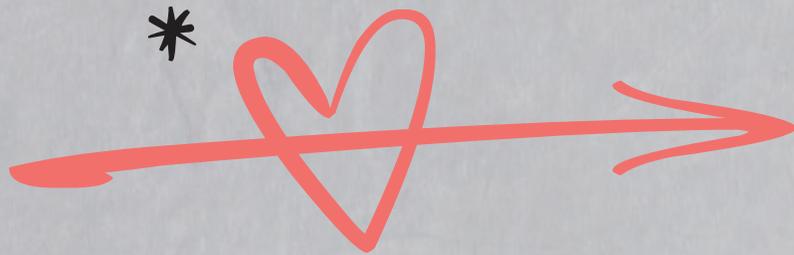
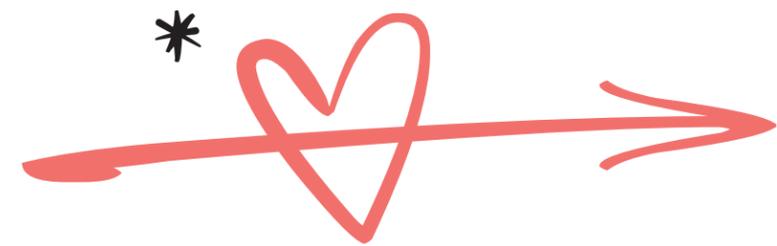


WOHNEN AM  
**NOCK|HER|BERG**  
NORD



WOHNEN AM  
**NOCK|HER|BERG**  
NORD





## WILLKOMMEN AM ISARHOCHUFER

\*

Mit dem Quartier „Am Nockherberg Nord“ findet die Gesamtentwicklung des ehemaligen Areals der Paulaner Brauerei in der Oberen Au ihren Abschluss – einen, der die Bezeichnung „krönend“ verdient. Denn die sechs Häuser, die sich im nördlichen Teil des Grundstücks vom neuen Park aus der Stadt zuwenden, präsentieren sich nicht nur mit abwechslungsreicher Architektur und terrasserter Gebäudestruktur. Sie überzeugen vor allem mit ihrer Vielfalt von traumhaften 1- bis 4-Zimmer-Wohnungen – die letzte Gelegenheit, in dieser privilegierten Lage am Isarhochufer das eigene Zuhause zu finden.



## FÜNF MIT STERN



Abbildung aus Sicht des Illustrators.



\*

Das Ensemble „Am Nockherberg Nord“ vollendet das Gesamtquartier „Wohnen Am Nockherberg“. Fünf Häuser und das abschließende Sternnhaus, das von der Nicolaidis YoungWings Stiftung übernommen wird, gruppieren sich mit sanftem Schwung zwischen Hoch- und Regerstraße, angrenzend an großzügige Grünflächen. Südlich erstreckt sich das neu entstehende Parkgelände, das sich von hier bis zur Hiendlmayrstraße ausdehnt. Nördlich öffnet sich der geschützte grüne Gartenhof des Quartiers, der an einen Teil der für das Viertel so typischen Herbergshäuser grenzt. In reizvollem Kontrast zu dieser bodenständigen Nachbarschaft steht jene im Quartier: Die Neubaukarrees „Am Nockherberg Mitte“ und „Am Nockherberg Süd“ prägen ein modernes, stilvolles und hochwertiges Umfeld. Das macht Ihr Zuhause „Am Nockherberg Nord“ zum niveauvollen Lebensmittelpunkt mit unschlagbarer Wohnqualität.



## STIL AN STIL

\* Auch der letzte Baustein des Gesamtquartiers fasziniert mit hohem Anspruch die Architektur: Stilistische Vielfalt aus der Feder renommierter Planungsbüros wird zum charakteristischen Merkmal für das Ensemble, das die Handschrift der Büros Henning Larsen Architects sowie Rapp+Rapp Architects trägt. Beide machen jedes Haus zum Unikat – mit prägenden Details wie Rundbogen, individuell angeordneten Balkonen, gemauerten Vorsprüngen, harmonischer Farbgebung und vielem mehr. Durch die Höhenabstufungen der Häuser ergibt sich nicht nur ein spannendes Gesamtbild, sondern auch ein Maximum an Freiflächen für die Bewohner – Wohnungen mit riesigen privaten Dachterrassen in unterschiedlichen Etagenhöhen geben dem Begriff Wohnfreiheit eine eigene Dimension. Für alle Bewohner steht der Dachgarten bereit, der sich über die Häuser 2, 3 und 4 erstreckt. Gute Gesellschaft mit netten Nachbarn, Entspannung über den Dächern oder Ausblicke über die Stadt – hier stehen die Zeichen auf Genuss.



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

## MITTE BITTE

\*

München ist unbestritten ein Magnet – wie kaum eine andere deutsche Metropole bietet die bayerische Landeshauptstadt eine außergewöhnliche Mischung aus Wirtschaftskraft, Lebensqualität, Dynamik und Freizeitwert. Dass der innerstädtische Stadtteil Haidhausen zu den beliebtesten gehört, ist kein Geheimnis. Umso schöner, dass Sie mit einem Zuhause „Am Nockherberg Nord“ in genau dieser hochbegehrten Innenstadtadresse wohnen können – mit zahllosen Möglichkeiten vor der Tür und bester Anbindung in alle Richtungen.



### Bierkultur genießen

Das beliebte Wirtshaus Paulaner am Nockherberg mit dem urigen Biergarten ist nur einen kurzen Spaziergang durch den Park entfernt. Viele weitere Gaststätten in der Umgebung laden mit bayerischer Küche und traditioneller Gemütlichkeit ein.



### Feinschmecker werden

Edel speisen? Das kann man nicht nur im Restaurant Ebert am Regerplatz. Durch die Nähe zur Innenstadt liegen zahllose weitere Angebote gehobener Gastronomie und eine riesige Vielfalt von Cafés, Bars und Restaurants in bequemer Reichweite.



### Tradition erleben

Am Fuße des Nockherbergs, rund um die Maria-Hilf-Kirche, findet die traditionelle Auer Dult statt. Dieses Vergnügen, zwischen den Buden und Ständen zu bummeln, Antikes oder Kuriositäten zu entdecken, erreichen Sie in nur ein paar Gehminuten.



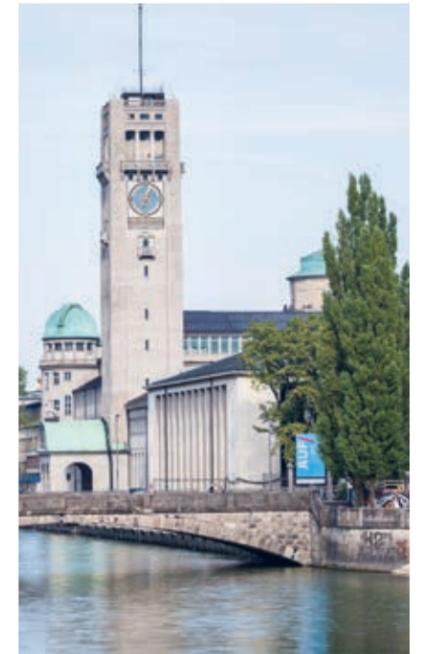
### Isarlust spüren

Die Münchner Lebensader zählt zu Ihren neuen Nachbarn: Ans Ufer der Isar zu gelangen, ist nur eine Sache von Minuten. Ob sportlich-ambitioniert mit dem Bike ins grüne Umland oder gemütlich-entspannend mit der Picknickdecke, bleibt ganz Ihnen überlassen.



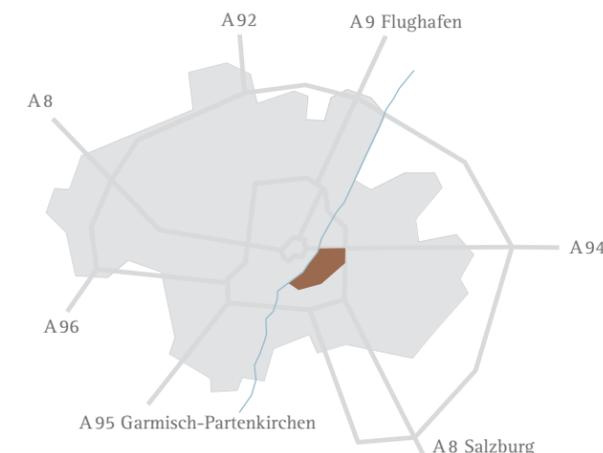
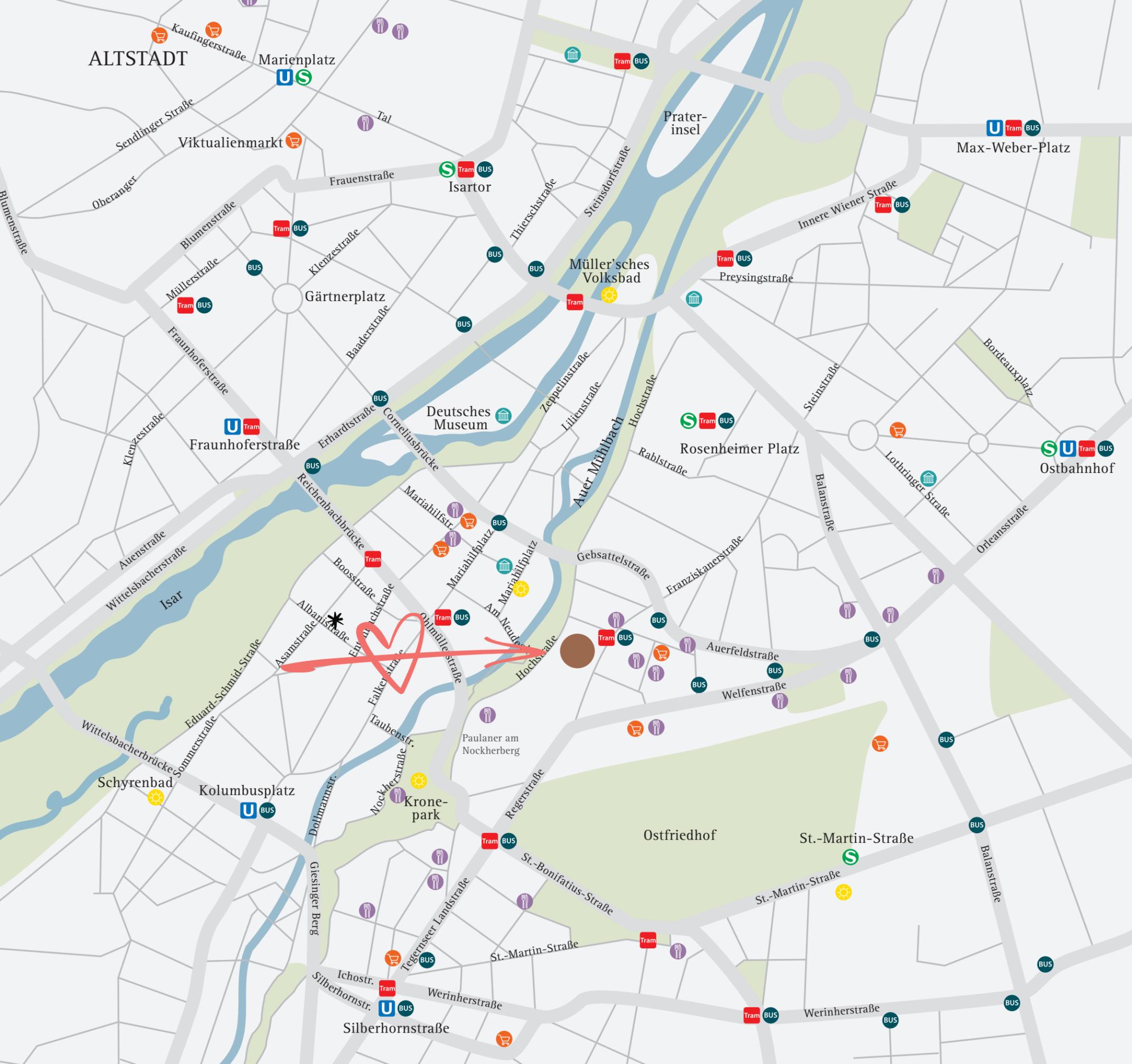
### Das Viertel entdecken

Eines ist sicher: Als Altmünchner Viertel hat Au-Haidhausen viele schöne und spannende Seiten, die eine Entdeckungsreise lohnen: Kleine Geschäfte und Cafés, historische Herbergshäuser, alte Kirchen und charmante Plätze prägen ein besonderes Flair.



### Kultur bestaunen

Nicht viele wohnen so nah an Münchens kulturellen Highlights: Das Deutsche Museum oder die Philharmonie am Gasteig sind in kürzester Zeit erreicht. Und auch zu Museen, Bühnen und Ausstellungen in der Innenstadt sind die Wege kurz und bequem.



## MAL EBEN ALLES

Ein Spaziergang durch den Park in den Biergarten „Paulaner am Nockherberg“, ein kurzer Fahrradtrip hinunter an die Isarauen, in Minutenschnelle in die Fußgängerzone, ins Deutsche Museum oder in die Philharmonie im Gasteig: Das alles und mehr hat der Wohnstandort „Am Nockherberg Nord“ zu bieten. Losleben leicht gemacht – denn für Alltag und Freizeit ist hier bestens gesorgt.

-  Regerplatz (Linie 15, 25)  
Ostfriedhof (Linie 18, N27)
-  Regerplatz (Linie 62)  
Ostfriedhof (Linie 68, N45, X30)
-  Kolombusplatz (Linie U1, U2, U7, U8)  
Silberhornstraße (Linie U2, U7, U8)
-  Rosenheimer Platz (Stammstrecke)
-  Einkaufen
-  Gastronomie
-  Freizeit
-  Kultur

## SO VIEL ZUM WOHNEN



Abbildungen aus Sicht des Illustrators.



\*

Sechs Häuser mit Grün, ein perfektes Zuhause mit einmaliger Wohnqualität: Das ist es, was Sie „Am Nockherberg Nord“ erwartet. Ganz gleich, welchen Architekturstil Sie bevorzugen und für welches der ansprechenden Gebäude Sie sich entscheiden, immer stehen faszinierende Wohnungen bereit – passend für Ihren Bedarf, maßgeschneidert für Ihren Lebensstil, individuell in der Ausprägung und hochwertig in der Machart.

## GANZ NACH WUNSCH



\*

Kompakt bis großzügig: Das Angebot „Am Nockherberg Nord“ lässt keine Wünsche offen. Effizient geschnittene 1- und 2-Zimmer-Wohnungen werden zum idealen Citydomizil für Singles und junge Paare, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen bieten Platz für Familien oder Paare, die sich ein Arbeits- oder Gästezimmer wünschen. Dazu kommen besonders weitläufige Wohnungen mit mehr als 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die nicht nur viel Raum, sondern auch eine außergewöhnliche Atmosphäre bieten. Jede Wohnung überzeugt mit einem privaten Outdoorbereich: Terrasse und Garten, Balkon, Loggia oder Dachterrasse. Wunderbar.

Abbildung aus Sicht des Illustrators.



Abbildung aus Sicht des Illustrators.



## SO GEHT WOW!



### Wohnangebot

- + Kompakt gehaltene, durchdacht geschnittene Apartments und 2-Zimmer-Citydomizile
- + Einladende 3- und 4-Zimmer-Stadtwohnungen
- + Besonders großzügig geplante Wohnungen für noch mehr Entfaltungsfreiraum
- + Wohnflächen von ca. 33 m<sup>2</sup> bis ca. 165 m<sup>2</sup>
- + Moderne Raumkonzepte mit intelligenter, funktionaler Aufteilung, teilweise mit lichter Raumhöhe von bis zu 2,60 m
- + Ausgewählte Ausstattung mit Parkett bzw. Fliesen, Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung und vielem mehr
- + Stilvolle Sanitäröbjekte namhafter Hersteller, zusätzlich Handtuchwärmekörper in den Bädern und Duschbädern
- + Einbauküche mit Markenelektrogeräten inklusive
- + Elektrische Rollläden oder Raffstores an den meist bodentiefen Fenstern und Fenstertüren
- + Videogegensprechanlage in jeder Wohneinheit
- + Maximale Flexibilität bei der Platzierung von Medien- und Kommunikationsanlagen wie TV, Internet und Telefonie, die an jeder Mediensteckdose anschließbar sind – dank integriertem „homeway“ System und KNX Bussystem
- + Direkt in die Wohnung: Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet
- + Praktische Aufzugsanlagen von der Tiefgarage mit Einzelstellplätzen bis ins Dachgeschoss
- + Fahrrad- und Kinderwagenräume im Untergeschoss, ebenso die privaten Kellerabteile
- + Nachhaltige Bauweise nach der aktuellen EnEV 2016
- + Energieversorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke München

### Freiraum

- + Jede Wohnung mit mindestens einer Terrasse mit Garten, einem Balkon, einer Loggia oder einer begrünten Dachterrasse
- + Geschützter, attraktiv bepflanzter Gartenhof mit gemütlichen Sitzbereichen und modern ausgestatteten Spielflächen
- + Grüne Blickachsen in Richtung des neu angelegten öffentlichen Parkgeländes

### Lebensräume

- + Städtischer Lifestyle und Naturnähe in Balance
- + Einkaufen, Gastronomie- und Unterhaltungsangebote im direkten Umfeld
- + Mit Bus, Tram, S-Bahn und U-Bahn hervorragend an das ÖPNV-Netz angebunden
- + Rosenheimer Platz in Fußnähe – von hier aus nach nur zwei S-Bahn-Stationen am Marienplatz
- + Schnelle Erreichbarkeit zentraler Verkehrsachsen wie Rosenheimer Straße, Balanstraße, Mittlerer Ring und A 8



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

## SMARTE SACHE



\*

Das „Am Nockherberg Nord“ mit Blick auf Nachhaltigkeit besonders zukunftsorientiert entwickelt und gebaut wird, versteht sich von selbst. Das beinhaltet nicht nur eine energieeffiziente Bauweise, sondern auch innovative Smart-Home-Technologie, die für ein Mehr an Wohnkomfort sorgt. Per Knopfdruck alle Rollläden schließen, durch clevere Steuerung von Licht und Raumtemperatur die perfekte Wohlfühlatmosphäre schaffen – all das ist möglich. Dank spezieller KNX Busverkabelung und geschlossenem „homeway“-System lässt sich smart und sicher die Technik im Zuhause steuern, ohne auf einen Server oder eine Internetanbindung angewiesen zu sein. Aufbauend auf dieser vorgerüsteten technischen Infrastruktur stehen zwei unterschiedliche Smart-Living-Pakete zur Wahl, die auf Wunsch integriert werden und Ihren Alltag mit mehr Komfort und Sicherheit bereichern.



Abbildung aus Sicht des Illustrators.

## NORDSEITS IN SÜDLAGE

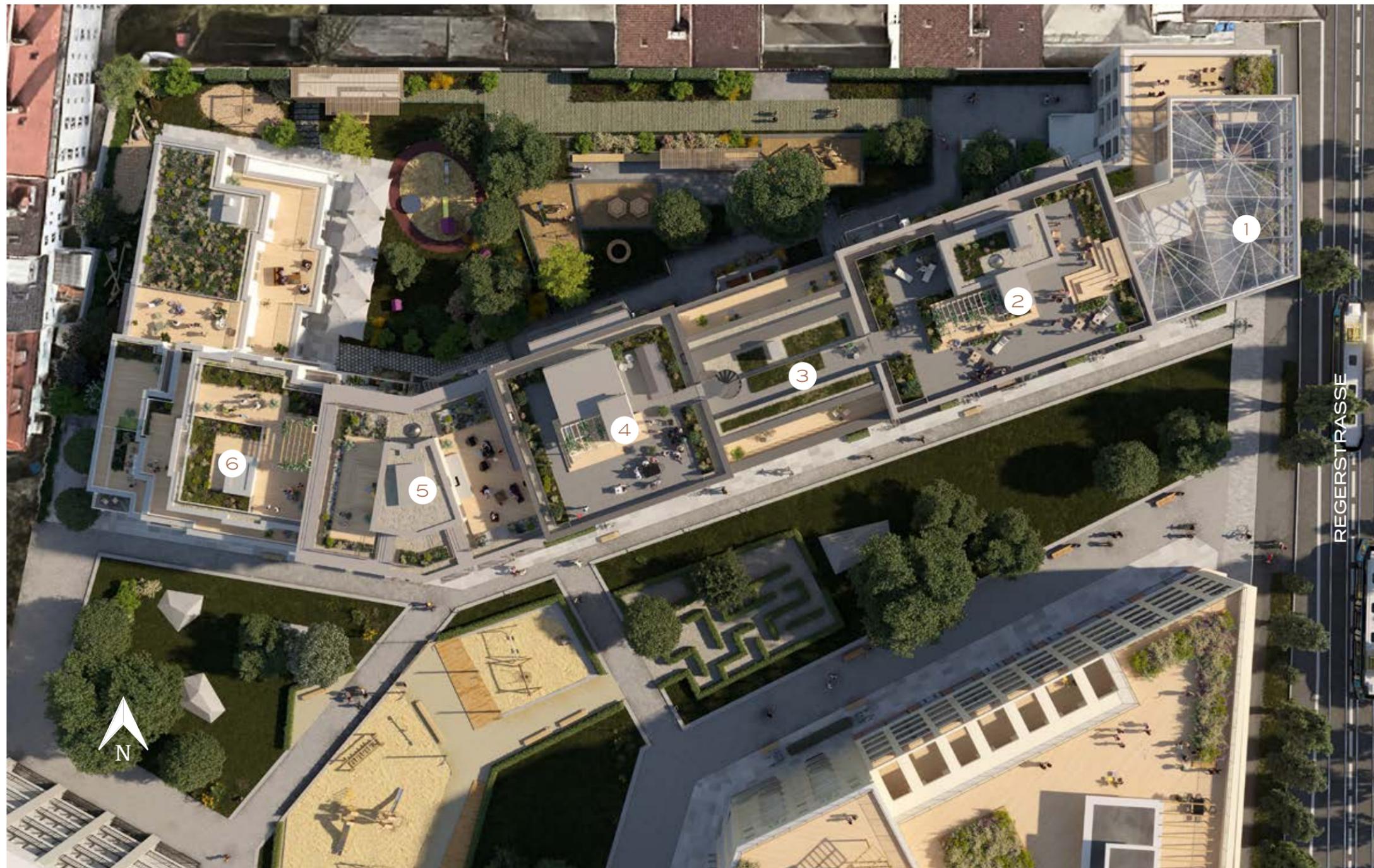


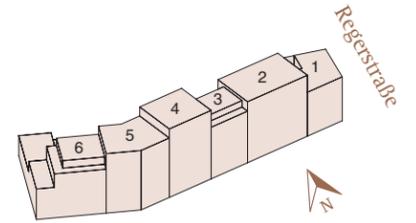
Abbildung aus Sicht des Illustrators.

\*

„Am Nockherberg Nord“ aus der Vogelperspektive: Das Gesamtensemble aus sechs Häusern, darunter das Sternenhaus (Haus 1), liegt eingebettet in Grün. Im Norden befindet sich der abgeschirmte Innenhof für die Bewohner, der sorgfältig bepflanzt und mit Sitz- und Spielgeräten ausgestattet ist. Nach Süden hin öffnet sich das riesige öffentliche Parkgelände, das sich bis zur Straße „Am Nockherberg“ erstreckt. Gut erkennbar sind auch die großflächigen privaten Dachterrassen, die sich durch die Gebäudestruktur ergeben, sowie die riesige gemeinschaftliche Dachterrasse auf den Häusern 2, 3 und 4.

# AUF EINEN BLICK

In Einzelfällen kann eine Größenabweichung von bis zu 0,5 m<sup>2</sup> gegeben sein. Die Preisliste enthält die maßgenauen Größenangaben. In den Wohnflächen sind die Außenflächen (Terrassen, Loggien, Balkone, Dachterrassen, intensive Begrünung) mit ¼ ihrer Fläche enthalten und bis zu 8 m<sup>2</sup> pauschal mit ½ ihrer Fläche. Die Außenflächen insgesamt verstehen sich als Circa-Flächen, da sich diese Flächen aufgrund der noch zu überprüfenden Dämmstärken der Wände um circa 0,5 m<sup>2</sup> ändern können. Dies ist im Kaufpreis berücksichtigt.



OG	HAUS 1	HAUS 2	HAUS 3	HAUS 4	HAUS 5	HAUS 6								
7. OG					<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 61*</b> 3 Zimmer 99,31 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (13,12 m<sup>2</sup>) Balkon (3,79 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 62</b> 3 Zimmer 137,21 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (6,74 m<sup>2</sup>) Balkon (3,79 m<sup>2</sup>) Dachterrasse und int. Begrünung (69,63 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 79</b> Dachterrasse und int. Begrünung (56,26 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 61*</b> 3 Zimmer 99,31 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (13,12 m <sup>2</sup> ) Balkon (3,79 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 62</b> 3 Zimmer 137,21 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (6,74 m <sup>2</sup> ) Balkon (3,79 m <sup>2</sup> ) Dachterrasse und int. Begrünung (69,63 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 79</b> Dachterrasse und int. Begrünung (56,26 m <sup>2</sup> )						
<b>Wohnung 61*</b> 3 Zimmer 99,31 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (13,12 m <sup>2</sup> ) Balkon (3,79 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 62</b> 3 Zimmer 137,21 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (6,74 m <sup>2</sup> ) Balkon (3,79 m <sup>2</sup> ) Dachterrasse und int. Begrünung (69,63 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 79</b> Dachterrasse und int. Begrünung (56,26 m <sup>2</sup> )												
6. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 25*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 26*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 27</b> 2 Zimmer 52,78 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 28</b> 2 Zimmer 54,24 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 40</b> 4 Zimmer 137,95 m<sup>2</sup> Wfl. Terrasse Hof (37,47 m<sup>2</sup>) Terrasse Park (32,72 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 25*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 26*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 27</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 28</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 40</b> 4 Zimmer 137,95 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse Hof (37,47 m <sup>2</sup> ) Terrasse Park (32,72 m <sup>2</sup> )								
<b>Wohnung 25*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 26*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 27</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 28</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 40</b> 4 Zimmer 137,95 m <sup>2</sup> Wfl. Terrasse Hof (37,47 m <sup>2</sup> ) Terrasse Park (32,72 m <sup>2</sup> )										
5. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 21*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 22*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 23</b> 2 Zimmer 52,88 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 24*</b> 2 Zimmer 54,36 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 38</b> 4 Zimmer 95,95 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m<sup>2</sup>) Balkon (2,38 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 39</b> 4 Zimmer 92,98 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m<sup>2</sup>) Balkon (2,38 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 21*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 22*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 23</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 24*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 38</b> 4 Zimmer 95,95 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> ) Balkon (2,38 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 39</b> 4 Zimmer 92,98 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> ) Balkon (2,38 m <sup>2</sup> )							
<b>Wohnung 21*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 22*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 23</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 24*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 38</b> 4 Zimmer 95,95 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> ) Balkon (2,38 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 39</b> 4 Zimmer 92,98 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> ) Balkon (2,38 m <sup>2</sup> )									
4. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 17*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 18*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 19</b> 2 Zimmer 52,78 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 20</b> 2 Zimmer 54,24 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 36*</b> 4 Zimmer 98,83 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 37*</b> 4 Zimmer 95,94 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 17*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 18*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 19</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 20</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 36*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 37*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )							
<b>Wohnung 17*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 18*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 19</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 20</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 36*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 37*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )									
3. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 4</b> 3 Zimmer 89,16 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m<sup>2</sup>) Balkon (4,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 13*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 14*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 15</b> 2 Zimmer 52,88 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 16*</b> 2 Zimmer 54,36 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 34*</b> 4 Zimmer 98,83 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 35*</b> 4 Zimmer 95,94 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 4</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 13*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 14*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 15</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 16*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 34*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 35*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )						
<b>Wohnung 4</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 13*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 14*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 15</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 16*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 34*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 35*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )								
2. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 3</b> 3 Zimmer 89,16 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m<sup>2</sup>) Balkon (4,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 9*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 10*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 11</b> 2 Zimmer 52,78 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 12</b> 2 Zimmer 54,24 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 32*</b> 4 Zimmer 98,83 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 33*</b> 4 Zimmer 95,94 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 3</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 9*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 10*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 11</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 12</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 32*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 33*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )						
<b>Wohnung 3</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 9*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,57 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 10*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 11</b> 2 Zimmer 52,78 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,93 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 12</b> 2 Zimmer 54,24 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,91 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 32*</b> 4 Zimmer 98,83 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,71 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 33*</b> 4 Zimmer 95,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,36 m <sup>2</sup> )								
1. OG	<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 2*</b> 3 Zimmer 89,16 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m<sup>2</sup>) Balkon (4,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 5*</b> 3 Zimmer 96,43 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,30 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 6*</b> 4 Zimmer 115,82 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m<sup>2</sup>) Balkon (7,73 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 7</b> 2 Zimmer 52,88 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 8*</b> 2 Zimmer 54,36 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 30*</b> 4 Zimmer 97,86 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,07 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 31</b> 4 Zimmer 94,90 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,72 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 2*</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 5*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 6*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 7</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 8*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 30*</b> 4 Zimmer 97,86 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,07 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 31</b> 4 Zimmer 94,90 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,72 m <sup>2</sup> )						
<b>Wohnung 2*</b> 3 Zimmer 89,16 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,50 m <sup>2</sup> ) Balkon (4,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 5*</b> 3 Zimmer 96,43 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,30 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 6*</b> 4 Zimmer 115,82 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,58 m <sup>2</sup> ) Balkon (7,73 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 7</b> 2 Zimmer 52,88 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,05 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 8*</b> 2 Zimmer 54,36 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,04 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 30*</b> 4 Zimmer 97,86 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (8,07 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 31</b> 4 Zimmer 94,90 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (7,72 m <sup>2</sup> )								
EG		<table border="1"> <tr> <td><b>Wohnung 1*</b> 3 Zimmer 88,94 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,72 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 2*</b> 4 Zimmer 108,11 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,69 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 3</b> 1 Zimmer 36,57 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,85 m<sup>2</sup>)</td> <td><b>Wohnung 4*</b> 1 Zimmer 43,23 m<sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,83 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	<b>Wohnung 1*</b> 3 Zimmer 88,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,72 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 2*</b> 4 Zimmer 108,11 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,69 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 3</b> 1 Zimmer 36,57 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,85 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 4*</b> 1 Zimmer 43,23 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,83 m <sup>2</sup> )								
<b>Wohnung 1*</b> 3 Zimmer 88,94 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,72 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 2*</b> 4 Zimmer 108,11 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (5,69 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 3</b> 1 Zimmer 36,57 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,85 m <sup>2</sup> )	<b>Wohnung 4*</b> 1 Zimmer 43,23 m <sup>2</sup> Wfl. Loggia (1,83 m <sup>2</sup> )											

\*Barrierefrei.  
\*\*Keine Freifläche.

HAUS 1

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 5

HAUS 6

# BAUBESCHREIBUNG FÜR FREIFINANZIERTE WOHNHEINHEITEN

AM NOCKHERBERG NORD

\*

## PROJEKTbeschreibung

### 1 DAS BAUVORHABEN

#### 1.1 GESAMTDURCHFÜHRUNG

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG

Denninger Straße 165

81925 München

– als Bauherr –

#### 1.2 PLANUNG

Architekten

Rapp+Rapp B.V.

Emmaplein 2

1075 AW Amsterdam

Henning Larsen GmbH

Ridlerstraße 31

80339 München

Freiflächenplanung

realgrün Landschaftsarchitekten

Gesellschaft von Landschaftsarchitekten

und Stadtplanern mbH

Mariahilfstraße 6

81541 München

#### 1.3 BAUGRUNDSTÜCK

Das Grundstück befindet sich rechts der Isar im Stadtteil Au-Haidhausen direkt an der Regerstraße, auf Höhe der Weilerstraße.

Die umliegende gewachsene Bebauung ist geprägt durch Bauten der 50er/60er-Jahre, genauso wie durch gründerzeitliche Häuser und ortstypische Kleinhäuser.

Das Grundstück gehörte früher zum Brauereigelände.

Die Größe des Baugrundstücks beträgt ca. 5.271 m<sup>2</sup>.

Für den Fall der Teilung in einzelne Bauabschnitte und/oder Grundstücke durch Vermessung oder wirtschaftliche Verselbständigung gilt das Herstellungssoll laut Baubeschreibung nur noch für die verbleibenden Gebäude und Grundstücksteile.

#### 1.4 LAGE UND INFRASTRUKTUR

Das Baugrundstück liegt nicht weit entfernt von der Münchner Altstadt.

Durch die direkte Anbindung an die Regerstraße ist eine optimale Verkehrserschließung gegeben. Eine gute ÖPNV-Anbindung besteht über den Tramhaltepunkt am Ostfriedhof und am Regerplatz. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Lebensmittel- und Fachgeschäfte, Boutiquen, Gaststätten, Cafés etc. sind in der Umgebung ebenso vorhanden wie auch Arztpraxen, Apotheken, Post, Schulen, Kindergärten und Kirchen.

#### 1.5 PLANUNGSKONZEPT

Das Bauvorhaben Nockherberg Nord, Häuser 2.2 bis 2.6, das Inhalt dieser Baubeschreibung ist, ist Teil eines städtebaulichen Ensembles von vier Baublöcken, die den zentral gelegenen Quartierspark flankieren. Durch die Positionierung der Blöcke entstehen unterschiedliche Räume wie Straßen-, Platz-, Park- und Hofraum. Die räumlich abgeschlossene Form der Wohnanlagen sorgt dabei für eine deutliche Trennung des privaten und des öffentlichen Raumes.

Die polygonale Blockform versteht sich als Interpretation und Weiterentwicklung der raumbildenden Baulinienplanungen Theodor Fischers, die sich in der näheren Umgebung wiederfinden.

Das Bauvorhaben ist gestalterisch unterteilt in einzelne Häuser. Die Struktur der Wohnanlage wird durch das einzelne Haus geprägt.

Eine differenzierte Höhenentwicklung der Gebäude führt zu einer deutlichen Lesbarkeit der einzelnen Häuser.

Das Wohnen stellt die überwiegende Nutzung am Nockherberg Nord, Häuser 2.2 bis 2.6, dar, ergänzt durch eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss und 1. OG des Hauses 2.6.

Angrenzend an den Wohnblock der Häuser 2.2 bis 2.6 entsteht entlang der Regerstraße auf einem Nachbargrund-

stück das Haus 2.1 mit dem sogenannten Sternnhaus als zentralem Ort für junge Trauernde sowie drei Wohnungen.

Die Wohnungen sind teils durchgesteckt zu Park und Hof und teils einseitig zum Park orientiert. Eine Wohnung ist zum Hof und seitlich zum Park orientiert. Die Häuser sind als Zwei-, Drei- oder Vierspänner mit innenliegenden Treppenhäusern geplant.

#### 1.6 GESTALTUNG UND ERSCHLISSUNG

Aus architektonisch-gestalterischen Gründen werden die Fassaden des Bauvorhabens Nockherberg Nord unterschiedlich strukturiert. Jedes Haus erhält zudem durch die Farbgestaltung seinen eigenen Charakter.

Das gesamte Bauvorhaben wird gemäß dem gestalterischen Material- und Farbkonzept der Architekten mit variierenden Oberflächengestaltungen aus Putz, aus Naturstein oder mit Betonfertigteilen ausgeführt.

Die Putzflächen erhalten farbige Anstriche, die Natursteinfassaden werden mit unterschiedlichen Natursteinsorten ausgeführt. Fassadenelemente aus Betonfertigteilen werden in unterschiedlichen Farbnuancen ausgeführt.

Im Rahmen der Gestaltung wird eine Gemeinschaft der einzelnen Häuser angestrebt. Das einzelne Haus reagiert dabei in seiner Gestalt, Erscheinung, Proportion sowie in der Gliederung der Fassade auf die jeweilige spezifische Situation. Auf der Basis der Gestaltungsrichtlinien entsteht somit ein differenziertes, spannungsvolles Gesamterscheinungsbild.

Um die Position des Einzelhauses zu stärken, ist das Erdgeschossniveau auf verschiedenen Höhen geplant, bei einigen Gebäuden werden die Geschosshöhen des obersten Geschosses erhöht.

Insgesamt entsteht eine Fassade, die in ihrer Differenziertheit die Gebäude in einer Gesamtkonzeption zusammenführt.

Die Fassade soll die klare Gebäudevolumetrie der Häuser unterstreichen.

Sowohl Fassadenöffnungen als auch gestalterisch-dekorative Elemente, wie zum Beispiel Gesimse, dienen der Gliederung der Fassade und verleihen ihr die gewünschte Plastizität.

Die überwiegend nach Süden hin orientierten wohnungsbezogenen Außenräume als Gestaltungselemente der Fassade werden als Loggien sowie geringfügig auskragende Balkone ausgeführt und vervollständigen die Volumetrie der Gebäudefassade. Hofseitig erhalten einige Wohnungen ergänzende Außenräume in Form von Loggien oder auskragenden Balkonen. Die zum Park grenzende Fassade zeichnet sich somit durch eine höhere Plastizität aus als die Innenhoffassade.

Vereinzelte Wohnungen der oberen Geschosse verfügen über private Dachterrassen.

Gemeinschaftliche Dachgärten mit Pergolen ergänzen das Angebot an Freiflächen.

Großflächige Glasanteile der Fassade, zum Beispiel in Form von bodentiefen Fenstern, resultieren aus der Bautiefe der Wohnhäuser. Eine aufgelöste Lochfassade mit einem hohen Maß an Transparenz soll demnach das Erscheinungsbild der Fassade prägen.

Sowohl die Lochfassade mit ihrem muralen Charakter als auch die Struktur der vorgelagerten Raumschicht soll eine solide und massive Wirkung haben.

Die äußere Fassade weist eine Dreiteilung in Sockel, Mittelteil und Dachgeschoss auf. Der Sockel kann dabei über ein oder mehrere Geschosse gestaltet und in seiner Gestaltung abgesetzt sein.

Die Eingänge der Häuser befinden sich auf der Parkseite. Deutlich erkennbare, überwiegend mittig angeordnete



Eingangsbereiche vermitteln als kollektive Räume zwischen öffentlichem und privatem Raum und werden angemessen gestaltet.

Die Hauseingänge sind über eine Erschließungszone zu erreichen, die zugleich auch als Feuerwehrumfahrung dient. Über den Innenhof werden auch die Pflegezufahrt zur Kindertagesstätte sowie die Feuerwehruzufahrten zu den Anwesen der nördlichen Nachbarn geführt.

Das Haus 2.3 hat einen Durchgang zum Innenhof. Der Durchgang erhält ein Zugangstor mit integrierter Tür, um den Zugang für die Bewohner von der Parkseite her zu ermöglichen. Der Zugang zu den Fahrradstellplätzen in den Souterraingeschossen erfolgt über Fahrradtreppen im Innenhof.

Über die Tiefgarageneinfahrten von Nockherberg Nord und Nockherberg Mitte an der Regerstraße gelangt man mit dem Auto in die Tiefgarage im 1. und 2. UG. Die Tiefgaragengeschosse sind über die Treppenhäuser der Häuser 2.2 bis 2.6 erschlossen.

Nachbarrechtliche Belange sind durch Dienstbarkeiten geregelt. Hierzu gehört insbesondere die Durchfahrt bzw. die Verbindung der drei Tiefgaragen der Bauabschnitte Nockherberg Mitte, Nockherberg Nord und Nockherberg Süd. Dadurch wird das Ein- und Ausfahren aus der jeweiligen Tiefgarage in bestimmte Fahrtrichtungen geordnet. Im Bauabschnitt Nockherberg Mitte sind zusätzliche Pkw-Stellplätze geschaffen für Anwohner und Besucher. In diesem öffentlichen Teil befinden sich auch Ladestationen für E-Mobilität.

Im Zuge der Grundstücksteilung zwischen den Häusern 2.2 bis 2.6 und dem Haus 2.1 (Sternenhaus) wurden weitere Dienstbarkeiten zur Regelung baurechtlicher und nachbarrechtlicher Belange bestellt. Diese sind der Urkunde über die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum als Anlage beigefügt. Wesentliche Punkte sind die Nutzung des Müllraumes im Haus 2.2, die Mitbenutzung des Fahrradraumes im Haus 2.2 sowie die Mitbenutzung des

gemeinschaftlichen Innenhofes (inkl. Spielfläche) und der gemeinschaftlichen Dachterrassen durch die Bewohner des Hauses 2.1.

## BAUBESCHREIBUNG 2 GRUNDLAGEN FÜR DIE BAU- AUSFÜHRUNG

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie die vorliegende Baubeschreibung. In fortlaufender Reihenfolge danach sind maßgeblich die Baugenehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 2076 laut Eingabep länen M 1:100, die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Vorschriften zum Zeitpunkt des Bauantrags (wie bspw. DIN-Normen), die Energieeinsparverordnung (EnEV) Stand 2014 unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen zum 01.01.2016 sowie die anerkannten Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Im Weiteren werden auch Bauprodukte und Bauarten verwendet, die über allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen, Prüfzeugnisse, Zustimmungen im Einzelfall oder vorhabenbezogene Bauartgenehmigungen verfügen.

Neben der vorliegenden Baubeschreibung wird ein Ausstattungskatalog („Interieur“) erstellt, in dem die Innenausstattung (Wand- und Bodenbeläge, Sanitärobjekte und Armaturen etc.) konkret beschrieben ist und Auswahlmöglichkeiten gegeben werden. Die Auswahl der Ausstattung mittels eines eigens dafür programmierten Ausstattungskonfigurator kann auch online durchgeführt werden. Für die Grundinnenausstattung gilt diese Baubeschreibung.

### 2.1 BARRIEREFREIHEIT

Der Zugang von der Straße zu den Wohngeschossen ist barrierefrei nach Art. 48 BayBO konzipiert. Der Zugang von der Tiefgarage zu den Kellergeschossen und zum Aufzug ist stufenfrei möglich.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Austritte von den Wohnungen auf Terrasse, Loggia, Balkon oder Dachterrasse nicht schwellenfrei ausgeführt werden. Die Austritte bilden eine Stufe aus (außenseitige Schwellenhöhe  $\geq 5$  cm unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik).

Die Hauseingänge, die Kellerausgänge zu den Fahrradtreppen sowie ggf. weitere Ein- und Ausgänge werden mit einer Schwellenhöhe von  $\leq 2$  cm ausgeführt. Barrierefrei ( $\leq 2$  cm) ausgeführte Türübergänge stellen abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen dar. Es werden als zusätzliche Maßnahme unmittelbar vor den Türen angeordnete und an die Entwässerung angeschlossene Rinnen eingebaut.

### 2.2 BRANDSCHUTZ

Die Tiefgarage und die Müllräume erhalten eine Sprinkleranlage gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung, die auf die Brandmeldeanlage aufgeschaltet ist. Die Gebäude werden mit einer BOS-Gebäudefunkanlage ausgestattet. Zur Entrauchung der Treppenträume werden in deren oberem Abschluss (soweit brandschutztechnisch erforderlich) Rauchabzugsöffnungen vorgesehen. Die Aufzugsschächte werden mit separaten Entrauchungsvorrichtungen ausgestattet, sofern die Aufzüge nicht innerhalb notwendiger Treppenträume geführt werden.

Die notwendigen Treppenträume werden mit trockenen Steigleitungen ausgestattet. Entnahmestellen werden in allen Obergeschossen (ohne Erdgeschoss) vorgesehen. Die Einspeisung in die Steigleitungen erfolgt jeweils am Hauptzugang des notwendigen Treppenraumes im Erdgeschoss.

Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer sowie Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten Rauchmelder (Art. 46 BayBO) als Miet-/Leasinggeräte. Die Rauchmelder sind

jährlich zu warten. Die Wartung der Rauchmelder wird durch die Hausverwaltung veranlasst.

Die Kellergeschosse werden über Öffnungen in den Außenwänden bzw. über die Tiefgarage entrauchst, soweit dies aus brandschutztechnischer Sicht notwendig ist.

### 2.3 SCHALLSCHUTZ

Die Baustoffe und -konstruktionen werden so geplant, dass die in der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016, Tabelle 2 angegebenen Mindestanforderungen an die Schalldämmung meist übertroffen und die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmwerte  $R'w$  und Trittschallwerte  $L'n,w$  zugesichert werden können.

In der Anlage 1 zur Baubeschreibung wird für das geplante Schallschutzniveau die subjektive Wahrnehmbarkeit von üblichen Geräuschen aus benachbarten Wohneinheiten beschrieben.

Zugesicherte bewertete Schalldämmmaße  $R'w$ , Norm-Trittschallpegel  $L'n,w$  und Schalldruckpegel  $LAF,max,n$  in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume):

- › Decken (z. B. Wohnungstrenndecken):  
 $R'w \geq 57$  dB  
 $L'n,w \leq 46$  dB
- › Decken mit Übertragungsrichtung von Kindertagesstätte zu Wohnungen:  
 $R'w \geq 62$  dB  
 $L'n,w \leq 43$  dB (von unten nach oben bzw. danebenliegend)
- › Wohnungstrennwände und Treppenhauswände:  
 $R'w \geq 56$  dB
- › Trennwand zwischen Kindertagesstätte und Wohnungen:  
 $R'w \geq 62$  dB
- › Schachtwände von Aufzugsanlagen angrenzend an schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume):  
 $R'w \geq 60$  dB
- › Treppenläufe und -podeste:  
 $L'n,w \leq 46$  dB

- › Wohnungseingangstüren:  
R'w ≥ 37 dB
- › Sanitärtechnik/Wasserinstallation:  
LAF,max,n ≤ 27 dB(A)
- › Sonstige gebäudetechnische Anlagen  
(ausgenommen motorbetriebene Rollläden):  
LAF,max,n ≤ 27 dB(A)
- › Raumlufthtechnische Anlagen im eigenen Wohnbereich  
in Wohn- und Schlafräumen:  
LAF,max,n ≤ 27 dB(A)

Die Luftschalldämmwerte für Decken und Wände sind damit geringfügig besser als die Werte des Beiblatts 2 der DIN 4109 für den erhöhten Schallschutz, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Bauteile, welche die Anforderungen an den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 erfüllen:

- › Decken mit Übertragungsrichtung von Kindertagesstätte zu Wohnungen:  
R'w ≥ 62 dB  
L'n,w ≤ 43 dB (von unten nach oben bzw. danebenliegend)
- › Trennwand zwischen Kindertagesstätte und Wohnungen:  
R'w ≥ 62 dB
- › Wände neben Durch- und Einfahrten:  
R'w ≥ 56 dB

Der angegebene Luftschalldämmwert von R'w ≥ 37 dB für die Wohnungseingangstüren bleibt auch dann als Höchstmaß für den vereinbarten Schallschutz bestehen, wenn der Grundriss der einzelnen Wohnungen keinen Flur zwischen einem Aufenthaltsraum und der Wohnungseingangstür aufweist. Die Wohnungseingangstür erfüllt in diesem Fall die Mindestanforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016.

Bei Balkonen und Loggien sind gemäß DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 keine Maßnahmen zur Verbesserung des Trittschallschutzes vorgesehen. Im Bereich der begehbaren Dachterrassen sowie der unmittelbar über Aufenthaltsräumen liegenden Loggien wird ein Norm-Trittschallpegel L'n,w ≤ 46 dB eingehalten.

Der Schutz gegen Außenlärm wird auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans, der Baukonstruktion sowie der Größe und der Bauart der Fensterflächen berechnet. Die Vorgaben der DIN 4109-1, Ausgabe Juli 2016 werden eingehalten.

Bei motorbetriebenen Rollläden kann mangels zertifizierter Anlagen der oben genannte Wert für den Schalldruckpegel von sonstigen gebäudetechnischen Anlagen nicht zugesichert werden.

Die vorgenannten Schallschutzwerte gelten für das gegenwärtige Bauvorhaben als vereinbart, auch wenn für die jeweilige Konstruktion höhere Werte möglich wären. Die Werte sind dafür geeignet, dass die Bewohner – ein übliches Verhalten der Mitbewohner vorausgesetzt – im Allgemeinen Ruhe finden und ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken müssen, um Vertraulichkeit zu wahren. Es kann jedoch nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen sowie der Tiefgarage oder den Müllräumen bzw. der Kindertagesstätte im Erdgeschoss und 1. OG (Haus 2.6) nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme. Ergänzendes hierzu ist der Hausordnung zu entnehmen.

Das langfristige Bestehenbleiben des Schallschutzes gemäß den vorgenannten Werten kann nur sichergestellt werden, wenn alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für Türen und Fenster. Die Wartungsintervalle sind beispielhaft am Schluss dieser Baubeschreibung, unter Allgemeines, genannt.

## 2.4 WÄRMESCHUTZ

Die Gebäude werden gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2014 unter Berücksichtigung der erhöhten Anforderungen seit dem 01.01.2016 und der DIN 4108-2 errichtet.

## 3 HOCHBAU

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Außenwände, tragende Innenwände und Geschossdecken bestehen

aus Stahlbeton. Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen ausgeführt.

### 3.1 GRÜNDUNG/ UNTERGESCHOSSE

Die Gründung unter den Häusern erfolgt auf durchgehenden Bodenplatten aus Stahlbeton. Die Lasten aus der Tiefgarage (Innenhofbereich) werden im 2. UG je nach statischem Erfordernis durch Einzel-, Streifenfundamente oder eine Bodenplatte in den Untergrund abgetragen. Die Außenwände der Untergeschosse (2. UG bis Souterrain) werden in Stahlbeton erstellt.

Die Dichtigkeit der erdberührten Wände gegen von außen einwirkende Feuchtigkeit wird entweder in Kombination mit einer Bitumendickbeschichtung auf der Außenseite der Außenwände oder durch eine Ausführung in WU-Beton erreicht.

### 3.2 AUSSENWÄNDE/FASSADE

Die oberirdischen Außenwände werden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis mit einem Wärmedämmverbundsystem und außenseitiger Putzoberfläche ausgeführt. Teilbereiche der Fassade werden in Sichtbeton oder mit Natursteinverkleidung entsprechend dem Fassadenkonzept der Architekten ausgeführt.

Das Wärmedämmverbundsystem bedarf einer Wartung, die zusätzlich zu dem üblichen Bauunterhalt (z. B. Neuanstrich und sonstige Instandhaltungsarbeiten) erforderlich ist. Die erforderlichen Maßnahmen und Wartungsintervalle sind am Schluss dieser Baubeschreibung, unter Allgemeines, genannt.

Struktur und Farbe des Außenputzes werden vom Architekten und/oder vom Bauherrn festgelegt. Dies kann auch erst während der Bauphase erfolgen. Aus architektonisch-gestalterischen Gründen werden die Fassaden unterschiedlich strukturiert. Jedes Gebäude erhält in Kombination mit der Farbgestaltung seinen eigenen Charakter.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine architektonisch strukturierte Fassade zu einem erhöhten Instandhaltungsaufwand führen kann.

### 3.3 INNENWÄNDE

Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Stahlbeton erstellt.

Nichttragende Innenwände im Untergeschoss werden massiv aus unverputztem Kalksandstein-Mauerwerk oder Stahlbeton erstellt.

Nichttragende Wände in den Wohngeschossen werden in Ständerbauweise mit Gipskartonplatten, beidseitig doppelt beplankt und innen liegend gedämmt, erstellt.

Schachtverkleidungen werden mit Trockenbau-Vorsatzschalen errichtet oder gemauert.

### 3.4 DECKEN

Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton.

Die Stahlbetondecken der Tiefgarage unter dem Innenhof werden mit einem Gefälle und nach statischem Erfordernis ggf. mit Unterzügen hergestellt, die auf Stützen, Außenwänden und Konsolen aufgelagert werden.

### 3.5 DACH

Die Dächer werden als Flachdächer in Stahlbeton erstellt.

Die Flachdächer werden in den genutzten Bereichen (z. B. Dachterrassen) und in den ungenutzten Bereichen (z. B. extensiv begrünte Flächen) als Kompaktdächer ausgeführt. Sofern brandschutztechnisch erforderlich wird eine nichtbrennbare Dämmung eingebaut.

Aufbau Kompaktdach: Obere Abdichtung, Gefälledämmung und unterseitige Dampfsperre werden miteinander und mit dem Untergrund verklebt.

Die Dachoberflächen werden nach Planung teils mit einer extensiven Begrünung, ggf. mit windsogsicherndem Aufbau, teils Intensivbegrünung oder Terrassenbelag hergestellt.

Die Häuser 2.2, 2.3 und 2.4 verfügen über gemeinschaftliche Dachgärten. Haus 2.5 und 2.6 verfügen über private Dachterrassen.

Pergolen werden, sofern gemäß der Planung auf den Dachterrassen und Dachgärten vorhanden, als beschichtete Stahlkonstruktion ausgeführt.

Auf den Dächern befinden sich technische Anlagen, die je nach Art und Maß eingehaust werden.

### 3.6 SPENGLERARBEITEN

Regenrinnen und -fallrohre, auch innerhalb der Loggien, sowie Brüstungs- und Attikaabdeckungen werden in Metall ausgeführt.

### 3.7 FENSTER

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen werden als Holz-Aluminium-Konstruktionen mit Wärmeschutzisolierverglasung, entsprechend den Vorgaben aus dem Wärme- und dem Schallschutznachweis, ausgeführt. In Abhängigkeit vom Außenlärmpegel und von der Raumgeometrie können sich raumweise unterschiedliche Fensterkonstruktionen ergeben. Der Einbau der Fenster erfolgt entsprechend den Vorgaben der RAL-Gütesicherung.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium oder Titanzink entsprechend dem Farbkonzept des Architekten (inkl. Antidröhnmaßnahme). Sofern die Fenster nicht bodentief eingebaut sind, erhalten diese eine innen liegende Fensterbank aus Naturstein oder Holz. Bodentiefe Fenster erhalten keine innere Fensterbank.

In jedem Aufenthaltsraum ist mindestens ein Fenster mit Öffnungsflügel und Dreh-Kipp-Beschlag vorgesehen. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt und sind im Erdgeschoss absperrbar.

Bodentiefe Fenster erhalten als Absturzsicherung Stabstahl- oder Glasgeländer.

Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster ohne Fensterbank ausgeführt.

Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung heutiger Wärmeschutzisolierverglasungen kann es bei feuchtkalter Witterung zu einer vorübergehenden außenseitigen Kondensatbildung an den Scheiben kommen und dadurch die Sicht eingeschränkt sein.

### 3.8 SONNEN-/SICHTSCHUTZ

Die Fenster der Wohnungen in Haus 2.2, 2.3, 2.5 und 2.6 erhalten Rollläden mit Aluminiumpanzer, die Fenster von Haus 2.4 erhalten Raffstores auf der Park- und Rollläden auf der Hofseite. In der westlichen Wohnung, 6. OG Haus 2.5, wird an der Terrassentür zur Dachterrasse kein Rollladen bzw. Raffstore ausgeführt.

Die Rollläden und Raffstores werden mit elektrischem Antrieb und manueller Steuerung ausgestattet. Die Schalter werden bei der jeweiligen Zimmertür installiert.

Die Rollläden bei den Fenstern, die als Rettungsfenster auszubilden sind, werden zusätzlich mit einer mechanischen Bedienung ausgeführt oder, sofern es die Rollladengröße erfordert, mit einer für den Brandfall geeigneten elektrischen Bedienung.

Die privaten Dachterrassen erhalten eine Markise, mit Ausnahme der Wohnung 80, Haus 2.5 mit Dachterrasse auf Haus 2.6. Diese bekommt anstelle der Markise eine Pergola. Die Pergola wird als beschichtete Stahlkonstruktion ausgeführt. Farbe Markise und Pergola nach Farbkonzept der Architekten.

### 3.9 BALKONE/LOGGIEN

Die Balkon- und Loggiaplatten der Häuser 2.2 bis 2.5 werden in den Obergeschossen als Stahlbetonfertigteile aus WU-Beton gefertigt. Die Fertigteileplatten sind vom Gebäude thermisch getrennt. Plattenstöße werden als sichtbare Fugen ausgebildet. Die Untersichten der Platten werden in Teilbereichen mit einem Farbanstrich nach Gestaltungskonzept des Architekten versehen.

Im Erdgeschoss der Häuser 2.2 bis 2.5, im gesamten Haus 2.6 sowie im 5. OG Haus 2.3 hofseitig bestehen die Boden-

und im Haus 2.6 auch die Deckenplatten der Loggien und Balkone aus gedämmten Ortbetondecken.

Die Balkone und Loggien werden mit einem Betonwerksteinplattenbelag ausgeführt.

Die Entwässerung erfolgt über Bodenabläufe bzw. Attikaabläufe (Haus 2.6) und Fallrohre. Die Notentwässerung erfolgt teilweise über Speier.

Teilweise werden Sichtschutzelemente zwischen den Balkonen und Loggien ausgeführt. Diese sind aus undurchsichtigem Glas mit Metallrahmen gestaltet und nach Farbkonzept des Architekten beschichtet.

### 3.10 DACHTERRASSEN

Auf den privaten Dachterrassen und den Terrassen der Staffelgeschosse werden Holzdielen und/oder ein Plattenbelag verlegt.

### 3.11 SCHLOSSERARBEITEN

Die Treppen-, Balkon- und Dachterrassengeländer sowie die Absturzsicherungen werden mit beschichtetem Stahl ausgeführt. Die Handläufe der Treppengeländer im Außenbereich werden aus Edelstahl gefertigt. Die Handläufe der Treppengeländer im Innenbereich werden aus Edelstahl, Holz oder Messing gefertigt bzw. in Eingangsbereichen teils als in Naturstein eingelassene Handläufe ausgebildet. Die Gestaltung von Farbe und Form erfolgt entsprechend dem Konzept des Architekten.

### 3.12 ALLGEMEINE HAUSEINGÄNGE

Die Hauseingangstüranlagen werden mit Metall-Glas-Elementen ausgeführt und entsprechend dem Farbkonzept des Architekten beschichtet. Die Türen werden mit Türschließer und elektrischem Türöffner versehen.

Die Hauseingänge werden nach innen versetzt ausgeführt.

Auf der Innenseite der Eingangstüren wird eine Sauberlaufzone vorgesehen.

Ausgeführt werden zudem je eine Briefkastenanlage, Größe gemäß DIN EN 13724, sowie eine Gegensprech- und Klingelanlage mit Videofunktion.

Im Eingangsbereich wird ein Informationsschaukasten angebracht.

### 3.13 TÜREN IN UNTERGESCHOSSEN, GARAGENTOR

Die Türen in den Untergeschossen werden als Stahltüren ausgeführt. Die Oberflächen der Türen werden entsprechend dem Farbkonzept des Architekten beschichtet.

Soweit erforderlich werden Brandschutztüren gemäß den behördlichen Vorschriften eingebaut.

Sämtliche Stahltüren werden mit Drücker oder Knauf aus Aluminium ausgestattet.

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt erhält eine elektrisch betriebene Roll- oder Sektionaltoranlage mit entsprechender Steuerung. Die Bedienung erfolgt über Schlüsselschalter und Deckenzugschalter sowie durch Funkschaltung. Je Stellplatz ist ein Handfunksender inklusive.

### 3.14 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Wohnungseingangstüren erhalten Vollspantürblätter in Stahlzargen mit schalltechnisch wirksamer Falz- und Bodendichtung, Mehrfachverriegelung, Profilzylinder, Türspion und Sicherheits-Türdrückergarnitur.

Alle Wohnungseingangstüren entsprechen der Widerstandsklasse RC2.

Die Oberflächen der Wohnungseingangstüren werden außen entsprechend dem Farbkonzept des Architekten und innen weiß beschichtet.

Die Türdrückergarnituren werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Türen werden gemäß Art. 33 Abs. 6 BayBO selbstschließend mit Obentürschließer ausgeführt.

### 3.15 INNENTÜREN

Die Innentüren der Wohnungen werden mit Türblättern und Zargen aus Holzwerkstoff ausgeführt. Die Oberflächen der Innentüren werden weiß beschichtet.

Als Sonderwunsch können die Innentüren mit Glasauschnitt hergestellt werden.

Die Türdrückergarnituren werden in Edelstahl ausgeführt.

Die Innentüren erhalten Einsteckschlösser mit Buntbart bzw. Schlösser mit WC-Garnitur (Bad- und WC-Türen) sowie für die Luftzirkulation, je nach Bedarf, unterseitig einen bis zu 14 mm hohen Spalt. Bei Erfordernis werden die Türen zusätzlich mit ober- und/oder bandseitigen Überströmdichtungen ausgestattet.

### 3.16 SONSTIGE TÜREN

Die Türen der Treppenhäuser auf die Dachgärten und Dachterrassen werden als Aluminium-Rohrrahmentüren mit Glasfüllung gefertigt, die Türen zu Abstell- und Technikräumen auf den Dachgärten werden aus Stahlblech gefertigt und nach Farbangabe des Architekten beschichtet.

### 3.17 INNENPUTZ, SPACHTEL-ARBEITEN

Innerhalb der Treppenhäuser und Wohnungen sichtbare Betonflächen werden gespachtelt oder verputzt (Qualitätsstufe Q3). Die in diesen Bereichen vorhandenen sichtbaren Trockenbauwände werden gespachtelt (Qualitätsstufe Q3).

### 3.18 ANSTRICHE

Innerhalb der Gebäude sichtbare Wand- und Deckenoberflächen bei Stahlbeton- und Trockenbau-Bauteilen erhalten einen emissionsarmen und lösungsmittelfreien Anstrich in Weiß. In den Hauseingangsbereichen werden die Wände und Decken nach Farbkonzept der Architekten gestaltet.

Teile von Wand- und Deckenflächen in Räumen der Untergeschosse erhalten ggf. keinen Anstrich, beispielsweise bei nicht zugänglichen Wand- und Deckenbereichen hinter haustechnischen Installationen, Verkleidungen oder anderweitig beschichteten Flächen.

### 3.19 WANDBELÄGE IN BÄDERN UND WCS

Die nachstehend genannten Wandbeläge beschreiben die Grundausrüstung.

Bei allen Wandbelägen kann es bedingt durch Produktion und unterschiedlichen Lichteinfall zu Farbabweichungen kommen.

Die Wände der Bäder, Duschbäder und WC-Räume werden im Bereich der Sanitärobjekte (Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC) bis in eine Höhe von ca. 1,20 m, ggf. grundrissbedingt auch raumhoch gefliest. Darüber hinaus werden die Wände im Dusch- und Wannenbereich raumhoch mit Fliesen belegt. Alle weiteren Wandflächen erhalten einen Anstrich und einen Fliesensockel.

In den gefliesten Wandbereichen von Badewannen und Duschen wird eine Verbundabdichtung einschließlich Abdichtungsbändern ausgeführt.

### 3.20 BODENAUFBAU/BODENBELÄGE

Die nachstehend genannten Bodenbeläge der Wohnungen beschreiben die Grundausrüstung.

Die Fußböden der Wohnungen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung.

Bei allen Bodenbelägen kann es bedingt durch Produktion und unterschiedlichen Lichteinfall zu Farbabweichungen kommen.

#### 3.20.1 WOHNRÄUME

Die Wohnräume erhalten einen Parkettboden mit Holzsockelleisten gemäß Bemusterung (vgl. Ausstattungskatalog).

Je nach Holzart, Holzfeuchte, Heizsystem und Raumklima ergibt sich innerhalb der Holzwerkstoff-Verlegeeinheiten ein unvermeidbares typisches Fugenbild. Fugenbreiten zwischen 0,1 mm und 0,5 mm sind im jahreszeitlichen Verlauf als normal anzusehen.

Da in Wohnung 85 der Waschmaschinenanschluss im Flur platziert ist, wird in dieser Wohnung der Flur mit Fliesen belegt. Sollte als Sonderwunsch vom Käufer eine Ausführung mit Parkett gewünscht werden, wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich aufgrund der erhöhten Beanspruchung keine Gewährleistung auf die Gebrauchstauglichkeit besteht.

#### 3.20.2 BÄDER, WCS UND KÜCHEN

Die Bodenflächen in diesen Räumen werden mit Fliesen gemäß Bemusterung (vgl. Ausstattungskatalog) belegt. In sichtbaren Sockelbereichen wird dort, wo keine Wandfliesen zur Ausführung kommen, ein Fliesensockel angebracht. Soweit in offenen Küchen als Sonderwunsch vom Käufer eine Ausführung mit Parkett gewünscht werden sollte, wird darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich aufgrund der erhöhten Beanspruchung keine Gewährleistung auf die Gebrauchstauglichkeit besteht.

In den Bädern/Duschbädern wird unter den Bodenfliesen eine Verbundabdichtung ausgeführt.

#### 3.20.3 TREPPENHÄUSER

In den Treppenhäusern wird mit Ausnahme der Treppenläufe ein schwimmender Estrich ausgeführt.

Die Böden in den Treppenhäusern sowie die Treppenstufen werden nach Gestaltungskonzept des Architekten mit Naturstein, Lavastein oder Terrazzo belegt (einschließlich Sockelleiste). Ab dem Souterrain hinunter bis ins 2. UG werden die Treppen und Fußböden der Treppenhäuser in Feinsteinzeug ausgeführt. Ausnahme ist Haus 2.3, dort wird der Fußboden auch im Aufzugsvorraum des Souterrains in Terrazzo ausgeführt und die Treppen vom Souterrain in die Unterschosse erhalten keinen Bodenbelag, sondern nur einen Anstrich.

Vor den Wohnungseingangstüren werden in den Bodenaufbau eingelassene Fußabstreifer ausgeführt.

#### 3.20.4 KELLERRÄUME

In den Kellerfluren und -räumen wird bereichsweise ein Estrich auf Trennlage oder ein schwimmender Estrich

eingebaut. Die Kellerflure und -abteile sowie die Fahrradräume im Souterrain erhalten einen staubbindernden und wasserfesten Anstrich. In den Müllräumen wird eine rutschhemmende und rissüberbrückende Bodenbeschichtung ausgeführt. Die Technikräume erhalten je nach Erfordernis z. B. einen wasserfesten Anstrich oder eine öl- und lösungsmittelbeständige, abriebfeste Beschichtung.

### 3.21 INNENTREPPEN

Die Treppenläufe in den Treppenhäusern werden aus schalltechnisch entkoppelten Stahlbetonfertigteilen oder in Ortbetonbauweise hergestellt.

### 3.22 KÜCHEN

Einbauküchen mit Marken-Elektrogeräten sind inklusive.

Grundsätzlich werden über den Geräten und Unterschränken eine kunststoffbeschichtete, durchgehende Arbeitsplatte sowie, je nach Einbaumöglichkeit, Oberschränke vorgesehen (individuelle Anordnung siehe gesonderte Küchenplanung). Die Küchen erhalten über der Arbeitsfläche eine Rückwand im Material der Küchenarbeitsplatte gemäß Bemusterung (vgl. Ausstattungskatalog), soweit die Küche im Standard beauftragt wird. Die Küchenfronten werden mit PU-Lack beschichtet. Schubkästen und Auszüge werden mit Selbsteinzug ausgestattet, Türbänder erhalten eine Dämpfung. Geräte und Unterschränke werden einzeilig, auch zweizeilig oder L-förmig angeordnet, je nach Einbaumöglichkeit nachfolgender Geräte:

- › Edelstahlspüle mit einem Becken und Abtropffläche (Hinweis: Bei sehr kleinen Küchen kann aufgrund der räumlichen Situation die Abtropffläche entfallen)
- › Einhebelmischarmatur mit Schwenkauslauf
- › Unterbauherd mit Induktionskochfeld und Backofen mit Sichtfenster
- › Dunstabzug für Umluftbetrieb
- › Geschirrspülmaschine in allen Küchen. Aus Grundrissgründen können auch nur 45 cm breite Spülmaschinen zum Einbau kommen
- › Kühlschrank mit Tiefkühlagerfach, je nach Grundriss als Unterschrank oder Kühl-Gefrier-Kombination

- › In Wohnungen mit Waschmaschinenanschluss in der Küche wird der Korpus für den Einbau einer Waschmaschine vorbereitet.

Die beschriebene Küche der Wohnungen bezeichnet die Grundausstattung.

Die Oberflächen der Küchenfronten, die Griffe sowie die Oberfläche der Arbeitsplatte werden gesondert bemustert. Als exemplarische Referenz wird auf die Musterküche im Bauvorhaben „Am Nockherberg Süd“ verwiesen.

Die konkrete Anordnung der Küchenmöblierung und -ausstattung ist der noch zu erstellenden Küchenmontageplanung zu entnehmen. Soweit vom Kunden als Sonderwunsch von dieser Küchenplanung abgewichen wird, kann die weitere Bauausführung – je nach Baufortschritt – ggf. nicht dieser Abweichung nachfolgen, wie beispielsweise eine Veränderung der Fußbodenheizkreise.

Die unter Pkt. 4.7 beschriebene Lüftungsinstallation wird auch in der Küche installiert und dort in Form eines Abluftventils unterhalb der Decke in die Wand/Schachtwand eingebaut. Im Bereich des Abluftventils sind keine Oberschränke/Hochschränke bis zur Decke möglich.

### 3.23 UNTERGESCHOSSE – ALLGEMEIN

Die Untergeschosse sind im Allgemeinen nicht beheizt und daher nicht wärmedämmend. Die Treppenhäuser sowie ggf. weitere beheizte Räume sind gegen nicht beheizte Räume wärmedämmend.

Lichtschächte werden in Beton mit verzinktem Gitterrost und Abhebesicherung ausgeführt.

### 3.24 UNTERGESCHOSSE – TIEFGARAGE

Die befahrenen Stahlbetonbauteile in der Tiefgarage (Bodenplatte, Zwischendecken, Rampen) erhalten einen Oberflächenschutz. Dieser wird an den aufgehenden Bauteilen je nach Erfordernis 15 cm bzw. 50 cm hochgeführt. Der Oberflächenschutz ist regelmäßig durch Fachpersonal

zu warten und ggf. instand zu setzen, um dessen Wirksamkeit sicherzustellen.

Die Wartungsintervalle sind am Schluss dieser Baubeschreibung, unter Allgemeines, genannt.

Im 2. UG wird in den Bereichen der Tiefgarage ohne Bodenplatte ein Pflasterbelag eingebracht. Der Betonschutz der dort befindlichen Einzel- und Streifenfundamente wird in den nach Baufertigstellung nicht mehr zugänglichen Bereichen durch eine Flüssig- oder eine bituminöse Abdichtung sichergestellt.

Im Bereich der Tiefgarage können sich jahreszeitbedingt kleinere Feuchtestellen auf der Innenseite der Außenwände bilden (Kondensatbildung).

Die Deckenflächen erhalten teilweise eine Wärmedämmung gemäß den Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis (bspw. Decken zu beheizten Wohnräumen).

Die Stellplatzabmessungen in der Tiefgarage erfüllen die Anforderungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).

Die Tiefgaragenrampen weisen abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung, aber nach den behördlich genehmigten Bauplänen, eine maximale Neigung von 16% auf. Hieraus können sich Einschränkungen der Befahrbarkeit der Rampen mit Fahrzeugen mit geringer Bodenfreiheit oder großen Überhängen ergeben.

### 3.25 UNTERGESCHOSSE – GEMEINSCHAFTSRÄUME

Die Gemeinschaftsräume (z. B. Haustechnikräume sowie Fahrrad- und Kinderwagenräume) befinden sich in den Untergeschossen (2. UG bis Souterrain).

Die Müllräume befinden sich im 1. UG der Häuser 2.2 und 2.5 der Wohnanlage.

Die Müllcontainer werden vom Hausmeister am städtischen Müllabholtag über die Tiefgaragenrampe zum Container-

aufstellplatz hin- und von dort zurückgebracht. Die Lage des Aufstellplatzes ist nachstehend im Abschnitt Außenanlagen beschrieben (gemäß Baugenehmigung).

Im Souterrain des Hauses 2.2 wird ein Handwerker-/ Hausmeisterraum mit WC eingerichtet.

### 3.26 KELLERABTEILE UND -LAGERRÄUME

In den Untergeschossen werden für die Wohnungen abschließbare Kellerabteile hergestellt. Die Trennwände der Kellerabteile werden größtenteils als Systemtrennwände aus Metalllamellen erstellt. Die Schließung der Kellerabteile ist passend zu den Wohnungseingangstüren konzipiert.

In den Kellerabteilen und -lagerräumen können Ver- und Entsorgungsleitungen, Revisionseinrichtungen und Brandmelde- sowie Sprinklereinrichtungen installiert sein. Diese müssen sichtbar bleiben und dürfen weder zugestellt noch als Ablagefläche genutzt werden. Ihre Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Um eine Luftzirkulation zu ermöglichen und damit die Bildung von Schimmel zu vermeiden, dürfen keine Gegenstände direkt an den Gebäudeaußenwänden gelagert werden.

Die Kellerabteile und -lagerräume sind ausschließlich für die Lagerung von feuchteunempfindlichen Gegenständen geeignet und erfüllen keine Anforderungen an Aufenthaltsräume.

## 4 HAUSTECHNIK

### 4.1 HEIZUNG

Die Wohnanlage Haus 2.2 bis 2.6 ist an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen.

Die zentrale Fernwärmeübergabestation befindet sich in der Heizzentrale im Untergeschoss des Hauses 2.4.

In der Heizzentrale sind weiterhin die Pufferspeicher und die Regelungs- und Steuerungsanlagen untergebracht.

Das Verteilsystem der Heizungsanlage, bestehend aus den Hauptrohrleitungen in den Untergeschossen und den Steigsträngen in den Installationsschächten, wird als Zweirohrsystem aus Stahl/Kunststoff ausgeführt.

Jede Wohnung erhält eine Wohnungsstation zur Versorgung des absperrbaren und hydraulisch geregelten Fußboden-Heizkreisverteilers sowie zur Trinkwarmwasserbereitung.

Systembedingt steht in den Wohnungen ganzjährig Heizungswasser mit hoher Temperatur zur Verfügung.

Alle Wohnräume und Flure (> 6 m<sup>2</sup>) erhalten Einzelraumregelungen und werden mittels Fußbodenheizung mit diffusionsarmen Leitungen beheizt.

In den Abstellräumen und WCs innerhalb der Wohneinheiten ist keine Fußbodenheizung vorgesehen.

Im Duschbereich, unter der Badewanne und im Bereich der optionalen barrierefreien Duschplätze wird keine Fußbodenheizung eingebaut.

In den Bädern und Duschbädern werden zusätzlich weiße Handtuchwärmekörper mit Anschluss an die Wohnungsstation installiert.

Allgemeine Räume/Bereiche, wie z. B. die Treppenhäuser, werden mittels Plattenheizkörpern/Röhrenradiatoren beheizt, deren Ventile arretierbar sind.

Die je Wohnung verbrauchte Wärmemenge wird über Wärmemengenzähler erfasst. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als fernauslesbare Miet-/Leasinggeräte ausgeführt.

Die Heizlast der Gebäude wird nach DIN EN 12831 ermittelt. Die Auslegung der Fußbodenheizung/der Heizkörper für Raumtemperaturen erfolgt nach DIN EN 12831, Beiblatt 1 und wird in Abhängigkeit von der Raumgestaltung ausgeführt.

#### 4.2 WASSERVERSORGUNG

Die Gebäude sind an die Trinkwasserversorgung der Stadtwerke München angeschlossen. Der Hausanschlussraum befindet sich im Souterrain des Hauses 2.2.

Ab dem Wasserzähler in den Hausanschlussräumen werden die Wasserleitungen in den Gebäuden als gedämmte Edelstahlrohre und in Teilbereichen als gedämmte Kunststoffverbundrohre ausgeführt.

In jeder Wohnung wird ein Zähler für Kaltwasserverbrauch eingebaut. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als fernablesbare Miet-/Leasinggeräte ausgeführt.

Das Trinkwarmwasser (TWW) wird dezentral und bedarfsgerecht in den einzelnen Wohnungsstationen mittels Heizungswasser im Durchlauferhitzerverfahren erzeugt. Hierdurch wird dem Anspruch an die Trinkwasserhygiene Rechnung getragen.

Längere TWW-Anbindeleitungen in den Wohnungen können mit elektrischen Heizbändern zur Warmhaltung und Reduktion der TWW-Zapfzeiten ausgerüstet sein. Die elektrische Absicherung erfolgt über einen separaten Stromkreis in der jeweiligen Wohnungsverteilung. In diesem Zusammenhang kann ein Sicherheitsventil erforderlich sein. Dieses befindet sich oberhalb des WC-Spülkastens. Sicherheitsventile müssen regelmäßig gewartet werden.

In den Küchen wird eine Kalt- und Warmwasserversorgung für die Spüle bzw. der Kaltwasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen.

Die Bäder und WCs werden mit Kalt- und Warmwasser versorgt. Pro Wohnung besteht eine Kaltwasser-Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine.

Auf den Dachterrassen wird als Wasserzapfstelle ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung und frostsicherer Armatur angebracht.

Hinweis für die Nutzer bezüglich deren Einrichtungen:

Waschmaschinen, Geschirrspüler etc. müssen ein DVGW-Prüfzeichen aufweisen. Wenn Armaturen mit Brauseschlauch eingebaut werden, ist darauf zu achten, dass diese nach DIN 1988 in Verbindung mit der DIN EN 1717 abgesichert werden (bspw. Rohrbelüfter und Rückflussverhinderer).

Alle Wasserentnahmestellen sind gemäß Trinkwasserverordnung mindestens jeden dritten Tag zu bedienen. Dies dient nicht nur dem Erhalt der Funktionsfähigkeit technischer Teile, sondern ist darüber hinaus gemäß Trinkwasserverordnung zur Vermeidung einer Legionellenbildung vorgeschrieben.

#### 4.3 ABWASSER

Die Entwässerung der Gebäude erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz.

Die Abwasserleitungen werden aus SML-Rohr oder Kunststoffrohr hergestellt.

#### 4.4 HEBEANLAGEN

Unterhalb der Rückstauenebene liegende Entwässerungseinrichtungen (Schmutzwasser) werden an Hebeanlagen angeschlossen. Hebeanlagen werden nach technischen Belangen und Erfordernissen vorgesehen und positioniert.

#### 4.5 ENTWÄSSERUNG

Das Oberflächenwasser wird vorwiegend über außen liegende, in Haus 2.6 teils auch innen liegende Falleleitungen geführt und über ein Rohrleitungsnetz zu den Rigolen geleitet und dort versickert.

#### 4.6 SANITÄRAUSSTATTUNG

Die Sanitärarmaturen und -accessoires werden verchromt ausgeführt, Sanitärobjekte sind weiß (vgl. Ausstattungskatalog).

Die Bäder mit Badewanne erhalten eine emaillierte Stahlblechbadewanne mit Aufputzeinhebel-Wannenfüll- und -Brausearmatur sowie mit einem Brauseschlauch mit Brausekopf und Brausekopfhalter. Wenn in einer Wohnung

keine separate Dusche vorhanden ist, wird anstelle der Einhebelarmatur eine Thermostataratur sowie zusätzlich eine Brauseduschstange ausgeführt.

Duschen, sofern vorgesehen, werden bodengleich gefliest und erhalten eine Duschtrennwand aus Glas (vgl. Ausstattungskatalog). Ausgestattet werden die Duschen mit einer Aufputz-Thermostat-Brausearmatur mit Brauseschlauch und -kopf sowie einer Brauseduschstange.

Sämtliche Bäder und Duschbäder erhalten je einen Waschtisch mit Einhebelmischarmatur, einen Kristallglas-spiegel mit Beleuchtung und einen Handtuchhalter. Die WCs werden mit Handwaschbecken mit Einhebelmischarmatur, Kristallglas-spiegel ohne Beleuchtung und mit einem Handtuchhaken ausgestattet. Zu der weiteren Ausstattung gehören je ein wandhängendes Tiefspülklosett mit sanft schließendem WC-Sitz und -Deckel, einem Unterputzspülkasten und einer Drückerplatte für Zweimengenspülung sowie ein Toilettenpapierhalter.

Die nach DIN genannten Maße für Sanitäröbjekte, Bewegungsflächen und Abstände von Sanitäröbjekten in den Bädern, Duschbädern und WCs können geringfügig unterschritten werden. Anderweitige Vorschriften werden nicht berücksichtigt.

Die Konzeption und die Ausstattungsmerkmale eines jeden Raumes einer Wohneinheit ergeben sich allein aus dieser Baubeschreibung, dem Ausstattungskatalog und den genehmigten Bauplänen.

Wo erforderlich, werden abgehängte Decken oder Abkofferungen für Leitungsverzüge vorgesehen.

#### 4.7 LÜFTUNGSINSTALLATION

##### 4.7.1 WOHNUNGEN

Es wird eine Lüftungsanlage als bedarfsabhängige und feuchtigkeitsgeführte Abluftanlage in Anlehnung an DIN 18017-3 vorgesehen:

Die Wohnungen erhalten in Bad, Duschbad, WC und Kochbereich sowie im Abstellraum (sofern vorhanden)

einen Anschluss an die Abluftanlage gemäß DIN 18017-3. Ausnahme ist der Abstellraum im Dachgeschoss Haus 2.3, Wohnung 40, dieser erhält keinen Abluftanschluss. Die Bemessungen zu Infiltration und Feuchteschutz erfolgen gemäß DIN 1946-6. Die Abluft wird über zentrale Abluftanlagen über Dach abgeführt.

Für den Feuchteschutz wird ein permanenter Mindestluftwechsel – auch in Abwesenheit – sichergestellt. Eine temporär erhöhte Luftwechselrate erfolgt über Taster- und Feuchtigkeitssteuerung in innen liegenden Bädern, Duschbädern, WCs sowie in den Kochbereichen.

Die Nachströmung der Luft erfolgt über Infiltration und Nachströmöffnungen in Form von Außenluftdurchlässen (ALDs) in der Fassade.

Fensterlose Räume, in denen planmäßig Waschmaschinen/Trockner vorgesehen sind, werden entlüftet.

Für erforderliche Wartungsarbeiten an der Lüftungsanlage ist der Zugang zu den Wohnungen sicherzustellen.

##### 4.7.2 LÜFTUNG KELLERRÄUME

Die Kellerabteile und -lagerräume erhalten eine Zu- und Abluftanlage für Außenluft- und Umluftbetrieb, mit Wärmerückgewinnung und Entfeuchtung.

##### 4.7.3 LÜFTUNG MÜLLRÄUME

Die Müllräume in den Untergeschossen werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Luftnachströmung erfolgt innerhalb der Untergeschosse aus der Tiefgarage.

#### 4.8 TIEFGARAGENENTLÜFTUNG

Die Tiefgarage erhält gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung eine mechanische Zu- und Abluftanlage. Die Zuluft wird über einen Luftschaft angesaugt.

Die Abluft wird über das Dach von Haus 2.2 geführt.

Die Entrauchung der Tiefgarage erfolgt gemäß den Anforderungen aus dem Brandschutznachweis.

#### 4.9 KÜCHENABLUFT KITA

Die Abluft der Küche aus der Kindertagesstätte wird nach entsprechender Filterung im nördlichen Teil des 2-geschossigen Bauteils Haus 2.6 über Dach geblasen.

#### 4.10 ELEKTROINSTALLATION

Die Wohnanlage ist an das Niederspannungsnetz der Stadtwerke München (SWM) angeschlossen. Die Starkstromerschließung der Häuser erfolgt aus der Trafostation „Am Nockherberg Mitte“.

Die Hausanschlussräume der einzelnen Häuser einschließlich der notwendigen Hauptverteilung und aller Stromzähler sind im Souterrain verortet. Eine Unterverteilung einschließlich Sicherungselementen (z. B. Leitungsschutzschalter), Überspannungsschutz Klasse 2, Doppelsteckdose sowie Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter) befindet sich in jeder Wohnung. Zusätzlich werden die Unterverteilungen aller nach Bayerischer Bauordnung barrierefreien Wohnungen gemäß DIN VDE 0100-420 mit Brandschutzschaltern für alle einphasigen Endstromkreise  $\leq 16$  A in Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen ausgestattet.

Die Anzahl der Steckdosen, Lichtauslässe, Geräteanschlüsse und Schaltstellen ist an die DIN 18015-2, Tabelle 2 angelehnt. In den Küchen kann die Anzahl und Anordnung von Steckdosen zugunsten der Grundrisse und der Möblierung geringer ausfallen.

Die Wohnungen werden mit einem KNX Bussystem ausgestattet. Über dieses Bussystem erfolgt die Steuerung von Beleuchtung, Heizung und Sonnenschutz.

In jeder Wohnung sind elektrische Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondensattrockner vorhanden.

Jede Wohnung mit Dachterrasse, Balkon oder Loggia erhält mindestens eine von innen schaltbare Außensteckdose und Außenleuchte.

In jedem Kellerabteil sind eine Leuchte sowie eine Steckdose in Aufputzmontage vorgesehen. Die Absicherung befindet sich in der Zählerverteilung im Hausanschlussraum.

#### 4.11 TELEKOMMUNIKATION/ BREITBAND

Im Souterrain bzw. im 1. UG befinden sich Hausanschlussräume mit den Hauseinspeisungen für Telekommunikation (durch Deutsche Telekom) und Breitbandanschluss (M-Net).

Die Erschließung der Wohnungen mit Telekommunikation bis zum Wohnungsunterverteiler erfolgt jeweils über Glasfaserleitungen. Diese liegen auf der Glasfaserübergabedose im Wohnungsmedienverteiler auf.

Die Freischaltung der Telekommunikation erfolgt individuell durch den Telefonanbieter im Auftrag des Nutzers.

Die Wohnungen erhalten eine strukturierte Verkabelung, System „homeway“. Das System „homeway“ ermöglicht es, die Anschlussdosen mit unterschiedlichen Steckmodulen zu nutzen (bspw. Steckplätze für Telefon, Radio, TV, Datenanschluss/LAN). Der zugehörige Medienverteiler ist als Medienfeld in die Wohnungsunterverteilung integriert.

Anschlussdosen befinden sich in allen Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sowie im Flur. Die Anzahl der Anschlussdosen ist an die DIN 18015-2, Tabelle 2 angelehnt.

Der Breitbandanschluss (Glasfaserleitungen bis in die Wohnungsunterverteilungen) samt Signallieferung sowie die strukturierte Verkabelung System „homeway“ samt Anschlussdosen werden als Miet-/Leasingmodell errichtet.

#### 4.12 TÜRSPRECH- UND KLINGELANLAGE

Je Wohngebäude wird eine Türsprech- und Klingelanlage mit Videofunktion installiert. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechstelle mit Videofunktion.

#### 4.13 AUFZUG

Je Treppenhaus wird ein Personenaufzug mit den Innenmaßen 1,10 m breit, 2,10 m tief und 2,30 m hoch mit automatischen Schiebetüren und einem Spiegel eingebaut. Der Boden wird mit einem dem Treppenhaus angepassten Belag versehen. Ein Aufzugsmaschinenraum ist nicht erforderlich.

In Einzelfällen kommt es vor, dass aus Brandschutzgründen vor der Fahrstachttür des Aufzugs noch eine weitere Drehtür angeordnet ist. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Aufzugstür direkt in einem Technikraum oder in einer Wohnung liegt.

#### 4.14 SICHERHEITSBELEUCHTUNG

Alle Treppenträume werden mit einer Sicherheitsbeleuchtung nach Bayerischer Bauordnung ausgestattet. Die Ausführung erfolgt mit Zentralbatterietechnik.

Die Garage wird gemäß Garagen- und Stellplatzverordnung mit einer allgemeinen elektrischen Beleuchtung ausgestattet, die mindestens in zwei Stufen derartig schaltbar ist, dass an allen Stellen der Nutzfläche und der Rettungswege in der ersten Stufe eine Beleuchtungsstärke von mindestens 1 lux und in der zweiten Stufe von mindestens 20 lux erreicht wird.

Die Flucht- und Rettungswege werden zusätzlich mit hinterleuchteten Rettungszeichenleuchten gekennzeichnet. Die Zentralbatterieanlage verfügt über die entsprechende Einzelleuchtererkennung. Diese wird im Display der Sicherheitsbeleuchtung angezeigt. Die Zentrale der Sicherheitsbeleuchtung wird im 1. UG von Haus 2.2 vorgesehen.

### 5 AUSSENANLAGEN

#### 5.1. ALLGEMEIN

Die Außenanlagen werden gemäß dem behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplan des Landschaftsarchitekten ausgeführt, der Wege, Erschließungswege im Innenhof und im südlichen Vorzonenebereich, Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen sowie Kinderspielbereiche mit Spielgeräten im Innenhof vorsieht.

Sitzmöglichkeiten werden entlang der Erschließung „Vorzone“ sowie im Innenhof an den Spielbereichen und am Gemeinschaftsplatz unter einer Pergola installiert. Die Pergola wird als beschichtete Stahlkonstruktion ausgeführt.

An Fahrradabstellbügel im Bereich der Hauseingänge ist das Abstellen des eigenen Rades oder das Abstellen von Besucherrädern in einer begrenzten Anzahl möglich.

Weitere Abstellrichtungen für Fahrräder sind im Souterrain vorgesehen.

Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten.

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht zu verzögern.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie die Unterhaltungspflege der Außenanlagen und der Dachbegrünung sind allein Sache des Nutzers. Es werden ausreichend Zapfstellen für die Bewässerung der Außenanlagen installiert.

Die Feuerwehraufstell- und -bewegungsflächen befinden sich gemäß der Beschreibung im Brandschutznachweis in der „Vorzone“ entlang der südlichen, parkzugewandten Fassade mit Zufahrt von der Regerstraße und sind dauerhaft frei von Bewuchs und zugänglich zu halten. Die Hecken im Vorbereich vor den Häusern auf der Parkseite dürfen gemäß Brandschutznachweis eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten.

Befahrbare bzw. begehbare Bereiche des Innenhofs werden mit abgestreuten Asphaltbelägen, Erschließungsbereiche der „Vorzone“ mit gegründeten Splitt-Mastix-Asphaltbelägen, großformatigen Betonwerksteinplatten bzw. großformatigen, begrünbaren Betonwerksteinplatten und Rasenpflasterflächen mit erforderlichen, fachgerechten Tragschichten befestigt.

Die Vegetationsflächen im Innenhof erhalten begleitende, dem Rasen und Wegebelaag gegenüber erhöhte Einfassungen aus Betonfertigteilelementen. Die Vegetationsflächen des Innenhofs und der parkseitigen „Vorzone“ werden mit geeigneten, sickerfähigen Füllböden und fachgerechten Vegetationsschichten erstellt. Im Innenhof über der Abdichtung der Tiefgaragendecke befinden sich die Vegetationsflächen auf den erforderlichen Funktionsschichten.

Nach den öffentlichen Bauvorschriften ist der sogenannte Mutterboden für die künftigen Anpflanz- und Rasenflächen wiederzuverwenden. Diesem wird nach Bedarf Humus beigemischt, jedoch ist eine Durchmischung mit Kies gegeben. Gleichwohl werden für die Mischung (Größe und Anzahl der Kieselsteine) die DIN-Vorschriften beachtet.

Die Dachflächen werden in Teilbereichen extensiv oder intensiv begrünt. Erforderliche Kiesstreifen werden vorgesehen. Gemeinschaftlich genutzte Dachflächen erhalten zudem mit Betonwerksteinplatten befestigte Aufenthaltsbereiche, in Teilbereichen kommen Holzdecks zur Ausführung.

Im Bereich der Dachterrassenflächen können sich Abdeckungen von Kontroll- und Revisionseinrichtungen befinden. Flächen im Gemeinschaftseigentum auf den Dächern werden zu Wartungszwecken begangen.

Anfallendes Oberflächenwasser auf Verkehrsflächen wird über die Oberflächenrinnen erfasst und den Versickerungsanlagen zugeführt. Das anfallende Oberflächenwasser der unterbauten Vegetationsflächen sickert zunächst in die Drainschicht und wird dann in die Versickerungsanlagen geleitet.

Die Kindertagesstätte verfügt im Westen des Innenhofes über eine eingefriedete, abgepflanzte Außenspielfläche von rund 860 m<sup>2</sup> mit Spielgeräten für Kleinkinder bis sechs Jahre, die von den Kindern der Kindertagesstätte genutzt werden.

## 5.2 MÜLLENTSORGUNG

Die Mülltonnen sind über die Tiefgaragenrampe zum zentralen oberirdischen Aufstellplatz zu bringen und für die Entleerung bereitzustellen.

Der zentrale Aufstellplatz der Mülltonnen liegt im Bereich über der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Bereich des Innenhofs, der über die Feuerwehrdurchfahrt des Nachbargebäudes Haus 2.1 zu erreichen ist.

## 5.3 KINDERSPIELBEREICH

Der Spielbereich für Kinder wird im Innenhof vorgesehen. Die Spielfläche wird mit TÜV-geprüften Spielgeräten und erforderlichem Sicherheitsbelag ausgestattet.

## 6 ALLGEMEINES

### 6.1 BAUABSCHNITTE

Das Baugebiet Nockherberg wird aufgrund seiner Größe in mehreren Abschnitten bebaut. Aus diesem Grund muss bis zur Fertigstellung des letzten Bauabschnittes mit baustellenbedingten Einflüssen und Immissionen gerechnet werden (wie eingeschränkter Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen etc.).

### 6.2 ENERGIEBEDARFSAUSWEIS

Die Käufer einer Wohnung erhalten bei der Wohnungsübergabe einen Energiebedarfsausweis über das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet.

### 6.3 BAUAUSFÜHRUNG

Änderungen in der Bauausführung sind aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen sowie Änderungen und Weiterentwicklungen der Normalausstattung möglich. Das gilt auch für geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Prospekt.

Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau für das jeweilige Sondereigentum bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat.

Der Bauherr ist berechtigt Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen ist.

Die Wohnungen werden grundsätzlich vom Bauherrn schlüsselfertig erstellt. Für den Fall, dass ein Käufer Einzelleistungen nicht in Anspruch nehmen möchte, sondern diese in Eigenleistung oder mit Fremdfirmen durchführt, wird für diesen Teil der Leistung keine Gewährleistung übernommen. Alle Eigenleistungen des Käufers sind fachgerecht und nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Der Bauherr behält sich vor, Leistungen, die das Gemeinschaftseigentum betreffen oder Auswirkungen auf andere Einheiten haben können, selbst durchzuführen (bspw. Schallschutz, Wärmeschutz, Abdichtung). Jeder Schaden, der aus einer nicht fachgerecht ausgeführten Eigenleistung entsteht, was sich auch auf die angrenzenden Gewerke erstreckt, bis hin zu benachbarten Wohneinheiten, ist vom Käufer zu verantworten; er trägt hierfür allein die Haftung.

### 6.4 PLÄNE UND PROSPEKT

Die Bauausführung kann in technischer, gestalterischer und architektonischer Art von der Grundrissdarstellung, Inneneinrichtungen und Ansichten im Prospekt abweichen. Dies gilt insbesondere für die Illustrationen in Prospekten sowie Print- und Onlinemedien.

Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge des Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Sie dienen jedoch als Planungsgrundlage für die haustechnischen und elektrotechnischen Installationen in der Wohnung.

Die Anordnung der Kücheneinbauten hat nur beispielhaften Charakter. Sie dient jedoch als Planungsgrundlage für die haustechnischen und elektrotechnischen Installationen in der Küche. Die tatsächlichen Abmessungen bei Ausführung der Küche können von der symbolischen Darstellung der Küche in den Grundrissen abweichen.

Die tatsächliche Ausführung der Fenster kann von den Fenstersymbolen in den Grundrissen abweichen (z. B. in

Bezug auf Öffnungsrichtungen, Riegel mit Festverglasung und Fenster oder Fenstertüren, Profilquerschnitte, Mittelpfosten oder Stulp, etc.).

### 6.5 BEZUGSPHASE, WARTUNG, PFLEGE UND GEWÄHRLEISTUNG

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten.

Holz ist ein Naturprodukt. Bei der Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 ± 2 °C und eine relative Luftfeuchte von ca. 50% rF vorliegen. Jahreszeitlich bedingt können sich Fugen im Parkettboden einstellen. Dies stellt keinen Mangel dar. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen oder textilen Bodenbelägen verglichen werden.

Im Freien sind Holzwerkstoffe Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Alle Bauteile und technischen Anlagen sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Gewährleistung nach Werkvertragsrecht BGB wird nur übernommen, wenn Wartungen und Pflege in den erforderlichen Intervallen nachweislich erfolgt sind.

Beispielhaft erwähnt werden hier die Türen, Obentürschließer und Fenster, Dächer inkl. Begrünung, Fassade samt Wärmedämmverbundsystem mit einem Wartungsintervall von einem Jahr.

Der Instandhaltungszyklus des Wärmedämmverbundsystems kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen verlängert werden:

- › Regelmäßige und fachgerechte Überprüfung der Fassade mit Anstrich, Putz, Dämmung und Verbundelementen auf Algen- oder Pilzbildung
- › Durchführung von geeigneten präventiven oder, bei etwaigem biologischen Bewuchs, aktiven Maßnahmen zur Reinigung der Bauteile und Eindämmung des Bewuchses

Der Oberflächenschutz (Beschichtung) der Betonbauteile der Tiefgarage ist gemäß dem zu übergebenden Wartungsplan mit einem Wartungsintervall von einem Jahr zu warten.

Der Fassadenanstrich ist spätestens alle zehn Jahre zu erneuern.

Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise Hauseingangstüren, selbstschließenden Türen und Garagentoren, für deren Funktion die thermischen Bedingungen (Sommer/Winter) von Bedeutung sind.

Für Holzteile im Außenbereich wird die Gewährleistung nach Werkvertragsrecht BGB nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma längstens im Abstand von zwei Jahren überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instand gehalten wurden.

Haustechnische und elektrische Anlagen sind jährlich zu warten, sofern die Herstellerangaben zu den jeweiligen Anlagen oder Bauteilen keine abweichenden Intervalle definieren.

Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sowie ggf. erforderliche Instandsetzungen sind – auch bereits innerhalb der Gewährleistungszeit – von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwalter zu veranlassen. Die dafür anfallenden Kosten sind von den Nutzern zu tragen. Unbenommen bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag.

Zur Schadensminimierung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und ggf.

zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind auch Wartungsarbeiten so rechtzeitig durchzuführen, dass Schäden vermieden werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, sowie ein nicht bestimmungsgemäßer Gebrauch keinen Mangel darstellen.

Diverse Wartungsverträge werden bereits während der Bauphase abgeschlossen, da sie notwendig sind, um den Betrieb der Anlagen von Anfang an sicherzustellen. Die Käufer treten in diese Wartungsverträge als Rechtsnachfolger ein. Hierzu wird auf die Urkunde über die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum verwiesen. Dort sind diese notwendigen und empfohlenen Wartungsverträge aufgelistet.

Weiterhin wird auf die „Betriebsanleitung zum Wohnen“ verwiesen mit Hinweisen zum Gebrauch der Wohnung und des Gebäudes sowie auf Unterlagen mit Wartungs- und Pflegehinweisen, die bei Übergabe der Wohnung ausgehändigt werden.

## 6.6 AUSSTATTUNG UND SONDERWÜNSCHE

Sobald der Käufer die Wohnung erworben hat, stellt der Bauherr dem Kunden einen Kundenberater als persönlichen Ansprechpartner zur Verfügung. Der Kundenberater berät den Kunden bei der Festlegung der Ausstattung und ist Ansprechpartner bei etwaigen Sonderwünschen.

Der Bauherr überreicht dem Käufer eine Liste der Ausstattungsvarianten. Nach Aufforderung durch den Bauherrn oder den Kundenberater ist die Entscheidung zur Ausstattung und ggf. die Entscheidung zum Sonderwunschangebot jeweils innerhalb von zehn Kalendertagen schriftlich dem Bauherrn oder dem Kundenberater mitzuteilen, um den Baufortschritt und damit die rechtzeitige Bezugsfertigkeit nicht zu gefährden.

Eine Verlängerung der Bezugsfertigkeitsfrist bei umfangreichen Sonderwünschen wird ggf. vom Bauherrn oder Kundenberater im Sonderwunsch- und Ausstattungsangebot gesondert mitgeteilt.

Die Auswahl der Ausstattung kann online mittels eines eigens dafür programmierten Ausstattungsconfigurators durchgeführt werden.

Im Übrigen gelten für die Realisierung von Ausstattung und Sonderwünschen die allgemeinen Geschäftsbedingungen des Bauherrn.

Die Küchenplanung erfolgt in der Regel erst im Zuge der Vergabe des Küchenauftrags an einen Küchenbauer, also zu einem späteren Zeitpunkt als der Vertriebsstart. Dadurch ist die Ausstattung der Küchenfronten nach Mustern des Küchenbauers zu einem späteren Zeitpunkt auszuwählen als die übrige vorgenannte Ausstattung. Die Küchenfronten, die Griffe und die Ausgestaltung der Küchenmöbel werden mit einem Fachberater des Küchenbauers zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Das Kaufobjekt wird vom Bauherrn schlüsselfertig mit Einbauküche an den Käufer übergeben.

## 6.7 ABNAHME, ÜBERGABE

Ein besonderes Augenmerk wird von Seiten des Bauherrn auf eine geordnete Abnahme des Gemeinschaftseigentums und Übergabe des Sondereigentums gelegt.

Zum Zeitpunkt der Abnahmereife der Wohnungen, also des Sondereigentums, ist voraussichtlich auch das Gemeinschaftseigentum abnahmereif fertig gestellt. Sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum sind vom Käufer abzunehmen.

Die Käufer werden zunächst eingeladen zu einer Begehung des Gemeinschaftseigentums, um sich von der Fertigstellung selbst ein Bild zu machen. Begleitet wird diese Begehung von einem Vertreter der künftigen Hausverwaltung sowie von einem Sachverständigen (i. d. R. TÜV Süd). Bereits baubegleitend begutachtet der Sachverständige die

Bauausführung durch Stichproben. Darüber hinaus werden vom Sachverständigen alle baurelevanten Dokumente und Nachweise, insbesondere die behördlichen Genehmigungen und Prüfzeugnisse, auf Vollständigkeit überprüft. Nach der Begehung des Gemeinschaftseigentums soll, soweit dem nichts entgegensteht, die Feststellung des Sachverständigen der Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums erfolgen. Die baubegleitende Einschaltung eines Sachverständigen und dessen Hinzuziehung sind keine Bauleistung und erfolgten gemäß dem Inhalt des Kaufvertrages ohne Anerkennung einer Rechtspflicht. Gleichwohl wird dem Käufer die Feststellung der Abnahmereife als Statusbericht ausgehändigt.

Der Käufer wird vor der Abnahme zur virtuellen Vorbegehung seines Sondereigentums eingeladen. In diesem Termin wird festgestellt, dass alle bestellten Leistungen, inklusive Ausstattung und Sonderwünschen, vollständig und richtig ausgeführt sind und die Wohnung sich in einem Zustand zeigt, der eine mangelfreie Übergabe erwarten lässt.

Schließlich folgt der Tag der Abnahme und Übergabe. Während der Abnahmebegehung des Sondereigentums wird ein Protokoll erstellt, in dem alle Feststellungen zur Abnahme, insbesondere die Zählerstände, dokumentiert werden. Mit Unterzeichnung dieses Protokolls ist die rechtsgeschäftliche Abnahme des Sondereigentums vollzogen. Gleichzeitig, soweit die Voraussetzungen dafür gegeben sind, ist durch den Käufer spätestens zu diesem Zeitpunkt auch die Abnahme des Gemeinschaftseigentums schriftlich zu erklären. Danach werden die Schlüssel dem Käufer ausgehändigt. Dies stellt die Übergabe des Kaufgegenstands dar. Voraussetzung hierfür ist in diesem Zug-um-Zug-Verfahren die Zahlung aller bis dahin fällig gewordenen Kaufpreistraten mit Sicherstellung der Zahlung der Übergaberrate. Die Übergabe ist der Zeitpunkt für den Übergang von Besitz, den Nutzungen und den Lasten. Der Eigentumsübergang, also die Auflassung im Grundbuch, wird vom Bauherrn veranlasst, sobald die Abnahme, Zahlung und Übergabe erfüllt sind.

Die Wohnungen des Bauvorhabens werden in aller Regel nicht taggleich übergeben.

## 6.8 MÄNGELMANAGEMENT UND SERVICE

Der Bauherr legt großen Wert auf die Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung. Aufgrund der langjährigen Erfahrung haben sich hieraus zahlreiche Standards und Qualitätsvorgaben entwickelt, die permanent aktualisiert und angepasst werden.

Trotz aller Qualitätskontrollen sowohl in der Planungs- als auch in der Ausführungsphase kann es vorkommen, dass zum Zeitpunkt der Abnahme Mängel vorliegen. Alle protokollierten Feststellungen werden im Rahmen der Nacherfüllung nach Werkvertragsrecht BGB in Abstimmung mit dem Käufer erledigt.

Darüber hinaus steht dem Käufer während der 5-jährigen Gewährleistung auf Seiten des Bauherrn eigens die Abteilung Gewährleistungsmanagement als Ansprechpartner zur Verfügung.

Grundsätzlich ist für Mängel am Sondereigentum die Kommunikation zwischen dem Käufer und dem Bauherrn der richtige Weg.

Für Mängel am Gemeinschaftseigentum sollte die Meldung eines Mangels grundsätzlich über die Hausverwaltung erfolgen, da diese die Mangelbeseitigung nachverfolgt. Hier stehen im Rahmen des Gewährleistungsmanagements ein schnelles Handeln und insbesondere die Kommunikation zwischen dem Käufer und dem Bauherrn an erster Stelle. Für die Nacherfüllung sieht das Werkvertragsrecht BGB in Verbindung mit dem Wohnungseigentumsgesetz verschiedene Lösungsansätze vor. Hier ist ein abgestimmtes Verfahren für alle Beteiligten von Vorteil, um das gemeinsame Ziel schnell zu erreichen.

## 6.9 VERTRAGSWERK

Der Bauherr stellt dem Käufer ein ausgewogenes und vollständiges Vertragswerk zur Verfügung. Der Bauträgerkaufvertrag ist kein Solitär, sondern vielmehr wird er begleitet von einem auf diesen Vertrag sowie auf das Projekt und die Dienstleistung in Zusammenhang mit der Nutzung des Objekts abgestimmten Vertragswerk.

Noch bevor die Urkunde über die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erstellt wird, sind bereits die Urkunden über die nachbarrechtlichen Belange nicht nur formuliert und unterzeichnet, sondern auch die dazu baurechtlich notwendigen Dienstbarkeiten bestellt. Damit wird von Anfang an eine rechtswirksame Baugenehmigung sichergestellt. Die Dienstbarkeiten sind zwar im Grundbuch eingetragen und gehen kraft Gesetzes automatisch auf den Käufer über, dennoch werden sie der Urkunde über die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum als Anlage beigelegt, um den Käufer über alle Belange seines künftigen Eigentums zu informieren.

In diesem Sinne wird auch der Verwaltervertrag verhandelt und der Verwalter für die Eigentümergemeinschaft bestellt, um bereits mit Bezugsfertigkeit der Gesamtwohnanlage eine funktionierende Verwaltung der Eigentümergemeinschaft sicherzustellen. Ebenso wird als Service eine Hausordnung formuliert und der vorgenannten Urkunde als weitere Anlage beigelegt, so dass ein Kapitalanleger, also Vermieter einer Wohnung, diese Hausordnung wiederum an seinen Mieter weitergeben kann.

## 6.10 DATENSCHUTZ-GRUNDVERORDNUNG

Datenschutz ist dem Bauherrn ein besonderes Anliegen. Deshalb erfolgt die Verarbeitung der personenbezogenen Daten der Käufer und Interessenten ausschließlich unter Einhaltung der gesetzlichen datenschutzrechtlichen Vorschriften.

Der Bauherr erhebt, verarbeitet und nutzt personenbezogene Daten, wenn ihm diese Daten zur Verfügung gestellt werden (z. B. durch Kontaktanfragen oder Anfragen bei Kaufinteresse) und er aufgrund der vom Käufer erteilten Einwilligung (Art. 6 Abs. 1 lit. a DSGVO) zur Vertragsanbahnung und Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen (Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO), im Rahmen der Interessenabwägung (Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO) oder auf der Grundlage gesetzlicher Vorgaben (Art. 6 Abs. 1 lit. c DSGVO) zu deren Erhebung, Nutzung und Verarbeitung berechtigt ist.

Dem Käufer oder Interessenten steht es frei, seine Daten an den Bauherrn zu übermitteln. Diese Daten sind jedoch für den weiteren Vertragsabschluss bzw. zur Beantwortung von Anfragen erforderlich. Sofern der Käufer oder Interessent seine Daten nicht bekannt geben möchte, kann der Vertrag nicht zustande kommen bzw. können Anfragen nicht beantwortet werden. Die Bereitstellung der Daten ist für den Vertragsabschluss erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Übermittlung der Daten auf freiwilliger Basis erfolgt und dass eine erteilte Einwilligung in die Verarbeitung der Daten jederzeit ohne Nachteile mit Wirkung für die Zukunft kostenfrei widerrufen werden kann. Hierzu genügt eine E-Mail an [wohnen@hausbau.de](mailto:wohnen@hausbau.de) oder ein Schreiben an den Bauherrn.

Es wird auf die Datenschutzhinweise für Käufer und Interessenten verwiesen, deren aktuelle Fassung der Homepage [www.hausbau.de](http://www.hausbau.de) zu entnehmen ist und wie sie in jedem Verkaufsbüro ausliegen sowie bei Reservierung einer Wohnung automatisch ausgehändigt werden. Ebenso sind der Urkunde über die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum als Anlage die Datenschutzhinweise für Käufer und Interessenten beigelegt.

*Stand: 12. Oktober 2020*

# MEHR ALS 60 JAHRE ERFAHRUNG, KOMPETENZ UND SOLIDITÄT

\*

Die Bayerische Hausbau ist eines der großen integrierten Immobilienunternehmen in Deutschland. Mit einem Immobilienportfolio im Wert von rund 2,9 Milliarden Euro nimmt sie nicht zuletzt in ihrem Stammmarkt München eine Spitzenposition ein. Rund 200 Mitarbeiter tragen zu diesem Erfolg bei. Die Bayerische Hausbau bündelt die Immobilien- und Bauaktivitäten der Schörghuber Unternehmensgruppe.

Das Leistungsspektrum umfasst die Geschäftsfelder Immobilien und Development. Dazu gehören professionelles Asset- und Portfoliomanagement und Property Management für die eigenen Bestandsimmobilien sowie klassische Bauträgeraktivitäten.

Die Bayerische Hausbau ist Teil der Schörghuber Unternehmensgruppe, die neben dem Bau- und Immobiliengeschäft auch in den Bereichen Getränke, Hotel und Seafood unternehmerisch tätig ist.

Eine kleine Auswahl aus unseren über 380 seit 1954 fertiggestellten Immobilien in München und Umgebung:



Marienplatz 22, München-Zentrum:  
Handel, Gastronomie, Büro und Hotel



Lagot, München-Bogenhausen: Eigentumswohnungen



Bajuwarenpark, München-Trudering: Eigentumswohnungen



Am Mühlbach, München-Schwabing-Freimann: Eigentumswohnungen

# IMPRESSUM



**BAYERISCHE HAUSBAU**  
WERTE, DIE BLEIBEN.

## HERAUSGEBER:

Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG  
Denninger Straße 165, 81925 München  
Telefon +49 89 9238-610  
wohnen@hausbau.de  
www.hausbau.de

**Konzeption und Gestaltung:**  
acm Werbeagentur GmbH, www.acm.de

**Angabenvorbehalt:**  
Die Baugenehmigung wurde erteilt. Derzeit werden die Werkpläne erarbeitet. In diesem Zusammenhang können sich Anpassungen und Ergänzungen zu den Baudetails ergeben. Dies betrifft insbesondere die Gestaltung der Fassaden und Außenanlagen. Der Prospekt hat somit informativ Charakter. Maßgeblich für Architektur, Materialien und Ausstattung werden die notariell beurkundete Baubeschreibung sowie die behördlich genehmigten Aufteilungspläne sein.  
Stand: Oktober 2020

**Hinweis gemäß § 36 VSBG:**  
Die Eigentümerin ist grundsätzlich nicht bereit und verpflichtet, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle teilzunehmen. Dies gilt als Hinweis gemäß § 36 VSBG.

**Datenschutzrechtliche Bestimmungen:**  
Der Käufer wird darauf hingewiesen und ist damit einverstanden, dass seine Daten zum Zwecke des Ausbaus oder der Nacherfüllung im Rahmen der Gewährleistung an Nachunternehmer/Handwerker weitergegeben werden. Weiterhin erhalten Versorger für Energie und Medien (Strom, Wasser, Heizung, Telefon etc.) sowie die öffentlichen Behörden (Stadt, Finanzamt) die Personendaten mit Adresse, Telefon, E-Mail etc. Die Weitergabe dieser Daten dient zur Durchführung des Geschäfts, Sicherstellung des Betriebs und Erfüllung gesetzlicher Vorschriften. Die Daten werden nur für diese Zwecke verwendet.

**Datenschutzrechtliche Bestimmungen gemäß DSGVO:**  
Es wird auf die Datenschutzhinweise für Käufer und Interessenten verwiesen, deren aktuelle Fassung unserer Homepage [www.hausbau.de](http://www.hausbau.de) zu entnehmen ist und wie sie in jedem Verkaufsbüro ausliegen sowie bei Reservierung einer Wohnung automatisch ausgehändigt werden.

**Bildnachweis:**  
Seite 8: Leonie Lorenz (links, Mitte), Markus Mischek (rechts)  
Seite 9: Moritz Attenberger (links, rechts), Leonie Lorenz (Mitte)  
Seite 20: [www.gira.de](http://www.gira.de)  
Seite 49: Hans-Rudolf Schulz (oben links), Leonie Lorenz (oben rechts, unten)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Publikation die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Eine Immobilie der



**BAYERISCHE HAUSBAU**  
WERTE, DIE BLEIBEN.

TELEFON +49 89 9238-610 | [WOHNEN@HAUSBAU.DE](mailto:WOHNEN@HAUSBAU.DE) | [WWW.HAUSBAU.DE](http://WWW.HAUSBAU.DE)