

# Zeit für Veränderung! Im *EigenDaheim!*



VERKAUFS – EXPOSÉ

AUSSENANSICHT HAUS 2 VON SÜD-OST

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten

Das Projekt aus Sicht des Illustrators  
mit ggf. aufpreispflichtigen Details



# BAYERN WOHNBAU

*... da, wo Leben am schönsten ist*

# *Leidenschaft* wird bei uns groß geschrieben.

**BEREITS 1929 ERKLÄRTE LE CORBUSIER IN SEINEN**

**„FESTSTELLUNGEN ZU ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU“  
DASS „DIE SYNTHESE AUS VERNUNFT UND LEIDEN-  
SCHAFT DAS INSPIRIERTE WERK ERGIBT. DIE VERNUNFT  
SUCHT DIE MITTEL.“**

Vernunft ist in unserem Berufsbild das, was im Rahmen der Baugesetze und des wirtschaftlichen Rahmens möglich ist.

Leidenschaft will eine Architektur anbieten, die sich einerseits harmonisch in die Umgebung einfügt, andererseits auch durch Detailliebe heraussticht ohne zwingend aus dem architektonischen Rahmen des Umfelds herauszufallen.

**UNSER ZIEL IST ES IN DIESEM SPANNUNGSFELD  
STETS DAS „OPTIMUM“ ABZUBILDEN.**

Ästhetische Architektur, die sich optimal einfügt und dabei die baurechtlichen Grenzen vernünftig auslotet.



Zuhause  
in Baldham, vor den Toren von München  
ankommen

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten





# Sind Begegnungen *Schicksal?*

Vielleicht! Und vielleicht begegnen Sie gerade jetzt in diesem Moment Ihrer Traum-Wohnung.

Und bevor wir Ihnen detaillierte Informationen zu unserem neuen Projekt näher bringen dürfen, möchten wir Ihnen einen gut gemeinten Rat geben:

**GEHEN SIE BEI IHREM EIGENHEIM KEINE UNNÖTIGEN KOMPROMISSE EIN!**

Denn das würden Sie vermutlich irgendwann bereuen!

Wir, die Bayern Wohnbau, wissen wovon wir sprechen. Denn was unsere Arbeit betrifft sind wir genauso kompromisslos! Mit Liebe zum Detail, Affinität zur Ästhetik sowie dem Blick auf das Wesentliche planen und verwirklichen wir unsere Immobilien. All unsere Häuser sind anders. Geplant um Ihren zukünftigen Bewohnern Freude zu bereiten.

Vielleicht merken Sie schon ... auf unsere Häuser und Wohnungen sind wir sehr stolz und freuen uns natürlich darüber, dass Sie uns und unser Projekt näher kennenlernen möchten und wir auf den folgenden Seiten unsere Leidenschaft mit Ihnen teilen zu dürfen!

Auf ein baldiges persönliches Kennenlernen!

Das Managementteam der Bayern Wohnbau Projektgesellschaften

  
Sascha Ibrahimovic  
Geschäftsführer

  
Andreas Igenbergs  
Geschäftsführer

# Wohlfühlen in Baldham

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten



Angrenzend an die Landeshauptstadt München befindet sich die weithin bekannte und beliebte Gemeinde Baldham – Vaterstetten.

Eine natürlich gewachsene und weiterhin aufstrebende Gemeinde, die von ihrer geographischen Lage profitiert.

War Baldham früher ein Rückzugsort der mittlerweile alteingesessenen „Prominenz“, so erkennen heute immer mehr neue Familien und auch Singlehaushalte den Reiz der „Vorstadt“.

Leben im Münchner Osten, dort wo Kinder die Natur noch genießen können, wo man alle Vorzüge einer „Großstadt mit Gartenstadtcharakter“ erleben kann.

### **BALDHAM STEHT FÜR WOHNEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU**

Die Infrastruktur in Baldham ist lückenlos und lässt die Metropole München nicht vermissen.

Kindergärten, unterschiedliche Lehreinrichtungen (von der Grundschule bis zum Humboldt-Gymnasium Vaterstetten) sowie ein überdurchschnittlich reichhaltiges Angebot an Freizeitmöglichkeiten sind in Baldham – Vaterstetten vorhanden.

Das Umland sowie die Gemeinde selbst laden zum Wandern, Joggen, Ausflügen mit dem Fahrrad, zum Golfen oder auch nur zum Erholen in der Natur ein. Darüber hinaus bietet Baldham und Umgebung ein vielseitiges Kultur- und Bildungsangebot sowie zahlreiche Restaurants, Biergärten und Bauernhöfe.

Die Autobahnanschlussstelle Haar (A 99) ist nur wenige Minuten entfernt. München selbst ist somit innerhalb von ca. 10 Minuten erreichbar, der Mittlere Ring in ca. 20 Minuten, der Flughafen in nur ca. 35 Minuten. Mit der S – Bahn (S6 / S4) ist der Hauptbahnhof in ca. 25 Minuten erreichbar.

Zweifelsohne ist die Lage zwischen München, dem Flughafen, der Messe, den benachbarten Seen und Wäldern, sowie den naheliegenden Bergen ein besonderes Highlight des überaus attraktiven Wohnorts.

# In unmittelbarer Nähe *zu den Bergen und München*

Nur wenige Kilometer entfernt vom Bayerischen Voralpenland und seinen Seen, ist Baldham ein idealer Ausgangspunkt für zahlreiche Sehenswürdigkeiten, Ausflugszielen und Freizeitattraktionen im gesamten Münchner Umland.



# Baldham *in Zahlen*

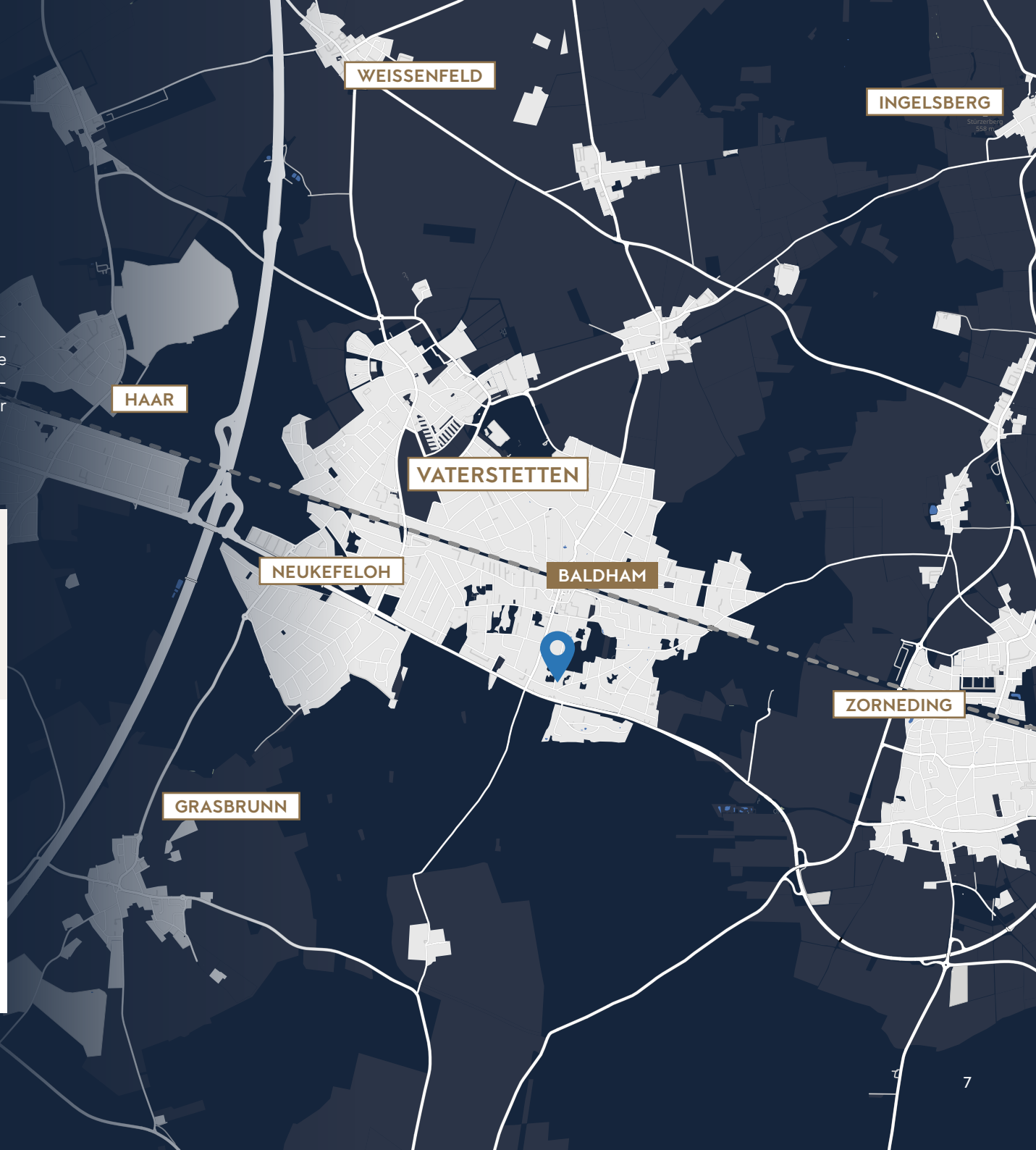
Baldham ist ein Gemeindeteil von Vaterstetten im Landkreis Ebersberg, östlich von München. Die Geschichte geht mit der ersten Erwähnung zurück bis in das 11. Jahrhundert. Andere Ortsteile von Vaterstetten werden sogar auf das Jahr 750 bis 600 v. Chr. datiert.

## Fakten

Höhe:	528 m über NHN
Fläche:	34,08 km <sup>2</sup>
Postleitzahl:	85598
Bevölkerung:	25.596 (12/2023)
Vorwahl:	08106

## Entfernungen

Bahnhof	0,9 km Baldham
Krankenhaus	13 km Neuperlach
Flughafen	36 km Hallbergmoos B301
Grundschule	0,6 km Grundschule Baldham
Gymnasium	1,8 km Humboldt Gymnasium
Autobahn A99	2,6 km
Autobahn A8	15 km
München	18 km Marienplatz
Parsdorf	7,1 km
Grünwald	25 km
Starnberger See	52 km
Tegernsee	48 km



Die perfekte  
**Wohnung**  
für Familien und Singlehaushalte

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten

# *Unser Projekt* Wohnbau mit Stil

## SO EINFACH KANN „SCHÖN“ SEIN!

Auf dem großzügigen Grundstück an der Blumenstraße 8 & 8a werden zwei villenartige Mehrfamilienhäuser mit jeweils 8 Wohnungen, samt Tiefgarage, errichtet.

Das an der Blumenstraße liegende Gebäude mit 8 Wohneinheiten verfügt über einen innenliegenden Aufzug, sodass jede Wohnung barrierefrei zu erreichen ist. Bei dem im Garten liegenden Haus sind die Wohnungen im Erdgeschoss ebenfalls barrierefrei, das Ober- sowie Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar.

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen bestechen durch ihre praktikablen sowie nutzungsoptimierten Grundrisse und sind für sowohl junge Familien mit Kind als auch ältere Bewohner und Single Haushalte geeignet. Durch das Zusammenlegen von zwei nebeneinander liegenden Wohnungen können ohne großen Aufwand – wie im EG des Hauses 2 umgesetzt – 3 bzw. 4 Zimmer Wohnungen angeboten werden; perfekt für die Familie.

Neben der Nachhaltigkeit ist es uns ein Anliegen, dass sich unsere Häuser deutlich von anderen Neubauten abheben, sogleich sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Bewusst eingesetzte Stilelemente und verwandte Materialien machen unsere Häuser zu einem außergewöhnlichen Wohn-erlebnis.

Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein Stellplatz, der sich in der Tiefgarage befindet. Die Stellplätze werden als Einzel- oder Duplexstellplätze angeboten.



# BAYERN WOHNBAU

*... da, wo Leben am schönsten ist*



Das Blumenstraßen-Ensemble in Baldham aus der Vogelperspektive

# Das Grundstück Baldham

Das zentral gelegene Grundstück verfügt über eine Fläche von ca. 1.755 m<sup>2</sup> und ist perfekt nach Süden ausgerichtet.

In fußläufiger Entfernung sind alle Belange des täglichen Bedarfes erreichbar, von der Schule, der Kita, den Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und vielem mehr.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten separat abgetrennte Gartenbereiche als Sondernutzungsrechte, die ausschließlich den entsprechenden Bewohnern zur Verfügung stehen. Die Gemeinschaftsfläche im Süd-Osten verfügt über einen Kinderspielplatz und lädt jene Bewohner zum verweilen ein, die über keinen eigenen Gartenanteil verfügen.

## Gartenflächen ca.

Wohnung	ohne Terrassenfläche
1.1	42,72 m <sup>2</sup>
1.2	19,72 m <sup>2</sup>
1.3	21,38 m <sup>2</sup>
2.1	324,29 m <sup>2</sup>
2.3	125,68 m <sup>2</sup>

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten





# Badezimmer



# Wohnbereich



# Stadt nah im *Grünen leben*

nördliches Gebäude

# Haus 1

an der Blumenstraße

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten



# Die Wohn (Nutz)flächen

## Haus 1

Bei der Gestaltung der Grundrisse wurde das Augenmerk bewusst auf den „Bewohner“ gelegt. So haben wir unsere größeren Wohnungen gezielt auf die Familie ausgerichtet, die kleineren Wohnungen eher auf Single Haushalte.

Die Berechnung der „Raumflächen“ wurde mit Putzabzug anhand der vorliegenden Bauplanung des Architekten berechnet. Die präzisen Wohnflächen sind natürlich erst nach Fertigstellung ermittelbar.

HAUS 1 NORD	Lage	Zimmer	Freifläche	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Wohnfläche / Nutzfläche	Garten
WHG I.1	EG links	2	Terrasse	54,38 m <sup>2</sup>	7,54 m <sup>2</sup>	61,04 m <sup>2</sup>	42,72 m <sup>2</sup>
WHG I.2	EG mitte	1	Terrasse	33,11 m <sup>2</sup>	8,54 m <sup>2</sup>	40,14 m <sup>2</sup>	19,72 m <sup>2</sup>
WHG I.3	EG rechts	2	Terrasse	55,02 m <sup>2</sup>	13,41 m <sup>2</sup>	60,01 m <sup>2</sup>	21,38 m <sup>2</sup>
WHG I.4	OG links	2	Balkon	53,86 m <sup>2</sup>	6,48 m <sup>2</sup>	59,85 m <sup>2</sup>	
WHG I.5	OG mitte	1	Balkon	32,68 m <sup>2</sup>	7,68 m <sup>2</sup>	39,24 m <sup>2</sup>	
WHG I.6	OG rechts	2	Balkon	52,00 m <sup>2</sup>	6,46 m <sup>2</sup>	57,83 m <sup>2</sup>	
WHG I.7	DG links	1	Balkon	36,25 m <sup>2</sup>	5,28 m <sup>2</sup>	58,72 m <sup>2</sup>	
WHG I.8	DG rechts	2	Balkon	49,29 m <sup>2</sup>	5,28 m <sup>2</sup>	79,77 m <sup>2</sup>	

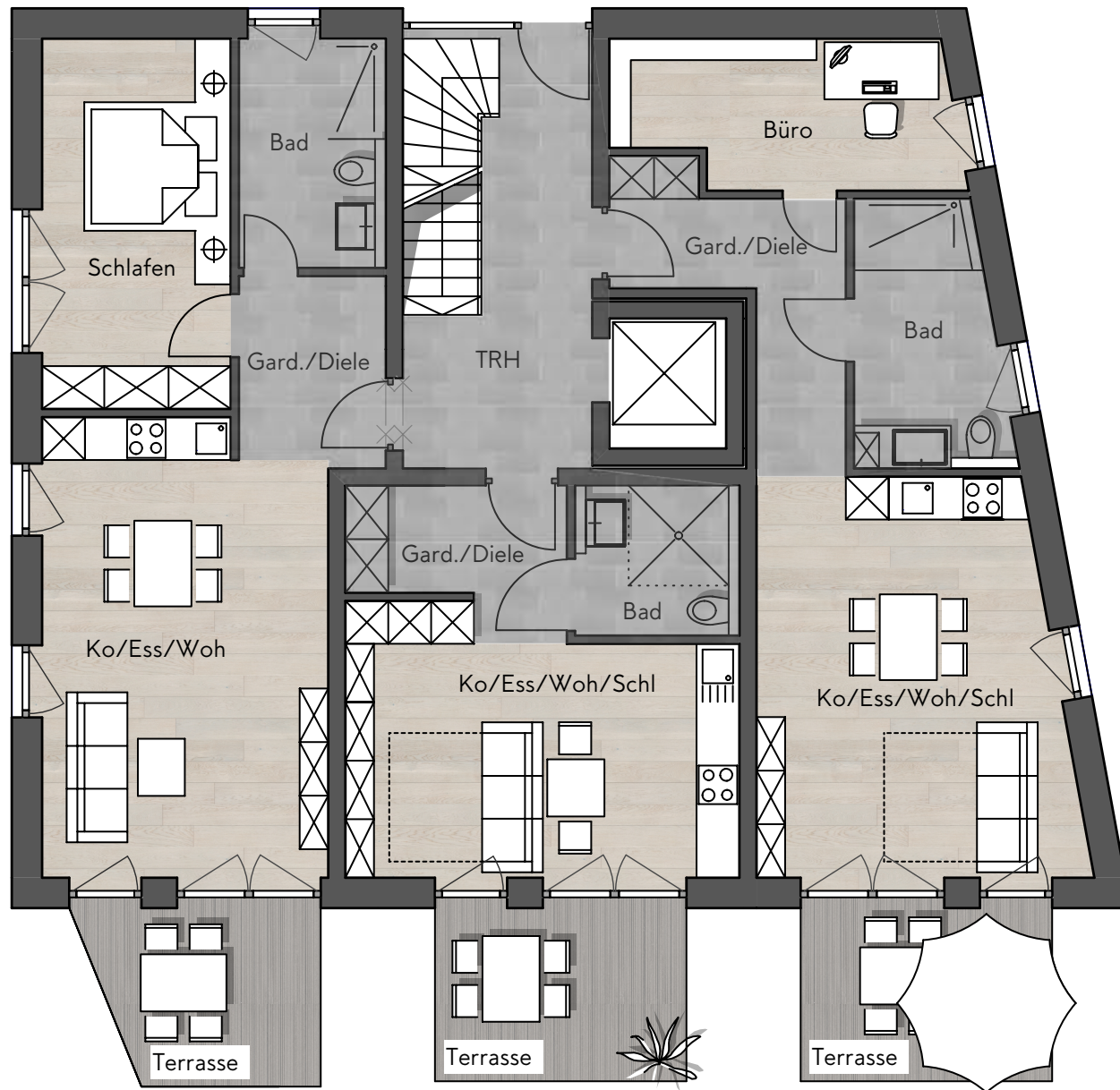
Das Verhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche fällt bei den Wohnungen im Dachgeschoss größer aus, da die Wohnflächenberechnung Dachschrägen nur zum Teil in die Wohnfläche einfließen lässt. Die Nutzfläche (= nutzbare Fläche) beschreibt die zur Verfügung stehende Grundfläche der Wohnung inkl. der Freifläche Balkon. Die Flächenangaben der privaten Gartenanteile (Sondernutzungsrechte) wurden vom Architekten ermittelt. Ein genaues Aufmaß kann erst nach Fertigstellung der Häuser und Gartenanlage ermittelt werden. Evtl. Verkleinerungen oder auch Vergrößerungen sind freibleibend und beeinträchtigen nicht den notariellen Kaufvertrag der Wohnung.



# Treppenhaus



# *Studio-Apartment*



# Grundrisse Haus 1

## *Erdgeschoss*

WOHNUNG 1.1	EG links, Terrasse und Garten
Zimmer	2
Wohnfläche	54,38 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	61,04 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	7,54 m <sup>2</sup>
Freifläche Garten	42,72 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 1.2	EG mitte, Terrasse und Garten
Zimmer	1
Wohnfläche	33,11 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	40,14 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	8,54 m <sup>2</sup>
Freifläche Garten	19,72 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 1.3	EG rechts, Terrasse und Garten
Zimmer	2
Wohnfläche	53,02 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	60,01 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	8,54 m <sup>2</sup>
Freifläche Garten	21,38 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



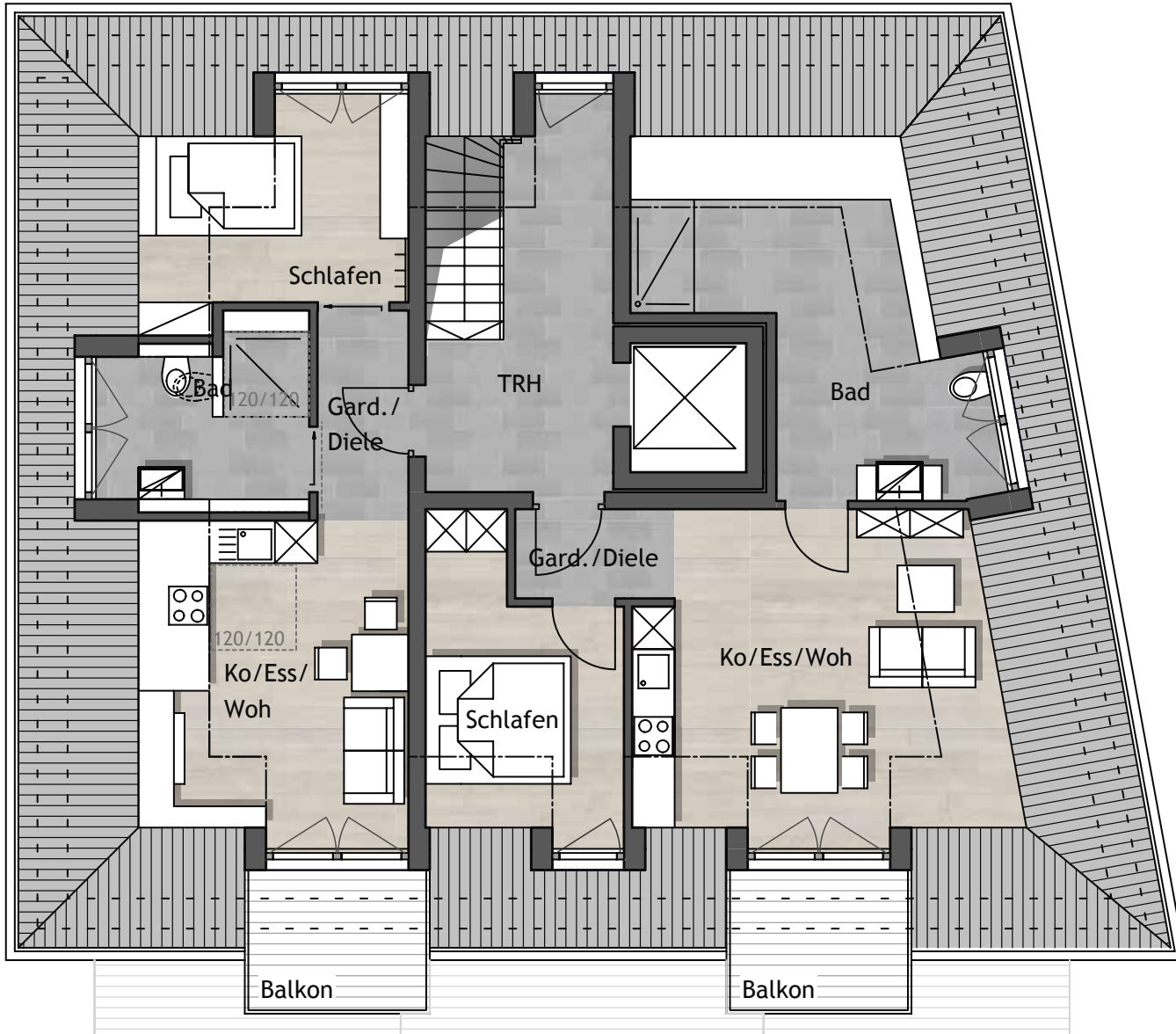
# Grundrisse Haus 1

## *Obergeschoss*

WOHNUNG 1.4	OG links, Balkon
Zimmer	2
Wohnfläche	53,86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	59,85 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	6,48 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 1.5	OG mitte, Balkon
Zimmer	1
Wohnfläche	32,68 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	39,24 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	7,68 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 1.6	OG rechts, Balkon
Zimmer	2
Wohnfläche	52,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	57,83 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	6,48 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



# Grundrisse Haus 1

## *Dachgeschoss*

WOHNUNG 1.7	DG links, Dachterrasse
Zimmer	2
Wohnfläche	36,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	58,79 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	5,28 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 1.8	DG rechts, Dachterrasse
Zimmer	2
Wohnfläche	49,29 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	79,77 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	5,28 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



# Schlafzimmer



# Wohnbereich

ERDGESCHOSS

Apartment im Erdgeschoss mit Wohn- / Essbereich und Gartenterrasse

südliches Gebäude

# Haus 2

Gartenhaus mit Spielplatz

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten



ANSICHT SÜD – OST HAUS 2

Großflächiger Garten der Wohnung 2.3.



Grundriss Erdgeschoss

# Die Wohn (Nutz)flächen

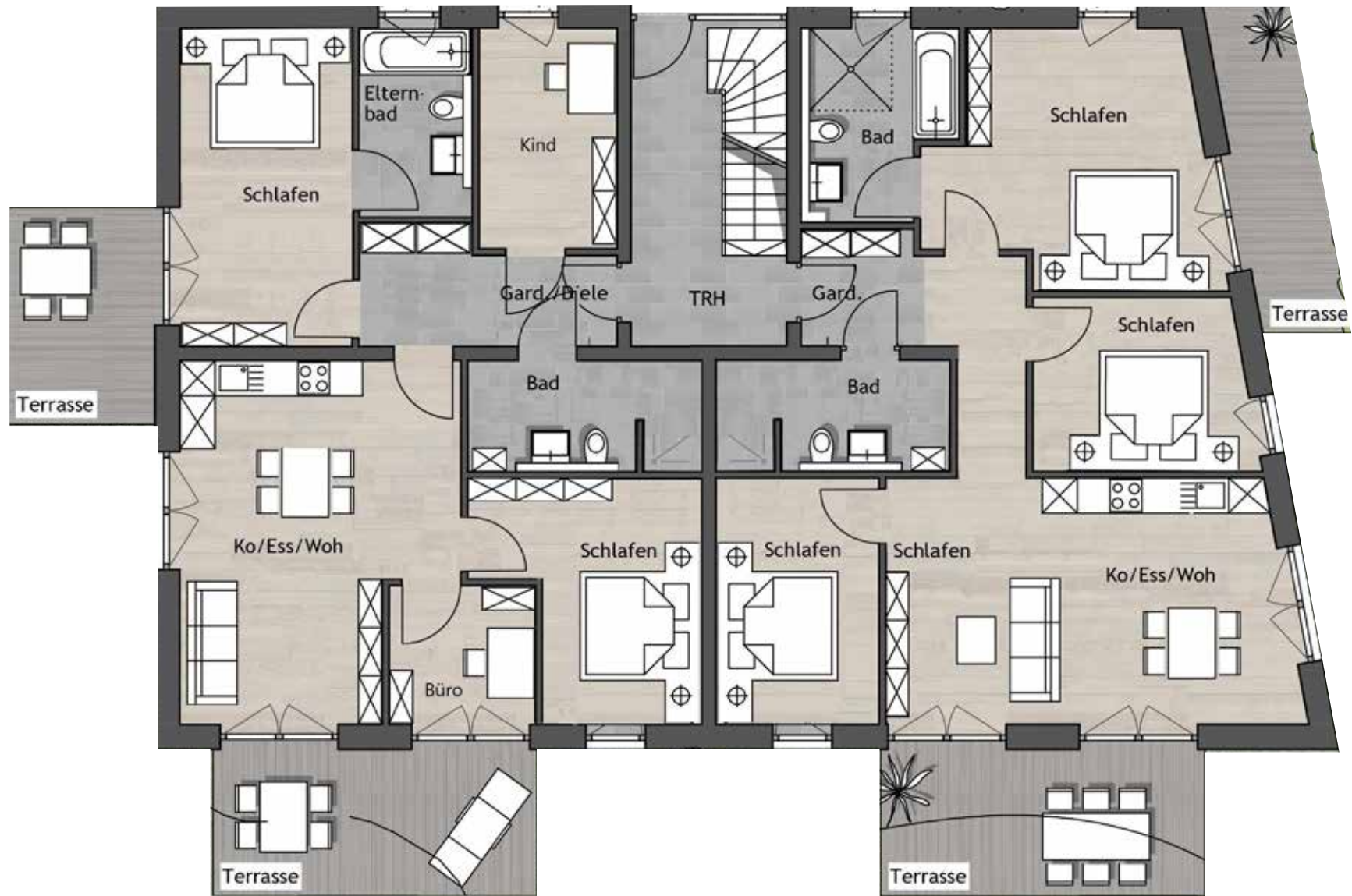
## Haus 2

Bei der Gestaltung der Grundrisse wurde das Augenmerk bewusst auf den „Bewohner“ gelegt. So haben wir unsere größeren Wohnungen gezielt auf die Familie ausgerichtet, die kleineren Wohnungen eher auf Single Haushalte.

Die Berechnung der „Raumflächen“ wurde anhand der vorliegenden Bauplanung des Architekten berechnet mit Putzabzug. Die präzisen Wohnflächen sind natürlich erst nach Fertigstellung ermittelbar.

HAUS 2 NORD	Lage	Zimmer	Freifläche	Wohnfläche	Terrasse / Balkon	Wohnfläche / Nutzfläche	Garten
WHG 2.1	EG links o	1	Terrasse	104,70 m <sup>2</sup>	22,54 m <sup>2</sup>	121,05 m <sup>2</sup>	324,29 m <sup>2</sup>
WHG 2.3	EG rechts u	2	Terrasse	106,93 m <sup>2</sup>	22,36 m <sup>2</sup>	123,19 m <sup>2</sup>	125,68 m <sup>2</sup>
WHG 2.5	OG links o	1	Balkon	41,83 m <sup>2</sup>	5,26 m <sup>2</sup>	46,71 m <sup>2</sup>	
WHG 2.6	OG links u	2	Balkon	54,13 m <sup>2</sup>	5,02 m <sup>2</sup>	59,00 m <sup>2</sup>	
WHG 2.7	OG rechts u	2	Balkon	58,43 m <sup>2</sup>	5,02 m <sup>2</sup>	63,30 m <sup>2</sup>	
WHG 2.8	OG rechts o	1	Balkon	39,20 m <sup>2</sup>	5,02 m <sup>2</sup>	44,07 m <sup>2</sup>	
WHG 2.9	DG links	2	Balkon	59,97 m <sup>2</sup>	6,78 m <sup>2</sup>	87,69 m <sup>2</sup>	
WHG 2.10	DG rechts	2	Balkon	76,44 m <sup>2</sup>	6,78 m <sup>2</sup>	104,98 m <sup>2</sup>	

Das Verhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche fällt bei den Wohnungen im Dachgeschoss größer aus, da die Wohnflächenberechnung Dachschrägen nur zum Teil in die Wohnfläche einfließen lässt. Die Nutzfläche (= nutzbare Fläche) beschreibt die zur Verfügung stehende Grundfläche der Wohnung inkl. der Freifläche Balkon. Die Flächenangaben der privaten Gartenanteile (Sondernutzungsrechte) wurden vom Architekten ermittelt. Ein genaues Aufmaß kann erst nach Fertigstellung der Häuser und Gartenanlage ermittelt werden. Evtl. Verkleinerungen oder auch Vergrößerungen sind freibleibend und beeinträchtigen nicht den notariellen Kaufvertrag der Wohnung.

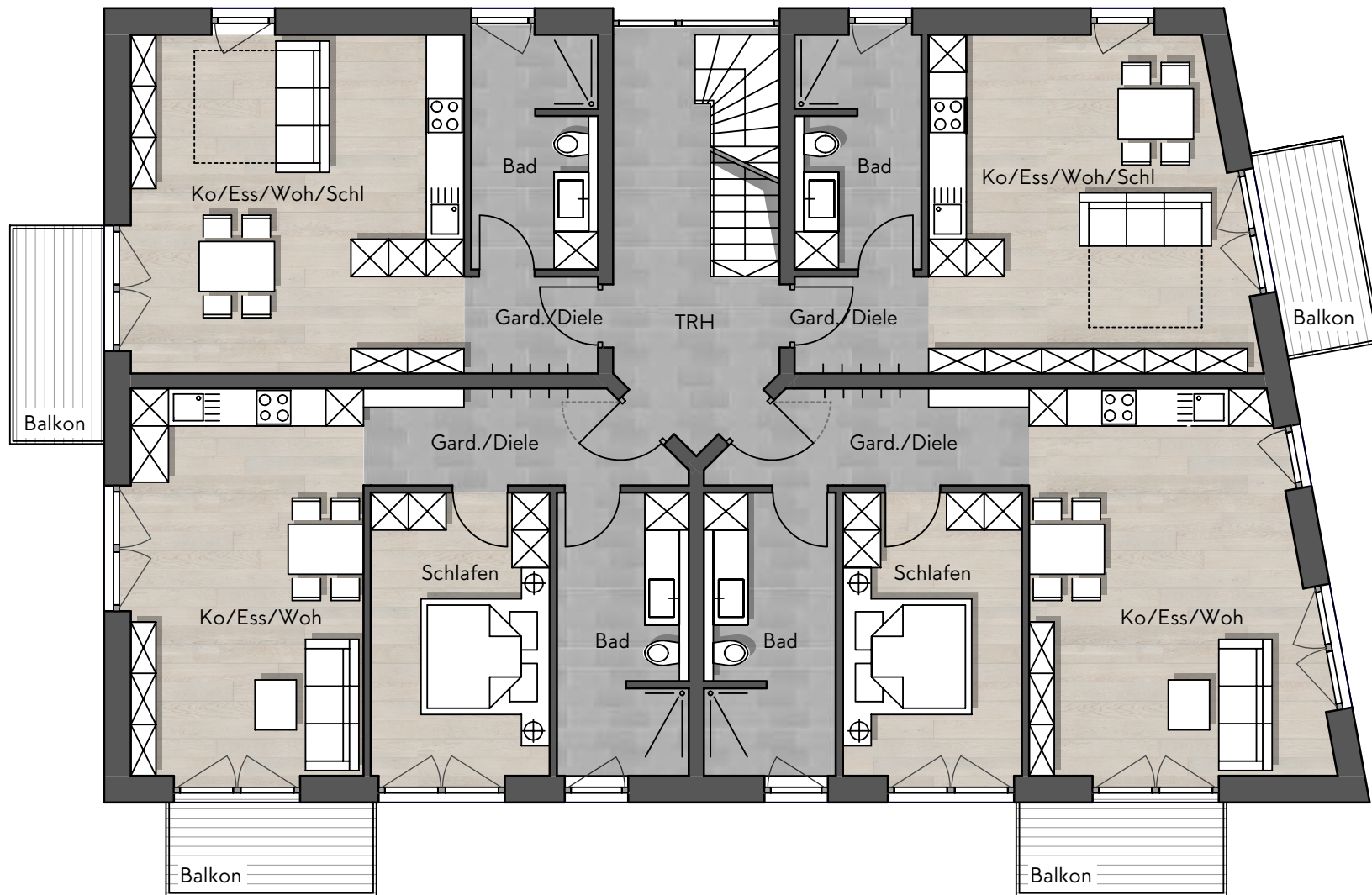


# Grundrisse Haus 2

## *Erdgeschoss*

WOHNUNG 2.1	EG links, Terrasse und Garten
Zimmer	4,5
Wohnfläche	104,70 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	121,05 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	22,54 m <sup>2</sup>
Freifläche Garten	324,29 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2

WOHNUNG 2.3	EG rechts, Terrasse und Garten
Zimmer	4
Wohnfläche	106,93 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	123,19 m <sup>2</sup>
Freifläche Terrasse	22,36 m <sup>2</sup>
Freifläche Garten	125,68 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2



# Grundrisse Haus 2

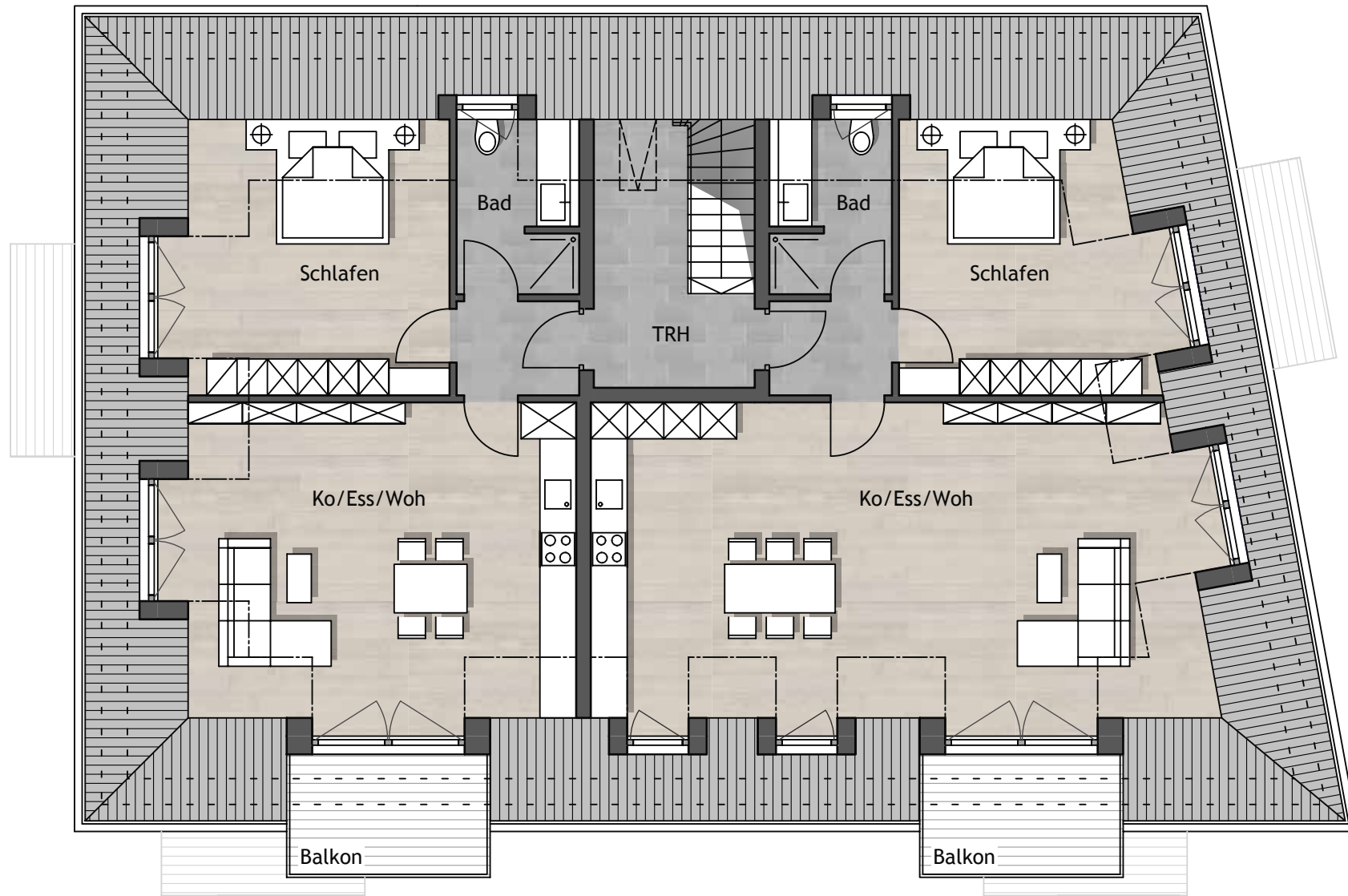
## *Obergeschoss*

WOHNUNG 2.5	OG links oben, Balkon
Zimmer	1
Wohnfläche	41,83 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	46,71 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	5,26 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 2.8	OG rechts oben, Balkon
Zimmer	1
Wohnfläche	39,20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	44,07 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	5,02 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 2.6	OG links unten, Balkon
Zimmer	2
Wohnfläche	54,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	5,02 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 2.7	OG rechts unten, Balkon
Zimmer	2
Wohnfläche	58,43 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	63,30 m <sup>2</sup>
Freifläche Balkon	5,02 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1



# Grundrisse Haus 2

## *Dachgeschoss*

WOHNUNG 2.9	DG links, Dachterrasse
Zimmer	2
Wohnfläche	59,97 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	87,69 m <sup>2</sup>
Freifläche Dachterrasse	6,78 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1

WOHNUNG 2.10	DG rechts, Dachterrasse
Zimmer	2
Wohnfläche	76,44 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	104,98 m <sup>2</sup>
Freifläche Dachterrasse	6,78 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2



# Penthouse



# Kellergeschoß

gemeinsame Tiefgarage

Zufahrt Blumenstraße

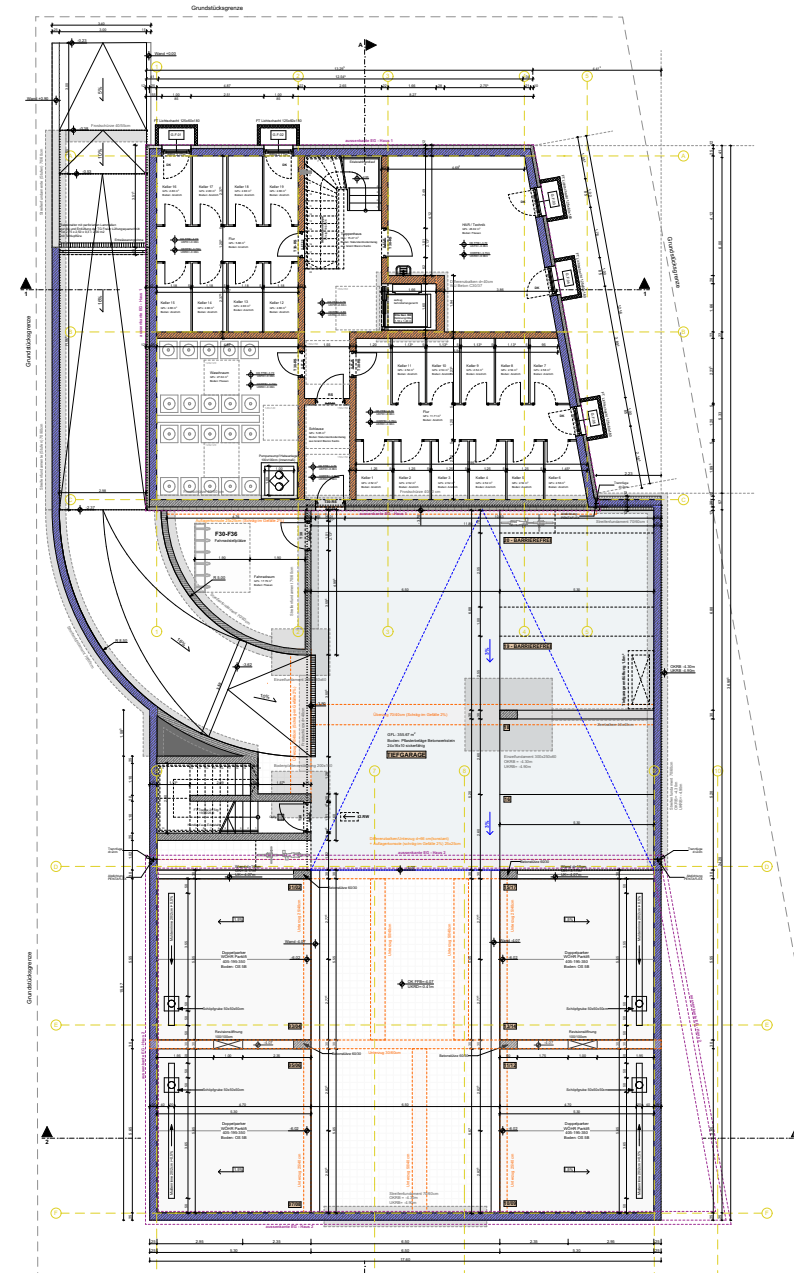
Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten

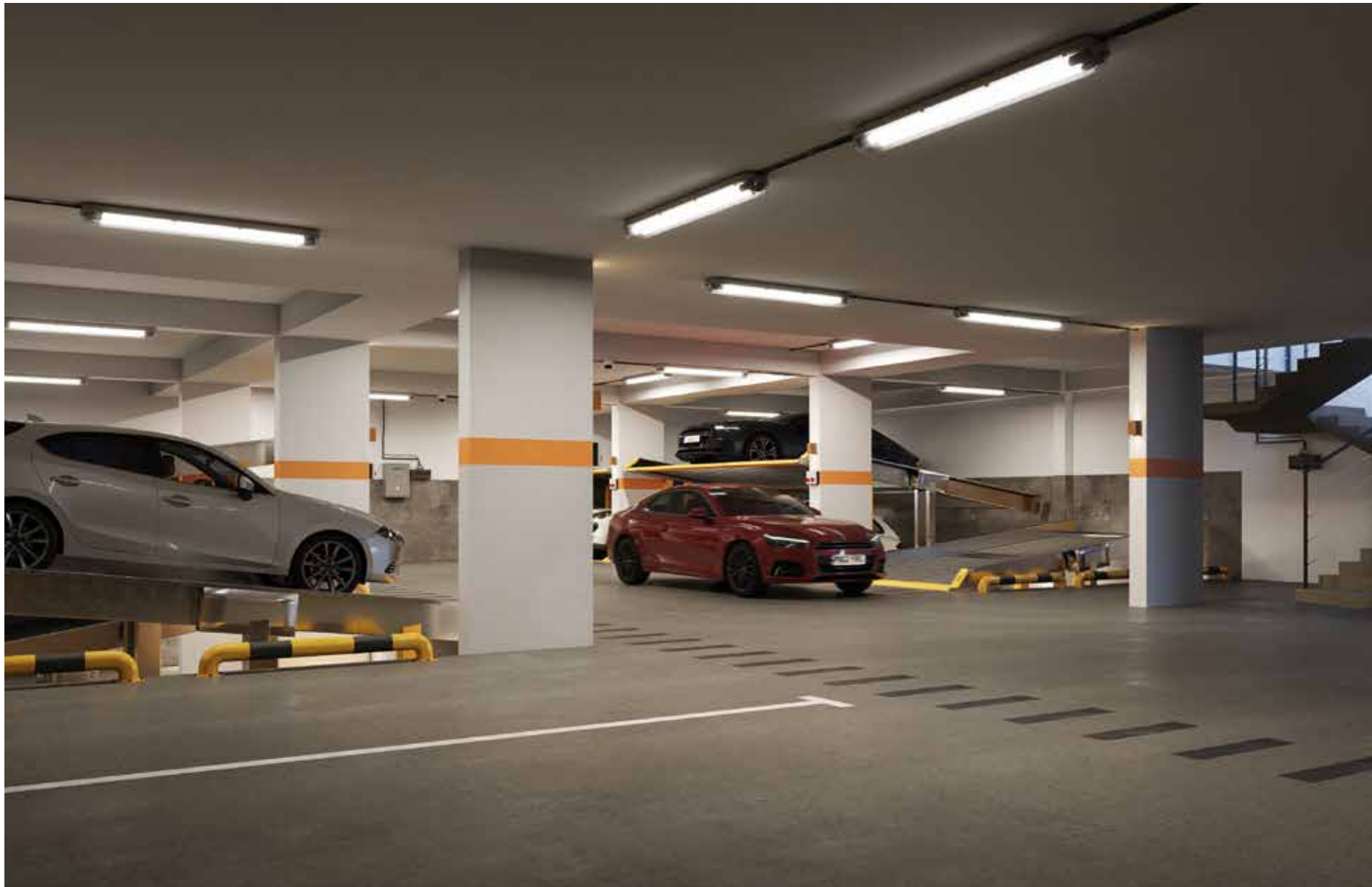
# Grundriss *Tiefgarage*

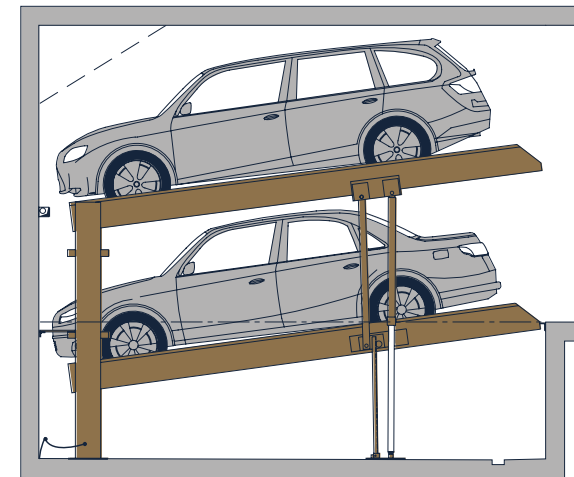
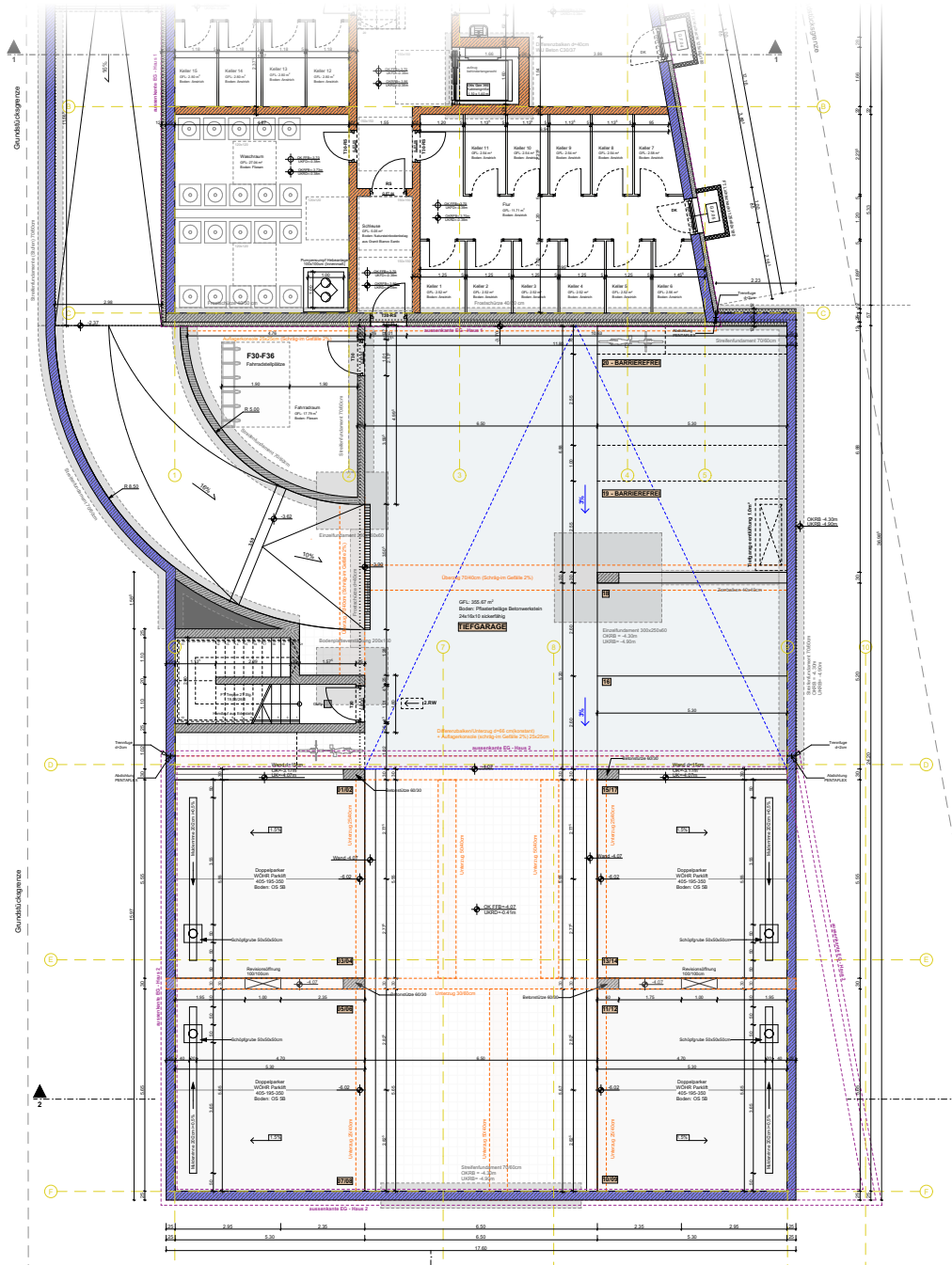
Angrenzend an den Keller beginnt die Tiefgarage, die sich unterhalb der Zwischenfläche von Haus 1 und Haus 2, sowie komplett unter Haus 2, befindet.

Die Tiefgarage ist über den Aufzug und das Treppenhaus in Haus 1 sowie durch ein Außentreppenhaus bei Haus 2 zu erreichen.

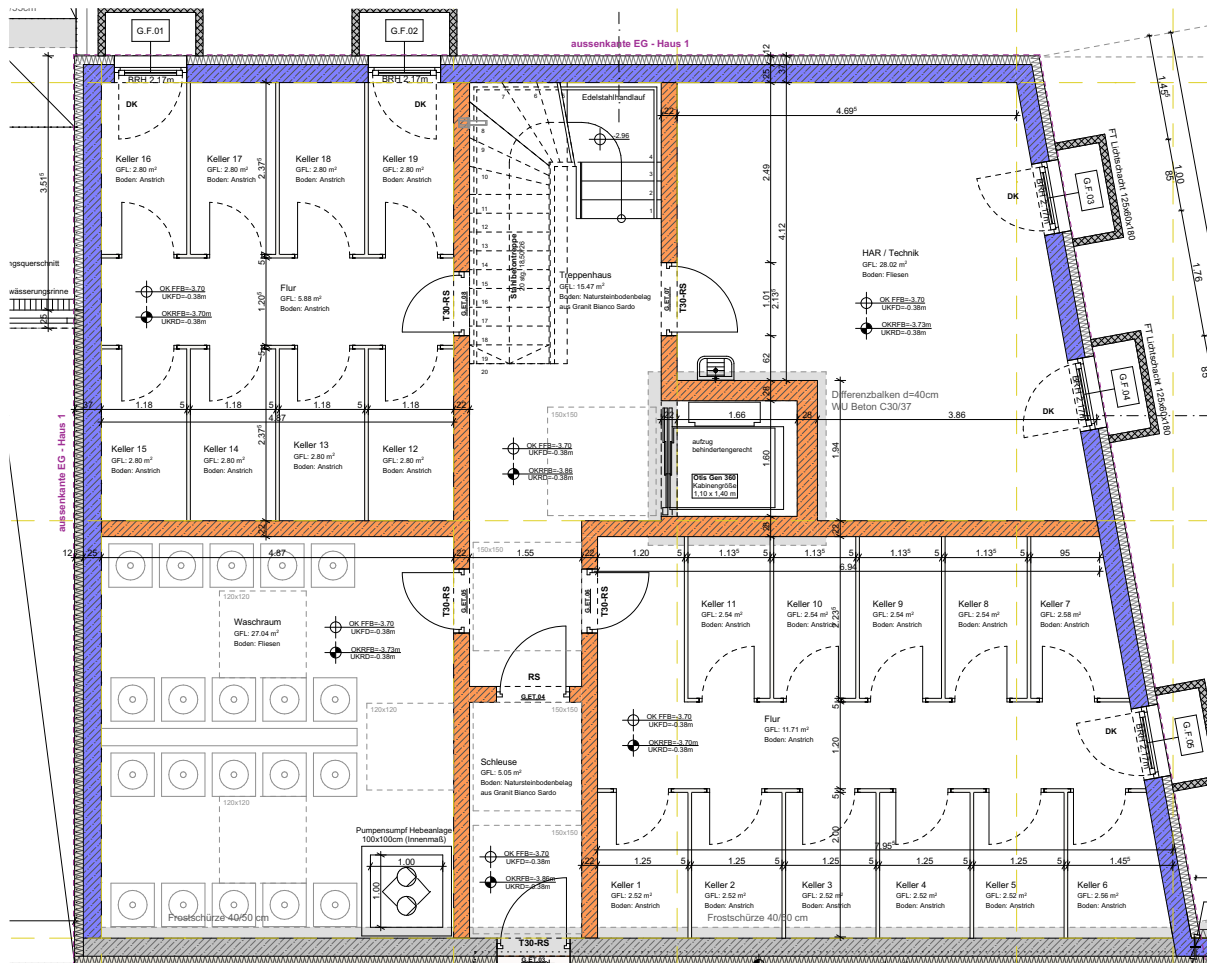
Jede Wohnung verfügt mindestens über einen Stellplatz. Insgesamt werden 16 Duplexstellplätze und 4 barrierefreie ebenerdige Stellplätze zur Verfügung gestellt. 2 Besucherparkplätze befinden sich oberirdisch an der Blumenstraße gelegen vor Haus 1.







# Grundriss Kellergeschoss



Unterhalb von Haus 1 befinden sich die Kellerabteile sowie der Waschraum für die Bewohner der gesamten Wohnanlage.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein eigenes Kellerabteil sowie der Anschluss für eine Waschmaschine mit eigenem Zähler.

Das Kellergeschoss ist für jeden Bewohner über den Aufzug in Haus 1 vom Erdgeschoss aus barrierefrei zu erreichen.

Die  
Baubeschreibung

Blumenstraße 8 & 8a, 85598 Baldham Vaterstetten

# Bau *Beschreibung*

## PROJEKTBE SCHREIBUNG

Auf dem ca. 1.755 m<sup>2</sup> großem Grundstück an der Blumenstraße 8 & 8a entstehen zwei massiv in Ziegel gebaute Mehrfamilienhäuser mit 8 Wohneinheiten in Haus 1 (Nordgebäude) und 10 Wohneinheiten in Haus 2 (Südgebäude), samt gemeinsamer Tiefgarage und Kelleranlage. Die Wohnungen in Haus 1 sind durch einen Aufzug barrierefrei zu erreichen, in Haus 2 ist das Erdgeschoss barrierefrei, das Ober- und Dachgeschoss ist über das Treppenhaus zu erreichen.

Im Untergeschoss befindet sich zu jeder Wohneinheit ein separates Kellerabteil, eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und mindestens ein KFZ-Stellplatz. 18 KFZ-Stellplätze werden als Duplexstellplätze ausgeführt, 2 Stellplätze ebenerdig und barrierefrei. An der Blumenstraße befinden sich zusätzlich 2 oberirdische Besucherstellplätze. Jede Erdgeschosswohnung erhält einen separaten und von der Gemeinschaft abgetrennten Gartenanteil als Sondernutzungsrecht. Auf der Gemeinschaftsfläche des Grundstückes befindet sich ein Kinderspielplatz sowie eine Gelegenheit zum Verweilen und Grillen.

## GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Planungsentwürfe samt Baugenehmigung stellen die Grundlage dieser Baubeschreibung. Sämtliche notwendigen Gutachten wurden vom Bauherrn beauftragt und erstellt und liegen zur Einsicht vor. Der Bauherr beauftragt ein bauausführendes Unternehmen (GÜ) mit der schlüsselfertigen Bauausführung inkl. der Werksplanung und Statik.

Die Bauausführung erfolgt unter Beachtung der einschlägigen DIN-Normen, der Brand- und Schallschutzbestimmungen, den geltenden Regeln der Technik sowie Einhaltung der mit Baugenehmigung einhergehenden behördlichen Auflagen und Vorschriften, sofern nachstehend nichts anderes beschrieben ist. Das gesamte Bauvorhaben wird zur Qualitätsüberwachung durch die DEKRA oder den TÜV Süd bauseitig begleitet. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung des Bauvorhabens erstellt und an die Wohnungseigentümer ausgehändigt.

## ABBRUCH UND ERDARBEITEN

Im Leistungsumfang enthalten sind bei vorhandenem Altbestand der Abbruch oder Rückbau und die Entsorgung von vorhandenen Gebäuden (Gebäudeteilen), das Fällen und Beseitigen der zur Fällung freigegebenen Bäume sowie das Entfernen vorhandener Zäune in Baugruben-, Arbeits- und Zufahrtbereichen.

## ABBRUCH UND ERDARBEITEN

Der Oberboden im Baubereich wird abgetragen und entsorgt. Die Baugrube im Bereich der bebauten Fläche einschl. Arbeitsraum wird ausgehoben und das überschüssige Aushubmaterial, welches nicht zum Wiederverfüllen geeignete ist, wird abtransportiert oder für die Errichtung der Lärmschutzwand (Wall) verwendet. Ggf. können Spundwände gesetzt sowie Wurzelschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Nach Fertigstellung des Untergeschosses werden die Arbeitsräume der Baugrube mit geeignetem Material hinterfüllt, grob planiert und ordnungsgemäß verdichtet.

## KONSTRUKTION / BAUWERK

Das Untergeschoss (Tiefgarage und Kellergeschoss) wird mit Streifen- bzw. Einzelfundamenten oder Bodenplatten aus wasserundurchlässigem Stahlbeton mit Fundamenterde nach DIN 18014, entsprechend den statischen Erfordernissen und den Baugrundverhältnissen versehen. Die Bodenplatte, im Bereich des Kellergeschosses, erhält, soweit nach GEG-Berechnung erforderlich, eine Wärmedämmung.

## AUSSENWÄNDE

Außenwände im Untergeschoss werden aus wasserundurchlässigem Stahlbeton nach Vorgabe der Statik erstellt. Die Kellergeschosswände des Mehrfamilienhauses Haus 1 werden, wo bau-physikalisch erforderlich, über die komplette Höhe mit einer Perimeterdämmung, nach GEG-Berechnung, versehen. Außenwände in den Wohngeschossen, werden aus Wärmedämmziegel, Wandstärke  $d = 36,5$  cm, z.B. Fabrikat Schlagmann Poroton oder glw., Wärmeleitgruppe, nach Vorgabe der GEG-Berechnung und wo erforderlich, nach Statik, aus wärmegeprägtem Stahlbeton erstellt.

## INNENWÄNDE

Tragende Innenwände im Keller und in der Tiefgarage werden aus Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton, nach Statik, erstellt. Tragende Innenwände in den Wohngeschossen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss), werden aus Ziegelmauerwerk und, wo nach Statik erforderlich, aus Stahlbeton erstellt. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden in schalldämmender Bauweise ausgeführt. Nicht tragende Innenwände werden im Untergeschoss sowie in den Wohngeschossen aus Ziegelmauerwerk ausgeführt.

## GESCHOSSDECKEN INKL. TREPPENPODESTE

Geschossdecken über dem Untergeschoss, dem Erdgeschoss und dem Obergeschoss werden als Filigranelementdecken mit Aufbeton oder als Ortbeton ausgeführt. Die Stärke und Bewehrung richten sich nach den statischen Erfordernissen. In allen Geschossen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall-Dämmung ausgeführt. Bei den nicht überbauten Teilen der Tiefgaragendecke wird eine Abdichtung mit Anschluss an die aufgehenden Bauteile angebracht.

## GESCHOSSTREPPEN

In Stahlbetonkonstruktion nach Statik schalltechnisch von angrenzenden Bauteilen getrennt.

## BALKONE

Die Balkonfertigteilplatten werden thermisch vom Gebäude getrennt. Die fertig Sichtbetonoberfläche mit Gefälle wird zum Regenwasserablauf geführt. Der Zugang zu den Balkonen OG sowie Terrassen-Balkone DG wird konstruktiv bedingt nicht schwellenlos erstellt. Die Terrassen-Balkone können mit aufgeständerten Terrassendielen erstellt werden.

## LICHTSCHÄCHTE

Die Lichtschächte werden im Kellergeschoss als U-förmige Stahlbetonfertigteile, inkl. Gitterrostabdeckung aus verzinktem Stahl mit Abhubsicherung gefertigt. Der Lichtschachtboden wird mit gewaschenem Kies bedeckt.

# Bau *Beschreibung*

## **DACHKONSTRUKTION**

Der Dachstuhl wird nach Architekturvorgabe als zimmermannsmäßige Konstruktion aus Bauholz (Fichte / Tanne), der Güte- und Schnittklasse nach statischen Erfordernissen für eine ortsübliche Schneelast erstellt. Die Dämmung erfolgt nach Vorgabe der GEG zwischen den Dachsparren und Kehlbalkenanlagen. Zwischen den Sparren wird eine Wärmedämmung aus Mineralwolle, gemäß Vorgabe GEG, verbaut. Dampfsperrende Untersparrenbahn, Untersicht mit Gipskartonplatten gespachtelt und gestrichen.

Das Dach wird mit Flachziegel, Farbe Dunkelgrau / anthrazit, eingedeckt bzw. nach dem Farbkonzept des Architekten. Im Flachdachbereich, hier 12 Grad, kann ein Titanzinkblech zur Ausführung kommen. Die Dachentwässerung erfolgt mittels Dachrinnen und Fallrohre. Die Dachrinnen, mit allen erforderlichen Formstücken, Traufblechen sowie die Fallrohre, Einfassungen, Abdeckungen und Verkleidungen werden in Titan-Zinkblech oder in Alu in Farbe Dunkelgrau / anthrazit ausgeführt. Fallrohre werden bis auf Sockelhöhe geführt. Über den Eingangs-, Balkon und Terrassenbereichen wird ein Schneefanggitter angebracht.

## **FASSADE**

Die Außenfassade erhält einen Faser-Leicht-Maschinenputz einschließlich vollflächigen Gewebespachtelung mit einem Egalisierungsanstrich (Farbton Weiß) zur Erhöhung des Witterschutzes. Oberhalb des Geländes und unterhalb der Fliesenverkleidung, auf ca. 35 cm, erhält die Fassade einen Sockelputz, wenn technisch notwendig. Im Bereich des Erdgeschosses wird die Außenfassade komplett gefliest (Kalksandsteinfliesen, Modell African Slate ASH Rekt oder vergleichbar) inkl. der Fenster-Laibungen. Die Stoßkanten an Fenstern und Hausecken erhalten zum Schutz und als Designelement Fliesen-schienen (Winkeprofil).

## **FENSTER**

Die Fenster und Fenstertüren der Wohngeschosse werden aus PVC, im Farbton innen weiß, außen grau, nach Vorgabe des Architekten, mit 3-fach-Isolierverglasung und hochwärmedämmendem Randverbund gem. GEG-Berechnung und bauphysikalischen Anforderungen ausgeführt. Beschläge in

Weiß oder Edelstahloptik. Je Wohnraum muss mindestens ein Dreh-Kipp-Beschlag sowie eine Fensterfalzlüftung verbaut werden. Die Fensterbänke außen werden aus Leichtmetall, Farbe Alu-Natur sowie innen aus Naturstein Bianco Sardo hergestellt. Ausgenommen davon sind die Bäder und WC's. Hier wird innenliegend gefliest.

Im Untergeschoss werden die Kellerräume mit PVC-Fenstern, innen und außen weiß, versehen. Wärmedämmung nach Vorgabe der GEG-Berechnung.

## **TÜREN**

Die Haustüren (Treppenhauszugang) werden gem. GEG-Berechnung, pulverbeschichtet, Farbe grau oder weiß nach Vorgaben des Architekten, mit Aluminiumrahmen und Mehrfachverriegelung durch Bolzen und Schwenkriegeln, ggf. Verglasung, Gummilippendichten, Zylinderschloss und elektrischem Türöffner ausgeführt.

Wohnungseingangstüren werden mit Stahlumfassungszargen als Doppelfalztür ausgeführt, Oberfläche weiß oder nach Vorgabe des Architekten einschließlich Türspion, Profilzylinder und Türdrückergarnitur als Wechselgarnitur aus Edelstahl, außen Knopf, innen Drückergarnitur.

In den Wohnungen innenliegende Türen werden mit Holzumfassungszargen und gefalteten Röhrenspanntürblättern ausgeführt, Oberfläche weiß, Buntbartschloss und Drückergarnitur aus Edelstahl. Türen zu Bädern bzw. WC's erhalten eine WC-Verriegelung. Sonstige Innentüren werden nach planerischer Notwendigkeit und Vorgaben des Architekten ausgeführt. Im Untergeschoss kommen Stahlblech- oder Gittertüren zur Ausführung, gemäß behördlichen Auflagen teilweise mit Brandschutzfunktion.

Die gesamte Wohnanlage verfügt über eine Zentralschließanlage mit Gruppeneinteilung für Hauseingangs-, Wohnungseingangs-, Kellerabteil- und Gemeinschaftsraumbtüren im Untergeschoss.

## **SONNENSCHUTZ**

Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen, ausgenommen Dachflächenfenster, schräge Fenster, Kleinformate, Treppenhausfenster und Fenster im Untergeschoss, erhalten Kunststoff-Rollläden, Farbe grau, elektrisch bedient über Schalter am Fenster. Gestalterisch bzw. wegen technischer Zwänge können vorgesetzte Rollläden in Teilbereichen vorgesehen werden. Im EG erhalten die Rollläden eine Aufschiebe-Sicherung. Hinweis: Ein Rollladen stellt keine Verdunklungsanlage dar, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz. Eine vollkommene Verdunkelung der entsprechenden Räume kann insoweit nicht erreicht werden.

## **TROCKENBAU**

Trockenbauarbeiten werden mit Gipskartonplatten ausgeführt, die Oberfläche malerfertig gespachtelt. Die Vorsatzschalen in den Nasszellen und die Installationsschachtverkleidungen werden als Gipskartonkonstruktion ausgeführt. Die bezugsfertige lichte Höhe der zu den Wohn- oder Nutzeinheiten gehörenden Räumen im Kellergeschoss kann in Teilbereichen eine geringere Höhe, durch Deckenabhängung bei technischer Erfordernis, aufweisen (z.B. Rohrleitungsführungen).

## **ESTRICH**

Der Estrich wird als schwimmender Zementestrich, gemäß Wärme- und Schallschutzanforderung, ausgeführt. Im Kellergeschoss wird dieser, wo erforderlich, mit einem Gefälle ausgeführt.

# Bau *Beschreibung*

## **INNENPUTZ**

Ziegelwände in den Wohngeschossen erhalten einen glatten maschinellen Kalkgipsputz, die Feuchträume einen Kalkzementputz oder gleichwertig, geeignet für die Aufnahme von Fliesenbelägen. Putzoberflächen gefilzt in Ausführungsqualität Q2. Betonwände im Untergeschoss erhalten keinen Putz. Stöße von Fertigteilen und Filigrandecken werden glatt verspachtelt. Freie Mauerkanten werden verspachtelt oder durch Kantenschutzschienen geschützt.

## **FLIESEN**

Die Wandfliesenbeläge in den Bädern und WC's, mit einem Format von bis zu 30 x 60 cm, werden auf ca. 1,20 m ausgeführt, im Duschbereich auf max. 2,30 m. Unterschiedlich hohe Wandfliesen sind ebenfalls möglich. Die Verlegung wird orthogonal ausgeführt. In den Bereichen der Bäder und Küchen (Kochen) sind Bodenfliesen vorgesehen mit einem Format von bis zu 30 x 60 cm. Sofern keine Wandfliesen an die Bodenfliesen anschließen, kommt ein Fliesensockel zum Abschluss, geschnitten ca. 6 cm hoch. Die Verlegung wird orthogonal ausgeführt. Der Materialpreis für Wand- sowie Bodenfliesen innerhalb von Wohnräumen beträgt max. 45,00 € pro m<sup>2</sup> (Brutto-Listenpreis). Größere Fliesenformate sowie Feinsteinzeugfliesen für die Wandbeläge können nur mit einem Mehraufwand für zusätzliche Untergrundbehandlungen und Verlegearbeiten angeboten werden. Die Wand- und Bodenfliesen können vom Käufer bei einem Fliesenhandel bzw. Handwerkerbetrieb nach Vorgabe des Bauunternehmens ausgesucht werden oder sie können vor Ort durch eine geeignete Auswahl durch den Bauunternehmer bemustert werden.

## **BODENBELÄGE WOHNUNGEN**

In den Wohnräumen kommt dort, wo keine Bodenfliesen verbaut wurden, ein Parkettbodenbelag zur Ausführung, Fertigparkettbelag, Materialstärke ca. 10 mm, inkl. 3,5 mm Nuttschicht, schwimmend verlegt und für Fußbodenheizung geeignet, in Eiche mit passenden Holzsockelleisten. Der Materialpreis für Parkettboden beträgt max. 50,00 € pro m<sup>2</sup> (Brutto-Listenpreis). Optional können die Bodenflächen in Absprache mit dem Bauunternehmen auf Wunsch des Käufers gestaltet werden, sofern der Boden noch nicht verlegt wurde.

## **BODENBELÄGE TREPPENHAUS**

Das Haupttreppenhaus, vom UG bis DG, erhält einen Natursteinbodenbelag aus Granit Bianco Sardo, Sichtflächen feingeschliffen.

## **BODENBELÄGE IM UNTERGESCHOSS**

Im Untergeschoss erhalten die Mieterkeller und die dazugehörigen Kellerflure einen staubbindenden Bodenanstrich. Der Technikraum sowie der Wasch- und Trockenraum erhalten einen Fliesenboden, nach Vorgaben des Architekten. Die Schleuse zur TG erhält den gleichen Bodenbelag wie das Haupttreppenhaus. Die Rampenzufahrt und TG-Bodenplatte erhält eine Oberflächenvergütung um den Stahlbeton vor chemischen Einflüssen und Wassereinflüssen zu schützen.

## **MALERARBEITEN**

Die Decken und Wände aller Räume, im Keller, Tiefgarage, EG, OG und DG, erhalten einen weißen Dispersionsanstrich. Es werden ausschließlich umweltfreundliche Imprägnier-Mittel, Farben und Lacke verwendet.

## **METALLBAUARBEITEN**

Treppengeländer werden als Stahlkonstruktion ausgeführt mit Edelstahlhandlauf. Eingeplante Balkongeländer, Fenstergitter, französische Balkone und sonstige Außengeländer werden in verzinkter und pulverbeschichteter Ausführung abgebildet. Sie bestehen aus Ober- und Untergurten sowie Geländer-Stäben.

Die Montage der französischen Balkone, falls vorhanden, erfolgt auf der Außenwand und nicht in der Fensterlaibung. Das Balkongeländer wird konstruktionsbedingt an der Stirnseite des Balkons mit Klebeankern befestigt, alternative Ausführungen vorbehalten.

## **KELLERABTEILE**

Die Wohnungen erhalten ein mit Metall-Lamellen abgegrenztes, abschließbares und mit elektrischem Strom versehenes Kellerabteil im UG.

## **ERSCHLISSUNG**

Die Wohnanlage wird an das öffentliche Leitungsnetz Kanal, Wasser, Telefon, Kabel und Strom angeschlossen. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

## **ELEKTROARBEITEN**

Die gesamte Elektroinstallation wird entsprechen den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des örtlichen Versorgungsunternehmens ausgeführt. In dem Technikraum wird ein Fundamenterder aus Edelstahl nach VDE-Vorschrift eingebaut. In allen Wohnungen, sowie im Treppenhaus, erfolgt die Kabelverlegung unter Putz. Aufputzinstallation in allen Keller- und Technikräumen (Elektro- und Heizräume) sowie in der Tiefgarage.

Schalterprogramm von Busch / Jäger, Standardprogramm REFLEX SI linear, alpinweiß oder BERKER, Standardprogramm SI, polarweiß, glänzend, oder gleichwertig. In jedem Wohn-, Schlaf- und Bürozimmer wird ein Antenne- und Telefonanschluss vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine Sprechanlage zur Hauseingangstür mit elektrischem Türöffner. Am Hauseingang wird eine Briefkastenanlage mit Klingel-Lichtschalter angebracht. Kellerflure, Gemeinschafts- und Technikräume erhalten eine ausreichende Beleuchtung. Im Treppenhaus werden pro Geschoss und nach Bedarf, Decken- oder Wandleuchten vorgesehen. Der Stromverbrauch der einzelnen Wohnungen wird im Keller über einen separaten Zähler ermittelt.

Der Stromverbrauch der gemeinschaftlichen Anlage wird ebenfalls mit separatem Zähler erfasst. Die Kellerabteile werden mit Lichtschalter und Steckdose sowie Deckenbrennstelle mit Leuchten und Leuchtmittel ausgestattet. Der Verbrauch wird über die Wohnungszähler abgerechnet. Ebenso über den Wohnungszähler werden die einzelnen Stromanschlüsse im Waschmaschinenraum abgerechnet.

# Bau *Beschreibung*

## ELEKTROARBEITEN

Die einzelnen Räume bzw. Bereiche sind folgende Elektroinstallationen vorgesehen, die im Leistungsumfang enthalten sind:

### Hauseingang, Zuwegung

- Sprechanlage
- 1 Außenlampe an den Häusern mit LED-Leuchtmittel
- Pollerleuchten entlang der Zuwegung, nach Vorgabe des Elektroplaners

### Treppenhaus

- Je Geschoss Deckenleuchtung mit Taster nach Vorgabe des Elektroplaners mit LED-Leuchtmittel
- Je Wohnungstür ein Klingeltaster

### Allgemeine Flure im Kellergeschoss, Schleuse zur TG, Gemeinschaftsräume

- Deckenbeleuchtung mit Tasterschaltung und LED-Leuchtmittel

### Wohnungseingangstür

- Taster für Treppenhausbeleuchtung
- 1 Klingelknopf

### Garderobe / Diele

- Schalter mit 1-2 Deckenauslässen je nach Grundrissen und Vorgabe des
- 2 Steckdosen
- 1 Sprechanlage zur Haustüre

### Wohnzimmer / Esszimmer

- 1 Deckenauslass mit Serienschalter
- 1 Deckenauslass im Essbereich mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 3 Doppelseckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennendose

### Küche / Kochen

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 1 Wandauslass an der Küchenzeile mit Ausschaltung
- 2 doppelte Arbeitssteckdosen
- Je 1 Anschlussdose für Kochherd, Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunst-  
umlufthaube

### Bad

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass über dem Waschbecken mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose am Waschbecken

### Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung
- 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennensteckdose

### Büro

- 1 Deckenauslass mit Schalter
- 2 Steckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Telefonleerdose
- 1 Antennensteckdose

### Terrasse EG

- 1 Außensteckdose von innen schaltbar
- 1 Lichtauslass von innen schaltbar

### Balkon / Terrasse

- 1 Wandauslass von innen schaltbar
- 1 Steckdose

### Kellerabteile

- 1 Deckenbrennstelle mit Leuchten und Leuchtmittel mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

### Kellerräume

- 1-2 Deckenauslässe mit Schalter je nach Grundrissen, Größe und Vorgabe  
des Planers
- 2 Steckdosen
- 1 Doppelsteckdose

### Waschmaschinenraum

- 1-2 Deckenauslässe mit Schalter nach Vorgabe des Planers
- 1 Steckdose je Waschmaschinen- bzw. Trocknerstellplatz

## RAUMTEMPERATURREGLER

Alle Räume mit Fußbodenheizung erhalten im Schalterprogramm Raumthermostate zur Regulierung der Fußbodenheizung.

## RAUCHMELDER

Gemäß den Anforderungen der BayBO werden in allen Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Gästezimmern (Büro) jeweils batteriebetriebene Rauchmelder montiert. Diese Rauchmelder werden gemietet oder geleast. Die Montage erfolgt nach Beendigung der Malerarbeiten. Die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft obliegt ab dem Tag der Übergabe dem Eigentümer und eine mindestens jährliche Funktionsprüfung ist zwingend erforderlich.

## ANTENNE

Breitbandkabelanschluss an das eingespeiste Programm des vor Ort anliegenden Netzanbieters. Verkabelung vom UG bis Medienverteiler der Wohnung und in der Wohnung als sternförmige Verkabelung mit rückkanalfähigem Antennenkabel. Der Bauunternehmer behält sich vor, die Versorgung von TV / Radio über eine auf dem Grundstück installierte Satellitenanlage anstelle des Breitbandkabelanschlusses auszuführen.

## TELEFON

Verkabelung vom UG bis Medienverteiler der Wohnung und in der Wohnung als sternförmige Verkabelung mit KAT7. Die erste Anschlussdose in der Wohnung (Medienverteiler) wird als TAE-NFN-Dose ausgeführt. Alle weiteren Anschlüsse in der Wohnung als Leerdose mit Abdeckung (Blindabdeckung).

## ROLLLÄDEN

Bei den elektrischen Rollläden erfolgt die Bedienung über innenliegende Schalter, rechts oder links neben den Fenstern.

# Bau *Beschreibung*

Eine Erweiterung der Elektroinstallation ist gegen Aufpreis möglich. Die in den einzelnen Räumen aufgelisteten Stromauslässe in der Wand oder Decke sowie Steckdosen können ohne Aufpreis getauscht und anderen Räumen zugeordnet werden, sofern die Ausführung noch nicht erfolgt ist.

## HEIZUNG- UND WARMWASSERVERSORGUNG

Grundlage der Planung und Ausführung sind die Anforderungen für das KfW Effizienzhaus 55. Die Beheizung und Versorgung mit warmen Trink- bzw. Brauchwasser (Wärmeversorgung) ist über eine Luftwasserwärmepumpe vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Sollte diese Ausführung aus technischen Gründen nicht möglich sein, erfolgt in Abstimmung mit der Energieberatung eine alternative Ausführung, die aber jedenfalls den Standard für den KfW Effizienzhaus 55 entsprechen muss. Der Warmwasserspeicher, sowie der Wärmetauscher für Heizung / Brauchwasser einschließlich aller Anschlussleitungen, befindet sich im Technikraum UG. Die Versorgungsleitungen der Heizung bestehen aus hochwertigen geräuscharmen Kunststoffverbundrohren oder wo notwendig aus Stahl. Gemäß den Anforderungen der GEG- bzw. der DIN1988/200 werden die Heizungs- und Wasserrohre gedämmt. Die Dimensionierung der Wärmedämmung richtet sich nach den Vorgaben der GEG-Berechnung. Die Heizanlage wird außentemperaturabhängig geregelt. Es besteht die Möglichkeit der Nachtabsenkung.

In allen Wohnungen vom EG bis zum DG sind weiße Verteilerkästen (Unterputz) mit Durchflussmengenanzeiger verbaut. In den Wohnungen sowie im Waschraum kommt eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung zur Ausführung. Abstellräume außerhalb der Wohnungen werden nicht beheizt. In Bädern und Duschbädern wird ergänzend je ein Handtuchrockner mit Elektro-Heizpatrone eingebaut, z. B. Europa Handtuchwärmer elektrisch, weiß. Der Wärme- sowie Warmwasserverbrauch wird für jede Einheit gesondert erfasst. Die entsprechenden Wärmemengenzähler sind von der WEG bei einem Abrechnungsdienst zu erwerben bzw. anzumieten.

## SANITÄRINSTALLATION

Für die Falleitung und Querverzüge der Schmutzwasserleitungen werden dickwandige, schallgedämmte Kunststoffrohre verwendet. Die Anbindeleitungen bestehen aus Kunststoff-Abflussrohren. Die Steigstränge für die Kalt-Warmwasser- und Zirkulationsleitungen werden in Edelstahlrohren ausgeführt, die Anbindeleitungen (Objektanschlüsse) in Verbundrohren. Sämtliche Steigstränge sind absperrbar; Warmwasserleitungen werden zirkulierend eingerichtet. In den Küchen der einzelnen Wohnungen ist ein Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Schmutzwasserabfluss für die Spüle vorgesehen, ebenso eine Anschlussmöglichkeit für die Spülmaschine über ein Eckventil. Die Erdgeschosswohnungen erhalten je einen frostsicheren Gartenwasseranschluss mit Schlauchverschraubung. Im EG wird für die Gemeinschaft je Haus ein absperrbarer und frostsicherer Gartenwasseranschluss gemäß Planung vorgesehen.

Alle Wohneinheiten erhalten im Waschraum einen Waschmaschinen- und einen Trockneranschluss. Im Hausanschlussraum wird eine Wasserenthärtungsanlage nach dem Ionen-Austausch-Prinzip vorgesehen. Zudem wird im UG eine fäkalienfreie Hebeanlage, Standort gemäß Planung, erstellt. Der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird pro Einheit über von der WEG gemietete Kalt- und Warmwasserzähler erfasst.

## SANITÄREINRICHTUNGEN

Die Grundlage für die Ausstattung der Bäder sind die Wohnungsgrundrisse des Kaufvertrages. Für die Einrichtungsgegenstände, Armaturen und Ausstattungen werden folgende Fabrikate festgelegt. Änderungen durch den Bauträger sind vorbehalten, sofern sie mindestens gleichwertig sind und dem Käufer schriftlich mitgeteilt werden. Änderungswünsche des Käufers sind ggf. gegen Aufpreis möglich, sofern die bauliche Ausführung noch nicht begonnen hat.

## DUSCHE

Die Duschen werden gemäß Wohnungsgrundrissen bodengleich gefliest, alternativ ist eine Duschwanne aus Stahl-Email, Fabrikat KALDEWEI, SUPERPLAN, weiß möglich. Unterputzeinhebelbrausearmatur, Fabrikat Grohe-Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt. Brausegarnitur, bestehend aus Wandstange 900, Handbrause Tempesta 100 III und Brauseschlauch 1750 mm lang.

## DUSCHTRENNWÄNDE

Im Bereich der Duschen ist eine Duschabtrennung zum Beispiel DUO 600 mit Eckeinstieg Profil: silbermatt, Glass: Sicherheits-Echtglas, vorgesehen.

## BADEWANNEN

Wo planerisch und baulich möglich können gegen Aufpreis Badewannen anstelle der Duschen verbaut werden.

## WC

Wandhängendes Tiefspül-WC spülrandlos mit Sitz und Deckel mit Absenkautomatik, weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura Wandeinbauspülkasten mit weißer Abdeckplatte und wassersparender Spül-Spül-Stopp-Taste z. B. Fabrikat GEBERTIT Sigma 30. Papierrollenhalter ohne Deckel, Fabrikat Keuco, Serie Moll.

## WASCHTISCH

Sanitärporzellan weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura 60x47 cm, Einhebel-Waschtischarmatur, Fabrikat Grohe, Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt, Ausladung 102 mm, Handtuchhalter, Fabrikat Keuco, Serie Moll, 1-armig, starr, Ausladung 450 mm.

## HANDWASCHBECKEN

Sanitärporzellan weiß, Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura 50x48 cm, Einhebel-Waschtischarmatur Fabrikat Grohe-Serie Eurostyle Cosmopolitan, verchromt, Ausladung 102 mm, Handtuchhaken, Fabrikat Keuco, Serie Moll. Ein Sanitärspiegel ist nach Angabe des Käufers als Sonderwunsch erhältlich.

## HANDTUCHHEIZKÖRPER

In Haupt- und Duschbädern, Modell Kermi Basic-E elektrisch, weiß, Größe nach Vorgabe des Planers. Der Handtuchheizkörper wird nur in den Bädern vorgesehen, die eine Anbringung eines Handtuchheizkörpers ermöglichen.

# Bau *Beschreibung*

## LÜFTUNG

Für ein gesundes und behagliches Raumklima, eine optimale Luft-Qualität, den Austausch der CO<sup>2</sup> belasteten Raumluft sowie der Gewährleistung des Feuchteschutzes wird auf Grundlage der DIN1946, Teil 6, eine Belüftung der Wohnungen vorgesehen. Vorgesehen sind in die Fassade integrierte dezentrale Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung z. B. der Firma SEVI Ventilation, oder gleichwertig. Innenliegende Bäder und der Waschraum im UG werden mechanisch durch Einzellüfter mit Nachlaufrelais entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich entlüftet, gemäß Vorgaben der Garagenverordnung.

## TIEFGARAGE

Die Stellplätze in der Tiefgarage sind zugeordnet und gekennzeichnet. Den Vorschriften entsprechend wird die Beleuchtung über Feuchtraum-Leuchtstofflampen als LED-Variante ausgeführt, Lichtschaltung über Bewegungsmelder. Funkgesteuerte Toranlage mit einem Handsender je Tiefgaragenstellplatz. Die gleiche Beleuchtung wird für die Fahrradplätze in der TG vorgesehen. Die Duplexstellplätze werden über eine elektrische Hebevorrichtung mit Schlüssel gesteuert. Zur Ausführung kommt ein Parksystem der Firma Klaus Multiparker oder gleichwertig. Die in den Plänen genannten Stellplatzmaße können sich, je nach Wahl des Parksystems und Anbieters, ändern. Die TG wird natürlich be- und entlüftet. Über die Schächte kann, bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Flugschnee in die TG gelangen.

## AUFZUGANLAGE

In Haus 1 ist vom Keller bis zum DG ein Aufzug vorgesehen. Die Kabinenwände und Aufzugstüren werden in Edelstahl ausgeführt, Notruffunktion, Handlauf an der Seitenwand und an der Rückwand mit Spiegel. Der Kabinenboden wird mit Granitplatten belegt, genauso wie im Treppenhaus.

## BRIEFKASTEN / SPRECHANLAGE

Klingel- und Gegensprechanlage sowie Briefkastenanlage als Gemeinschaftsanlage am Treppenhauszugang vor Haus 1 und Haus 2.

## AUSSENANLAGEN

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt nach genehmigten Freiflächengestaltungsplan. Dieser beinhaltet neben den Grünflächen und Verkehrsflächen auch die Positionierung von Müllabstellflächen, Fahrradstellplätzen, Besucherstellplätzen, Spielplätzen und sonstigen Gemeinschaftsflächen.

## TERRASSEN, STELLPLÄTZE, ZUWEGUNG

Der Plattenbelag für Terrassen wird aus Betonplatten, grau 40 x 40, im Splittbett verlegt. Die Flächen sind dem Teilungsplan zu entnehmen. Änderungen auf Kundenwunsch sind hier nicht möglich. Zugänge und befestigte Flächen der Zuwegung werden mit Verbundsteinpflaster belegt. Oberirdische Stellplätze erhalten ein Betonpflaster mit Rasenfugen.

## GARTENFLÄCHEN

Die nicht gepflasterten oder überbauten Flächen werden roh planiert und mit dem zwischengelagerten Mutter- bzw. Oberboden aufgefüllt. Die Flächen erhalten eine Rasenansaat. Die zusätzliche Bepflanzung wird gemäß Eingabeplanung und ggf. behördlichen Vorgaben ausgeführt. Die Ausführung steht in Abhängigkeit zur geeigneten Pflanzperiode und kann ggf. erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnung erfolgen. Sichtschutzanlagen zwischen den Terrassen im Erdgeschoss werden nach Eingabeplanung in Holzkonstruktion ca. 2,00 x 1,80 m ausgeführt.

Die Grundstück- und Sondernutzungsrechtseinfassung erfolgt mit Maschendrahtzaun, Zaun Höhe ca. 80 cm.

## SPIELPLATZ

Auf der Gemeinschaftsfläche im Gartenbereich entsteht nach Freiflächengestaltungsplan ein Kinderspielplatz. Die Ausstattung erfolgt nach Erfordernis.

## FAHRRÄDER

Für die, gemäß Stellplatzverordnung geforderten und mittels Freiflächengestaltungsplan geplanten, Fahrradstellplätze werden entsprechende Bereiche mit Fahrradständern ausgewiesen, inkl. 2x Lastenfahrradstellplatz. Die Fahrradständer, wo notwendig, werden in wetterfester verzinkter Stahl-Konstruktion bodenverankert. Zudem wird ein offenes überdachtes Fahrradhaus errichtet, Konstruktion aus feuerverzinktem Stahlrahmen und Flachdach.

## TREPPENHAUS TG

Der Zugang zur Tiefgarage für Haus 2 erfolgt über ein außenliegendes Treppenhaus mit Überdachung.

## LÄRMSCHUTZWAND

Im Südbereich des Grundstückes kommt eine Lärmschutzwand, gemäß Vorgaben, Planung und Schallschutzgutachten, zur Ausführung.

## SCHALLSCHUTZ

Das schalltechnische Planungskonzept sowie die Auswahl der Baumaterialien sind darauf ausgelegt, dass der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109 gewährleistet wird.

## ILLUSTRATORISCHE FREIHEIT

Die in den Plänen und Unterlagen dargestellten Einbau- und Einrichtungsgegenstände, wie Möbel, Gartenutensilien, Waschmaschinen, Kücheneinrichtung einschl. Herd und Spüle, Elektrogeräte, etc. werden nicht mitgeliefert. Graphische Abbildungen sind immer als künstlerische Illustrationen zu verstehen.

## BAUKONSTRUKTION

Nach Bezugsfertigkeit auftretende Haarrisse in Holz-, Ziegel- und Trockenbauteilen können aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen, z.B. Kriechen und Schwinden, entstehen oder auf natürliche Vorgänge bei der Nacherhärtung und Austrocknung zurückzuführen sein. Diese Haarrisse stellen keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes dar. Größere Risse werden im Rahmen der Gewährleistung behoben, ein ggf. notwendiger Anstrich wird in diesem Fall punktuell ausgeführt. Naturprodukte wie z.B. Holz können sich aufgrund von äußeren Einflüssen, wie z.B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung, verändern. Verdrehungen, Rissbildungen, sich ändernde Fugenbilder, Verfärbungen etc. können nicht ausgeschlossen werden und stellen keinen Qualitätsverlust dar, mindern nicht die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und begründen keine Mängelrüge. Bei der Pflege und Reinigung der Bauteile, vor allem der Parkettböden, sind die Pflegeanweisungen der Hersteller zu berücksichtigen.

# Bau *Beschreibung*

Während der gesetzlichen Gewährleistungsfrist unterliegt die Unterhaltung- und Wartungspflicht im Sondereigentum dem jeweiligen Eigentümer, im Gemeinschaftseigentum der WEG, die für die Werterhaltung der baulichen Anlagen verantwortlich sind. Danach sind die technischen Einrichtungen regelmäßig zu warten, Beschläge nachzustellen, Anstriche je nach Abnutzung zu wiederholen, insbesondere Außenholzteile, sowie Außenanlagen, je nach Bewitterung alle 2 bis 4 Jahre. Elastische verfüllte Fugen an Trennfugen in Wänden und Böden, an Treppen, Türen und Fenster sind im Bedarfsfall nachzuarbeiten.

Im Bereich der erdüberschütteten Tiefgaragendecke erfolgt die bauseitige Abdichtung gemäß der WU-Richtlinie „Wasserundurchlässige Bauteile aus Stahlbeton“. Dies bedeutet, dass ein Feuchtettransport in flüssiger Form (Wasserdurchtritt durch den Beton, durch Fugen, Arbeitsfugen, durch Einbauteile und Risse) nicht zulässig ist. Eine Rissbildung in Stahlbetonbauteilen, insbesondere in den Zugzonen, ist physikalisch nahezu unvermeidbar. Die Rissbreite ist so zu beschränken, dass die ordnungsgemäße Nutzung des Tragwerkes sowie sein Erscheinungsbild und die Dauerhaftigkeit als Folge von Rissen nicht beeinträchtigt werden. Die möglichen rechnerischen Verfahren der Rissbreitenbeschränkung erlauben keine exakte Vorhersage und Begrenzung der Rissbreite. Die Rechenwerte der Rissbreite sind als Anhaltswert zu sehen, deren gelegentliche und geringfügige Überschreitung im Bauwerk nicht ausgeschlossen werden kann. Dies bedeutet, dass durch Kriechen, Schwinden und Temperaturänderungen mögliche wasserführende Trennrisse entstehen können. Dabei kann es unter Umständen zu Tröpfchenbildungen an der Decke kommen und ggf. Aussinterungen an der Betonoberfläche und die Anforderungen gemäß Nutzungsklasse A werden temporär nicht eingehalten. Dieser Prozess ist in der Regel innerhalb eines Zeitraumes von 5 Jahren abgeschlossen. Tritt innerhalb dieses Zeitraumes ein wasserführender Riss auf, wird dieser mittels Rissinjektion im Hochdruckverfahren dauerhaft verschlossen und die Anforderungen an Nutzungsklasse A gemäß WU-Richtlinie werden wieder eingehalten.

Der Bauherr weist darauf hin, dass in der Tiefgaragendecke Risse entstehen können, die statisch einkalkuliert sind. Der Bauherr weist ebenfalls darauf hin, dass entsprechend der gemeindlichen Vorgaben Tausalz im Außenanlagenbereich des Objektes nicht eingesetzt werden darf. Dieses Tausalzverbot ist auch deshalb zwingend zu berücksichtigen, um Chlorideintrag in die Tiefgaragendecke zu vermeiden. Namentlich darf auch

deshalb in den Außenanlagen im erdüberdeckten Bereich der Tiefgarage kein Tausalz, tausalzhaltige Mittel oder ätzende Mittel, z. B. auf den Zuwegungen und Eingangsbereichen der Treppenhäuser, sowie auch in den durch Sondernutzungsrechten zugeordneten Gartenbereichen etc. eingesetzt werden. Die Gemeinschaftseigentümer verpflichten sich daher, sich - auch im Einklang mit vorgenannten öffentlich-rechtlichen Vorgaben - an das Tausalzverbot zu halten und dieses in den Hausmeistervertrag mit aufzunehmen. Als wirkungsvolle Alternativen sind salzfreie und abstumpfende Streumittel wie Granulat, Splitt, Kies und Sand zu verwenden. Trotz dieses Risikos bleibt die Leistungspflicht des Bauherrn auf die oben beschriebene Ausführung der Tiefgaragendecke beschränkt.

Der Bauherr haftet im Übrigen nur für solche Mängel, die rechtlich auch Sachmängel sind, also auf vertragswidriger Leistung beruhen, etwa auf mangelhafte Planung, mangelhafte Verarbeitung oder mangelhafte Materialbeschaffenheit zurückzuführen sind.

Die Stellplätze und Stellplatzbreiten werden gemäß GaStellV ausgeführt. Die nach Empfehlung nach EAR05 (Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs) geforderten Stellplatzbreiten werden nicht eingehalten. Die Übergabe an den Eigentümer jeder Wohneinheit erfolgt besenrein, inkl. Glasreinigung.

## HEIZEN / LÜFTEN

Durch falsches bzw. ungenügendes Lüften und Heizen können Schäden am und im Bauwerk entstehen. Der Käufer verpflichtet sich deshalb ausdrücklich diesbezügliche Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung vom Bauherrn ein Merkblatt ausgehändigt bekommt. Es ist darauf zu achten, Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) aufzustellen, um für die ausreichende Hinterlüftung an der Außenwand zu sorgen. In den ersten 2 Jahren nach Übergabe ist einer erhöhten Durchlüftung der Räume besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dem Käufer ist bekannt, dass Schäden, die durch unzureichendes Lüften und Heizen entstehen, keine Mängel darstellen.

## VERSICHERUNG

Zum Schutz der Bauleistung wird während der Bauzeit eine Bauwesen- bzw. Bauleistungsversicherung vom bauausführenden Unternehmen abgeschlossen, die auch das Bauherrenrisiko abdeckt. In der Bauphase wird der Bauherr von jeglicher Haftung für das Bauvorhaben und die Baustelle freigestellt.

## ÄNDERUNGEN

Dem Bauträger bleiben technische und architektonische Änderungen vorbehalten, soweit diese als erforderlich erkannt werden. Änderungen aus baurechtlichen Gründen oder behördlichen Auflagen bleiben ebenfalls vorbehalten. Die dadurch veränderte Wohnfläche vermindert den Kaufpreis nicht. Es gelten stets die dem notariellen Kaufvertrag beigefügte aktuelle Version der Baubeschreibung. Alle anderen Beschreibungen und Anlagen verlieren dadurch ihre rechtliche Gültigkeit.

Änderungen dürfen die Wohnqualität sowie die Raumgrößen nur geringfügig abwandeln, es sei denn sie sind unabdingbar. Alle in den Unterlagen genannten Maße und Flächenangaben beziehen sich auf Rohbaufläche und auf die Wohnfläche inkl. Putzabzug und wurden nach den Eingabeplänen ermittelt. Für die Berechnung der Wohnflächen sind nur die Pläne und Baubeschreibungen maßgeblich, die dem notariellen Kaufvertrag zugrunde liegen und Bestandteil desselben werden. Mehr- oder Minderflächen, die auf Basis der Wohnfläche mit Putz von einem unabhängigen Sachkundigen ermittelt wurden, unterhalb von 3 Prozent Abweichung unterliegen der zu akzeptierenden Maß- und Fertigungstoleranz. Oberhalb von 3 Prozent Abweichung erfolgt ein Wertausgleich zum verbrieften durchschnittlichen Quadratmeterpreis bei Minderflächen. Mehrflächen müssen vom Käufer nicht ausgeglichen werden.

Eine Prospekthaftung wird ausgeschlossen.  
Ende der Baubeschreibung



# Mit der Bayern Wohnbau *garantiert Bauen*

- 1 — Die Bayern Wohnbau steht Ihnen von der ersten Beratung bis zur Schlüsselübergabe und noch weit darüber hinaus zur Verfügung.
- 2 — Die Liebe zum Detail zeichnet uns aus. Die sorgfältig und akribisch durchdachte Planung liegt uns sehr am Herzen. Umso mehr werden wir die Bauausführung selber überwachen und kontrollieren, damit unsere Ansprüche erfüllt werden.
- 3 — Während der gesamten Bauphase wird das Bauvorhaben zusätzlich von einem unabhängigen Sachverständiger (DEKRA oder TÜV) überwacht und geprüft.
- 4 — „Verbindlich sein und Verantwortung zeigen“. Wir als Bayern Wohnbau begleiten Sie gerne auf dieser spannenden Reise zum neuen Eigenheim und werden Ihnen stets als worttreuer und zuverlässiger Partner an der Seite stehen. Sei es von der Bemusterung Ihrer Wohnung, bis hin zur Finanzierung und der Abklärung von möglichen Förderungen durch den Freistaat Bayern.

# Ihre *Ansprechpartner*

**Andreas Igenbergs**

Email ai@bayernwb.de

**Sascha Ibrahimovic**

Email si@bayernwb.de

## BAYERN WOHNBAU

*Zuhause* ist da, wo nicht nur der Schlüssel  
passt, sondern wo *Leben* am schönsten ist!

### ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kauf- und Werkvertrag. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen. Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Die dargestellten Möblierungen sind unverbindliche Einrichtungsvorschläge. Die Grundrisse sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Die Wohnflächenberechnung kann leicht abweichen.

Bayern Wohnbau Projektgesellschaft II GmbH & Co. KG  
Firstalmweg 11 | 82031 Grünwald  
Amtsgericht München HRA 114768

Komplementär GmbH: Bayern Wohnbau Projektverwaltung GmbH  
Firstalmweg 11 | 82031 Grünwald  
Amtsgericht München HRB 275744

Geschäftsführer  
Andreas Igenbergs, Sascha Ibrahimovic  
info@bayernwb.de

[WWW.BAYERNWB.DE](http://WWW.BAYERNWB.DE)





P Besucher

P Besucher

**BAYERN WOHNBAU**  
... da, wo Leben am schönsten ist