

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



Leistungsbeschreibung

1. Allgemeines
2. Erdbau
3. Entwässerung
4. Beton- / Stahlbetonbau
5. Maurerarbeiten
6. Dämmung / Abdichtung
7. Zimmerer
8. Spengler
9. Schlosser
10. Innen- / Außen- Putz
11. Estrich
12. Fenster / Sonnenschutz
13. Haustüre / Garagentor
14. Fliesen / Naturstein
15. Bodenbeläge
16. Innentüren
17. Trockenbau
18. Malerarbeiten
19. Sanitär
20. Heizung / Lüftung
21. Elektro
22. Aufzug
23. Außenanlagen
24. Hinweise

1. Allgemeines

Sämtliche Baustoffe, Abmessungen und Ausführungen entsprechen den anerkannten Regeln der Technik, den neuesten Bestimmungen der geltenden Normen im Bauwesen sowie den Bestimmungen für erhöhten Schallschutz nach DIN 4109-5 und Wärmeschutz nach GEG2024. Das Gebäude wird als Klimafreundlicher Neubau Effizienzhaus 40 (KFW40) mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) gebaut. Für die Bauteile erfolgt die Ermittlung der Abmessungen und der erforderlichen Bewehrung mit Stabstahl oder Stahlfasern durch die statische Berechnung und die Anforderungen des Schallschutzes nach der Schallschutzberechnung. Die Dämmwerte und Stärke von Dämmstoffen werden durch die Wärmeschutzberechnung festgelegt.

Ausstattung und Geräte werden ausschließlich von Markenherstellern verwendet.

Die Bemusterung und Festlegung von Material und Farben für die Allgemeinbereiche sowie Wohnungen erfolgt durch den Bauträger.

Das gesamte Bauvorhaben umfasst die Errichtung von einem Mehrfamili-

enhaus mit 20 Wohnungen samt Tiefgarage.

Im Kellergeschoss befindet sich der Hausanschlussraum, der Elektorraum, der Technikraum ein Waschraum, Abstellräume, Stellplatz für Kleinfahrzeuge sowie 20 Tiefgaragenstellplätze.

Die Geschosshöhen sind dem Schnitt zu entnehmen. Nach der statischen Berechnung sind geringfügige Abweichungen möglich, da eine Änderung der Deckenstärken im Rahmen der Baugenehmigung aufgefangen werden muss.

Zufahrt und Zugang zum Grundstück erfolgt von der Wasserturmstraße aus. Auf dem Grundstück entstehen Abstellflächen für Mülltonnen sowie 2 PKW-Stellplätze, Einhausungen für Fahrradstellplätze und ein Spielplatz.

Das Gebäude wird im besenreinen Zustand übergeben.

Leistungsumfang

Im Kaufpreis enthalten sind:

- Bauantrag
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungseingabeplan
- Statik samt Prüfstatik

- Baugenehmigungs- und Prüfgebühren
- Brandschutznachweis inkl. Prüfung
- Schallschutzgutachten
- Energiebedarfsrechnung
- Luftdichtheitsmessung (Blower Door)
- Energieausweis
- Nachhaltigkeitszertifizierung durch BiRN
- Ausführungspläne
- Elektroplanung
- Heizlast- Trinkwasser- und Rohrnetz berechnung
- Bauleitung und Koordination
- Hausanschlüsse für Strom, Kanal und Trinkwasser
- Telefon- Internet und TV-Anschluss nach Wahl des Bauträgers
- Verbrauchskosten für Strom und Wasser bis Schlüsselübergabe
- Erstellung Schnurgerüst
- Freilegung und Bestimmung aller Grenzpunkte des Grundstücks
- Erschließungskosten bis Fertigstellung
- Bezugsfertige (schlüsselfertige) Erstellung der Wohnanlage, wie nachfolgend beschrieben
- Landschaftsgärtnerische Begrünungsmaßnahmen
- Die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



Nicht im Kaufpreis enthalten sind:

- Die notariellen Kosten des Kaufvertrages und die daraus resultierenden Nebenkosten, wie z.B. die Grunderwerbssteuer und die Kosten für die Finanzierung

2. Erdbau

- Humusabtrag soweit vorhanden
- Aushub der Baugrube bis Unterkante Bodenplatte und Abfuhr des überschüssigen Aushubmaterials
- Sauberkeitsschicht unter der Bodenplatte soweit erforderlich
- Verbauarbeiten soweit erforderlich

(Erdarbeiten nach Baufertigstellung siehe „Außenanlagen“)

3. Entwässerung

- Sämtliche Abwasser- und Regenwasserleitungen im Außenbereich als KG Leitungen
- Abwasserleitungen im Gebäude sind in den Leistungen für Heizung und Sanitär enthalten
- Versickerungsanlagen für Regenwasser und Schmutzwasser gemäß Entwässerungsplan

- Entwässerungsrinnen soweit erforderlich

4. Beton- / Stahlbetonbau

- Fundamentbodenplatte in Stahlbeton für das Kellergeschoß und Tiefgarage
- teils Kellergeschossinnenwände, Aufzugsschächte, Rampenwände mit Einfahrtsgebäude in Beton inkl. Herstellung aller Aussparungen
- Erdberührende Stahlbeton-Bauteile in WU-Beton soweit erforderlich
- teils Doppelwände im Kellergeschoss und in der Tiefgarage
- teils Stahlbetonstützen in der Tiefgarage
- Fundamente für Stützen und Wände der Tiefgarage
- Tiefgaragen-Rampe
- Fugenband zwischen Betonaußenwand und Bodenplatte
- Fundamenterde inkl. Anschlussfahne für Potentialausgleich
- Balkone als Fertigteil- oder Ortbetonplatte thermisch getrennt

- Abdichtung der Tiefgaragendecke entsprechend den technischen Erfordernissen einschließlich aller Anschlüsse an die angrenzenden Bauteile

- Geschossdecken vorzugsweise als schalglatte Stahlbetonelementdecken, mit Aufbeton vergossen. Wo statisch oder technisch nicht möglich auch als Ortbetondecken

- Stahlbetonunterzüge als sichtbare Unterzüge, bzw. wo möglich in deckengleicher Ausführung

- Treppen als schallentkoppelter Stahlbetontreppenlauf

- Zargen-Kellerfenster in Dreh-Kippausführung mit 3-fach Isolierverglasung im KG

- Deckenaussparungen für die vertikale Leitungsführung durch alle Geschosse, für den Aufzugschacht, sowie für Treppen

- Beton-Lichtschächte inkl. Gitterrostabdeckung und Abhebesicherung

- Wohnungstrennwände teils in Beton

5. Maurerarbeiten

- Außenwände aus Ziegel, Wandstärke 36,5 cm

- Innenwände aus Ziegel für tragende und nichttragende Wände in verschiedenen Stärken nach den Erfordernissen aus Statik, Schall- und Brandschutz vom Erdgeschoss bis Dachgeschoss teils im Kellergeschoss. Einschließlich aller erforderlichen Aussparungen und Stürzen

- Installationsschächte und Vormauerungen in Ziegel oder Trockenbau nach Wahl des Bauträgers

- Rollladen-Kästen Erdgeschoss bis Dachgeschoss bei Ziegelwänden, teils Vorbaurollos soweit erforderlich

6. Dämmung / Abdichtung

- Perimeterdämmung als Außen- dämmung gegen Erdreich im gesamten Kellergeschoss an den Betonaußenwänden

- Dämmung zur Vermeidung von Wärmebrücken, bzw. thermische Trennung

- Gefälledämmung und 2-fache Abdichtung auf den Dachterrassen im Dachgeschoss soweit erforderlich, zusätzlich geschützt mit einer Bautenschutzmatte

- Sperrbetondecke mit Kiesschüttung und extensiver Begrünung auf der Tiefgarageneinfahrt
- Abdichtung Balkonplatten zur aufgehenden Wand
- Alle Dämmmaßnahmen werden auf Grundlage der GEG-Berechnung ausgelegt und entsprechend den Anforderungen des KFW-Effizienzhaus 40 Standards hinsichtlich Materials, U-Wert und Schichtstärke ausgeführt.

7. Zimmerer

- Zimmermannmäßiger Holzdachstuhl. Dimensionen gemäß den statischen Erfordernissen
- Rauschalung oberseitig
- Diffusionsoffene Dachbahn
- Lattung und Konterlattung
- Dacheindeckung Betondachpfannen. Farbe nach Wahl des Bauträgers
- Dachgauben und Dachflächenfenster, Anzahl und Dimensionen nach Plan

8. Spengler

Sämtliche Ausführungen nach Wahl des Bauträgers

- Dachrinnen und Fallrohre
- Anschluss- und Abdeckbleche

9. Schlosser

- Balkongeländer und französische Balkone (Stahl verzinkt) bestehend aus Unter- und Obergurt mit senkrechten Füllstäben sowie Handlauf
- Stahlgeländer im Allgemeintreppenhaus pulverbeschichtet mit Edelstahlhandlauf
- Blechabdeckung auf Stahl – Unterkonstruktion bei Tiefgarage sowie Fahrradstellplätzen und Mülltonnen

10. Innen- / Außenputz

- Kalkzementputz gefilzt Q2 in den Bädern sowie an den gemauerten Wänden im Kellergeschoss. Im Treppenhaus werden auch die Betonwände verputzt, einschließlich Haftgrund
- Kalkgipsputz gefilzt Q2 an allen übrigen gemauerten Wänden

- Außenputz als 2-Lagenputz, Oberfläche Kornstruktur fein verrieben, als bereits eingefärbter Außenputz

- Bei rissegefährdeten Bereichen wird ein Putzgewebe eingearbeitet. Die Anschlüsse an Fenstern und Fenstertüren erfolgen mit APU-Leisten

11. Estrich

- Alle Räume mit Fußbodenheizung werden mit Heizestrich ausgestattet, einschließlich Bewehrung mit Eurofaser
- Räume ohne Fußbodenheizung mit Estrich auf PE-Folie sowie Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den Anforderungen. Estrich für Fliesenbelag wird faserbewehrt

12. Fenster / Sonnenschutz

- Fenster und Fenstertüren als 6 bis 7-Kammerprofil aus witterungsbeständigem, pflegeleichtem Kunststoff nach Vorgabe, Farbe innen weiß und außen anthrazit für alle Räume EG bis Dachgeschoss.
- Dreifach-Wärmeschutzverglasung
- Dreh- und Drehkipp- Beschläge

- Fenstergrößen und -teilung nach Plan

- Fensterflügel sind max. 1 m breit. Breitere Fenster werden entsprechend geteilt
 - Einteilig mit Drehkippflügel.
 - Zweiteilig mit einem Dreh- und einem Drehkippflügel

- Aluminiumrollläden im Mauerkasten mit elektrischer Einzelbedienung, für alle Fenster in den Wohnungen vom EG bis zum Dachgeschoss.

- Fensterblechen außen in Alu Natur

13. Haustüre/Garagentor

- Haustüren mit Stoßgriff außen, Standarddrücker EV1 innen, elektrischem Türöffner und Obentürschließer. Panikschloss

- Gitter – Schwingtor mit Notausgangstüre mit E-Motor Fabrikat Käuffele, Schlüsselschalter oben, Zugschalter innen. Ampelanlage

14. Fliesen / Naturstein

- Wandfliesen in den Bädern 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche 2,00 m hoch

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



- Bodenfliese Fabrikat Cortina Stone Cenere (grau) in den Größen 60 cm x 60 cm, Verlegung gerade

- Einfache Bodenfliesen mit gefliesten Sockelleisten in den Allgemeinbereichen, Abstellräumen und Räumen im KG, Verlegung gerade

- Tritt- und Setzstufen der Allgmeintreppe mit Naturstein Granit light Grey

- Alu Abschlusschienen

15. Bodenbeläge

- Kährs Vinylboden LT SPC RIGID Click, 6 mm x 218 mm x 1210 mm, Dekore Brescello

- Kährs Sockelleisten passend zum Vinylboden 16 mm x 40 mm

16. Innentüren

- Innentüren in den Wohnungen bestehend aus Trockenbau-Stahl-Umfassungszarge und einhängefertigem Türblatt mit Röhrenspankernmittellage einschließlich Bänder und Drückergarnitur passend zur Wohnungseingangstüre. Oberflächen in weiß glatt

- Wohnungseingangstüre Einbruchhemmend RC2 Modell in weiß glatt, Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 3 (4 falls erforderlich), mit Bodendichtung, Obentürschließer und Spion. Schallschutzzarge als Stahl-Umfassungszarge. Griffwerk Titano Kombi SB 882 Lucia Prof Edelstahl matt; Türklinke Innen, außen Knauf

- Alle Türen der Allgemeinräume im Untergeschoß als Stahltüren. Abmessungen, Feuerschutzklassen, Rauchdichtigkeitsanforderungen und Selbstschließmechanismus nach Vorschrift

- Einbau einer Schließanlage mit Profilzylindern nach Schließplan in einer geschützten Serie Fabrikat Wilka Carat S4. Wohnungsschlüssel, bzw. Haustürschlüssel gleichsperrend mit Haustüre, Kellerabteile, Abstellräume und Allgmeintüren, bzw. gesonderte Gruppe für Hausmeister mit Technikräumen. Briefkästen erhalten einen gesonderten Schlüssel

17. Trockenbau

- Verkleidung von Leitungen im Wohn- und Allgemeinbereich, wo brandschutztechnisch erforderlich

- Gipskarton - Ständerwände innerhalb der Wohnungen

- Teils Käuffele Metalltrennwandsystem für die Kellerabteile. Türen mit Profilzylinder passend zur Schließanlage

- teils abgehängte Decken in den Bädern

18. Malerarbeiten

- Weißer Silikat-Farbanstrich für Putzflächen aller Räume innerhalb von Wohnungen. Bei den Betondecken in den Wohngeschossen (inkl. Treppenhäusern) werden, soweit Elementdecken zum Einsatz gelangen, die Montagefugen sauber verspachtelt und die Flächen mit Raufaserfarbe gespritzt

- Waschfester Silikat-Farbanstrich für Kellerwände und -decken, sowie für das Allgmeintreppenhaus

- Wasserabweisender Außendispersionsanstrich für den Sockelputz

- Einmaliger Egalisierungsanstrich für den Außenputz

- Außenfarbe nach Wahl des Bauträgers

- Deckel der Heizkreisverteiler in weiß

19. Sanitär

- Warm- und Kaltwasserversorgung in korrosionsbeständigen und gesundheitlich unbedenklichen Kunststoff- und Edelstahlrohren

- Abwasser in HT-Rohren, bzw. Schallschutzrohren

- Ausstattung der Bäder und WC in den Wohnungen wie folgt:

- Duravit ME BY STARCK Waschtisch compact 600 mm x 400 mm; Waschtischarmatur Hans Grohe Logis Waschtischmischer ComfortZone 100

- Emco Trend Handtuchhalter 2-armig

- Geberit Spülkasten Ideal Standard Connect Wand-WC, spülrandlos mit WC-Sitz (Softclosing); Sigma Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung

- Duschanlage Dallmer Dallflex Ablauf mit Cerafloor Pure, Duschrinne 90 mm; Edelstahl Hans Grohe Pulsify Select S Aufputz; Thermostat Braustangenset 3Jet chrom; Kermi

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage

Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



Duschabtrennung Serie Nova Pendeltüre und Seitenteil (fest)

- Anschluss für Küchenspülen mit Ablauf, Warmwasser-Eckventil und Kaltwasser-Kombinations-Eckventil, für parallelen Anschluss eines Geschirrspülers
- Zentrale Wasserenthärtungsanlage
- Gartenkaltwasser-Anschluss bei den Terrassen im Erdgeschoss. Gartenwasseranschluss für den Allgemeinerbereich ist für den Hausmeister absperrbar.
- Ausgussbecken im Waschraum

20. Heizung / Lüftung

- Wasser-Wasser-Wärmepumpe zur Beheizung und Warmwasserbereitung nach Vorgabe der Projektierung
- In den Wohnräumen Fußbodenheizung. Regelung der Fußbodenheizkreise über Einzelraum - Thermostatsteuerung (teils keine separate Steuerung in der Diele/Kochen. Größe und Anordnung der Heizflächen nach den Angaben der Heizungsprojektierung und dem Wärme- / Nutzungsbedarf der jeweiligen Räume

- Zirkulationseinrichtung für Warmwasser soweit erforderlich

- elektrischer Handtuchheizkörper Kermi Basic 50 E mit FKS 400W Maße: 804mm x 452 mm x 35mm

- Die Lüftung der Wohnung erfolgt gemäß Lüftungskonzept; der erforderliche Mindestluftwechsel wird durch automatische Lüftungseinrichtungen sichergestellt

21. Elektro

- Elektroinstallation ab Übergabesicherung des zuständigen Energieversorgers
- Haupt-Sicherungskasten mit den Stromzählern und Unterverteilung für Allgemeinerbereich im Hausanschlussraum (HAR)
- Unterverteilung für die Wohnungen innerhalb der Wohnungen
- Wohnungsunterputzkasten mit Multimediaverteiler zur Vorbereitung des späteren Netzwerkausbaus
- Im Kellergeschoss erfolgt die Installation in den untergeordneten Kellerräumen Aufputz. In den

Wohngeschossen und im allgemeinen Treppenhaus Unterputz

- Steckdosen und Schalter im Wohngebäude von Busch-Jaeger Reflex Si in weiß oder gleichwertig
- Außensteckdosen bei den Terrassen sind von innen schaltbar
- Anschluss für Waschmaschinen in den Bädern in den Wohnungen soweit vorhanden, sonst bei Küchenzeile
- zusätzlich Waschmaschinen im Waschraum KG, Anzahl nach Anforderung, Bereitstellung und Wartung durch externen Dienstleister, Reservierung, Nutzung und Abrechnung per APP
- Im Kochbereich wird ein E-Herd-Anschluss vorgesehen. Eine der Steckdosen wird für einen Spülmaschinenanschluss separat abgesichert
- Lampen inkl. Leuchtmittel für Allgemeinerbereiche, sowie bei Wandleuchten (Terrassen/Balkone) enthalten
- Deckenlampen in den Bädern sowie Wohnräumen nach Wahl des Bauträgers
- Vorbereitung E-Ladestation nach GEIG

- Briefkastenanlage mit Klingeltabelle und Videosprechanlage, Sprechstelle in der Wohnung

- Lichtplanung für die Gemeinschaftsräume und -flächen nach Vorgabe des Projektanten

22. Aufzug

- Personenaufzüge vom Kellergeschoss bis ins Dachgeschoss mit insgesamt 4 Haltestellen

23. Außenanlagen

- Pflasterbelag mit Frostschutzunterbau für die Hauszugänge, Terrassen, die TG-Zufahrt, Fahrradstellplätze mit Überdachung und für die Mülltonnenstellplätze inkl. Müllboxen, einschließlich Einfassung mit Betonleistensteinen, teils Betontrittplatten zum Spielplatzbereich
- Die Terrassen mit Betonplattenbelag sind annähernd höhengleich mit dem Wohnraumfußboden und erhalten eine Einfassung aus Betonleistensteinen im Magerbetonkeil
- Balkone mit WPC-Dielen, Fabr. Megawood, classic 21 mm x 145 mm (max. Belastung 150 kg/ m²)

- Rollkiesstreifen mit Betonleistenstein als Abgrenzung, wo keine Bauteile oder befestigten Flächen an das Wohngebäude anschließen
- Die Freiflächen werden nach den Belangen des Freiflächengestaltungsplanes und den Forderungen der Baugenehmigung begrünt bzw. bepflanzt
- Sanierung bestehender Zäune, bzw. neu erforderliche Zäune nach den Vorgaben des Freiflächengestaltungsplans

24. Hinweise

- Die in den Plänen und Illustrationen dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen etc. dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern sie nicht in der Baubeschreibung erwähnt wurden, nicht Bestandteil des Leistungsumfangs
- Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks sowie Temperatureinflüsse und bauphysikalische Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen und Schwinden) könnten in den ersten Jahren nach Fertigstellung feine Risse in den Stahlbetonelementen und dem Putz, sowie Silicon-/Acrylfugen hervorru-

fen. Diese feinen Risse stellen keinen Mangel dar

- Die Größe der Wohnflächen ist gemäß Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV) nach Fertigmaßen berechnet. Abweichungen (Mehrungen / Minderungen) der Wohnfläche bis 2% liegen im Toleranzbereich und werden nicht vergütet
- Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass die Austrocknung des Bauwerks auch nach Bezugsfertigkeit eine gewisse Zeit erfordert. Ergänzend zur Lüftungsanlage ist kundenseitig das tägliche, mehrmalige und kurzfristige Lüften (Stoßlüften) erforderlich
- Alle Räume sind entsprechend der vorgesehenen Temperaturen während der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen

Stand 18.05.2026

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



AUSSTATTUNGSDETAILS

WE1 – WE20	BELAG						ELEKTRO										BEMERKUNG							
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.	Fußbodenheizung						Deckenauslass																	
	Fliesen einfach						Wandauslass																	
	Fliesen						Lichtschalter																	
	Vinyl						Steckdose b. Schalter																	
	Betonplatten						Steckdose 1-fach																	
	WPC						Steckdose 2-fach																	
							Steckdose 3-fach																	
							Außen-Steckdose																	
							Antennendose verkabelt																	
							Netzwerkdose verkabelt																	
						Rauchmelder																		
Abstellraum				X			1			1	1													
Bad	X		X				1	1	2	1	1												+Anschluss Waschmaschine *	
Schlafen	X			X			1		2	2	1	2			1		1						1	
Diele / Kochen	X			X			1		4	1	4	1	1										+Anschluss Waschmaschine *	
Wohnen/Essen	X			X			1		2	2	2		1		1		1		1				1	
Terrasse					X			1	1					1										
Balkon/Dachterrasse						X		1	1					1										
Kellerabstellraum		X					1		1		1													
Abstellraum TrpHs		X					1		1	1	1													

*situationsbedingt

NEUBAU Mehrfamilienhaus mit 20 Wohnungen und Tiefgarage Wasserturmstraße 3-5, 85748 Garching



AUSSTATTUNGSDETAILS

Allgemein	BELAG				SANITÄR		BEMERKUNG
	Fliesen einfach	Naturstein	Pflaster	Beschichtung	Ausgussbecken	Gartenwasser	
Die Ausstattung gilt für den Raumtyp, sofern in der jeweiligen Wohnung vorhanden. Siehe Grundrisse.							
Treppenhaus KG		X					
Treppenhaus EG		X					Beleuchtung Eingangsbereich mit Briefkastenanlage + Klingel- und Videoanlage
Treppenhaus OG		X					
Treppenhaus DG		X					
Flur Kellerabteile	X						
Elektro	X						
Hausanschlüsse	X						Anschluss Hauptverteiler u. Medien
Heizung	X						Anschluss Heizung
HWR	X						Anschlüsse Waschmaschinen
Schleuse		X					
Außenbereiche			X				
TG-Rampe				X			
Tiefgarage				X			

*situationsbedingt