

FORCHTENBERG

In den Schwarzückern

*Bauen
mit Begeisterung
& Leidenschaft*



KÜBLER **Weber**
PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

Kübler + Weber Projektbau GmbH
Felix-Wankel-Straße 6 | 74626 Bretzfeld-Schwabbach

Tel.: 07941/648001 | Fax: 07941/648002
Email: info@kueblerweber.de | www.kueblerweber.de

Forchtenberg

Idyllische Kleinstadt im Kochertal



Blick auf Forchtenberg vom Ufer des Kochers



Barockes Teehaus



„Neues Tor“ oder auch „Rappentor“



Stadtmauer mit Diebsturm



Rathaus

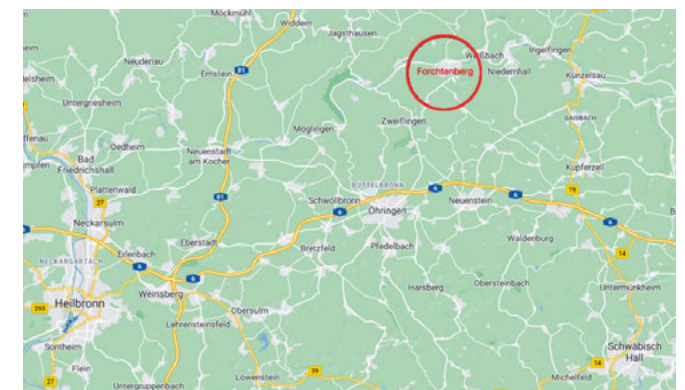
Wo das kleine Flüsschen Kupfer den romantischen bewaldeten Teil seines Tales verlassen hat, liegt das malerische Forchtenberg. Mit dem auf der anderen Kocherseite befindlichen Stadtteil Neuwülfin gen und dem Neubaugebiet „Waldfeld“ auf der Höhe zählt Forchtenberg heute mit den weiteren Stadtteilen Ernsbach, Sindringen, Wohlmuthausen und Muthof etwa 5150 Einwohner.

Forchtenberg verfügt heute in seiner mittelalterlichen Altstadt mit der teilweise erhaltenen oder wieder aufgebauten Stadtmauer mit Wehrgang und mehreren Türmen wie dem zur Stadt hin offenen Bürgerturm und das prägnante Würzburger Tor über zahlreiche Fachwerkbauten im historischen Stadtkern, der als Gesamtanlage unter Denkmalschutz steht. Darin befinden sich u. a. die um 1300 erbaute Stadtkirche, das Rathaus (Geburtshaus von Sophie Scholl), das Backhaus mit einer Turmuhr und das um 1470 erbaute Haus der 1691 ausgestorbenen, weithin bekannten Künstlerfamilie Kern. Unter dem Stadtkern liegt zudem das ehemalige Gipswerk (ein Stollen) und darüber die schon erwähnte Burgruine. In Forchtenberg und seinen Stadtteilen haben sich in den letzten Jahrzehnten sehr viele mittelständische Unternehmen angesiedelt, die für eine Zunahme an Arbeitsplätzen sorgen. So verfügt Forchtenberg heute in vielen Bereichen über eine angesprochen gute Infrastruktur. Ein Ärztezentrum mit mehreren Arztpraxen, zwei Pflegeheimen, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, zwei Grundschulen und eine Hauptschule, drei Kindergärten, die Unternehmen und zahlreiche Handwerksbetriebe sowie eine große Auswahl an Gaststätten sorgen dafür, dass es in Forchtenberg keine Versorgungslücken gibt. Über dreißig Vereine und mehrere kirchliche Einrichtungen bieten für Jung und Alt ein vielseitiges Freizeitangebot und Raum für persönliches Engagement. Die Sportstätten in Forchtenberg und Umgebung verfügen über viele Möglichkeiten sportlicher Betätigungen.

So lebt Forchtenberg nicht nur vom mittelalterlichen Flair, sondern auch von den Menschen, welche die Gemeinde Forchtenberg zu dem machen was sie heute ist: Eine kleine liebenswerte Stadt, die durch Vereine und Kirchen, durch zahlreiche Veranstaltungen und viel bürgerliches Engagement viel Charme verströmt.

Die Region

Forchtenberg liegt in der Region Heilbronn-Franken mit der Stadt und dem Landkreis Heilbronn, dem Hohenlohekreis, Main-Tauber-Kreis und Landkreis Schwäbisch Hall. Mit 4700 km² und rund 880 000 Einwohnern ist es die größte und wirtschaftlich am schnellsten wachsende Region Baden-Württembergs. Die Region liegt strategisch günstig in mitten der großen Verdichtungsräume Rhein-Neckar, Rhein-Main, Stuttgart und Nürnberg. Nationale und internationale Wirtschafts- und Kulturzentren sind durch die idealen Verkehrs- und Fluganbindungen rasch zu erreichen. So haben auch viele Weltmarktführer in diesem mittleren Kochertal, ihre Wurzeln in der elektrotechnischen Industrie, im metallverarbeitenden Gewerbe sowie in der Regelungs-, Mess- und Steuertechnik. Doch obwohl der Hohenlohekreis und die gesamte Region ein expandierender Raum ist, wird bei allem Wachstum auf das ökonomische und ökologische Gleichgewicht geachtet. So ist der Landkreis und der gesamte Raum reich an landschaftlichen Besonderheiten mit vielfältigen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen und historischen Sehenswürdigkeiten.



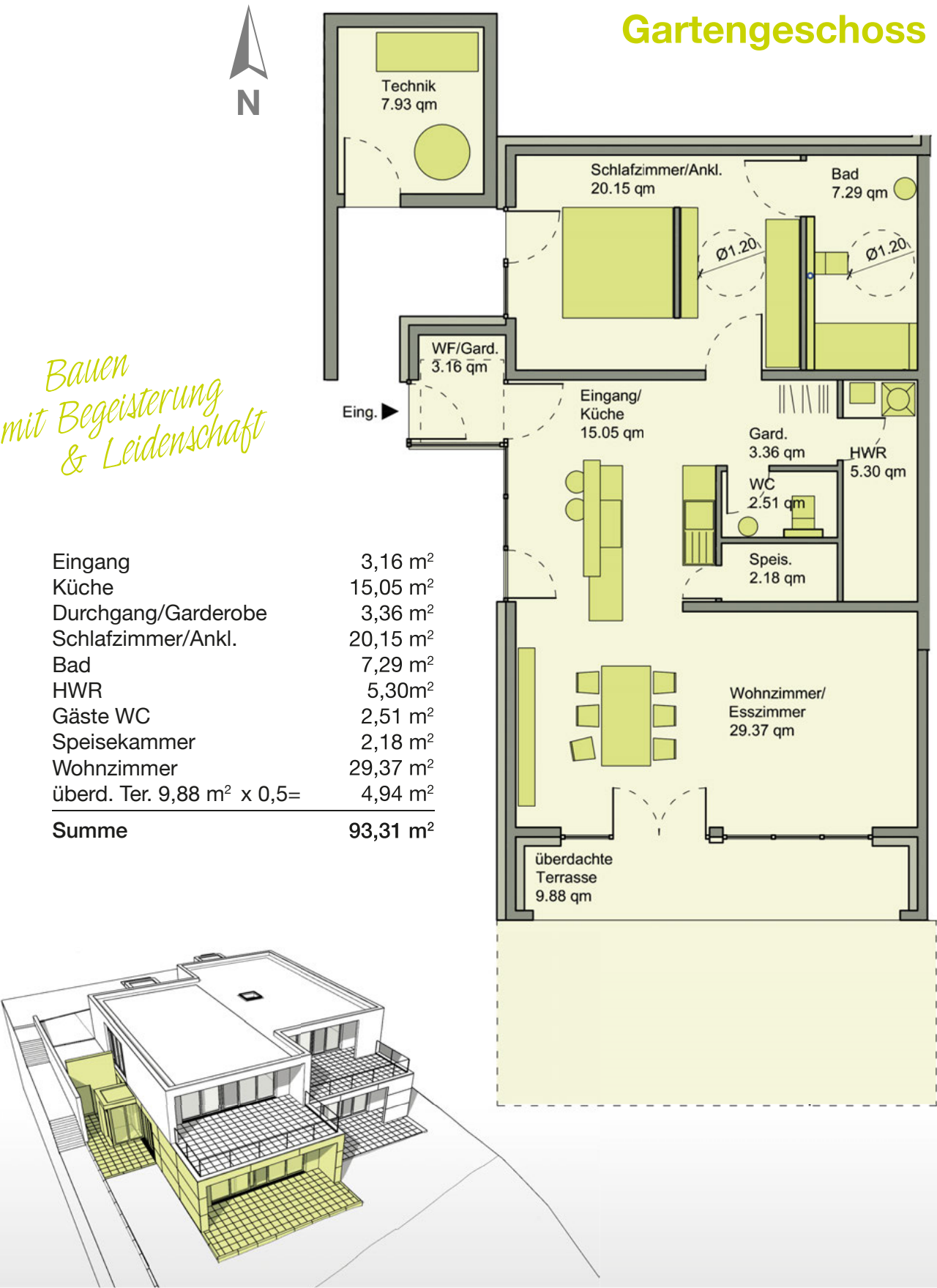
Geografische Lage

Die Landschaft um Forchtenberg ist durch das schöne Flusstal des Kochers sowie durch die idyllischen Seitentäler von Kupfer, Sall und Wülfinger Bach geprägt. Die Gemeinde gehört zum Hohenlohekreis und liegt in der so genannten Hohenloher Ebene. Diese ist eine Hochebene mit den Landkreisen Hohenlohekreis, Schwäbisch Hall und Heilbronn und erstreckt sich von den Ausläufern des Schwäbisch-Fränkischen Waldes bis über die Jagst hinaus ins Bauland hinein. Die flachhügelige Ebene mit einzelnen Erhebungen von knapp über 500 m Höhe ist zergliedert von den tief eingeschnittenen Flusstälern von Jagst und Kocher. Der Kocher ist mit einer Länge von 168 Kilometern und zehn Zuflüssen, wie etwa die Kupfer in Forchtenberg, der zweitgrößte Nebenfluss des Neckars. Der Fluss entspringt am Fuß der Schwäbischen Alb. Vom Jura fließt er über Keuperbergland in sein Mäandertal im Muschelkalk des mittleren Kochertals, in dem die Stadt Forchtenberg auf 223 m Höhenlage liegt. Dabei begleitet ihn auf langen Strecken rechts oft ziemlich nahe der zweite große Fluss der Region, die Jagst. Die Flusslandschaft ist geprägt von Wiesen und Wäldern, schmucken Städten und Dörfern. Acker- und ausgedehnte Wiesenflächen sowie die gepflegten Rebananlagen an den südlichen Hängen haben rund um Forchtenberg einen hohen Freizeit- und Erholungswert entstehen lassen.

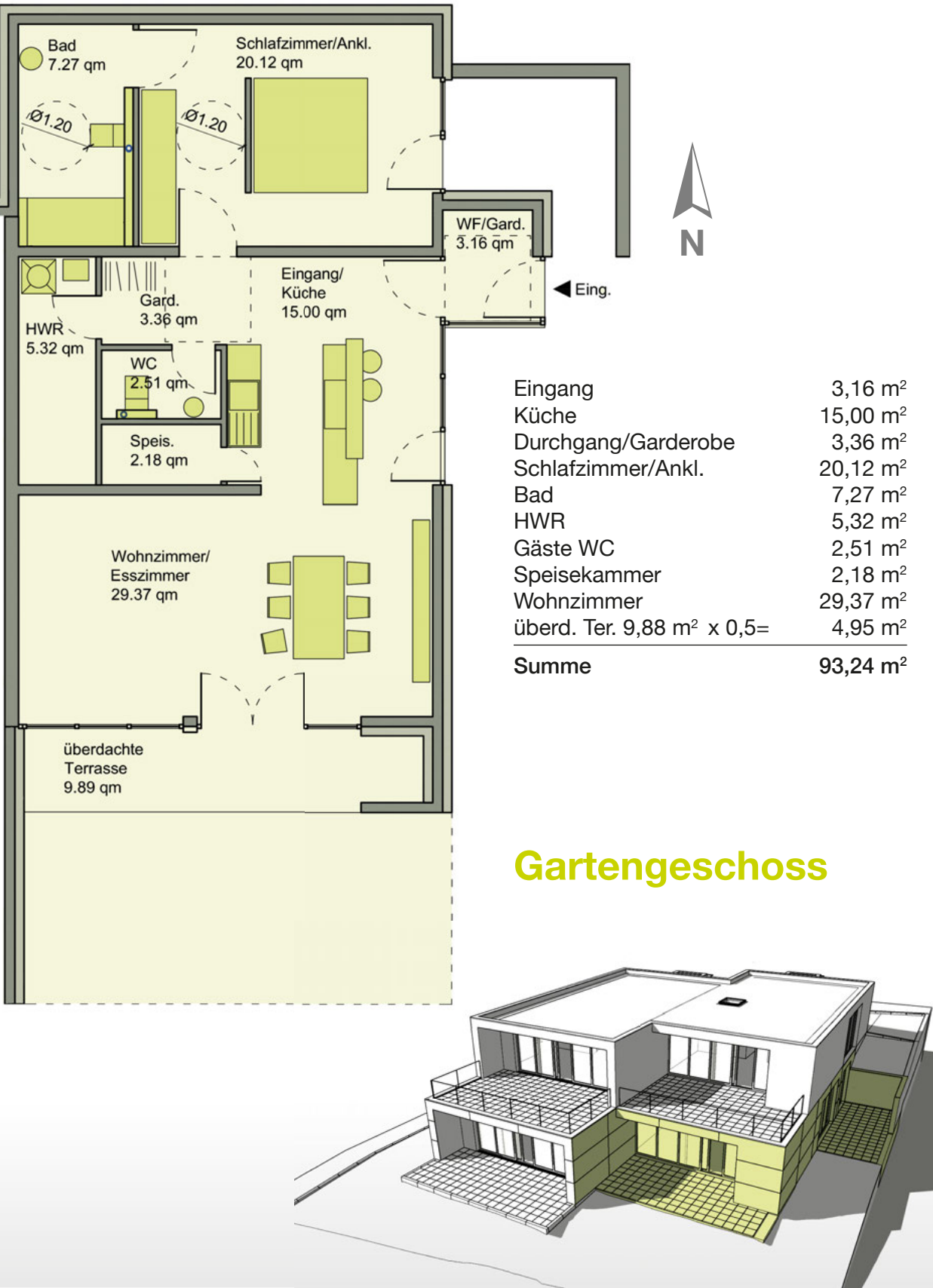
Infrastruktur Verkehr

Als wichtigste Verkehrsverbindung wird Forchtenberg in Ost-West-Richtung von der Kochertalstraße (L 1045) erschlossen. Des Weiteren gibt es Straßenverbindungen zwischen Ortsteilen und zu den Nachbargemeinden. Die Stadt und die Ortsteile sind über Buslinien des Nahverkehrs Hohenlohekreis (NVH) mit den Mittelzentren Öhringen und der Kreisstadt Künzelsau sowie den Nachbarorten verbunden. Über die Kochertalstraße und die nahe B19 lassen sich die Autobahnen A6 Heilbronn-Nürnberg, die A81 Heilbronn-Würzburg und die A8 nach Stuttgart schnell erreichen. Ebenso die Bahnhöfe Waldenburg und Öhringen mit den Haltestellen für Regionalbahnen und Stadtbahn. Durch diese Verbindungen sind auch die internationalen Flughäfen Frankfurt/Main, Nürnberg und Stuttgart in kürzester Zeit erreichbar.

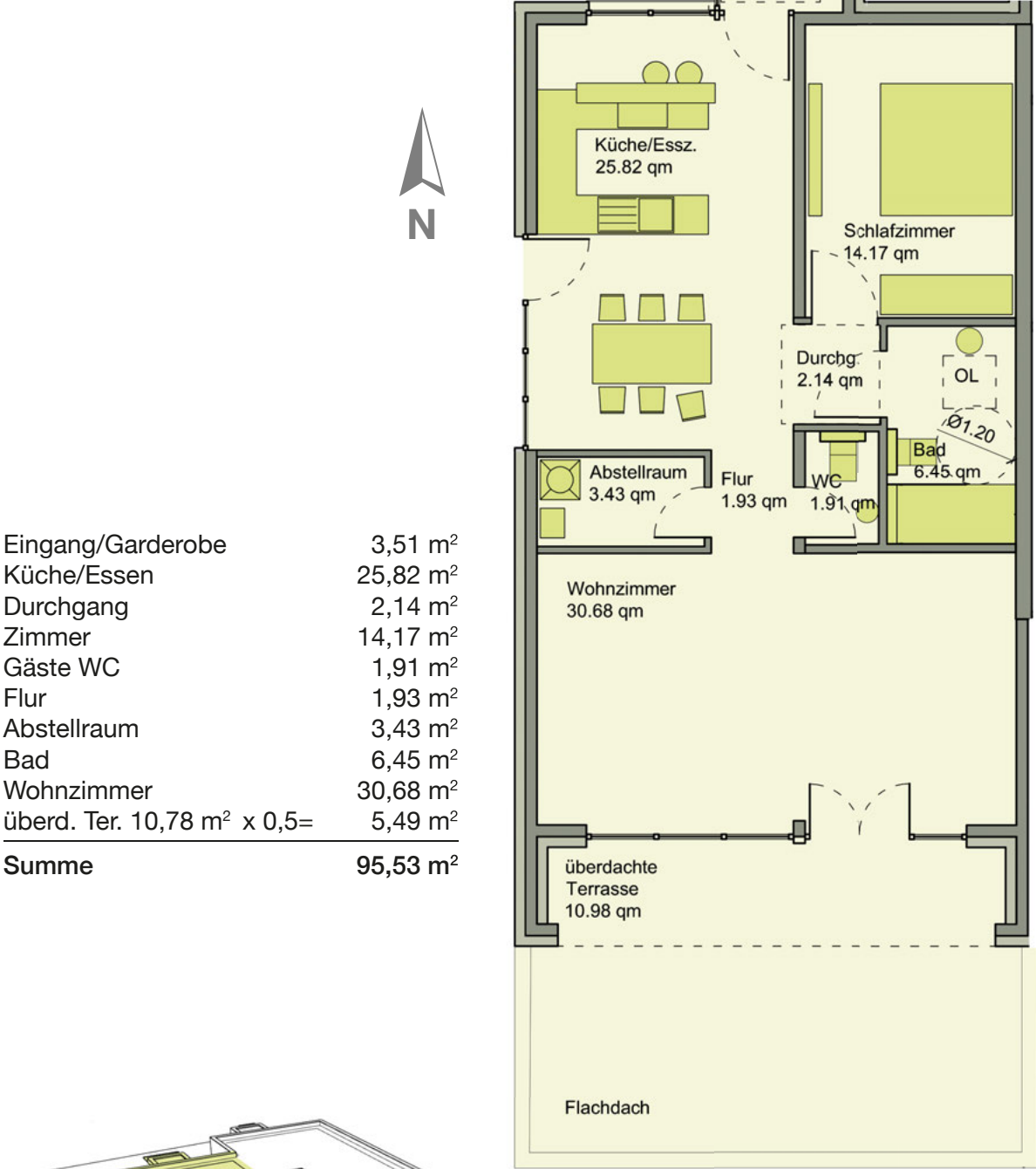
WOHNUNG 1
3-Zimmerwohnung 93,3 m²



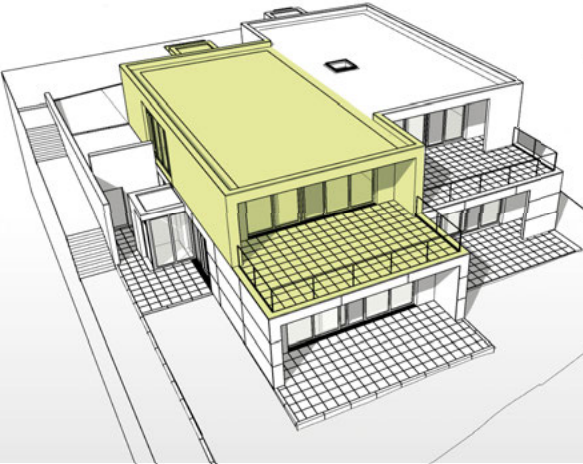
WOHNUNG 2
3-Zimmerwohnung 93,2 m²



WOHNUNG 3
3-Zimmerwohnung 95,5 m²

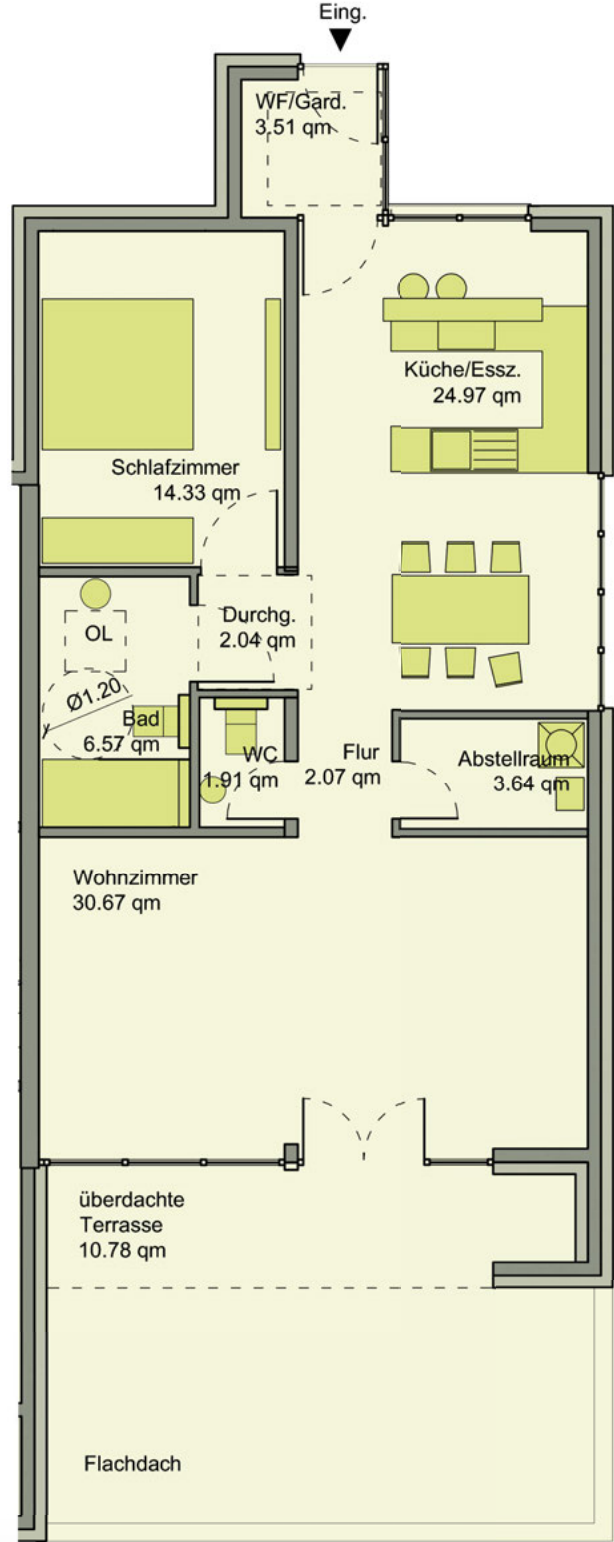


Eingang/Garderobe	3,51 m²
Küche/Essen	25,82 m²
Durchgang	2,14 m²
Zimmer	14,17 m²
Gäste WC	1,91 m²
Flur	1,93 m²
Abstellraum	3,43 m²
Bad	6,45 m²
Wohnzimmer	30,68 m²
überd. Ter. 10,78 m² x 0,5=	5,49 m²
Summe	95,53 m²



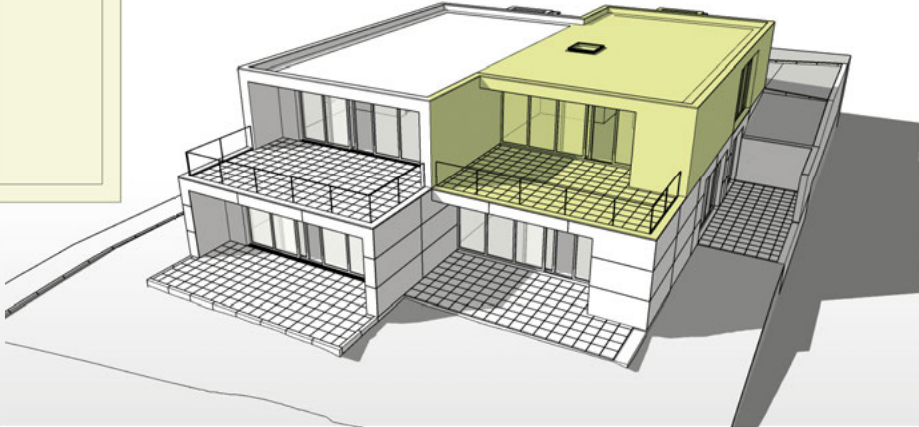
Terrassengeschoss

WOHNUNG 4
3-Zimmerwohnung 95,1 m²

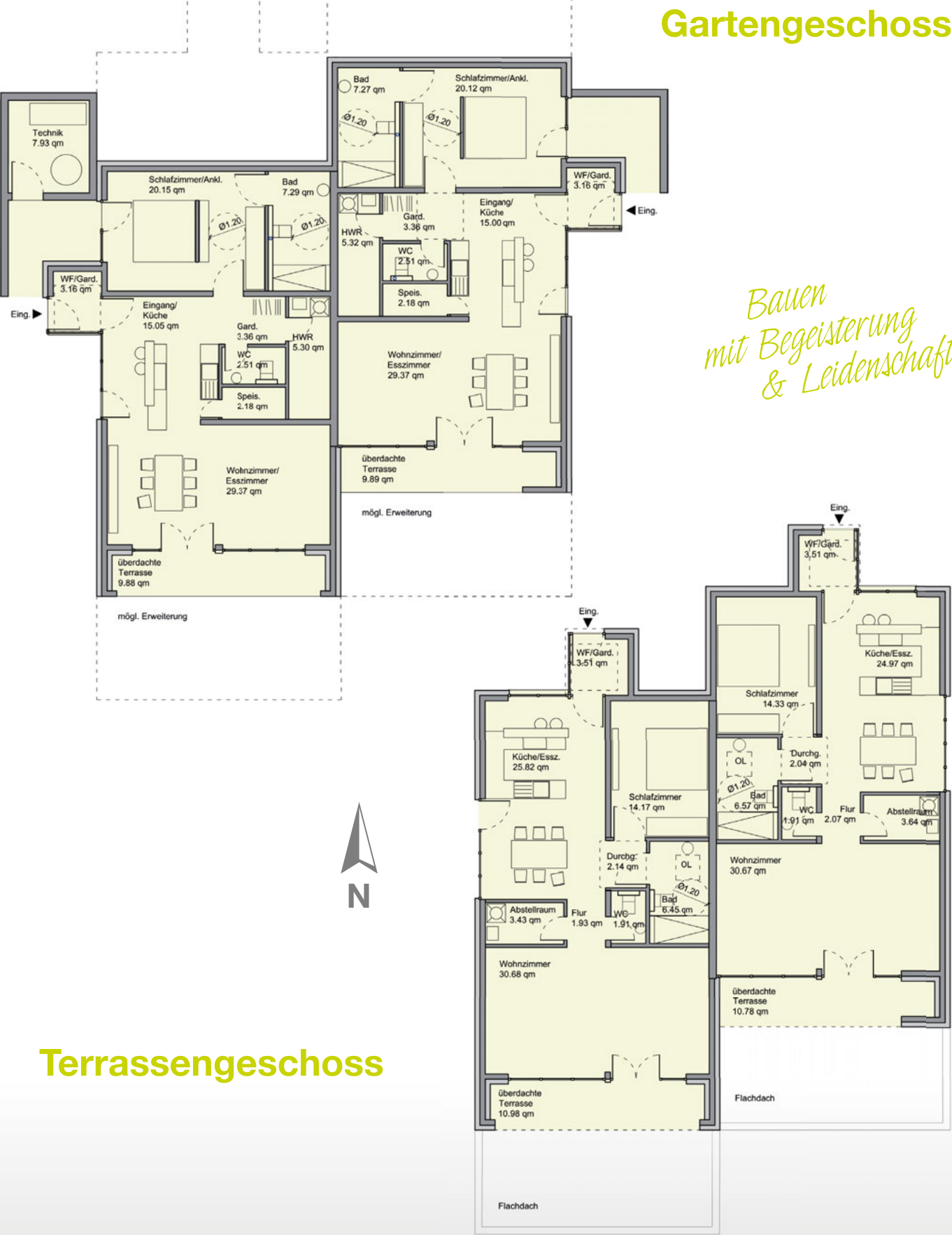


Eingang/Garderobe	3,51 m²
Küche/Essen	24,97 m²
Durchgang	2,04 m²
Zimmer	14,33 m²
Gäste WC	1,91 m²
Flur	2,07 m²
Abstellraum	3,64 m²
Bad	6,57 m²
Wohnzimmer	30,67 m²
überd. Ter. 10,78 m² x 0,5=	5,39 m²
Summe	95,10 m²

Terrassengeschoss



GRUNDRISSSE
Übersicht



IN DEN SCHWARZÄCKERN
Lageplan



BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben	Neubau von einem Vierfamilienwohnhaus mit Fertiggaragen und Außenstellplätzen 74670 Forchtenberg „In den Schwarzäckern“
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 planenden Architekten und gelten mit dem jeweiligen Eigentümer (Käufer) als vereinbart.

Andere Abweichungen sind unter Wahrung der gleichwertigen Materialgüte 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 Geräuschemmision	Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung ¹
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

¹abendlicher 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 Zugänge (Haupteingänge im Erdgeschoss) werden schwellenfrei hergestellt.

Grund- und Wohnflächen:

Flächenangaben wurden aus dem Aufteilungsplan nach der Wohnflächenverordnung berechnet, hierbei werden die Fertigmaße zwischen den Bauteilen zugrunde gelegt. Balkone- und Terrassen sowie Loggien werden zu der Hälfte der Grundfläche angerechnet.

Sicherheitsstandard:

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



ROHBAU

Baustellenabdichtung	Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft 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. abgeböschst bzw. nach Angaben der Bauleitung mit Stützwänden gesichert.
Grundleitungen/Steinzeug/PVC	Die Leitungen werden projektiert und gemäß Einleit-Entwässerung genehmigung und behördlichen Auflagen verlegt. Der Einbau einer Ringdrainage erfolgt nur dann, wenn diese ausdrücklich Bestandteil der Baugenehmigung ist. Ansonsten erfolgt konstruktionsbedingt kein Einbau einer Ringdrainage
Fertiggaragen	Beton- Fertiggaragen als Einzelgaragen mit Flachdach und Stahlschwingtor.
Kellerboden	Betonierte Betonplatte, WU-Beton mit Überwachung. (wasserundurchlässiger Beton) gemäß Statik, DIN 18533, sowie nach entsprechender Wassereinwirkungsklasse.
Kelleraußenwände	Betonierte Außenwände in entsprechender Güte sowie erforderlicher Bewehrung gemäß Statik und Planung. WU-Beton mit Überwachung (wasserundurchlässiger Beton) gemäß Statik.
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 Bodengutachtens, standardmäßig Ausführung als WU- Beton mit Überwachung, Nicht überbaute Tiefgaragendecken in WU- Beton mit Überwachung.
Keller- und Geschosstreppen	Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, gemäß Tragwerksplanung, Wangen und Untersichten in Sichtbeton bzw. gespachtelt. alternativ: Fertigteiltreppenläufe.
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 nach Planung des Architekten. In den Hobbyräumen (falls vorhanden) Fenster in gleicher Qualität wie in den Wohngeschossen.
Kellerfenster	Stahlfenster verzinkt mit Glas- o. Kunststoffglasscheibe und Mäusegitter

Baustellenabdichtung	Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.
Geschossaußenwände	Mauerwerk in konventioneller Ausführung mit KS-Planelementen. Rohdichte und Wandstärke gemäß Statik.
Geschossinnenwände	a) tragend: KS-Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß Statik. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus KS-Vollsteinen 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 Entsorgungsschächte und Kanäle	gemäß Planung des Architekten bzw. der Fachplaner. Erforderliche Dimensionen und Güte nach deren Angaben.
Geschossdecken	Stahlbetondecken ggf. Stahlbeton-Fertigteile gemäß Tragwerksplanung.
Balkone/ Dachterrassen	Stahlbetonkonstruktion mit aufliegender Gefälledämmung gemäß GEG-Nachweis. Erforderliche Abdichtung mit PVC-Abdichtungsfolie, Bitumenschweißbahn oder Flüssigkunststoff. Entwässerung nach Erfordernis. Brüstungen in Beton oder Mauerwerk mit WDVS nach statischen Erfordernissen und gemäß GEG-Nachweis, mit malermäßigem Anstrich, kombiniert mit einem verzinkten Handlauf, gemäß Planung. Glasgeländer mit Sicherheitsglas und konstruktiven Abschlussprofilen. Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegendem planenden Architekten und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden.
Hinweis	Belag: gefaste Betonplatten 40 x 40 cm oder 40 x 60 cm auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt. Von der DIN 18531, wonach bei Übergängen /Fenstertüren zu Wohnräumen usw. eine mindestens 15 cm hohe Abdichtungsaufkantung herzustellen ist, kann abgewichen werden, sofern vor dem Übergang eine Entwässerungsrinne mit Rostabdeckung geplant ist. Die Abdichtung ist in diesem Fall gemäß DIN am Fensterschwelprofil mindestens 5 cm über Belag bzw. über der Rinne hoch zu führen. Weitere Sonderkonstruktionen sowie Genehmigungsauflagen nach DIN 18040 bleiben vorbehalten und obliegen dem planenden Architekten und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden.

Ausbau

Dachkonstruktion

bei Ausführung als Flachdach:

Flachdach als Stahlbetondecke mit aufliegender Dämmung. Ausführung gemäß DIN 18531, den Flachdachrichtlinien sowie Wärmeschutz-/EnEVNachweis.

Dachabdichtung mit PVC-Folie, oder Bitumenschweißbahn.

Rettungsausstieg und Schornsteinfegerzugang im Dachgeschoss gemäß behördlichen Auflagen.

Sekuranten, Leitern, Schneefanggitter, Sicherheitslaufroste etc. falls erforderlich.

bei 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.

Eindeckung der Dachfläche bei Steildächern über 15° als Beton-Dachsteine, Farbe und Form nach Wahl des Bauträgers.

Dachentwässerung

bei Ausführung als Flachdach:

Dacheinläufe mit horizontalem Ablauf mit Anschluss an außenliegende Zinkblech-Fallrohre. Kanaleinleitung über Standrohre mit Anschluss an den Grundkanal.

Bei Ausführung als Satteldach:

Verzinkte Dachrinnen mit Rinneneinlaufblechen. Ableitung des Wassers über Zinkblech-Fallrohre. Kanaleinleitung über Standrohre mit Anschluss an den Grundkanal.

Abgasleitungen/Schornstein

Abgasleitungen oder Schornstein vom Keller bis über das Dach geführt, 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.



Ver- und Entsorgungsleitungen

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. Sollte für die Versorgung des Gebäudes ein Gasanschluss erforderlich sein, so wird dieser durch die Kübler Weber Projektbau hergestellt.

Haustüren

Hauseingangstüranlage (Widerstandsklasse RC2-N) in Aluminium außen RAL 7016, innen weiß, außen Stoßgriff und innen Drückergarnitur in Edelstahl. Alternativ können die Haustürelemente auch in Kunststoff ausgeführt werden. Die Wahl obliegt dem Bauherrn.

Freistehende Briefkastenanlage in Aluminium einbrennlackiert.

Klingelsprech- und Türöffnungsanlage für die Wohnungen gemäß Planung.

Fenster

Kunststoff-Fenster u. Fenstertürelemente außen grau/anthrazit, innen weiß, mit Doppelfalz, Lippenfalzdichtungen und Dreifachwärmeschutzverglasung gem. Wärmeschutz-Nachweis, 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.

Treppenhausfenster aus Kunststoff, Farbe wie vor, gemäß Detailplan des Architekten.

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 vereinbarte 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

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

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

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 und Anstrich. Sockel mit Zementputz und Anstrich spritzwasserdicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Fassadenteilflächen farbig abgesetzt, Sichtbetonflächen in SB 2, gespachtelt und mit Anstrich nach Planung des Architekten bzw. behördlichen Auflagen.
Türen	Wohnungsinnentüren Röhrenspanstreifen (RSTR) mit Umfassungszarge, Oberflächen in DDLack 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 mit Zylinderschloss, sonst Holztüren oder Metallprofiltüren gemäß Anforderung. Abstellkellertüren mit PZ-Schloss-Schwenkriegel im Kellertrennwand-system gemäß Planung.
Innenputz	Wandflächen in den Wohngeschossen, verputzt (Oberflächenqualität Q2). Keller- Technikraum- Geschosswände mit Anstrich. Deckenflächen an den Stößen der Fertigteilelemente gespachtelt, soweit es sich um Fertigteile oder Trockenputz handelt, ansonsten vollflächig verputzt. Abgehängte Decken und Verkleidungen nach Erfordernis der Sanitär-/ Lüftungsinstallationen.
Technikraumboden	Geglätteter Beton mit staubbindendem Anstrich.
Bodenbeläge	Fußboden in den Wohngeschossen ausgeführt als schwimmender Estrich auf Trittschalldämmplatten gemäß VDI 4100 SST II (2) -Ausgabe 2008 für Schallschutz im Hochbau, sowie der EnEV 2016. Die Art des Estrichs (z.B. Zement oder Anhydrit) obliegt dem Bauherrn.
Bodenbeläge	Wohnen/Essen, Schlafraum, 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 Hohlkehlleisten. Im Wert von 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 passend zum Belag. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks. Im Wert von brutto € 47,00 / m² inklusive Material, aller Vorleistungen und Verlegung.

Fliesen/Wände

Bad/Duschbad/WC

Steinzeug-Markenfliesen geklebt auf Wandputz, Fliesenverlegung im Kreuzverband, Format ca. 30 x 60 cm, an Objektwänden, ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.

Im Wert von brutto € 47,00 / m² inklusive Material, aller Vorleistungen und Verlegung.

Maler- und Tapezierarbeiten

Wand- und Deckenflächen im Technikraum, gestrichen.

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 Malervlies tapeziert und mit Feuchtraumfarbe gestrichen

Technischer Ausbau

Heizung

Die Beheizung erfolgt wohnungsautark über eine Luft- Wasser- Wärmepumpe mit Trinkwassermodul.

Die jeweilige Auslegung erfolgt nach Wahl des Fachplaners.

Wärmeübertragung als Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung.

Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum.

Warmwasserversorgung

Küchen, Bäder, Duschbäder und Gäste-WCs werden wohnungsautark über die Luft- Wasser- Wärmepumpe beziehungsweise ein Trinkwassermodul versorgt.

Lüftung

Be- und Entlüftungseinrichtungen gemäß Lüftungskonzept DIN 1946 – Teil 6, ausgeführt als Fensterfalzlüftung oder ALD über den Fenstern, mit in den Nebenräumen (Toilette-, Bad- und/ oder Hauswirtschaftsraum) erzeugtem Unterdruck.

Die Überströmlösung erfolgt über die jeweiligen Raumtüren, welche dementsprechend gekürzt oder mit einem Lüftungsgitter versehen werden.

TV/Radio

Anschlussmöglichkeit an das örtliche Kabelnetz 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 Balkonfenstertüren der Wohnungen erhalten einen Anschluss 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 Jalousien, elektrisch betrieben.

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.

Anlage 1

★ Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2	Küche ^{a,b}	Kochnische ^{a,b}	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^b	Wohnzimmer ^a	Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ^b	Flur	Freisitz (Terrasse, Balkon)	Abstellraum zur Wohnung gehörender Keller-/Bodenraum, Garage	Keller-/Bodengang		
						bis 20 m ² über 20 m ²		bis 20 m ² über 20 m ²	bis 3 m über 3 m			je 6 m Ganglänge		
	Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse													
Steckdosen allgemein	5	3	2 ^a	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^f	1	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.														

Sanitärinstalation

Rohrinstallation aus Marken-Mehrfach-Verbund-Kunststoffrohr, 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. Planung des Architekten bzw. der Fachplaner. Dimension und Güte nach deren Angaben.

Absperreinrichtung, Anschlussvorbereitung zum Einbau von Warm- und Kaltwassermessgeräten. (Messgerät nicht im Lieferumfang enthalten).

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

Bad/Badezimmer

Badewanne aus Stahl, ca. 170 x 70 cm, emailliert, eingebaut und verfließt, 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.

Tiefspülklosett aus Kristallporzellan, wandhängend mit Unterputzspülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel

Geflieste Ablage falls vorhanden bei Vorwandmontage.

Bodengleich verfließte Dusche sofern techn. möglich mit Anschluss an unmittelbar vorhandenen Entwässerungsschacht mit mittig angeordnetem oder längsseitig verlaufendem Bodeneinlauf.

Falls technisch nicht ausführbar 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, ansonsten analog Bad

1 Handwaschbecken ca. 450 x 250 mm, ansonsten analog Bad

Küche

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Entwässerungsanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine

Waschräume

ein Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss, falls erforderlich Überflur-Schmutzwasserpumpe.

Waschmaschinenanschlüsse wie im Kauvertragsplan dargestellt.

Sonstige Kellerräume

Heizungskeller mit Ausgussbecken, Kalt- und Warmwasseranschluss für den Hausmeister.

Hausanschlussraum für Versorgungsanschlüsse und techn. Bedarf nach 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. Absperrvorrichtungen bzw. Revisionsöffnungen müssen im Bedarfsfall zugänglich sein.

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 innen in Edelstahl gebürstet, außen grundiert mit späterem Farbanstrich anthrazit. Spiegel in Klarglas über frontseitige Kabinenbreite. Bedienungstableau in Edelstahl, kabinenhohe Verkleidung nach Wahl des Bauherrn, Kabinenboden passend zum Treppenhausebelag, Kabinendecke mit integrierter Beleuchtung. Anschlussvorbereitung für Notrufsignalanlage (GPS mit Wartungsvertrag).
Die oben beschriebene Kabinenausstattung kann bezüglich der Innenwandbekleidungen, Bodenbeläge und Bedienungstableau sowie Farbgebung, je nach Hersteller, variieren.
Die Maisonetten verfügen über eine gesonderte Schaltung, die ausschließlich dem jeweiligen Nutzer Zugang zu den Wohnungen gewährt.

Tiefgarage

Hauseigene Tiefgarage mit Einzelstellplätzen. Zufahrt gemäß Planung des Architekten. Natürliche Be- und Entlüftung gemäß Planung des Architekten, Lüftungsgutachten und behördlicher Auflage. Rollgitter- bzw. Sektionaltor an der Zufahrt mit Schlüsselschaltung und Fernbedienung. Ampelgesteuerte Aus- und Einfahrt nur wenn dies die örtliche Situation erfordert.

Hinweis: Die Tiefgaragenrampe dient ausschließlich als PKW-Zufahrt.

Aussenanlagen

Hauszugänge, Geh- und Fahrwege in Pflaster gem. behördlichen Auflagen und Frei- u. Außenanlagenplanung.
Gartenterrassen im EG mit gefasten Betonplatten 40 x 40 cm im Splittbett verlegt gemäß Planung.
Mülltonnenstellplätze gem. Genehmigungsplanung.
Fahrradstellplätze, sowie sonstige Gemeinschaftsplätze gem. Planung und behördlichen Auflagen.
Spielplätze gemäß Genehmigungsplanung und behördlichen Auflagen.
Stützwände gem. Planung, diese können nach Wahl des Bauherrn als Beton- Fertigteile oder in Natursteinblöcken ausgeführt werden.
Wo geeignet wird lediglich eine Böschung angelegt.
Unbebaute Flächen werden mit Rasen eingesät bzw. lose mit Bäumen, Sträuchern und Hecken, unter Beachtung evtl. behördlicher Auflagen bepflanzt.

Baureinigung

Besenreine Bauendreinigung des Gebäudes bzw. der Wohnungen zur Übergabe.

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 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, Sanitäröbekte 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, dies be trifft insbesondere auch die Gewährleistung.
- Die zum Einbau kommenden Materialien, z. B. Fliesen und Hölzer sind u. a. Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton -, Maß -, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen können. Abweichungen gelten daher nicht als mangelhaft.
- 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 nach Bedarf und Angabe des Fachplaners.

Damit wird sowohl die Lüftung der Bäder und Toiletten gemäß DIN 18017-3.

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 Lüftungstechnik außer Kraft gesetzt. Ferner wird durch den Betrieb einer Ablufthaube kalte Außenluft angesaugt, wodurch sich der Wärmebedarf erhöht und die Anforderungen der EnEV 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
- Rollladen 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.
- Die Zugangsschlüssel sind an einer festgelegten Stelle hinterlegt; regulärer Schlüsseltresor, zweiter Schlüsseltresor oder Wachschatz, Dokumentation der Aufbewahrung für den Service.
- Risse (Haarrisse) in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.
- Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen.
- Plastische Verfugungen (z.B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Es handelt sich um technisch erforderliche Wartungsfugen. Im Falle des Versagens der Dichtung 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 sein 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, wozu er bei Übergabe der Wohnung weitere Hinweise erhält.

Je nach Witterung und jahreszeitlichem Bezug kann ein hochwärmegedämmtes, 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 liegen.

Für Kontroll-, 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, Pflanzkübel, 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

