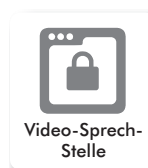
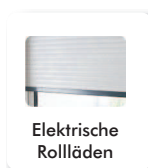
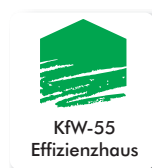


WOHNEN IM „ALTEN MANNLEHENFELD“



WIR BAUEN FÜR SIE 2 HÄUSER mit JEWEILS 4 EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Förderfähiges Energieeffizienzhaus KfW 55 Tilgungszuschuss 18.000,- €
- Gute Lage im gewachsenen Wohngebiet
- 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen
- Zwei Maisonettewohnungen mit Aufzug / intern bei Erdgeschoss
- Wohnflächen von ca. 59 bis ca. 135 m²
- Barrierefreie Wohnungen nach DIN 18040-2
- Tiefgarage mit großen Stellflächen
- Garten mit Sondernutzungsrecht





Durchdachte, ansprechende Grundrisse und eine ökologische Bauweise mit wertbeständigen Ausstattungen sind selbstverständlich. Dabei überraschen wir mit vielen Extras.

Auch ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis steht bei uns im Vordergrund, denn unsere Geschäftstätigkeit umfasst sowohl die Architektur als auch das Bauträgerwesen.

So können Sie sich bei uns in guten Händen wissen, denn unser Ziel, Wohnungen und Gebäude mit Charakter und höchster Qualität zu entwickeln, garantieren wir jetzt und auch in Zukunft.

Nachhaltigkeit und eine beispielhafte Qualitätssicherung sind bei uns selbstverständliche und zentrale Themen.

Aber auch zweckmäßige und harmonisch gestaltete Grünanlagen und Spielplätze gehören zum zukunftsorientierten Bauen und geben den Bewohnern das gute Gefühl von Wohn- und Lebensqualität.

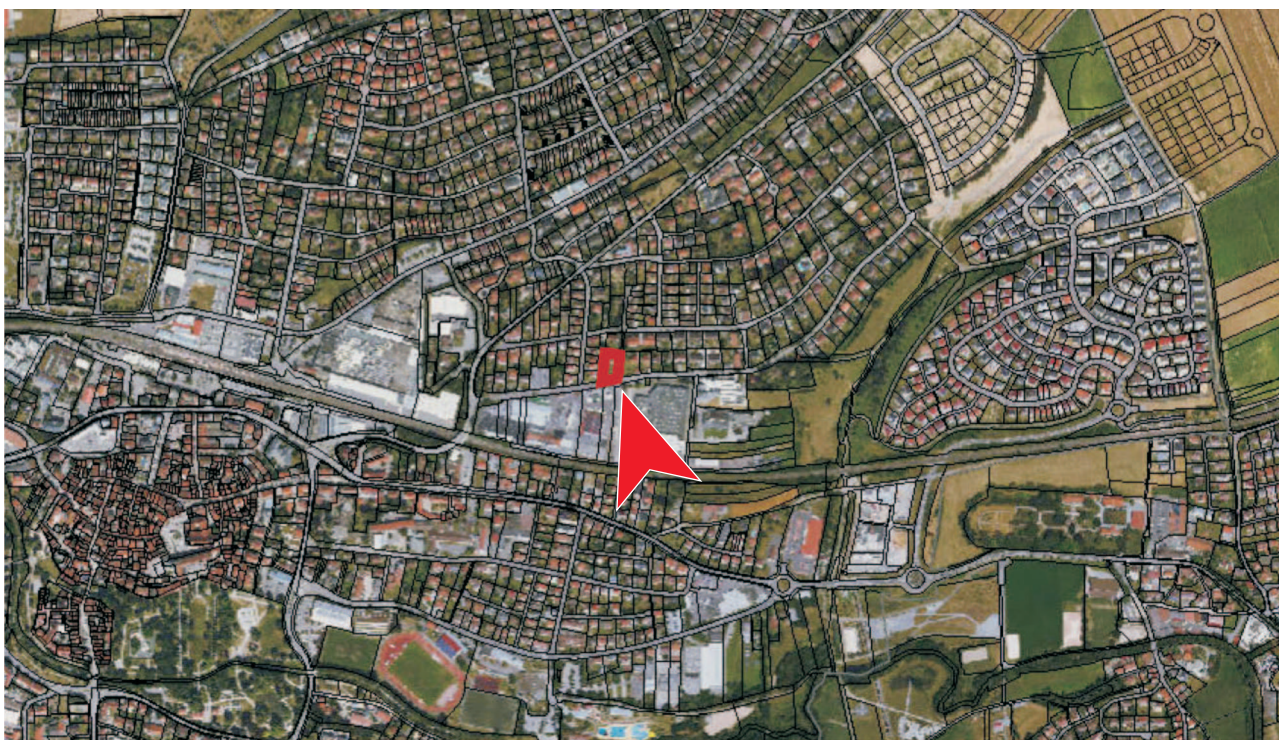
Bei unseren Vorhaben setzen wir ganz bewusst auf Großzügigkeit und wollen uns damit von Planungen

und Grundrissen abheben, bei denen Ökonomie vor Komfort und Funktionalität steht.

Diese Großzügigkeit sehen wir als ein „Alleinstellungsmerkmal“, das bei unseren Kunden auf viel Anerkennung stößt.

Gemeinsam mit unserem Team von erfahrenen Architekten, Energieexperten und Sachverständigen haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, architektonisch zeitlose und gleichzeitig nachhaltige Projektideen und großzügige Wohnkonzepte für unsere Kunden zu entwickeln und zu realisieren. Damit stellen wir uns den Herausforderungen der Zeit. Die Ökonomie steht dabei genauso im Fokus wie Ästhetik, Nutzen, Gestalt und Struktur. Als Team verbinden wir unser Können und unsere Erfahrung mit unserer Begeisterung und Leidenschaft für zeitlose Gestaltung und nachhaltiges Bauen.

Den Teamgedanken, den wir in unserem Büro leben, tragen wir auch nach außen. Durch persönliche und effiziente Abstimmung der Bauprozesse mit Bauherren, Handwerkern und Fachplanern erreichen wir gemeinsam das Ziel.



Es entstehen in Öhringen, Brechdarweg zwei Häuser mit klassischen Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen im Gartengeschoss und darüber zweigeschossige Maisonette-Wohnungen mit Terrasse und einem eigenständig nutzbaren Galeriegeschoss mit Bad.

Eine echte Besonderheit: Die Maisonette-Wohnungen werden über den Aufzug barrierefrei erschlossen.

Architektonisch greifen die Gebäude die Proportionen der umliegenden Gebäude auf.

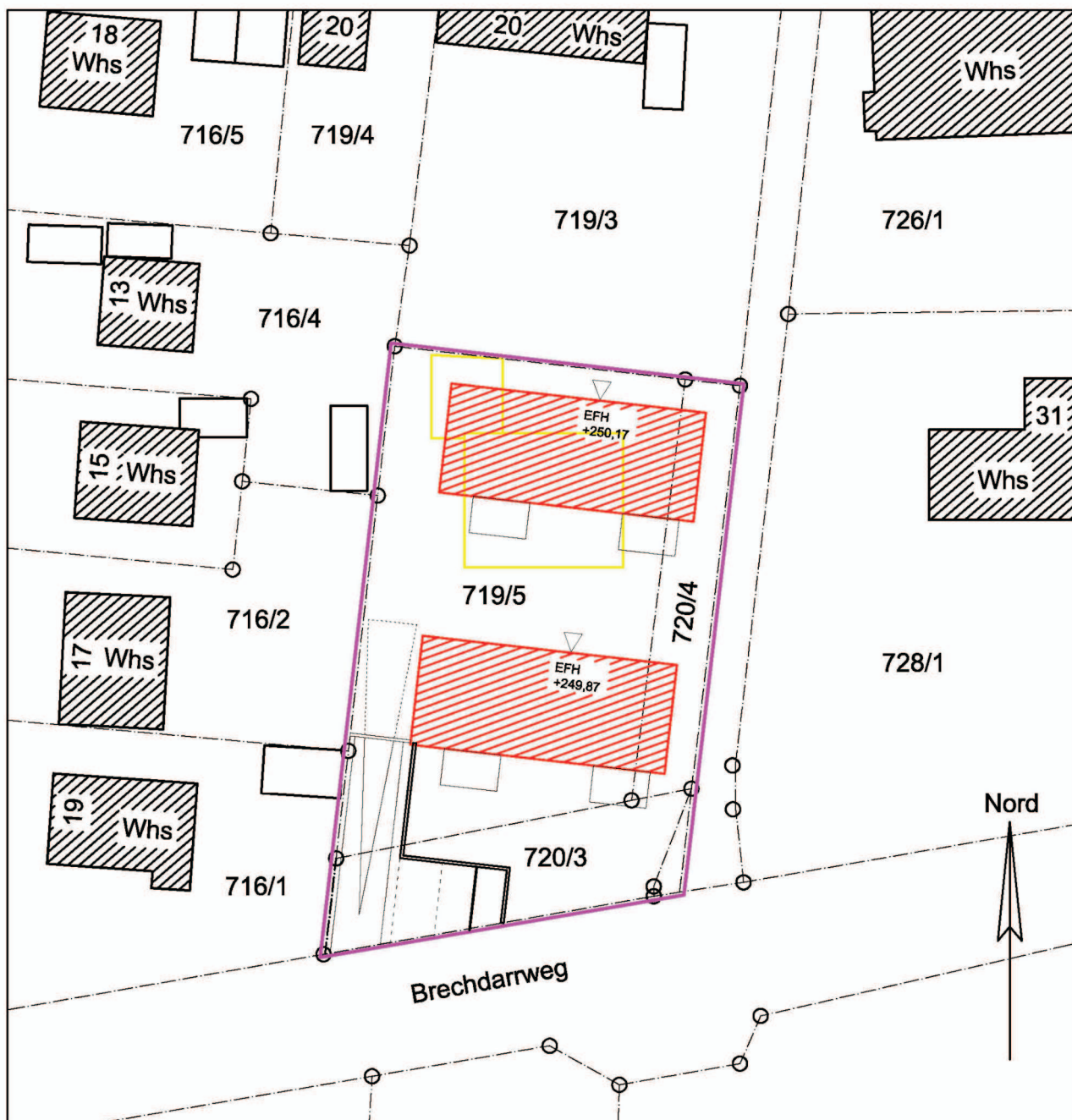


Die gute Lage zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass der Bauplatz in einem gewachsenen Wohngebiet liegt.

Direkt vor den Gebäuden befindet sich die Bushaltestelle des Öhringer Stadtbusses. Vor hier aus erreichen Sie ganz bequem das Zentrum aber auch jeden weiter entfernten Stadtteil von Öhringen.

Ganz in der Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, S-Bahn, Kindergarten, Limes-Kinderspielplatz, Schulen, Ärzte – alles mit kurzen Gehzeiten zu Fuß erreichbar.

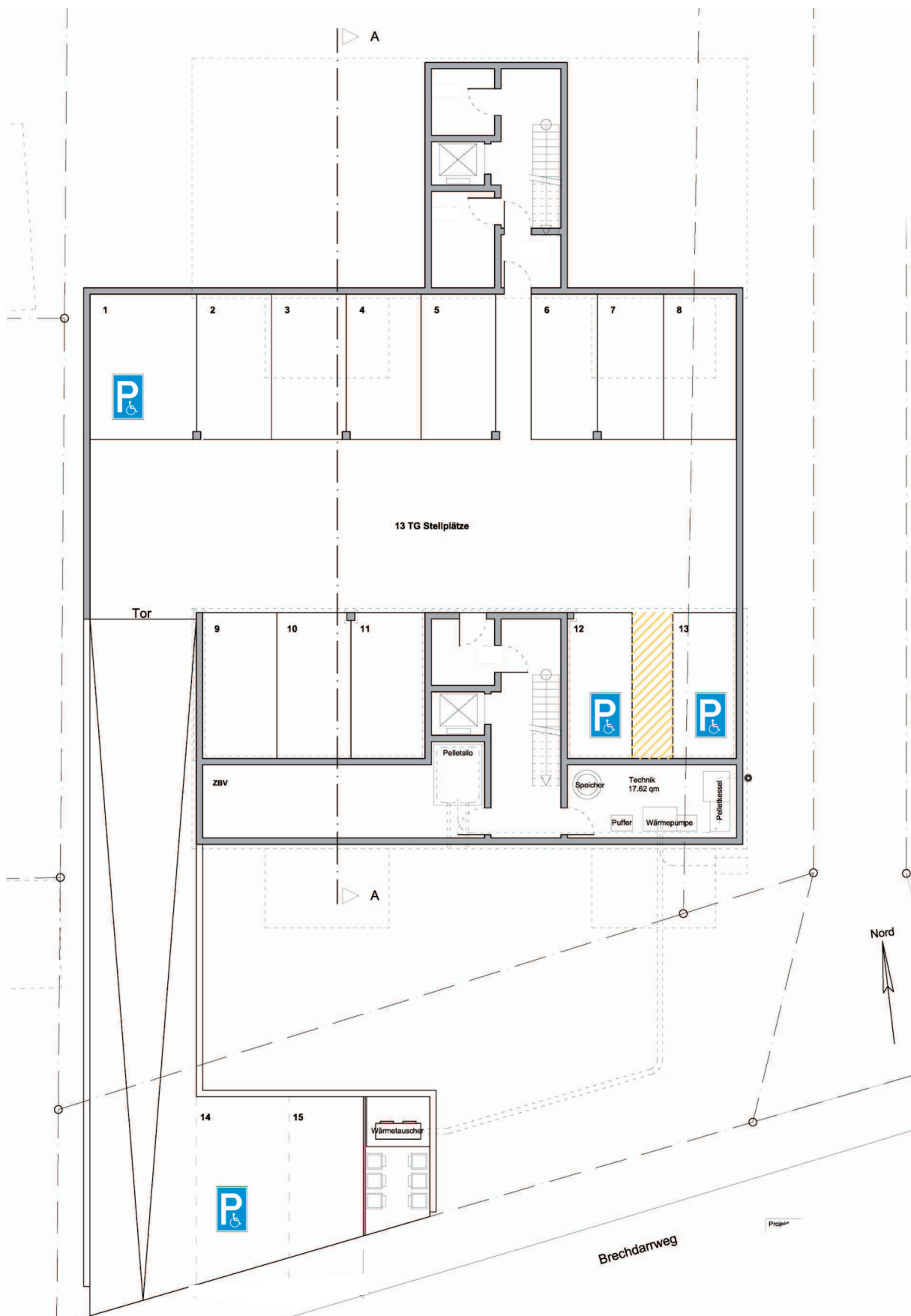




Landkreis Hohenlohe
Gemeinde: Öhringen
Gemarkung: Öhringen
Flurstücke: 719/5, 720/3,
720/4

Lageplan zum BBP Hölderlinstraße II
Feb. 2021 BV 18-139 Hirth

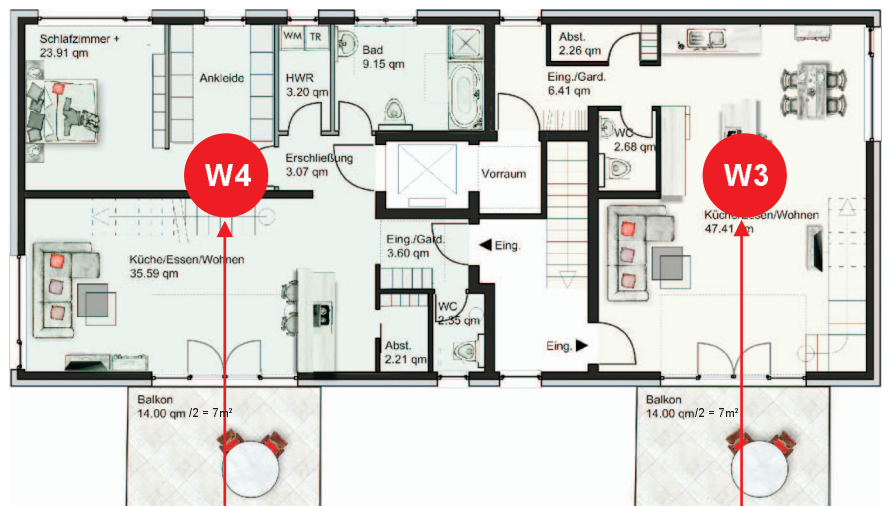
Abbruch eines Mehrfamilienhauses und
Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser auf
Flurst. Nr. 719/5 + 720/3 + 720/4
Brechdarweg 29
74613 Öhringen



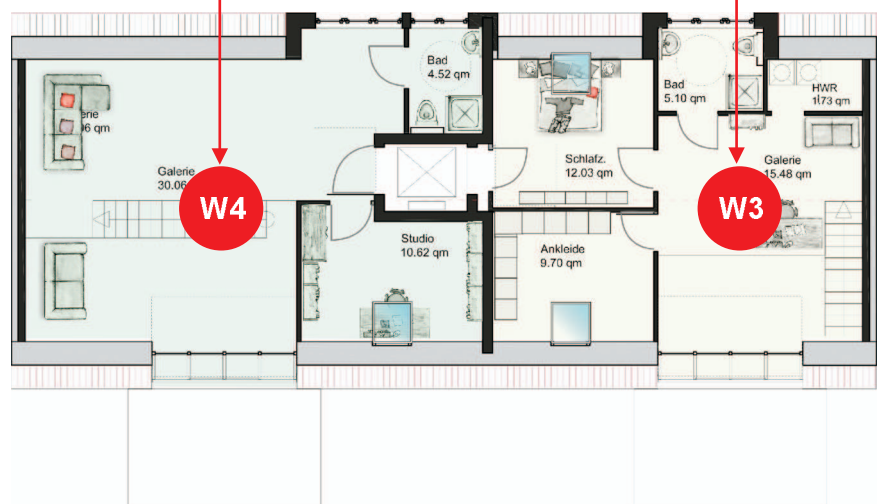
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



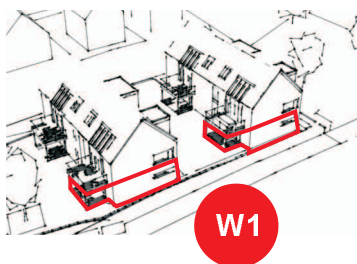
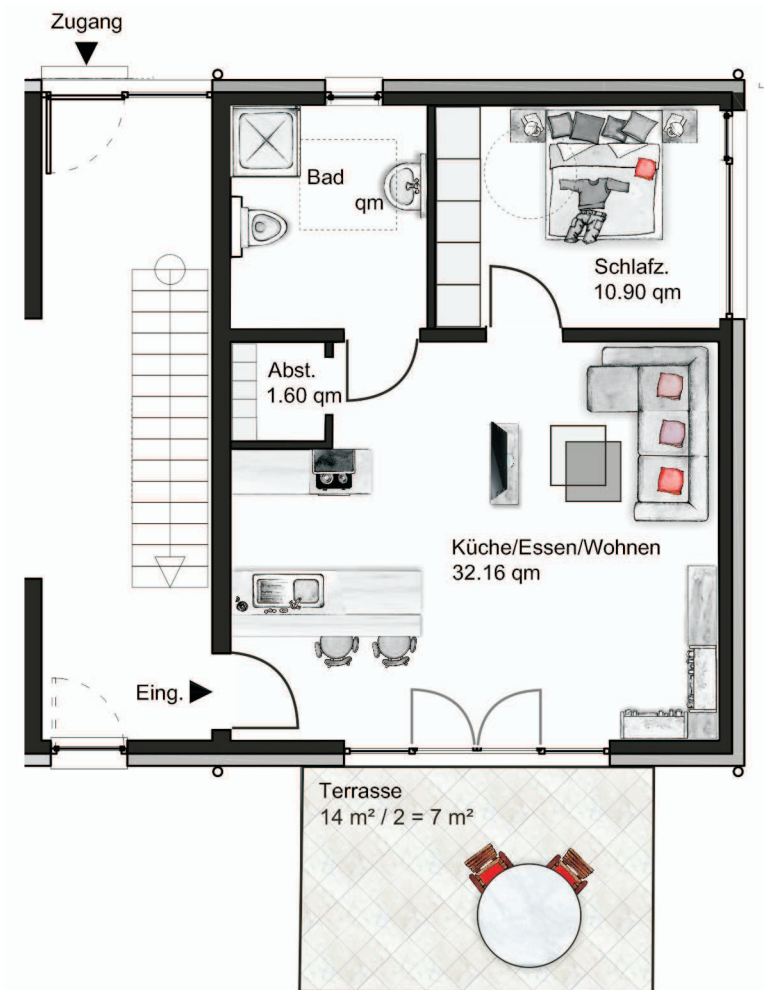
Wohnung 1 – 2 Zimmer

Wohnfläche ca. 59,03 m² (mit Terrasse 50%)

Maßstab 1:100

KÜBLER **Weber**
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

Wohnen / Essen Küche	32,16 m ²
Schlafen	10,90 m ²
Bad	7,37 m ²
Abstellraum	1,60 m ²
Terrasse 14 m ² *0,5	7,00 m ²
Gesamt	59,03 m²



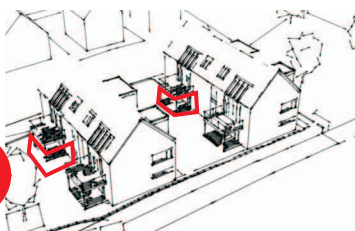
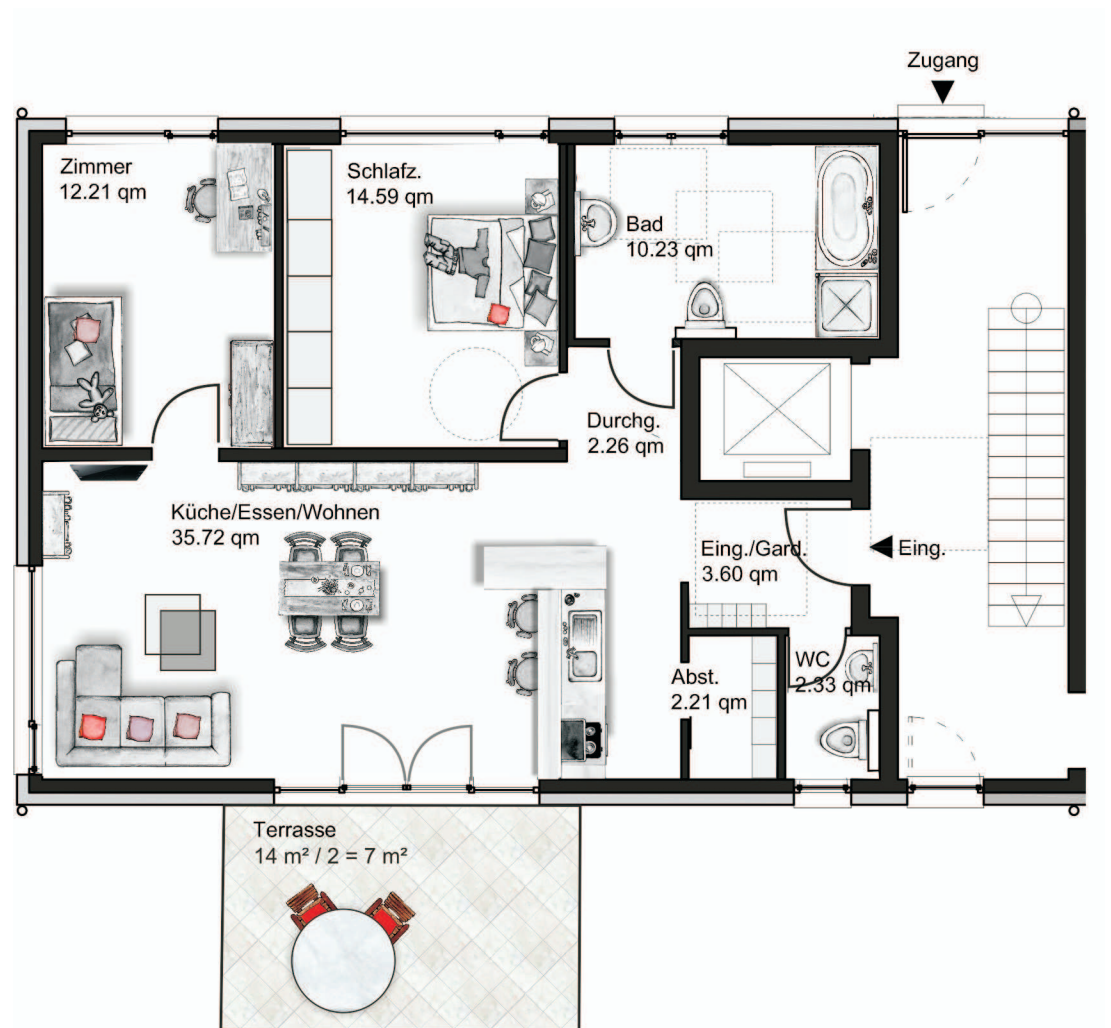
Wohnung 2 – 3 Zimmer

Wohnfläche ca. 90,15 m² (mit Terrasse 50%)

Maßstab 1:100

KÜBLER **Weber**
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

Wohnen / Essen Küche	35,72 m ²
Schlafen	14,59 m ²
Bad	10,23 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Zimmer	12,21 m ²
Durchgang	2,26 m ²
Eingang	3,60 m ²
WC	2,33 m ²
Terrasse 14 m ² *0,5	7,00 m ²
Gesamt	90,15 m²



W2

Wohnung 3 – Maisonette 3 Zimmer

Wohnfläche ca. 109,80 m² (mit Balkon 50%)

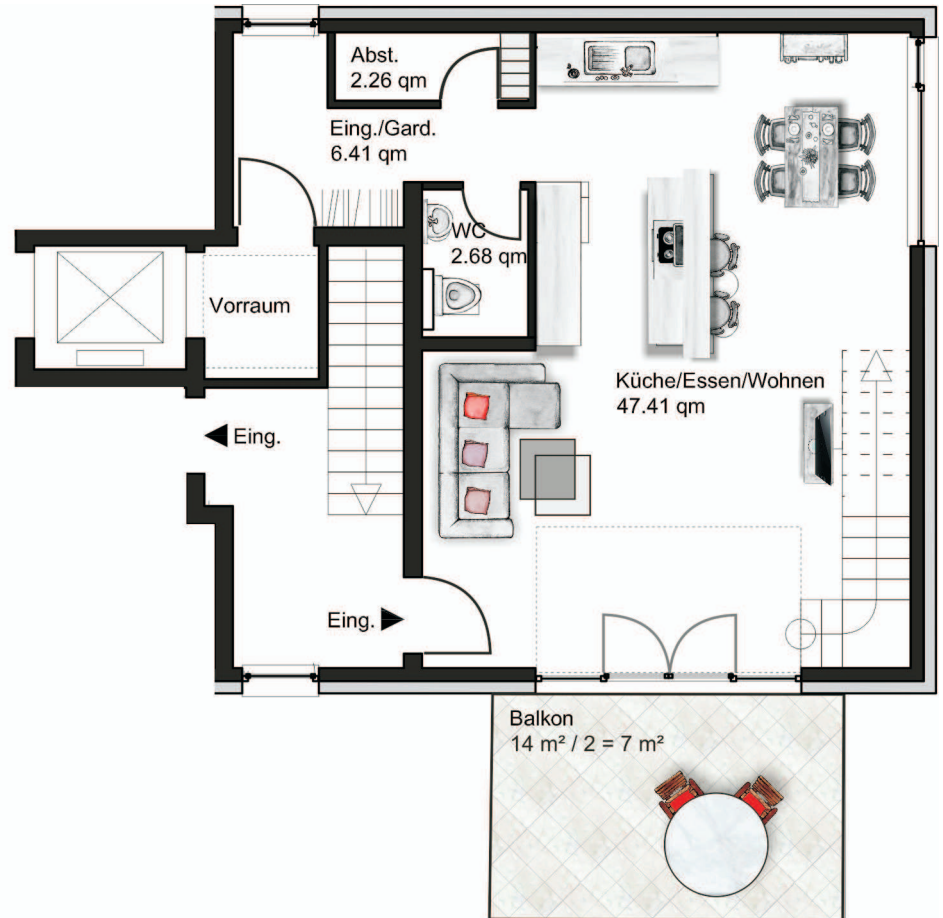
Maßstab 1:100

KÜBLER **Weber**

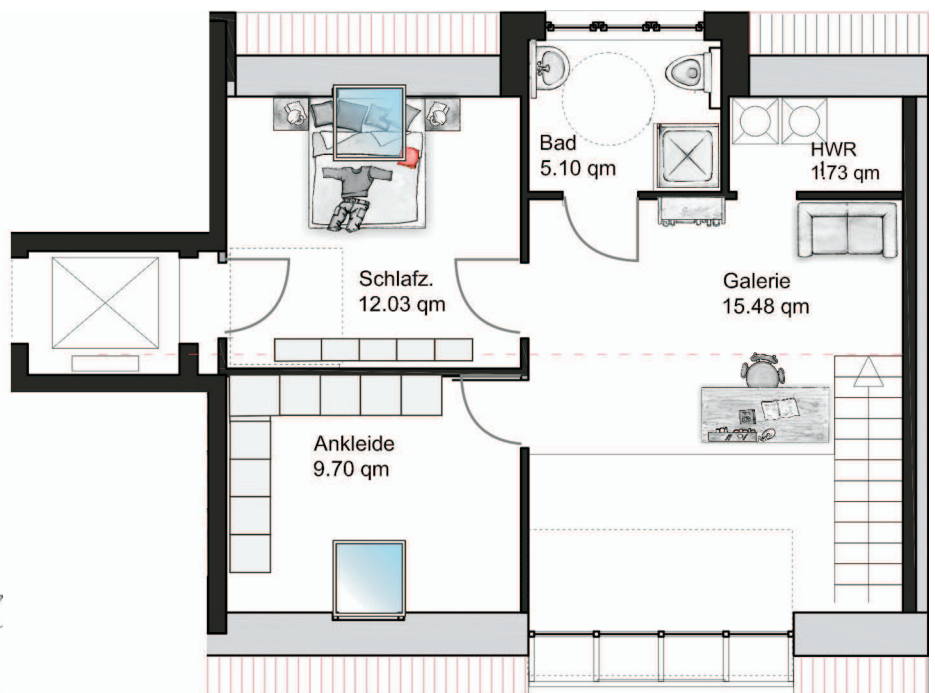
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH



Wohnen / Essen Küche	47,41 m ²
WC m ²	2,68 m ²
Abstellraum	2,26 m ²
Eingang	6,41 m ²
Balkon 14 m ² * 0,5	7,00 m ²



Schlafen	12,03 m ²
Bad	5,10 m ²
HW-Raum	1,73 m ²
Ankleide	9,70 m ²
Galerie	15,48 m ²
Gesamt	109,80 m²



Wohnung 4 – Maisonette 4 Zimmer

Wohnfläche ca. 135,28 m² (mit Balkon 50%)

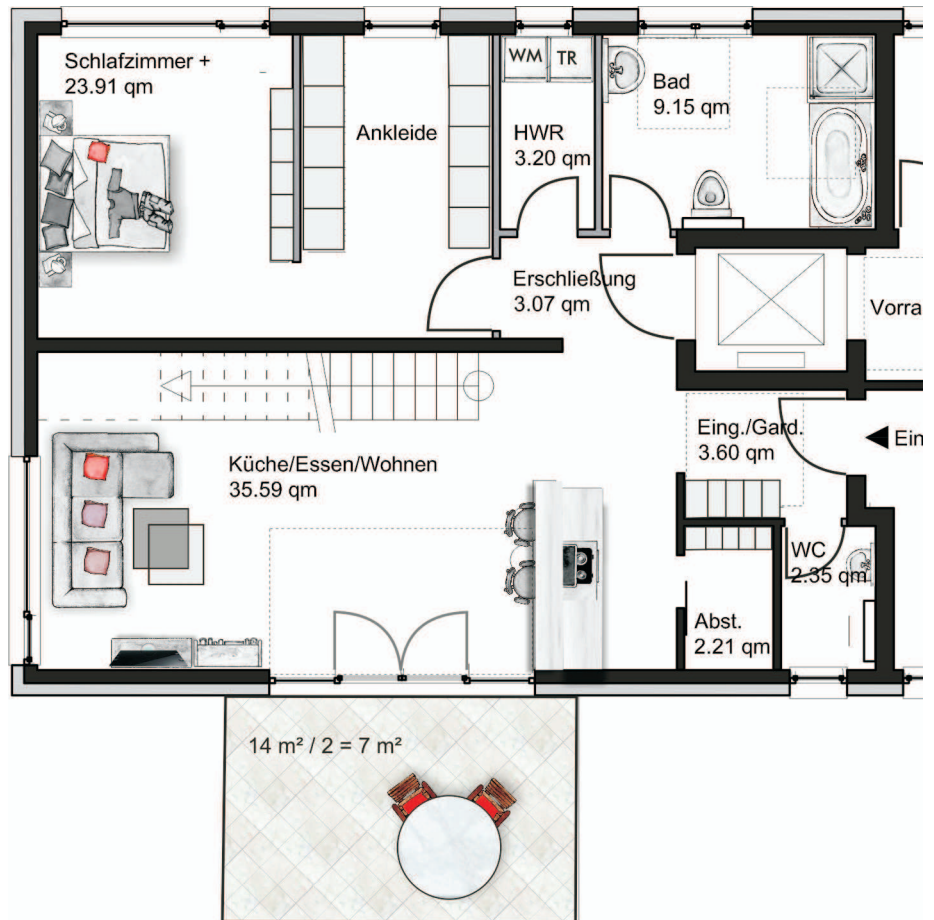
Maßstab 1:100

KÜBLER **Weber**

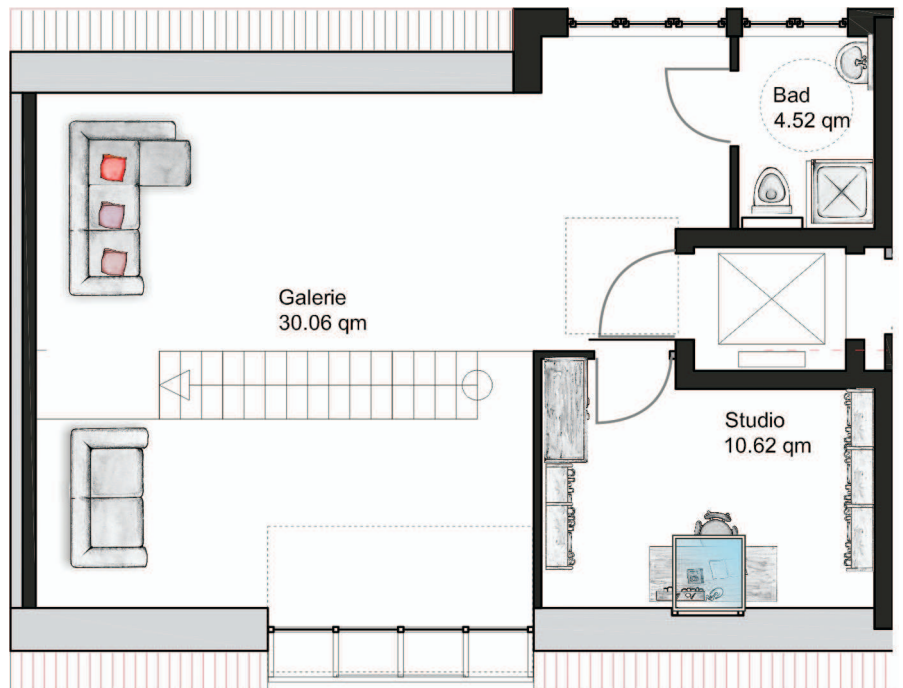
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH



Wohnen / Essen Küche	35,59 m ²
WC m ²	2,35 m ²
Abstellraum	2,21 m ²
Eingang	3,60 m ²
Erschließung	3,07 m ²
Bad	9,15 m ²
HW-Raum	3,20 m ²
Schlafen / Ankleide	23,91 m ²
Balkon 14 m ² *0,5	7,00 m ²



Studio	10,62 m ²
Bad	4,52 m ²
Galerie	30,06 m ²
Gesamt	135,28 m²



BAUBESCHREIBUNG für Kaufverträge

Bauvorhaben

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 4 Wohneinheiten und einer gemeinsamen Tiefgarage und Außenstellplätzen

74613 Öhringen
Brechdarrweg / Höderlinstraße



Bauherr

Kübler Weber Projektbau GmbH
Felix- Wankel- Straße 6
74626 Bretzfeld

Vorbemerkungen

Überwiegend werden Leistungen unter Zugrundelegung der entsprechenden Empfehlungen der DIN-Normen und nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie Auflagen der Baugenehmigung und Baubehörde sowie die genehmigten Pläne im Maßstab 1:100.

Die Kübler Weber Projektbau GmbH behält sich Änderungen vor:

Ausführungspläne M. 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
Statik und EnEV-Nachweis
Maßtoleranzen, welche die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen
Technische Änderungen, soweit durch Auflagen bzw. Anordnungen der Bau- und Genehmigungsbehörden erforderlich oder zweckmäßig
Sonderlösungen sowie Abweichungen bezüglich der Dachdeckerrichtlinie und/ oder der DIN 18531 obliegen dem Bauträger und gelten nach Vertragsabschluss mit dem jeweiligen Eigentümer (Käufer) als vereinbart.

KÜBLER Weber

PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

Andere Abweichungen sind unter Wahrung der Gleichwertigkeit zulässig.

Es gelten ebenfalls die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung bestehenden Normen, insbesondere:

Gebäudeenergiegesetz (GEG) in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassung.

Hinweis: Sollte während der Bauausführung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens das Gebäudeenergiegesetz geändert oder ersetzt werden, so gilt die zum Zeitpunkt der Genehmigung vereinbarte Fassung als Leistungsgrundlage.

Wenn erforderlich oder vorhanden, die Brandschutzkonzeption

VDI 4100 SST II (2) -Ausgabe 2007 für den Schallschutz zu benachbarten Wohnungen (für den Schallschutz innerhalb der Wohnung sowie für Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen werden keine Mindestanforderungen definiert.)

Art der Geräuschemmission	Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung*
Laute Sprache	Im Allgemeinen verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	Im allgemeinen nicht verstehbar
Sprache mit normaler Sprechweise	Nicht verstehbar
Gehgeräusche	Im allgemeinen nicht mehr störend
Geräusche aus haustechn. Anlagen	gelegentlich störend
Hausmusik, laut eingestellte Rundfunk- u. Fernsehgeräte, Party	Deutlich hörbar

*abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB und üblich große Aufenthaltsräume vorausgesetzt.

Angelehnt an die VDI 2566-2 für Aufzugsschächte ohne Maschinenraum werden die Wände des Aufzugsschachtes gemäß den Vorgaben mit einem Mindestgewicht von 580 kg/m² ausgeführt. Abweichend wird das Deckengewicht von 580kg/m² unterschritten

Gemäß Planung sind die Wohnungen nach Landesbauordnung und nach DIN 18040-2 barrierefrei hergestellt. Die Hauszugänge werden ohne Stufen hergestellt (schwelfenfrei). Auf Grund der Topographie entsprechen die Zugänge zum Haupteingang nicht der Forderung der DIN 18040-2. Die Zugänge zur Tiefgarage und deren Hauszugänge sind barrierefrei zugänglich.

Grund- und Wohnflächen

Flächenangaben wurden aus dem Aufteilungsplan nach der Wohnflächenverordnung berechnet, hierbei werden die Fertigmaße zwischen den Bauteilen zugrunde gelegt.

Balkone, Terrassen in der Wohnfläche werden zur Hälfte der Grundfläche angerechnet. Gesetzliche Abweichung bis 2% der Wohnfläche bleiben unberührt.

Sicherheitsstandard

Öffenbare Fenster, Außentüren und Fenstertüren im Erdgeschoss sowie zu von außen zugänglichen Fenstern und Fenstertüren werden ausgestattet mit Pilzkopfbeschlag.

ROHBAU

Baustelleneinrichtung

Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufs-genossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.

Erdarbeiten /Gründung

Freimachen des Grundstückes, die Baugrube wird ausgehoben, gesichert und nach Beendigung der Rohbauarbeiten verfüllt und verdichtet. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch.

Grundleitungen / Entwässerung

Steinzeug/PVC Die Leitungen werden projektiert und gemäß Einleitgenehmigung und behördlichen Auflagen verlegt.

Tiefgaragenboden

Bei Ausführung Bodenplatte in Stahlbeton: Ausführung als WU- Beton mit Überwachung (keine „Weiße Wanne“).

Aufgehende Bauteile wie z.B. Stützen in den befahrbaren Bereichen werden nach Erfordernis beschichtet,

Bei Ausführung der Bodenplatte mit Pflasterbelag: befahrbare Flächen in Betonpflaster mit erforderlicher Tragschicht und Bettung.

Die Ausführung obliegt dem Bauherrn.

TG-Rampe

Ausführung des Fahrbahnbelags als Beton-Pflaster oder asphaltiert. Entwässerung nach Erfordernis.

Kellerboden

Betonierte Betonplatte, WU-Beton mit Überwachung. (wasserundurchlässiger Beton) gemäß DIN 18533, sowie nach entsprechender Wassereinwirkungsklasse. (keine weiße Wanne)

Kelleraußenwände

Betonierte Außenwände in entsprechender Güte sowie erforderlicher Bewehrung gemäß Statik. WU-Beton mit Überwachung wasserundurchlässiger Beton (keine weiße Wanne).

Kellerinnenwände

- a) tragend: Stahlbeton oder Mauerwerk in Güte und Dimension gemäß Statik
- b) nichttragend: In Güte und Dimension nach jeweiliger Erfordernis
- c) Privatkeller mit Trennmauerwerk bzw. Systemraumteiler gemäß Planung, Türen passend zum System

Abdichtung

gemäß Anforderungen des Lastanfalls, standardmäßig Ausführung als WU- Beton mit Überwachung, (keine weiße Wanne). Nicht überbaute Tiefgaragendecken in WU- Beton mit Überwachung. Sofern nicht behördlich gefordert wird keine Ringdrainage ausgeführt.

Keller- und Geschosstreppen

Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, gemäß Tragwerksplanung, Wangen und Untersichten in Sichtbeton bzw. gespachtelt. alternativ: Fertigteiltreppenläufe.

TG-/Kellerdecke

Stahlbetonplatte ggfs. Fertigteile gemäß Tragwerksplanung. Untergeschossdecken unterseitig gemäß GEG-Erfordernis. Hinweis: Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse ist tlw. die sichtbare Verlegung von Leitungen unterhalb der Decke bzw. an Wänden erforderlich.

Kellerlichtschächte

PVC-Fertigteillichtschächte bzw. Stahlbetonlichtschächte, wo erforderlich befahrbar, gemäß Planung des Architekten mit Gitterrostabdeckung und Versickerung bzw. Entwässerungsanschluss, sofern techn. erforderlich. Evtl. Abdeckhauben für Lichtschächte für Tiefgaragenbelüftung. In den Hobbyräumen (falls vorhanden) Fenster in gleicher Qualität wie in den Wohngeschossen.

Kellerfenster

Stahlfenster verzinkt mit Glas- o. Kunststoffscheibe und Mäusegitter

Geschossaußenwände

Mauerwerk in konventioneller Ausführung mit KS-Steinen. Rohdichte und Wandstärke gemäß Statik und Schallschutz.

Geschossinnenwände

a) tragend: KS-Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß Statik.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus KS-Steinen nach schalltechnischer Anforderung.

b) nichttragend: beplankte Trockenbauwände jeweils nach techn. Erfordernis und Planung.
alternativ: KS- Mauerwerk (KS- Bauplatten)
die Ausführung erfolgt nach Wahl des Bauherrn.

c) Bad und Gäste-WC: Vorwandinstallation als Trockenbauwände. Erforderliche Vorsatzwände/Schachtverkleidungen als Trockenbauwände.

Ver- und Entsorgungs-Schächte u. Kanäle

gemäß Planung des Architekten bzw. der Fachplaner. Erforderliche Dimensionen und Güte nach deren Angaben.

Geschossdecken

Stahlbetondecken ggf. Stahlbeton-Fertigteile gemäß technischer Erfordernis.

Balkone / Dachterrassen

Stahlbetondeckenplatten mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken. Stützen und Brüstungen, sofern erforderlich.

Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegen dem Bauherren und müssen nicht gesondert mit dem

jeweiligen Käufer vereinbart werden. Sie gelten bei Vertragsabschluss als vereinbart.

Belag: gefaste Betonplatten 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt.

Geländer verzinkte Stahlkonstruktion als Stabstahlgeländer oder Füllung nach Wahl der Bauherrschaft

Balkone mit Tropfschutz und ggf. erforderlichem Notüberlauf.

Hinweis: Von der DIN 18531, wonach bei Übergängen /Fenstertüren zu Wohnräumen usw. eine mindestens 15 cm hohe Abdichtungsaufkantung herzustellen ist, wird abgewichen vor dem Übergang eine Entwässerungsrinne mit Rostabdeckung eingebaut. Die Abdichtung ist in diesem Fall gemäß DIN am Fensterschwelprofil mindestens 5 cm über Belag bzw. über der Rinne hoch zu führen. Weitere Sonderkonstruktionen oder Genehmigungsaufgaben nach DIN 18040 bleiben vorbehalten und obliegen dem Bauherren.

Dachkonstruktion

Ausführung als Steildach:
Zimmermannskonstruktion als Satteldach mit Zwischensparrendämmung und falls bauphysikalisch erforderlich zusätzlicher Aufsparren- oder Untersparrendämmung. Die Konstruktion obliegt den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und den statischen Erfordernissen. Ausführung nach Wahl des Bauherren.

Eindeckung der Dachfläche als Beton-Dachsteine, Farbe und Form nach Wahl des Baurträgers.

Dachentwässerung

Bei Ausführung als Satteldach:
Verzinkte Dachrinnen mit Rinneneinlaufblechen. Ableitung des Wassers über Fallrohre. Kanalanschluss über Standrohre an den Grundkanal.

Abgasleitungen / Schornstein

Abgasleitungen oder Schornstein für den Anschluss der Heizungsanlage gemäß entsprechend technischer Erfordernisse, sowie den Auflagen des zuständigen Schornsteinfegermeisters.

Überspannungsschutz

Gemäß den technischen Bestimmungen und den einschlägigen Bestimmungen des VDE.

AUSBAU

Ver- und Entsorgungs-Leitungen

Das Bauvorhaben wird an das Entwässerungs-, Wasser-, Elektro-, Telefon- und, falls vorhanden, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen.

Hinweis: Anschlusskosten zur Freischaltung für Telefon und Breitbandkabel sind vom Käufer zu tragen.

Eingangsbereich / Treppenhaus

Hauseingangstüranlage (Widerstandsklasse RC2-N). Außen Stoßgriff und innen Drückergarnitur in Edelstahl. Alternativ können die Haustürelemente auch in Kunststoff ausgeführt werden. Die Wahl obliegt dem Bauherren.

Briefkastenanlage in Aluminium einbrennlackiert. Klingelsprech- und Türöffnungsanlage für die Wohnungen.

Eingelassener Fußabstreifer innen im Hauseingangsbereich.

Bodenbelag, Tritt- und Stellstufen im Treppenhaus in Naturstein nach Wahl des Bauträgers. Wände mit Malervlies weiß gestrichen.

Treppenhausegeländer Metallflachstahlkonstruktion und Edelstahlhandlauf.

Flurabschlusstüren zu den Gemeinschaftsräumen nach den Forderungen der Genehmigungsbehörde und den Brandschutzanforderungen. Beleuchtung gemäß den technischen Erfordernissen nach Wahl des Bauträgers.

Fenster

Kunststoff-Fenster u. Fenstertürelemente. Lippenfalzdichtungen und Dreifachwärmeschutzverglasung gem. Wärmeschutz-Nachweis, Fenster mit Edelstahlgriffoliven, Einhanddrehkippbeschlag mit sichtbaren Eck- und Scherenlager.

Balkon-/Terrassentüren als Dreh- und Dreh-Kipp-Türen, Fenster als Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Flügel nach den jeweiligen räumlichen Erfordernissen und gemäß Planung, mit im Aufsatzrollladenkasten integriertem Lüftungssystem (ALD) gemäß

Lüftungskonzept.

Brüstungen bodentiefer Fensterelemente, falls erforderlich, fest verglast nach TRaV. Sollte während der Bauausführung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens die DIN 18008 eingeführt werden, gilt die TRaV als Leistungsgrundlage.

Fensterbänke

außen: Aluminium beschichtet.

Innen: Natur- oder Kunststein gemäß Mustervorlage des Bauträgers, ausgenommen Kellerräume und in gefliesten Bereichen der Bäder (Ablagen in Bädern und WC werden gefliest, Fensterbänke, wenn sie sich innerhalb des Fliesenspiegels befinden werden gefliest, außerhalb in Natur- oder Kunststein.

Rollläden / Jalousien

Fenster- und Balkon-/Dachterrassen-Fenstertüren der Wohnungen als elektrisch betriebene, wärmegeämmte Aufsatz-Kunststoffrollläden. Bei erforderlichem 2tem Rettungsweg sind die elektrischen Rollläden zusätzlich mit einer Notkurbel ausgestattet. Rollläden gesteuert über elektrische Taster Schaltung Auf/Ab pro Element.

Wohnzimmer und Wohnräume, die nach Süden ausgerichtet sind, erhalten eine außenliegende Jalousie.

Jalousie elektrisch betrieben mit Taster Auf/Ab am Element. Keine Rollläden erhalten untergeordnete Fenster (z.B. Dachflächen-, Keller, Abstell-, Gäste-WC- und Treppenhausfenster) sowie Fenster im Sonderformat (z.B. Rund- und Schrägfenster, Oberlicht etc.)

Fassade

Putzfassade als Wärmedämm-Verbundsystem entsprechend Wärmeschutznachweis und Gebäudeenergiegesetz, den neuesten Zulassungen des gewählten Systems sowie nach Kompendium Brandschutz des Fachverbandes WDVS- Anstrich. Grundputz gespachtelt armiert Oberputz eingefärbt oder mit Anstrich. Farbgebung nach Wahl des Bauherren.

Sockel spritzwassergeschützt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sichtbetonflächen in SB 2, gespachtelt mit Anstrich.

Türen / Wohnungseingangstüren

Holztüren nach VDI 4100 SST II (2) -Ausgabe 2007 für Schallschutz im Hochbau. Umfassungszarge, Dreifachverriegelung, Weitwinkel-Spion, Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinderschloss, Lippendichtung in Zarge dreiseitig umlaufend und

BAUBESCHREIBUNG für Kaufverträge

Türbodendichtung. Klimakl. II, Schallschutzmaß (RWR 37 DB). Oberflächen in DD-Lack bzw. CPL in Weiß. Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl mit Langschließblech.

Wohnungsinnentüren

Röhrenspanstreifen (RSTR) mit Umfassungszarge, Oberflächen in DD-Lack bzw. CPL in Weiß. Türgriffgarnituren in Metall mit Rundrosetten, mit BB-Schloss bzw. Bad/WC-Garnitur. Unterschnitt an den Türen nach Erfordernis des Lüftungskonzepts.

Kellerabschlusstüren und Türen der Gemeinschaftskeller
Stahltüren entsprechend den bauaufsichtlichen bzw. Brandschutz-Vorschriften.

Abstellräume im Kellertrennwandsystem gemäß Planung.

Innenputz

Wandflächen in den Wohngeschossen, in den Treppenhäusern inkl. Vorräumen und Treppenhaus des Kellergeschosses, verputzt (Oberflächenqualität Q2). Restliche Kellergeschosswände mit weißem Anstrich. Deckenflächen an den Stößen der Fertigteilelemente der Wohngeschosse gespachtelt. Abgehängte Decken und Verkleidungen nach Erfordernis der Sanitär-/Lüftungsinstallationen.

Kellerboden

Keller (z. B. Abstell-, Gemeinschaftskeller und Flure) in geglättetem Beton.

Estrich

Fußboden in den Wohngeschossen ausgeführt als schwimmender Estrich auf Trittschalldämmplatten gemäß VDI 4100 SST II (2) -Ausgabe 2007 für Schallschutz im Hochbau, sowie der EnEV 2016. Die Art des Estrichs (z.B. Zement oder Anhydrit) obliegt dem Bauherrn.

Bodenbeläge

Wohnen/Essen, Schlafräum, Kind/Arbeiten/Gast, Diele/Flur und Abstellraum (Bereich innerhalb der Wohnung)

Parkett in Eiche hell, Dünnstabparkett, nach Mustervorlage des Bauträgers vollflächig verklebt mit dazu passenden Sockelleisten.
Der Wert beträgt brutto € 53,00 / m² inklusive Material, aller Vorleistungen und Verlegung.

Fliesen/Boden

Küche, Bad/Duschbad/WC

Feinsteinzeug-Markenfliesen geklebt auf schwimmendem Estrich, Fliesenverlegung im Kreuzverband, Format ca. 30 x 60 cm, Sockel als Holzsockel weiß mit Gummilippe.
Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks. Der Wert beträgt brutto € 47,00 / m² inklusive Material, aller Vorleistungen und Verlegung.

Fliesen/Wände

Bad/Duschbad / WC

Steinzeug-Markenfliesen geklebt auf Wandputz, Fliesenverlegung im Kreuzverband, Format 30 x 60 cm, an Objektwänden, ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest.
Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.
Der Wert beträgt brutto € 47,00 / m² inklusive Material, aller Vorleistungen und Verlegung.

Maler- und Tapezierer-Arbeiten

Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss geweißt.
Wandflächen in den Wohngeschossen werden mit Malervlies (150 g/m²) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.
Deckenflächen in den Wohngeschossen werden mit Raufasertapete (feine Körnung) tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Nicht geflieste Wandflächen in Bädern und WCs werden mit Feinputz überzogen und gestrichen.

TECHNISCHER AUSBAU

Heizung

Die Beheizung erfolgt bivalent über eine Pellet-Zentralheizung als Pumpenheizung sowie einer Luft- Wasser- Wärmepumpe. Die jeweilige Auslegung erfolgt durch den Fachunternehmer.

Wärmeübertragung als Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung.
Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum.

Anschlussvorbereitung zum Einbau eines Wärmemengenmessgerätes pro Wohnung im Heizkreisverteiler. (Wärmemessgeräte sind nicht im Lieferumfang enthalten.)

BAUBESCHREIBUNG für Kaufverträge

Das Treppenhaus enthält einen Plattenheizkörper gemäß Erfordernis.

Warmwasserversorgung

Küchen, Bäder, Duschbäder und Gäste-WCs sind über einen zentralen Brauchwasserspeicher an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen.

Lüftung

Be- und Entlüftungseinrichtungen gemäß Lüftungskonzept DIN 1946 – Teil 6, ausgeführt als Fensterfalzlüftung oder ALD über den Fenstern.

TV / Radio

Anschlussmöglichkeit an das Breitbandkabelnetz mit Antennendosen für jede Wohnung, falls ein Versorgungsanschluss vorhanden ist.
alternativ: Verkabelung für SAT-Empfang mit Antennendosen innerhalb der Wohnung und Leerrohrverbindung zu einer nicht im Leistungsumfang befindlichen Satellitenantenne (ohne Verstärker und Receiver).

Elektroinstallation

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt entsprechend den Vorschriften der VDE-Richtlinien, sowie des zuständigen Versorgungsunternehmens. Schalterprogramm nach Wahl des planenden Architekten, in Weiß. Grundlage der Ausführung ist die Zimmeranzahl nach den Planvorlagen des Architekten. Installation nach DIN 18015-2, siehe Anlage 1.

Elektrische Rollläden/ Jalousien

Fenster- und Fenstertürelemente der Wohnungen erhalten je einen Anschluss pro Element für elektrisch betriebene Rollläden. Keine Rollläden erhalten untergeordnete Fenster (z.B. Dachflächen-, Keller-, Abstell-, Gäste-WC- und Treppenhausfenster), innenliegende Räume, sowie Fenster im Sonderformat (z.B. Rund- und Schrägfenster, Oberlicht etc.). Steuerung über Taster Schaltung Auf/Ab.
Räume nach Süden erhalten elektrisch betriebene Jalousien mit je 1 Tasterschaltung Auf/AB pro Element.

Telefonverkabelung

Telefonverkabelung nach Anforderung in Reihe mit passender Anschlussdose des Schalterprogrammes.

TV/Radio-Antennenanschlussdosen

Breitband-/Koaxialkabelverteilung innerhalb der Wohnung mit einer Versorgungszuleitung aus der Hauptverteilung.

Rauchmelder (werden angemietet und sind vom jeweiligen Käufer zu übernehmen.)

jeweils 1 batteriebetriebener Rauchmelder in folgenden Räumen: Schlafen, Kind/Arbeiten/Gast sowie in der Diele oder Flur.

Gemeinschaftskeller, Waschräume, Treppenhaus und Eingang

Waschräume mit Steckdosen für Waschmaschinen und Wäschetrockner, Absicherung in der Zählerverteilung zugeordnet zur jeweiligen Wohnung. Beleuchtung Eingangsbereich gesteuert über Dämmerungsschalter. Treppenhaus gesteuert über Zeitschalter, Kellerflure gesteuert über Bewegungsmelder. Leuchten Hauseingangsbereiche, Rampe und Wege nach Wahl des Bauträgers. Beleuchtung in den Waschräumen, Kellerbereichen und Tiefgarage nach Erfordernis.
Allgemeinbereiche erhalten hausweise separate Zähleinrichtungen, die Tiefgarage erhält eine eigene Zähleinrichtung.
Die vor beschriebene Ausstattung erfolgt ausschließlich nur für Räume, die in den Kaufvertragsplänen dargestellt sind.

Sanitärinstallation

Rohrinstallation aus Marken-Mehrfach-Verbundrohr. Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Fallrohre aus schallgedämmtem Guss-/Stahl- oder Kunststoffrohr nach Erfordernis. Vorwandinstallation an Objektwänden in den Bädern und WC zur Aufnahme von Sanitärleitungen gem. Planvorlage. Dimension und Güte nach Erfordernis.
Absperreinrichtung, Anschlussvorbereitung zum Einbau von Warm- und Kaltwassermessgeräten sind im Kaufpreis enthalten (Messgerät nicht im Lieferumfang enthalten).

Sanitärausstattungsreihe

Vitra, Duravit, Topara oder gleichwertig gemäß Vorlage der ausführenden Firmen.

Bad/Badezimmer

Badewanne aus Stahl, ca. 170 x 70 cm, emailliert, eingebaut und verflies, mit verchromter Ab- und

Überlaufarmatur, Excenterverschluss für den Ablauf, verchromte Einhebelmischbatterie mit Handbrause, die Handbrause mit höhenverstellbarem Brausearm mit Umschalter, Schlauch ca. 1,80 m lang.

Waschtisch aus Kristallporzellan, ca. 60/50 cm breit, mit verchromter Einhebelmischbatterie, Ablauf mit Zugstangenverschluss.

Bodengleich verflieste Dusche sofern techn. möglich mit Anschluss an unmittelbar vorhandenen Entwässerungsschacht mit mittig angeordnetem Bodeneinlauf.

Alternativ: Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl, Tiefe ca. 6,5 cm mit Einstiegshöhe bis ca. 12 cm, Größe 80 cm x 80 cm; 75 cm x 90 cm oder 90cm x 90 cm gemäß Planung.

Brausestange mit höhenverstellbarer Handbrause, Schlauch ca. 1,80 m lang.

WC

1 Tiefspülklosett

1 Handwaschbecken ca. 450 x 250 mm

Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, wandhängend mit Unterputz-spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel, Geflieste Ablage falls vorhanden bei Vorwandmontage.

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Entwässerungsanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine

Sonstige Kellerräume

Technikraum nach Bedarf, Erfordernis und Planvorlage.

Hinweis: Aus techn. Gründen kann die Verlegung von Leitungen im Kellergeschoss und in der Tiefgarage unter Decken und an bzw. vor Wänden erforderlich werden.

Außenbereich

Jeweils eine frostsichere Kaltwasserzapfstelle im Bereich der Terrassen im Erdgeschoss. Jeweils eine frostsichere abschließbare Außenzapfstelle für das Gemeinschaftseigentum im Bereich der Hauszugänge im Erdgeschoss.

AUFZUG

Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und Planung. Teleskopschiebetüren, außen grundiert mit späterem Farbanstrich. Spiegel in Klarglas über frontseitige Kabinenbreite mit Bedienungstableau, kabinenhohe Verkleidung nach Wahl des Bauherrn, Kabinenboden passend zum Treppenhausbelag. Anschlussvorbereitung für Notrufsignalanlage (GPS mit Wartungsvertrag).

Die oben beschriebene Kabinenausstattung wird vom Bauherren festgelegt.

Die Maisonetten verfügen über eine gesonderte codierte Schaltung, die **ausschließlich** dem jeweiligen Eigentümer Zugang zu seiner Wohnung gewährt.

TIEFGARAGE

Hauseigene Tiefgarage mit Einzelstellplätzen. Zufahrt gemäß Planung.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß Planung und behördlicher Auflage. Rollgitter- bzw. Sektionaltor an der Zufahrt mit Schlüsselschaltung und Fernbedienung. Hinweis: Die Tiefgaragenrampe dient ausschließlich als PKW-Zufahrt.

AUSSENANLAGEN

Hauszugänge, Geh- und Fahrwege in Pflaster. Gartenterrassen im EG mit gefasten Betonplatten 40 x 40 cm im Splittbett verlegt gemäß Planung.

Mülltonnenstellplätze gem. Planvorlage.

Fahrradstellplätze, sowie sonstige Gemeinschaftsplätze gem. Planung und behördlichen Auflagen.

Spielplätze gemäß Genehmigungsplanung und behördlichen Auflagen.

BAUREINIGUNG

Besenreine Baureinigung des Gebäudes bzw. der Wohnungen zur Übergabe. (Keine Feinreinigung).

SONSTIGE HINWEISE

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind Ausstattungs- bzw. Möblierungsvorschläge und dienen u.a. dem Nachweis der Stellflächen und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. Die Baubeschreibung ist maßgebend für die Ausstattung. Soweit z.B. Bepflanzungen, Zäune, Stütz- und Gartenmauern u.a. eingezeichnet sind, gehören solche nur zum Leistungsumfang, wenn sie auch in der

erforderlichen Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind. Der Bauträger behält sich vor, Ausführungen von Stützmaßnahmen der Außenanlagen nach eigenem Ermessen festzulegen. Beschreibungen in der Baubeschreibung wie z.B. Dachterrassen, Balkone, Schrägverglasungen sind nur dann geschuldet, wenn diese ausdrücklich aus den Planunterlagen entnehmbar sind.

Wird ein in der Baubeschreibung festgelegtes Fabrikat vom Hersteller nicht mehr hergestellt, wird anstelle des vorgesehenen Materials und Fabrikat, das Nachfolgemodell in derselben Preisklasse eingebaut.

Eine Bemusterung der Bodenbeläge, Fliesen, Sanitärobjekte einschließlich Armaturen kann im Rahmen des Bauablaufs erfolgen. Hierbei können Sie in der Mustervorlage des Bauträgers auswählen.

Bei Änderung des Ausstattungsstandards (Kunde wählt bei der Bemusterung in unseren Ausführungsbetrieben ein anderes Material aus) wird diese Leistung gänzlich aus unserem Leistungsumfang entnommen und die Vergütung erfolgt zu den nachweislichen Einkaufskonditionen des Bauherrn. Für die selbsterbrachten Eigenleistungen erlischt die Gewährleistung.

Die zum Einbau kommenden Materialien, z. B. Fliesen und Hölzer sind u. a. Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, welche Farbton-, Maß-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen können. Abweichungen gelten daher nicht als fehlerhaft.

Innen liegende Badezimmer und WC's sind mit automatisch grundgeregelten Abluftgeräten ausgestattet. Die Abluft wird in Kanälen nach Außen geführt. Die Zuluft erfolgt über Außenluftdurchlässe in den Fenstern oder Außenwänden. Damit wird sowohl die Lüftung der Bäder und Toiletten gemäß DIN 18017-3 geregelt. Zu- und Abluftelemente sind durch die Nutzer (Bewohner) nach Herstellervorschrift zu reinigen und zu warten, Filter sind durch die Nutzer regelmäßig nach Herstellervorschrift zu erneuern. Küchendunstabzüge sind von den Nutzern nur im Umluftbetrieb zu betreiben, nicht im Abluftbetrieb. Bei Nichtbeachtung dessen wird die ordnungsgemäße Funktionsweise der oben beschriebenen Lüftungs-Technik außer Kraft gesetzt. Ferner wird durch den Betrieb einer Ablufthaube kalte Außenluft angesaugt, wodurch sich der Wärmebedarf erhöht und die Anforderungen der GEG und KfW nicht mehr erfüllt werden.

Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung. Entsprechende Wartungsverträge sind abzuschließen.

Nachfolgend sind ohne Anspruch auf Vollständigkeit beispielhaft zu wartende Bauteile aufgeführt:

Heizung, Pumpen, Armaturen etc.
Aufzugsanlage
Fenster- und Türbeschläge /-drücker
Rollläden einschl. Zubehör
FH-Türen + Wohnungseingangstüren
Messeinrichtungen
Ventilatoren
Rauchmelder, Handfeuerlöscher
Silikonfugen
Dach-/Bodeneinläufe, Entwässerungsrinnen,
Fallrohre
Balkon- und Terrassenabdichtungen
Fensterschwellen und Abdeckungen

Bei Aufzugsanlagen, bei denen sich Fahrschachttüren, Maschinenraumzugänge und sonstige Wartungs- und Notbefreiungseinrichtungen innerhalb geschlossener Wohnbereiche (wie z.B. Penthouse-Wohnungen) befinden ist zu beachten: Die Zutrittsmöglichkeit für Notbefreiungs- und Wartungspersonal in die Penthouse-Wohnungen ist vertraglich zu regeln.

Risse (Haarrisse) in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keine Unzulänglichkeiten dar. Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. Plastische Ver fugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Es handelt sich um technisch erforderliche Wartungsfugen. Im Falle des Versagens der Fuge wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereich nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung und gehen zu Lasten des Verursachers. Wartungsfugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Bei der Wohnungsabnahme werden sie ordnungsgemäß hergestellt und sind ab diesem Zeitpunkt in regelmäßigen Abständen zu warten und gegebenenfalls zu erneuern.

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) erfolgte Bauweise in Kombination mit dem

Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) erfordert auch regelmäßiges Heizen durch den Wohnungsinhaber um zu vermeiden, dass die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten und bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte nicht überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelpilzbildung auftreten können. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume nach LBO entsprechend beheizt werden.

Ebenso ist eine angemessene Wohnraumlüftung tagsüber durch den Nutzer sicherzustellen. Die vom Bauträger standardmäßig verbaute Einrichtung erfüllt gemäß DIN 1946 -6 den hygienischen Mindestluftwechsel, nutzerunabhängig. Die Erreichung der Lüftung zum Feuchteschutz erfolgt hierbei ausschließlich durch den Nutzer. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten.

Je nach Witterung und jahreszeitlichem Bezug kann ein hochwärmedämmtes, dichtes Bauwerk bis zu 5 Jahren und mehr Austrocknungszeit benötigen.

Geh- und Fahrwege, Hofflächen und PKW-Stellplätze – soweit diese wegen bestehender Versickerungspflicht von anfallendem Oberflächenwasser in Öko-Pflaster hergestellt werden – dürfen im Rahmen der bestehenden Streupflicht (Winterdienst) nicht mit Tausalzen bestreut werden.

Die hauseigene Tiefgarage ist über eine unbeheizte Zufahrtsrampe zu befahren. In den Wintermonaten ist ein angemessener Winterdienst durchzuführen.

Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen, Kellerlicht- und Luftschächte, Montageschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe zur Ausführung kommen. Der Käufer erklärt mit Vertragsabschluss sein Einverständnis. Für Kontroll-, Wartung, Reparatur und Kundendienstarbeiten ist der Zugang zu den Sondernutzungsflächen als auch zu den Dachflächen jederzeit zu ermöglichen.

Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls auch überhöht, geneigt bzw. geböscht. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet wurden, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Kellerlicht- bzw. Luftschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzenkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt oder überbaut werden. Zudem sind sie von Laub und anderen

Gegenständen freizuhalten, welche die Funktion dieser Bauteile beeinträchtigen könnten.

Teile der Gartenflächen befinden sich über der Tiefgarage. Um die Abdichtung der Tiefgaragendecke nicht zu beschädigen, dürfen in diesem Bereich Aushubarbeiten sowie Bepflanzungen nur im eingeschränkten Umfang vorgenommen werden.

Stand Februar 2021

★ Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2	Küche ^{a, b}	Kochnische ^{a, b}	Bad	WC-Raum	Haushaltsraum ^b	Wohnzimmer ^a	Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ^b	Flur	Freizeit (Terrasse, Balkon)	Abstellraum	zur Wohnung gehörender Keller-/Bodenraum, Garage	Keller-/Bodengang
						bis 20 m² über 20 m²		bis 20 m² über 20 m²	bis 3 m über 3 m				je 6 m Ganglänge
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse													
Steckdosen allgemein	5	3	2 ^e	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^g	1
Telefon-/Datenanschlüsse (luk)						1	1	1	1				
Steckdosen für Telefon/Daten						1	1	1	1				
Radio-/TV-Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1					
Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6	3	3					
Kühlgerät, Gefriergerät	2	1											
Dunstabzug	1	1											
Anschluss für Lüfter ^c			1	1									
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis													
Elektroherd (3 x 230 V)	1												
Mikrowellengerät	1												
Geschirrspülmaschine	1												
Warmwassergerät ^d	1	1	1	1									
Heizgerät			1										
a In Räumen mit Essecke ist die Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen um jeweils 1 zu erhöhen. b Die den Bettplätzen und den Arbeitsflächen von Küchen, Kochnischen und Haushaltsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als Zweifachsteckdose vorzusehen. Sie zählen jedoch in der Tabelle als jeweils nur eine Steckdose. c Sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist. Bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen. d Sofern die Heizung/Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt. e Davon ist eine Steckdose in Kombination mit einer Waschtischleuchte zulässig. f In einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich. g Von mindestens zwei Stellen schaltbar.													



