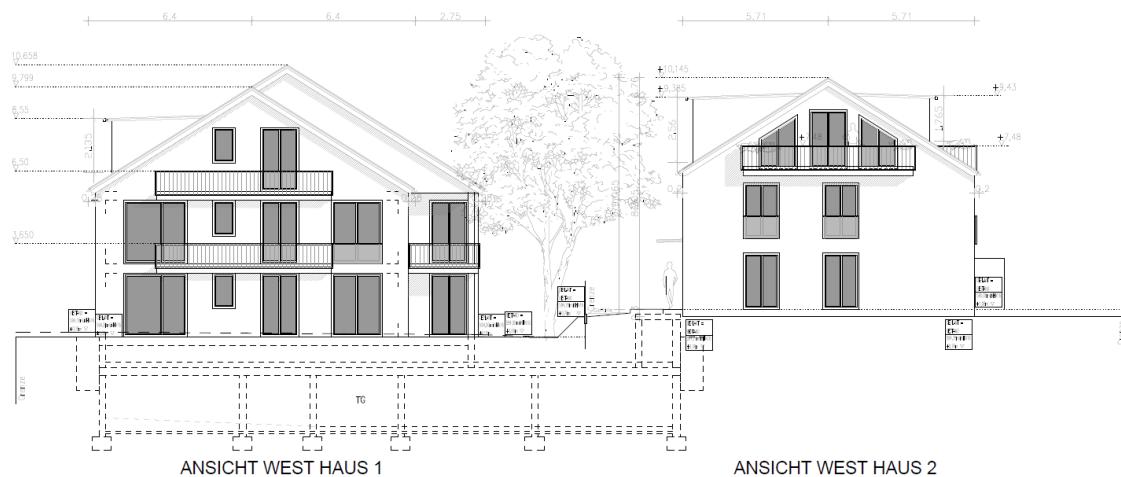




Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

WRH 106-108 PULLACH



BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

BAUVORHABEN: Neubau, Umbau, Sanierung und Erweiterung einer Wohnanlage (WEG)

GEMEINDE: 82049 – Pullach – Wolfratshauserstraße 106-108

Bauträger: Nolarco Wohnbau GmbH
Seitnerstraße 29, 82049 Pullach

Generalunternehmer: co rock construction GmbH
Waldstraße 32b, 82049 Pullach



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

I. Allgemeine Beschreibung

In der Gemeinde Pullach bei München errichtet die Nolarco Wohnbau GmbH auf den Flurstücken 370/4 und 370/3, Gemarkung PULLACH, Wolfratshauserstraße 106-108, eine Wohnanlage nach Maßgabe der Pläne des Architekturbüro Schäfer und Betz, und des Baubescheides vom 28.01.25 des Landratsamt München samt den Plänen.

In einer Bauhöhe mit 10,658m (WRH 106) bzw. 10,145m (WRH 108) über 3 Etagen (EG, 1.OG, DG) und einem UG als TG ausgeführt entstehen 10 Wohneinheiten. BGF siehe Anlage A.

Detaillierte Aufschlüsselung der Flächen und zugehörigen Parkplätzen siehe ANLAGE 1. Die Flurstücke 370/4 sowie 370/3 sind gemäß des bayrischen Raumordnungsgesetzes als Wohngebiet gewidmet.

II. Ver- und Entsorgung der gesamten Liegenschaft

Die Anträge für die Anschlüsse zur Ver- und Entsorgung sind vom Generalunternehmer vorzubereiten und nach Unterschrift des Eigentümers entsprechend bei den zuständigen Behörden rechtzeitig einzureichen. Der Generalunternehmer verpflichtet sich sämtliche damit verbundenen Planungsleistungen in sein Pauschalangebot einzukalkulieren. Abnahmen nach Fertigstellung sind vom Generalunternehmer zu organisieren. Diese Position ist gesondert auszupreisen und anzubieten. Behördengebühren werden nach tatsächlichem Aufwand vom AG übernommen.

- Strom: IEP (Innovative Energie Pullach)
- Fernwärme: IEP (Innovative Energie Pullach)
- Gas: SWM (wird nicht angeschlossen)
- Wasser: SWM / VBS
- Kanal: Gemeinde Pullach
- Müll: Diverse Anbieter, vom Käufer selbst zu organisieren
- Telefon/Internet: Leerverrohrung für Kabelfernsehen und Telekom – die Grabungsarbeiten auf eigenem Grund werden vom Bauträger durchgeführt. Die jeweilige Aufschaltung ist nicht Vertragsbestandteil und nicht im Kaufpreis enthalten.

III. Baubeschreibung

III.I. Kellergeschosse

WRH106: Stahlbeton- bzw. Doppelwandaussenwände; Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen, Ausführung als schwarze Wanne mit außenliegender Dickschichtabdichtung und entsprechender Perimeterdämmung



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

sowie Bautenschutzmatten. Lichtschächte als Ortbetonlichtschächte mit geschlossenem Boden mit Ablauf und darunterliegender Kiesplombe ausgeführt.

WRH108:

Anbau: Stahlbeton- bzw. Doppelwandaussenwände; Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen, Ausführung als schwarze Wanne mit außenliegender Dickschichtabdichtung und entsprechender Perimeterdämmung sowie Bautenschutzmatten. Lichtschächte als Ortbetonlichtschächte mit geschlossenem Boden mit Ablauf und darunterliegender Kiesplombe ausgeführt.

Sanierung: Bestandsfundamente sowie Außenwände werden erhalten.

III.II. Fundamentierung

WRH106: Durchgehende Stahlbetonfundamentplatte über Wohnhaus und Tiefgarage mit Linienentwässerung, Einzelfundamente als Streifen- bzw. Punktgrundamente. Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen.

WRH108:

Anbau: Stahlbetonfundamentplatte, Einzelfundamente als Streifen- bzw. Punktgrundamente. Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen

Sanierung: Bestandsfundamente sowie Außenwände werden erhalten.

III.III. Geschossdecken

WRH106: Stahlbetondecken Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen als Betonmassiv- bzw. Betonelementdecken (Filigrandecken) mit Aufbeton.

WRH108:

Anbau: Stahlbetondecken Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen als Betonmassiv- bzw. Betonelementdecken (Filigrandecken) mit Aufbeton.

Sanierung: Bestandsdecken bleiben erhalten.

III.IV. Außenmauerwerk

WRH106:

a) UG: Stahlbetonwände / Fertigteilwände innen unverputzt, Betonoberflächen Nest Frei gestrichen, außen mit Dickschichtabdichtung sowie XPS-Dämmung lt. Bauteilkatalog außen.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Ausführung nach EnEV.

b) EG bis DG: Stahlbeton innen gespachtelt und gemalrt bzw. tragende Ziegelwände (Kalk-Sandstein) mit Kalk/Gipsputz innen, WDVS lt. Bauphysik (Aufbau lt. Bauteilliste) außen - Fassadendämmplatten und Edelputz- Körnung 3,0 mm. Ausführung nach EnEV. Fenster und Türlaibungen erhalten einen Glattstrich für den späteren Bauelementeinbau.

WRH108:

Anbau:

a) UG: Stahlbetonwände / Fertigteilwände innen unverputzt, Betonoberflächen Nest Frei gestrichen, außen mit Dickschichtabdichtung sowie XPS-Dämmung lt. Bauteilkatalog außen. Ausführung nach EnEV.

b) EG bis DG: Stahlbeton innen gespachtelt und gemalrt bzw. tragende Ziegelwände (Kalk-Sandstein) mit Kalk/Gipsputz innen, WDVS lt. Bauphysik (Aufbau lt. Bauteilliste) außen - Fassadendämmplatten und Edelputz- Körnung 3,0 mm. Ausführung nach EnEV. Fenster und Türlaibungen erhalten einen Glattstrich für den späteren Bauelementeeinbau.

Sanierung: Bestandsmauerwerk bleibt im Bestand, Öffnungen für Bauelemente werden entsprechend angepasst (nach statischen Vorgaben) an Außenflächen wird loser Putz abgeschlagen.

III.V. Zwischenwände

WRH106:

a) Tragende Zwischenwände (Treppenhauskern, Aufzugswände sowie Wohnungstrennwände) werden in Stahlbeton bzw. Ziegel/Kalk Sandstein lt. Statik Angaben beidseitig verputzt bzw. gespachtelt und gemalt ausgeführt. Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen

b) Wohnungstrennwände werden nach Vorgabe Schallschutz aus Stahlbeton bzw. Kalk Sandstein ausgeführt. Dimensionierung, Bewehrung und Beton- bzw. Ziegelgüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen. Es ist ein Schallschutz nach DIN 4109 sowie die Mindestanforderungen für Wohnungstrennwände zu erreichen

c) Nichttragende Zwischenwände ebenfalls im Mauerwerk. Doppelt beplankten Gipskartonwänden werde ausgeführt in Bereich wo Elektrounterverteilung, FB-Heizverteiler oder andere technische Ausrüstung eingebaut wird. Alle notwendigen DIN Normen in Bezug auf den Schallschutz werden eingehalten.

WRH108:

Anbau:

a) Tragende Zwischenwände (Treppenhauskern, Aufzugswände sowie Wohnungstrennwände) werden in Stahlbeton bzw. Ziegel/Kalk Sandstein lt. Statik Angaben und Bauphysik beidseitig



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

verputzt bzw. gespachtelt und gemalt ausgeführt. Dimensionierung, Bewehrung und Betongüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen.

- b) Wohnungstrennwände werden nach Vorgabe Schallschutz aus Stahlbeton bzw. Kalk Sandstein ausgeführt. Dimensionierung, Bewehrung und Beton- bzw. Ziegelgüte nach Vorgabe Statik bzw. Schal und Bewehrungsplänen. Es ist ein Schallschutz nach DIN 4109 sowie die Mindestanforderungen für Wohnungstrennwände zu erreichen
- c) Nichttragende Zwischenwände ebenfalls im Mauerwerk. Doppelt beplankten Gipskartonwänden werde ausgeführt in Bereich wo Elektrounterverteilung, FB-Heizverteiler oder andere technische Ausrüstung eingebaut wird. Alle notwendigen DIN-Normen in Bezug auf den Schallschutz werden eingehalten.

Sanierung: In der Sanierung bleiben die Wände teilweise erhalten. Neu zu erstellende Wände werden analog dem Anbau bzw. der 106 ausgeführt. Wände die schallschutztechnisch zu ertüchtigen sind erhalten eine Vorsatzschale.

III.VI. Fußbodenkonstruktion

WRH 106:

a) Fußbodenkonstruktion UG Kellerbereich

Schwimmender Estrich min. 6cm auf Trittschaldämmplatten verlegt. Aufbau lt. Bauteilliste Bauphysik

b) Fußbodenkonstruktion UG Tiefgarage

Bodenplatte im Gefälle auf entsprechendem Unterbau, Rampe in Ortbeton. Beschichtung nach DIN.

c) Fußbodenkonstruktion EG – DG-Wohnungen

Schwimmender Estrich min. 6cm mit FB-Heizung auf Trittschaldämmplatten verlegt. Aufbau lt. Bauteilliste Bauphysik (Einzelaufbauten Aufenthaltsräume, Bäder, Gemeinschaftseigentum)

d) Fußbodenkonstruktion EG-DG Treppenhäuser:

Treppenhäuser erhalten je nach Planung auf den Podesten einen schwimmenden Estrich ohne FB- Hzg. Fussbodenbelege aus Fliesen bzw. Feinsteinzeug (Keramogranit) mit Fertigstufen.

WRH 108:

Anbau:

a) Fußbodenkonstruktion UG Kellerbereich

Schwimmender Estrich min. 6cm auf Trittschaldämmplatten verlegt. Aufbau lt. Bauteilliste Bauphysik

b) Fußbodenkonstruktion UG Tiefgarage

Bodenplatte im Gefälle auf entsprechendem Unterbau, Rampe in Ortbeton. Beschichtung nach DIN.

b) Fußbodenkonstruktion EG – DG-Wohnungen

Schwimmender Estrich min. 6cm mit FB-Heizung auf Trittschaldämmplatten verlegt. Aufbau lt.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Bauteilliste Bauphysik (Einzelaufbauten Aufenthaltsräume, Bäder, Gemeinschaftseigentum)

c) Fußbodenkonstruktion EG-DG Treppenhäuser:

Treppenhäuser erhalten je nach Planung auf den Podesten einen schwimmenden Estrich ohne FB- Hzg. Fußbodenbeläge aus Fliesen bzw. Feinsteinzeug (Keramogranit) mit Fertigstufen.

Sanierung:

a) Fußbodenkonstruktion UG Kellerbereich bleibt im Bestand erhalten wird stellenweise ausgebessert und erhält eine 2 Komponenten Beschichtung.

b) Fußbodenkonstruktion EG – DG-Wohnungen

Schwimmender Estrich mit FB-Heizung auf Trittschaldämmplatten mit REDUZIERTER Stärke Aufgrund der vorgegebenen Raumhöhen verlegt. Aufbau lt. Bauteilliste Bauphysik (Einzelaufbauten Aufenthaltsräume, Bäder, Gemeinschaftseigentum)

c) Fußbodenkonstruktion EG-DG Treppenhäuser:

An der Bestandstreppe wird der Belag abgeschlagen und ein neues Geländer verbaut. Anschließen werden neue Fliesen aus Tritt und Setzstufen verlegt.

III.VII. Treppenanlagen

WRH 106: Treppen werden als Fertigteiltreppen entsprechend schallentkoppelt ausgeführt. Die Treppenpodeste werden wahlweise (Vorgabe des Statikers) in Ortbeton mit entsprechenden Tronsole nach Vorgabe Bauphysik / Schallschutz ausgeführt.

WRH 108: Bestandstreppe wird als Tragkonstruktion beibehalten bzw. wahlweise abgebrochen und neu gebaut. Bei einem Neubau wird eine Ortbetontreppe eingebaut.

III.VIII. Dachkonstruktionen Flachdächer bzw. Dachterrassen

WRH 106-108: Satteldach mit Gauben und Dacheinschitten nach Baugenehmigung und nach Angabe Bauphysik. Ausführungsdetails nach Vorgaben Statiker.

III.IX. Dacheindeckung

WRH 106-108: Satteldach mit Ziegeldeckung in Frankfurter Pfanne mit protagon Beschichtung und Angaben Bauphysik. Gauben aus Holzkonstruktion mit einer Verblechung (lt. EnEV). Terrassenplatten auf Stelzlagern im Terrassenbereich der Wohneinheiten. Der Zugang zum Dach zu Wartungszwecken erfolgt über die Dachgauben.

III.X. Spenglerarbeiten

WRH 106-108: Dachrinnen mit Regenrohren und Rinnenkästen aus beschichtetem Blech lt. Designprojekt. Solverblechungen, Fensterbleche sowie Attikaverblechungen Aluminium Pulverbeschichtet im Farbton lt. Designprojekt.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

III.XI. Fenster- Innen und Außentüren

WRH106-108:

- a) Fenster: Kunststoffkonstruktion ohne Blindstock. Fabrikat Schüco oder gleichwertig. Farbe lt. Designprojekt, Bemustert gemäß Mustervorlage „turner oak malt, Farbcode 470-3001“; Dreh-, Drehkipp oder Fixteile. Isolierverglasung. U-Wert der Gesamtkonstruktion von $U_w=0,80 \text{ W/m}^2$.

Schalldämmmaß entsprechend den geltenden Vorschriften mit 38db Ausführung lt. Bauteilliste. Ausführung Fenster nach EnEV.

- b) Fensterbänke im gemauerten Brüstungsbereich innen und Räumen im KG, lt. Designprojekt in Stein, Granit geledert, im Bad und WC gefliest.

- c) Haustüre/Eingangsportal in Aluanthrazit (verwindungsfreies Aluformrohr) mit Glasfüllung. Die Türe erhält ein Dreifach-Sicherheitsschloss und umlaufend im Doppelfalz ein alters- und kälteresistentes Silikondichtgummi. Die Sicherheits-Drückergarnitur entspricht der Einbruchschutzklasse 1.

- d) Wohnungseingangstüren

TÜRBLATT:

- Oberfläche: CPL Polarweiss ähnl. RAL 9003
- gefertigt nach DIN 68706-1/18101
- Beanspruchungsgruppe S
- Wärmedurchgangskoeffizient: $1,7 \text{ W/m}^2 \text{ K}$
- Spezialrahmenaufbau mit Stabilisatoren, 4 mm HDF Absperrung
- mit 3-seitigem Normfalz $13 \times 25,5 \text{ mm}$
- Schloss: PZ-Schloss Klasse 3 silberfarbig, wahlweise PZ-Schloss Klasse 4, einbruchhemmend EBH mit Doppelstulp oder 3-fach Verriegelung
- Bandoberteil: 2-tlg. V 0026 WF vernickelt
- Mittellage: Vollspaneinlage
- Designkante
- ca. 32 kg/m^2
- ca. 40 mm dick
- ca. 50 mm kürzbar
- Bodenabsenkabdichtung
- OTS Gleitschiene

ZARGE:

- Oberfläche: CPL Polarweiss ähnl. RAL 9003
- Fertigzarge in Anlehnung nach DIN 18101
- Futterbrett: 12 mm dick, abgerundet auf Gehrung gefertigt
- Wandstärkenausgleich: +15 mm
- Schließblech: einbruchhemmendes Sicherheitsschließblech, bei 3-fach Verriegelung zusätzlich 2 Nebenschließbleche
- Bandunterteil: 3-teilig V4200 WF
- Dichtungsprofil: werkseitig passend eingezogen



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

e) Innentüren (Wohngeschosse incl. Kellergeschoß) als Vollspantüren in Holzzargen mit Gummischlitzabdichtung. Türblätter in weiß beschichtet mit Edelstahl Drückergarnituren lt. Bemusterung. Die Toiletten/Badezimmertüren erhalten einen WC-Beschlag.

III.XI.I Schlosserkonstruktionen

Schlosserkonstruktionen wie Balkongeländer, etc. entsprechend Werksplanung mit Pulverbeschichtung in Farbe nach Designprojekt. Treppengeländer vor Ort geschweißt grundiert und in RAL-Farbe nach Design Projekt lackiert. Die Bestandstreppe in der 108 erhält ein neues Geländer.

III.XII. Heizungsanlage

WRH106-108: Zentrale, automatisch gesteuerte, außentemperaturabhängige Heizanlage mittels Fernwärmeanspeisung der Gemeinde Pullach.

Die Beheizung der Räume erfolgt mittels separatem Heizkreis Warmwasser-Fußbodenheizung. In jeder Wohneinheit befindet sich ein Heizkreisverteiler mit Wohnungsweiser Wärmemengenzählung. Gemäß EnEV befindet sich in jedem Raum ein Thermostat.

Die Bäder erhalten einen elektrischen Badheizkörper der keinen Anschluß an die Warmwasserversorgung / Fußbodenheizung erhält. (rein elektrisch)

Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral für beide Wohnhäuser über einen bivalenten Warmwasserspeicher.

Die Verrohrung erfolgt mittels C Stahlrohren in den Steigtrassen und Verteilleitungen an der Decke und in der Zentrale im Keller. Die Verrohrung innerhalb der Ständerwände und im Fußbodenaufbau erfolgt mit Metallverbundrohren.

III.XII.I Kühlung

WRH106-108: Die Kühlung erfolgt über Deckenkühlung in den Dachgeschoßen. Es werden jeweils die Aufenthaltsräume der Dachgeschoße mit einer Deckenfläche von ca. 50m² gekühlt. Die dazu notwendige Kühlleistung wird über ein sich auf dem Dach befindlichen Klimagerät erzeugt.

III.XIII. Lüftung

WRH106:

Außenliegende WCs und Bäder haben Fenster und werden natürlich gelüftet. Innenliegende Bäder werden bedarfsgeführt mit einer dezentralen Abluft entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter. Kellerräume erhalten eine dezentrale Abluftanlage. Die Tiefgarage erhält



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Lichtschächte, als Nachström bzw. Durchströmöffnungen welche über ein Gittertor in der TG-Abfahrt belüftet werden.

WRH108:

Außenliegende WCs und Bäder haben Fenster und werden natürlich gelüftet. Innenliegende Bäder werden bedarfsgeführt mit einer dezentralen Abluft entlüftet. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter. Kellerräume erhalten eine Abluftanlage. Kellerräume erhalten eine Abluftanlage.

III.XIV. Sanitäre Be- und Entwässerung

WRH106-108: Die Trinkwasseraufbereitung erfolgt zentral mit rückspülbarem Filter und einer Enthärtungsanlage wegen des harten Münchener Wassers. Eine Zirkulationsleitung zum Schutz gegen Verkeimung ist vorgesehen.

Die Verrohrung erfolgt mittels Edelstahlrohren in den Steigtrassen und Verteilleitungen an der Decke und in der Zentrale im Keller. Die Verrohrung innerhalb der Wände/Ständerwände und im Fußbodenaufbau erfolgt mit Metallverbundrohren.

Die Verrohrung Schmutzwasser erfolgt für Sammelleitungen im Schacht mit schallgedämmten Abwasserrohren Qualitätsstandart Geberit dB20 sowie innerhalb der Ständerwand im Bad mit Silent PP.

III.XV. Dezentral Lüftungsanlage Aufenthaltsräume

Die kontrollierte Wohnungslüftung erfolgt mittels dezentralem Abluftsystem. Die Nachströmung erfolgt über entsprechende Nachströmelemente in den Fenstern. (Fensterfalzlüfter)

In Sommermonaten bei hoher Außenluftfeuchte wird die Lüftung im UG zur Vermeidung von Taupunktunterschreitungen manuell ausgeschaltet.

IV. Ausstattungsbeschreibung

IV.I. Sanitäreinrichtung

WRH 106-108:

Wohneinheiten 1 bis 10:

Küche:

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie Ablauf für Spüle, Anschluss für Geschirrspüler mit einem Doppelspindeleckventil am Kaltwasseranschluss.

Bad mit WC:

Warm- und Kaltwasseranschluss für Dusche und Waschtisch.

Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für Spülkasten.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

HWR/Abstellraum:

Kaltwasseranschluss für Waschmaschine.

Terrassen/Dachterrassen und Gartenanteil:

Ein selbstentleerender Kaltwasseranschluss. (Frostsicher)

WC:

Warm- und Kaltwasseranschluss für Handwaschbecken sowie Kaltwasseranschluss für Spülkasten.

Ausstattung Ideal Standard oder Gleichwertig:

Wohneinheiten 1 bis 10:

Bad mit WC:

- Bodengleiche Duschen mit Einlaufrinne und Glastrennwänden mit Türe. Ideal Standard Badethermostat UP BS2 Ceratherm 200 chrom für Wandeinbau und Umstellung für zwei Entnahmestellen inkl. Unterputzbausatz und Distanzrahmen.
- Regenbrause IDEALRAIN Pro 30x30cm inkl. Wandanschluss für Brausegarnitur inkl. Brausegarnitur IDEALRAIN EVO JET mit Brausestange.
- Waschtisch CONNECT AIR CUBE 60x46x16cm, Weiß mit Überlauf und Siphon. Armatur EDGE, Grand Slim in Chrom.
- Wandtiefspül-WC CONNECT Air, Aquablade, Weiß mit WC-Sitz CONNECT Air, Sandwich softclosing, Weiß montiert auf Unterbau Trägerelement Geberit Duofix Höhe 112
- Betätigungsplatte Geberit 2 Mengen Sigma 01 Farbe weiß
- Papierrollenhalter Connect mit Deckel Chrom

WC:

- Wandtiefspül-WC CONNECT Air, Aquablade, Weiß mit WC-Sitz CONNECT Air, Sandwich softclosing, Weiß montiert auf Unterbau Trägerelement Geberit Duofix Höhe 112
- Betätigungsplatte Geberit 2 Mengen Sigma 01 Farbe weiß
- Papierrollenhalter Connect mit Deckel Chrom
Handwaschbecken Connect AIR 30x40cm. Weiß mit Überlauf und Siphon. Armatur Edge, Grand Slim in Chrom.

IV.IV Dunstabzug Küchen

WRH106-108:

Für den Dunstabzug ist die Möglichkeit des Anschlusses einer Umluftdunstabzugshaube vorgesehen. Die Lieferung und Montage einer Dunstabzugshaube ist nicht im Pauschalangebot beinhaltet.

IV.V Sonnenschutz

Elektrisch betriebene Alurolllos Farbe lt. Designprojekt, mit außenliegendem Rolladenkasten nicht sichtbar im WDVS über Fenstersturz verbaut und Aluminiumführungsschienen.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

IV.V. Elektroeinrichtung

Schwachstrominstallationen:

Die Elektroausstattung umfasst eine „ausreichende“ nach aktuellem Standard in Anzahl von Decken- und Wandauslässen, Steckdosen und Schaltern. Videogegensprechanlage mit Türöffner, Netzwerkdosens, Rohinstallation für Radio/TV.

Die Bemusterung befindet sich noch im Entscheidungsprozess. Von co rock ist ein separates Angebot für eine gesamte KNX-Steuerung, Programmierung und die dazugehörigen Schaltersysteme für Licht, Jalousien, Heizung und Klima (Obergeschosse) an den Bauherrn weiterzuleiten.

Weiterhin ist ein Angebot für Smart-Home darzulegen.

Flachdachbereich / Dacheinschnitte

- Steckdosen Feuchtraum 1x Stück

Terrasse:

Terrasse:

- 1x Wandauslass, 2x Steckdosen, (Feuchtraumausführung). Vorsehung für Markisenantrieb.

Garten:

Verkabelung nach Projekt.

Parkplätze:

- Steckdose absperrbar, keine Wallbox nur Zuleitung für E-Mobilität

Keller:

Technikräume:

- Aufputz Haus- Multimediaverteiler und Zählerschrank, 2 Deckenauslass, 1 Schaltersteckdosen APFR,
- 5x Aufputz Steckdosen mit Klappdeckel (Feuchtraumausführung)

IV.II. I Ausstattung Elektro

Schalter und Steckdosen aus Kunststoff, Farbe lt. Designprojekt gebrochenes weiß matt bzw. schwarz matt, Fabrikat Gira System 55

IV.II.II Multimediaverkabelung

In jeder Wohneinheit ist im Wäsche- / Heizungsraum ein Multimediaverteiler vorgesehen. Von diesem Verteiler wird zu jedem Aufenthaltsraum ein CAT7-Doppelkabel geführt, welches in einer zu den Elektroinstallationen passenden EDV-Doppeldose endet. Analog dazu ist je Aufenthaltsraum eine Leerverrohrung für ein SAT-Kabel vorgesehen.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

IV.II.III KNX Bussystem

KNX-Bussystem ist **NICHT** vorgesehen und kann nach Fertigstellung der Rohinstallation auf Kundenwunsch nur mit erhöhtem Aufwand hergestellt werden (Gesamte E-Installation neu!) Angebot wird erstellt und an Bauherr weitergeleitet.

IV.II.IV SAT-Anlage

Eine SAT-Anlage ist nicht vorgesehen.

IV.II.V Telefonie, Internet

Im Hausanschluss Raum (Zentral für die 106-108) Kellergeschoß ist ein neutraler Anschlusspunkt für Telekombetreiber vorgesehen. Das Haus wird für den Empfang von Breitband-Internet vorgerüstet. Die Anmeldung erfolgt durch den jeweiligen Käufer selbst, um jedem Käufer die Auswahl des geeigneten und vorhandenen Internetanbieters selbst zu überlassen.

IV.II.VI Gegensprechanlage

Videogegensprechanlage Aufputz-Wandvideosprechstelle. Hausbrieffachanlage. Farbe: Anthrazitgrau

IV.II.VII Eingang

Gegensprechanlagenableau mit Ruffunktion. Hausbrieffachanlage, Außenbeleuchtung.

IV.IV. Bodenbeläge (Bruttolistenpreis bis 80€ für Fliesen und Parkett)

a) Windfang/Diele/Flur/Treppenhäuser:

Fliesen lt. Ausstattungsliste inkl. Sockel, laut Muster in 3 verschiedenen Farben.

b) Bad/WC:

Boden und Wandverkleidung mit Feinsteinzeug lt. Ausstattungsliste, im Spritzwasserbereich verlegt, Muster in 3 verschiedenen Farben, Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

c) Küche:

Bodenfliesen lt. Ausstattungsliste inkl. Sockel, Muster in 3 verschiedenen Farben, Fugenfarbe passend zu den Fliesen.

d) Schlafzimmer, Kinderzimmer und Vorräume:

Eichen Natur Mehrschichtparkett Landhausdiele lt. Ausstattungsliste, Stärke 15 mm, Vollholznutzschicht 4mm, geölt. Muster in 3 verschiedenen Holzarten.
Sockelleisten 80 mm hoch, oben gerundet.

e) Wohnzimmer:

Eichen Natur Mehrschichtparkett Landhausdiele lt. Ausstattungsliste, Stärke 15 mm, Vollholznutzschicht 4mm, geölt. Muster in 3 verschiedenen Holzarten.
Sockelleisten 80 mm hoch, oben gerundet.

f) Keller:



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Bodenbeschichtung PE

f) Terrasse EG:

WPC-Dielen bzw. Estrichplatten auf Stelzlagern bzw. Splittbett mit Randsteinen

g) Treppenhaus:

- Fliesen/Feinsteinzeug inkl. Sockel

IV.V. Malerarbeiten

WRH 106:

a) Sämtliche Innenwände im EG – DG werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Decken werden entweder gespachtelt und erhalten eine Leichtbeschichtung weiß oder werden verputzt und gemalert. Auf Kundensonderwunsch kann hier auch lt. Bemusterung gemalert werden.

b) Betonwände und Betondecken im Kellergeschoss werden nur entgratet, gemalert und nicht gespachtelt.

c) Die Tiefgarage und der Keller erhalten einen einfachen Anstrich auf Oberfläche „gereinigt“

WRH108:

Anbau:

a) Sämtliche Innenwände im EG – DG werden mit einer Innendispersionsfarbe weiß 2-fach ausgeführt. Die Decken werden entweder gespachtelt und erhalten eine Leichtbeschichtung weiß oder werden verputzt und gemalert. Auf Kundensonderwunsch kann hier auch lt. Bemusterung gemalert werden.

b) Betonwände und Betondecken im Kellergeschoss werden nur entgratet, gemalert und nicht gespachtelt.

Die Tiefgarage und der Keller erhalten einen einfachen Anstrich auf Oberfläche „gereinigt“

Sanierung:

a) Sämtliche Innenwände im EG – DG werden mit einer rissüberbrückenden Glasfasertapete verspachtelt und erhalten einen Anstrich aus Innendispersionsfarbe Weiß 2-fach ausgeführt. Die Decken werden gespachtelt und erhalten eine Leichtbeschichtung weiß. Auf Kundensonderwunsch kann hier auch lt. Bemusterung gemalert werden.

b) Betonwände und Betondecken im Kellergeschoss werden nur entgratet, gemalert und nicht gespachtelt.

Der Keller erhält einen einfachen Anstrich auf Oberfläche „gereinigt“

IV. VI. Außenbereiche

Außenflächen:

Die Außenanlage ist lt. dem genehmigten Freiflächenplan herzustellen inkl. geforderten Spielplatz.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Dachflächenwasserung:

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Regenfallrohre an der Fassade und wird über Sammelleitungen in eine zentrale Versickerung zusammengefasst.

IV.VI.I Hausnummerschilder

Es wird eine entsprechende Beschilderungen nach Vorgabe der Gemeinde Pullach angebracht.

IV.VI.II Geländer und Absturzsicherungen

Balkone und Attiken: Geländer Konstruktion aus verzinktem pulverbeschichtetem Stahl lt. Designprojekt.

Treppenhäuser: Geländer Konstruktionen vor Ort geschweißt und lackiert mit Edelstahlhandlauf

IV.VI.III Schließanlage

Zentralschließung nach Schließplan. Innentüren erhalten ein Buntbarschloss mit Schlüssel.



Bau und Ausstattungsbeschreibung Wolfratshauserstraße 106-108

Die planerische Darstellung der Einrichtung in den Grundrissen ist nur ein Einrichtungsvorschlag und gilt nicht als Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen, die der Verbesserung der Wohnqualität oder dem technischen Fortschritt dienen bzw. von der Behörde vorgeschrieben werden, bleiben vorbehalten.

Die vorliegende Bau- und Ausstattungsbeschreibung entspricht den geltenden Vorschriften.

Änderungen durch den Auftraggeber in der Ausstattung und Bauausführung sind im Generalübernehmervertrag geregelt.

Für die Ausführung von Sonderwünschen bzw. die in Eigenregie ausgeführten Arbeiten gilt als vereinbart, dass die Gewährleistung seitens des Auftragnehmers nicht übernommen wird.

Start der Abbruch-, Entkernung-, und Entsorgungsarbeiten sowie die Baustelleneinrichtung April 2025

BAUBEGINN Mai 2025 (nach Fertigstellung der Ausführungsplanung)

BAUFERTIGSTELLUNG UND ÜBERGABE der WOHNANLAGE: Dezember 2026

Die Gewährleistungsfrist beträgt für Neubau 5 Jahre ab dem Tage der Übergabe der Wohneinheit und der gemeinsamen Teile der Liegenschaft (laut Übergabeprotokoll). Es gelten die Vereinbarungen des GU-Vertrages (siehe auch unten Allgemeine Hinweise a)).