

# BETREUTES WOHNEN SCHWABENSTRASSE SCHWABBACH

19 Wohneinheiten mit dem Servicekonzept der AWO Öhringen



**KÜBLER** Weber

PROJEKTBAUGESELLSCHAFT mbH

# NOTIZEN



Als Firma Kübler Weber Projektbaugesellschaft mbH realisieren wir attraktive Wohnkonzepte für den Geschosswohnungs- und Gewerbebau. Unsere Begeisterung und Leidenschaft für das Bauen ist dabei unser Leitgedanke.

Mit unseren verbundenen Unternehmen, der CP. Weber GmbH sowie der KW Plan und Bau GmbH vereinen wir unser Können und unsere Erfahrung. Als Team verfügen wir über nahezu alle Planungs- und Realisierungsschritte im Haus und können als Bauträger somit eine überdurchschnittliche Leistungsvielfalt mit persönlicher und engagierter Beratung bieten.

Die Architektur unserer Objekte zeichnet sich im Besonderen durch einen zeitlosen Baustil mit funktioneller Klarheit aus. Für die Planung und Realisierung unserer Vorhaben sind uns die nachhaltige Bauweise, moderne Technik und innovative energetische Konzepte wichtig. Wir bieten zeitgemäßen Wohnkomfort, denn das langfristige Wohlbefinden des Menschen liegt uns am Herzen. Der besonderen Verantwortung gegenüber der Umwelt und unserer Mitmenschen sind wir uns hierbei bewusst.

Diese Ansätze in Einklang zu bringen, sehen wir als unsere Kernaufgabe. Unser Ziel ist es, Objekte nach den aktuellen Anforderungen der Zeit zu schaffen und deren Wert nachhaltig zu sichern. Mit Freude und Enthusiasmus begleiten wir unsere Kunden bei der Verwirklichung ihres Traums.

Wir arbeiten kreativ, intelligent und effizient und verstehen uns dabei als innovative Gestalter, verlässliche Dienstleister, als erfahrene Architekten und neutrale Berater. Im Rahmen einer individuellen Begleitung bieten wir unseren Kunden optimale gestalterische, funktionale und wirtschaftliche Lösungen. Verlässlichkeit, ein faires und respektvolles Miteinander, das macht das Arbeiten mit uns aus.

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

#### **Claus-Peter Weber**

Geschäftsführender Gesellschafter der Kübler Weber Projektbau GmbH



# Schwabbach

## Gemeinde Bretzfeld „Tor zum Hohenloher Land“



Panoramablick auf Schwabbach



Gasthaus Rössle und Kirche in Schwabbach



Fitness-Park\_Bürgerwiese Bretzfeld



Mehrweckhalle



S-Bahn-Anbindung in Bretzfeld

Die Gemeinde Bretzfeld im nördlichen Baden-Württemberg, am westlichen Rand der Hohenloher Ebene, wurde aus den ehemals selbständigen Gemeinden Adolzfurt, Bitzfeld, Bretzfeld, Dimbach, Geddelbach, Scheppach, Schwabbach, Siebeneich, Unterheimbach und Waldbach gegründet.

Mit derzeit etwa 12600 Einwohnern, verteilt auf 12 Ortsteile, ist die Gemeinde Bretzfeld die drittgrößte Kommune im Hohenlohekreis.

Der Ortsteil Schwabbach mit dem durchfließenden Bach, der in der Ortslage Moosbach und nach dem Ort Schwabbach genannt wird, wurde 1037 als Suabbach erstmals urkundlich genannt. Der Ort unterstand den Herren von Weinsberg, die ihn 1446 schließlich an die Kurpfalz verkauften.

1449 wurde Schwabbach im Städtekrieg von den Heilbronnern geplündert. Aufgrund der Folgen des bayrisch-pfälzischen Erbfolgekriegs kam der Ort 1504 an Württemberg. Nach Auflösung des Oberamts Weinsberg 1026 kam Schwabbach zum Oberamt Öhringen und die Kreisreform 1973 ordnete den Ort dem neuen Hohenlohekreis zu. Am 1. Januar 1975 erfolgte der Zusammenschluß zur neuen Gemeinde Bretzfeld.

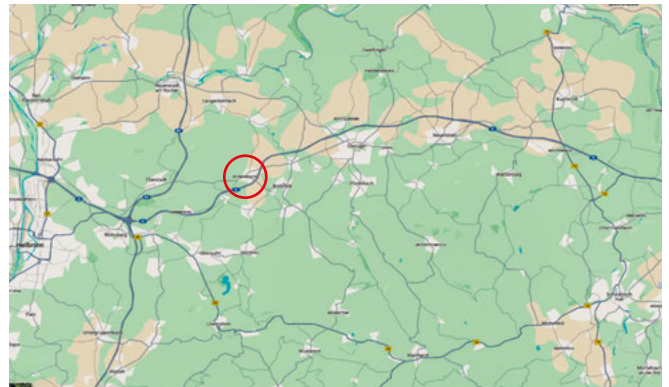
Das Leben im Ortsteil Schwabbach wird auch heute noch überwiegend durch Landwirtschaft, Wein- und Obstbau geprägt. So haben sich mehrere alte Gehöfte, historische Bauwerke und Inschriften im Ortskern erhalten. So die seit dem 14. Jahrhundert bestehende Sebastianskirche, die alte Kelter, der Gasthof Rössle und der um 1655 erbaute ehemalige „Ochsen“. Das alte Rathaus wurde 1710 als Bauernhaus erbaut und war zeitweise auch Schulhaus.

Die Gemeinde Bretzfeld und der Ortsteil Schwabbach bieten heute mit einem aktiven Vereinsleben, starkem Gewerbe, einer funktionierenden Infrastruktur und einer tollen Gastronomie eine sehr hohe Lebens- und Wohnqualität. In der Gemeinde gibt es ein Bildungszentrum mit Grundwerk- und Realschule, dazu Gemeindebücherei und auch ein Lehrschwimmbecken, welches auch von der Bevölkerung mehrmals pro Woche kostenlos benutzt werden kann. Die medizinische Grundversorgung ist durch verschiedene Ärzte und eine Apotheke in der Gemeinde gesichert. Zahlreiche Handwerksbetriebe und Einkaufsmöglichkeiten sorgen dafür, dass es in der Gemeinde keine Versorgungslücken gibt.

## Die Region

Die Gemeinde Bretzfeld und der Ortsteil Schwabbach liegen in der Region Heilbronn-Franken mit der Stadt und dem Landkreis Heilbronn, dem Hohenlohekreis, Main-Tauber-Kreis und Landkreis Schwäbisch Hall. Mit einer Fläche von ca. 4800 Km<sup>2</sup> und rund 880000 Einwohnern ist es die größte Region Baden-Württembergs.

Die Region liegt strategisch günstig inmitten der der großen Verdichtungsräume Rhein-Neckar, Rhein-Main, Stuttgart und Nürnberg. Das Ortszentrum der Region ist die im Westen gelegene Stadt Heilbronn. Sie nimmt zahlreiche überörtliche Funktionen wahr, wie Arbeitsplätze, Gesundheitsversorgung, Ausbildung, Einkaufen sowie das kulturelle Leben in der Region. Durch die ideale verkehrstechnische Anbindung hat sich auch in Schwabbach in den letzten Jahrzehnten ein großes Gewerbegebiet entwickelt, das inzwischen viele Arbeitsplätze bietet und noch weiter ausgebaut wird. Doch auch auf das ökonomische und ökologische Gleichgewicht wird geachtet; so ist der gesamte Raum reich an landschaftlichen Besonderheiten mit historischen Sehenswürdigkeiten, mit vielfältigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten.



### Geografische Lage

Die Gemeinde Bretzfeld mit dem Teilort Schwabbach liegt im äußersten Südwesten des Landkreises Hohenlohe. Im Süden und Westen reicht sie auf die umgebenden Keuperrandhöhen der Löwensteiner Berge und des Mainhardter Walds hinauf; am bewaldeten Stufenrand erfolgt der Anstieg über eine Schilfsandsteinterrasse zur Kieselsandsteinhochfläche.

Die vom Südosten kommende Brettach nähert sich im stark gewundenen Lauf der Gemeinde, wo sie sich mit dem Schwabbach vereinigt und in nördlicher Richtung das Gemeindegebiet verläßt. Die Wasserführung wird durch zahlreiche Nebenbäche verstärkt. Zu den großen Zuflüssen gehören die von Westen herbeifließenden und in die Brettach einmündenden Bäche Waldbach, Dimbach und Schwabbach, sowie der von Osten kommende Verrenbach bei Bitzfeld.

Die Hochflächen werden im unteren Bereich ausschließlich für den Ackerbau genutzt und sind weitgehend entwaldet, die Sonnenseiten der Keuperhänge dienen überwiegend dem Anbau von Wein und Obst. Der zu intensivem Weinbau genutzte Lindenberg mit 334 m und ebenso der Heimberg mit 350 m gehören zu den höchsten Erhebungen auf der Gemarkung.

### Infrastruktur Verkehr

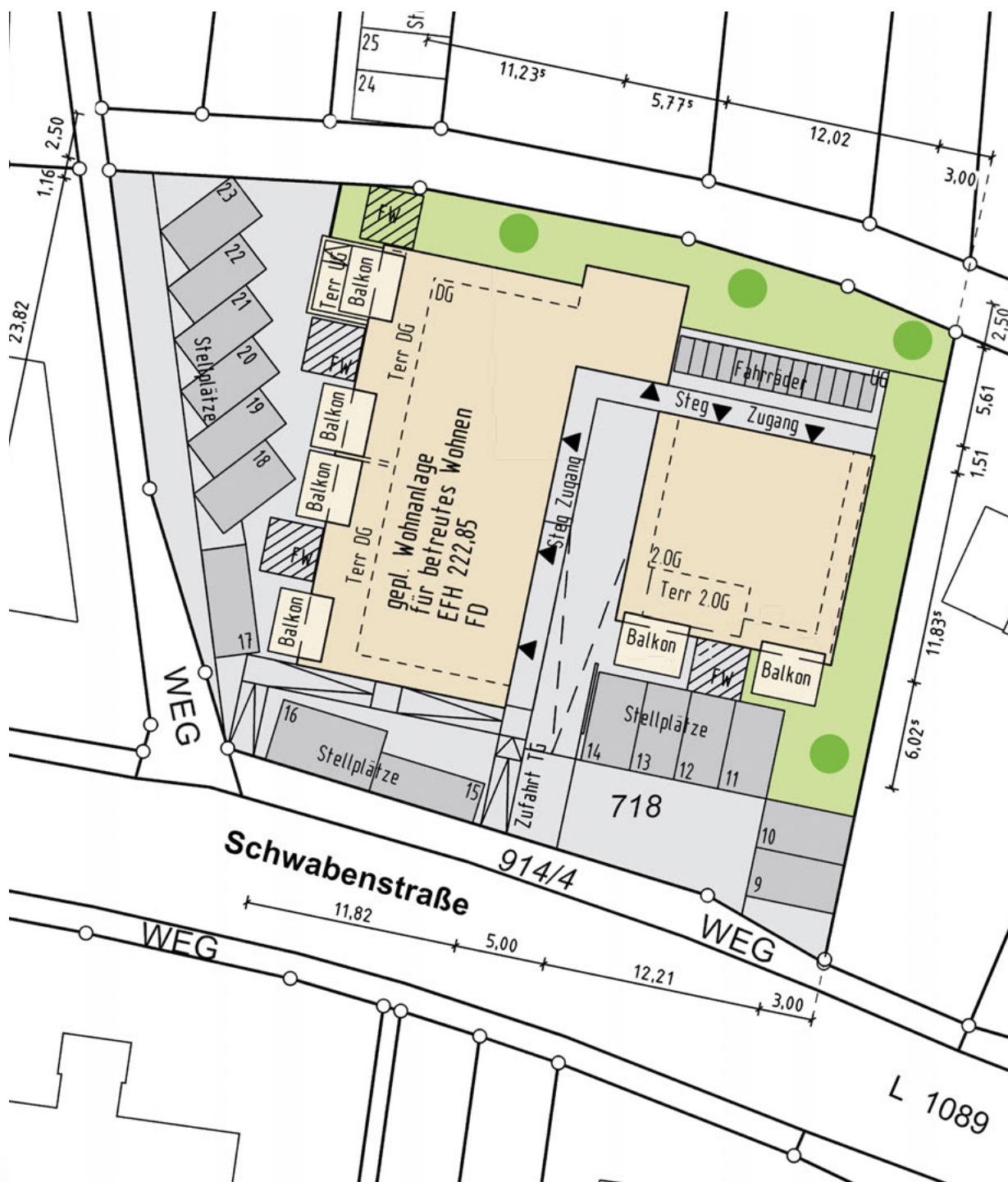
Geografisch liegt Schwabbach zwischen den Städten Öhringen und dem Oberzentrum Heilbronn, die verkehrstechnisch gut zu erreichen sind.

Schwabbach liegt unmittelbar an der Ausfahrt Bretzfeld der Autobahn A6 Mannheim-Nürnberg und die Landstraße L1036 von Heilbronn/Weinsberg über Öhringen nach Kupferzell läuft mitten durch den Ort. Über diese Anbindungen lassen sich auch die Autobahnen A81 Heilbronn-Würzburg und die A8 nach Stuttgart schnell erreichen und damit auch die Flughäfen Frankfurt/Main, Nürnberg und Stuttgart.

Zwei häufig verkehrende Buslinien stellen eine Verbindung zu den Haltepunkten Eschenau, Bretzfeld und Bitzfeld der S-Bahn-Linie S4 Heilbronn-Öhringen her.

# SCHWABBACH SCHWABENSTRASSE

## Übersichtsplan



Unverbindliche Illustration

## WOHNUNG 1

2-Zimmerwohnung 59,51 m<sup>2</sup>

### Erdgeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,98 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 12,00 m <sup>2</sup> x 0,5= | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,51 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 2

2-Zimmerwohnung 59,21 m<sup>2</sup>

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,28 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,64 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,21 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 3

2-Zimmerwohnung 59,40 m<sup>2</sup>

## Erdgeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,79 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,70 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,40 m<sup>2</sup></b> |



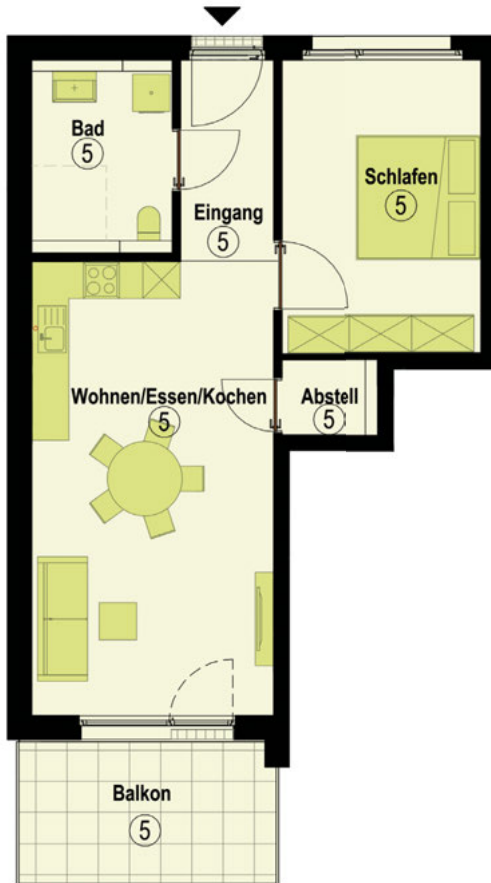
# WOHNUNG 4

2-Zimmerwohnung 59,14 m<sup>2</sup>



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,39 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,57 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,76 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,14 m<sup>2</sup></b> |



**WOHNUNG 5**2-Zimmerwohnung 61,49 m<sup>2</sup>**Erdgeschoss**

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Eingang                           | 4,84 m <sup>2</sup>        |
| Bad                               | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                          | 15,20 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                       | 1,66 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen               | 28,46 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 9,49 m <sup>2</sup> x 0,5= | 4,75 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                      | <b>61,49 m<sup>2</sup></b> |

**WOHNUNG 6**2-Zimmerwohnung 61,45 m<sup>2</sup>

|                                  |                            |
|----------------------------------|----------------------------|
| Eingang                          | 4,90 m <sup>2</sup>        |
| Bad                              | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                         | 15,21 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                      | 1,64 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen              | 28,52 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 9,2 m <sup>2</sup> x 0,5= | 4,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                     | <b>61,45 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 7

2-Zimmerwohnung 59,51 m<sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,98 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 12,00 m <sup>2</sup> x 0,5= | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,51 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 8

2-Zimmerwohnung 59,40 m<sup>2</sup>



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,70 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,40 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 9

2-Zimmerwohnung 59,40 m<sup>2</sup>

### 1. Obergeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,79 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,70 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,40 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 10

2-Zimmerwohnung 59,14 m<sup>2</sup>



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,39 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,57 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,79 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,14 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 11

2-Zimmerwohnung 61,49 m<sup>2</sup>

## 1. Obergeschoss



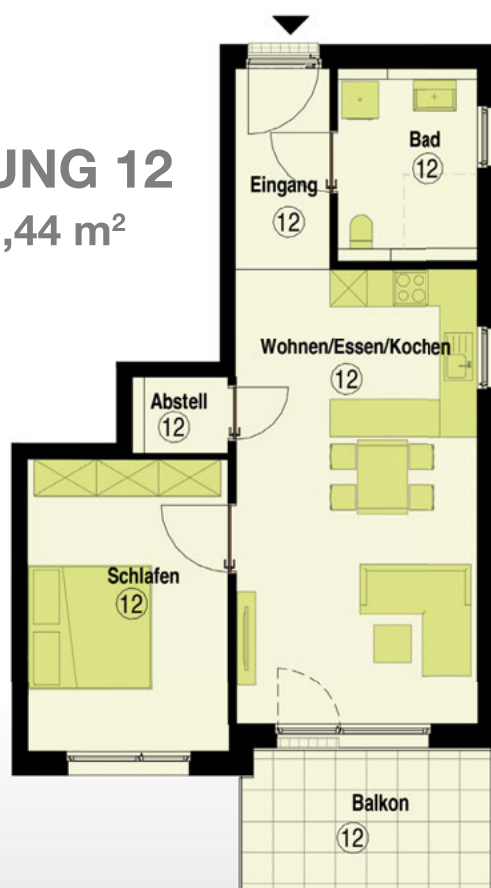
|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Eingang                           | 4,84 m <sup>2</sup>        |
| Bad                               | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                          | 15,20 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                       | 1,66 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen               | 28,46 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 9,49 m <sup>2</sup> x 0,5= | 4,75 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                      | <b>61,49 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 12

2-Zimmerwohnung 61,44 m<sup>2</sup>

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| Eingang                           | 4,90 m <sup>2</sup>        |
| Bad                               | 6,58 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                          | 15,20 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                       | 1,64 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen               | 28,52 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 9,20 m <sup>2</sup> x 0,5= | 4,60 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                      | <b>61,44 m<sup>2</sup></b> |



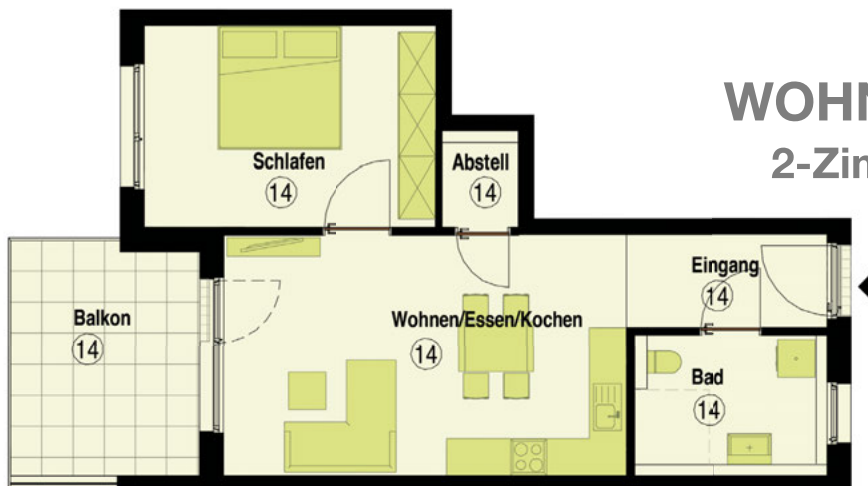
# WOHNUNG 13

2-Zimmerwohnung 59,51 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,98 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,38 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 12,00 m <sup>2</sup> x 0,5= | 6,00 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,51 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 14

2-Zimmerwohnung 59,21 m<sup>2</sup>

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,28 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,64 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,21 m<sup>2</sup></b> |



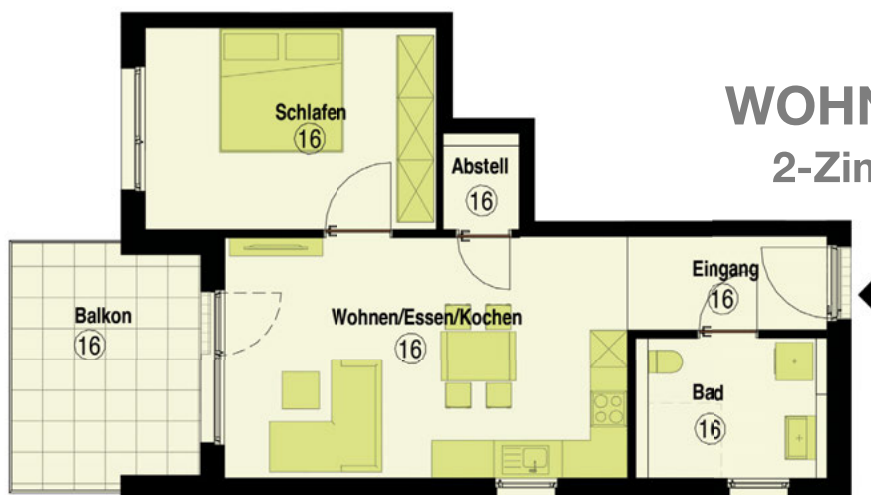
# WOHNUNG 15

2-Zimmerwohnung 59,40 m<sup>2</sup>

## 2. Obergeschoss



|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,79 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,61 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,71 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,70 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,85 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,40 m<sup>2</sup></b> |



# WOHNUNG 16

2-Zimmerwohnung 59,14 m<sup>2</sup>

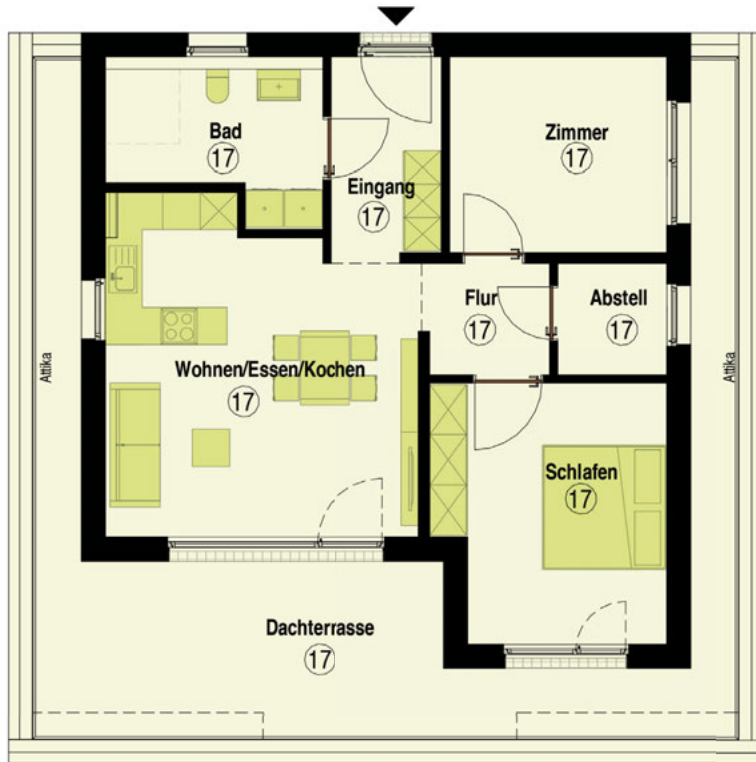
|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                            | 4,85 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                | 6,39 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                           | 15,29 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                        | 1,67 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                | 25,15 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 11,57 m <sup>2</sup> x 0,5= | 5,79 m <sup>2</sup>        |
| <b>Summe</b>                       | <b>59,14 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 17

3-Zimmerwohnung 91,00 m<sup>2</sup>

### 2. Obergeschoss



*Bauen  
mit Begeisterung  
& Leidenschaft*

|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                                  | 5,86 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                      | 7,78 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | 14,97 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                                   | 10,94 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                              | 3,16 m <sup>2</sup>        |
| Flur                                     | 3,48 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                      | 25,45 m <sup>2</sup>       |
| Dachterrasse 38,72 m <sup>2</sup> x 0,5= | 19,36 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                             | <b>91,00 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 18

3-Zimmerwohnung 94,93 m<sup>2</sup>

### Dachgeschoss



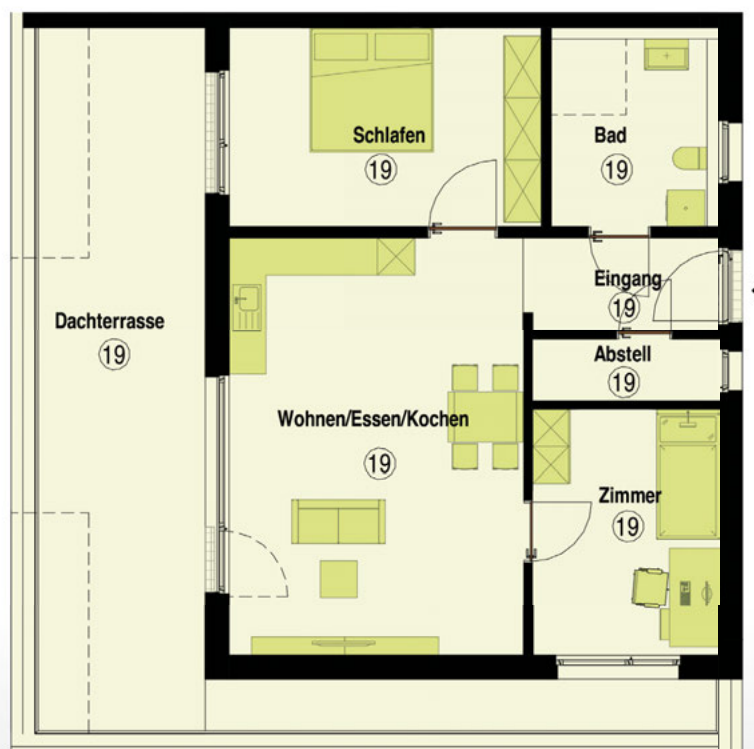
|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                                  | 4,71 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                      | 8,40 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | 16,16 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                                   | 11,84 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                              | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                      | 31,84 m <sup>2</sup>       |
| Dachterrasse 37,95 m <sup>2</sup> x 0,5= | 18,98 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                             | <b>94,93 m<sup>2</sup></b> |



## WOHNUNG 19

3-Zimmerwohnung 95,02 m<sup>2</sup>

|                                          |                            |
|------------------------------------------|----------------------------|
| Eingang                                  | 4,71 m <sup>2</sup>        |
| Bad                                      | 8,44 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen                                 | 16,16 m <sup>2</sup>       |
| Zimmer                                   | 11,84 m <sup>2</sup>       |
| Abstellraum                              | 3,00 m <sup>2</sup>        |
| Wohnen/Essen/Kochen                      | 31,84 m <sup>2</sup>       |
| Dachterrasse 38,05 m <sup>2</sup> x 0,5= | 19,03 m <sup>2</sup>       |
| <b>Summe</b>                             | <b>95,02 m<sup>2</sup></b> |



## GRUNDRISSSE Übersicht

### Untergeschoss



### Erdgeschoss





## 1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss



## Dachgeschoss



## NOTIZEN

*Bauen  
mit Begeisterung  
& Leidenschaft*

# BAUBESCHREIBUNG

## Bauvorhaben

Neubau einer Wohnanlage mit Servicekonzept, 19 Wohnungen  
8 Tiefgaragenstellplätzen und 11 Außenstellplätzen  
74626 Bretzfeld-Schwabbach  
Schwabenstr. 9, Flst. 718

## Bauherr

Kübler-Weber Projektbaugesellschaft mbH  
Felix- Wankel- Straße 6  
74626 Bretzfeld

## Betreuungskonzept

Die Wohnanlage wird ambulant betreut. Das Betreiber-/ Betreuungs-konzept ist dem separaten Dienstleistungsvertrag zu entnehmen. Die Wohneinheiten können ausschließlich in Verbindung mit dem Abschluss eines Vertrages (über eine Grundpauschale) mit dem Betreiber erworben werden.

## Vorbemerkungen

Leistungen werden unter Zugrundelegung der 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 Projektbaugesellschaft mbH behält sich Änderungen vor:

- Ausführungspläne M. 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
- Statik und GEG-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 Bauherrn und gelten mit dem jeweiligen Eigentümer (Käufer) als vereinbart.
- Hier aufgeführte Sonderlösungen gelten nur exemplarisch und können auch andere Gewerke betreffen.
- Abweichung zur Din 18040-2 in Verbindung mit der Schwellenhöhe zu Dachterrassen, Terrassen und Balkonen mit einer **Höhe von bis zu 2cm gelten mit jedem Käufer als vereinbart.**

Abweichungen sind unter Wahrung der gleichwertigen Materialgüte zulässig.

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

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

**Hinweis:** Sollte während der Bauausführung bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens das Gebäudeenergiegesetz oder andere Gesetzesgrundlagen 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 wird unten stehende Tabelle vereinbart, für den Schallschutz innerhalb der Wohnung sowie für Geräusche von gebäudetechnischen Anlagen werden keine Mindestanforderungen definiert.

| <b>Art der Geräuschemmision</b>                                | <b>Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung<sup>1</sup></b> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 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                                                     |

<sup>1</sup>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/m<sup>2</sup> ausgeführt. Abweichend wird das Deckengewicht von 580 kg/m<sup>2</sup> unterschritten**

Gemäß Planung sind die Wohnungen nach Landesbauordnung und nach DIN 18040-2 barrierefrei. Der Zugang (Haupteingang im Erdgeschoss) wird 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.

Durch die spätere Ausplanung der technischen Gewerke kann es dazu kommen, dass Schächte bzw. Vorsatzschalen für Versorgungsleitungen und technischen Ausbau o.ä. abweichend angeordnet oder geändert werden müssen. Dies gilt bereits jetzt mit allen Käufern als vereinbart.

## **Sicherheitsstandard:**

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

# ROHBAU

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Baustelleneinrichtung</b>            | Die Baustelle wird gemäß den Bestimmungen der Bauberufsgenossenschaft und den baubehördlichen Auflagen eingerichtet.                                                                                                                                                                                       |
| <b>Erdarbeiten/Gründung</b>             | 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.                       |
| <b>Grundleitungen/<br/>Entwässerung</b> | Die Leitungen werden projektiert und gemäß Einleitgenehmigung 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.                        |
| <b>Tiefgaragenboden</b>                 | Ausführung als „Weiße Wanne“ Die Wahl der Oberflächenbeschaffenheit der Bodenplatte obliegt dem Bauträger, ein Oberflächenschutzsystem (OS) ist nicht Bestandteil der Leistung des Bauträgers. Es erfolgt ein Betonzuschlag. Die Oberfläche ist gescheibt.                                                 |
| <b>TG-Rampe</b>                         | Ausführung des Fahrbahnbelags bis zur betonierten Rampe als Beton-Verbundsteinpflaster. Im Bereich der „Weißen Wanne“ in Beton. Entwässerung nach Erfordernis.                                                                                                                                             |
| <b>Kellerboden</b>                      | Betonierte Betonplatte als „Weiße Wanne“ Oberflächenqualität siehe „Ausbau“                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Kelleraußenwände</b>                 | Betonierte Außenwände in entsprechender Güte sowie erforderlicher Bewehrung gemäß Statik und Planung, als „Weiße Wanne“. Beton-Außenwände bleiben als Betonoberfläche sichtbar ohne Anstriche und ohne Spachtelungen. Unregelmäßigkeiten, Schalungsstöße und Lunker sind dabei zu erwarten. Qualität SB 2. |
| <b>Kellerinnenwände</b>                 | a) tragend: Stahlbeton oder Mauerwerk in Güte und Dimension gemäß Statik<br>b) nichttragend: In Güte und Dimension nach jeweiliger Erfordernis<br>c) Privatkeller: mit Trennmauerwerk bzw. Systemraumteiler gemäß Planung, Türen passend zum System                                                        |
| <b>Abdichtung</b>                       | Ausführung als „Weiße Wanne“. Nicht überbaute Tiefgaragendecken in WU-Beton mit Überwachung oder alternativ mit herkömmlicher Flachdachabdichtung.                                                                                                                                                         |
| <b>Keller- und<br/>Geschosstreppen</b>  | Stahlbetontreppenläufe, schallentkoppelt, gemäß Tragwerksplanung, Wangen und Untersichten in Sichtbeton, gestrichen oder tapeziert und gestrichen.                                                                                                                                                         |

**TG- / Kellerdecke**

Stahlbetonplatte in Ortbeton, ggfs. Fertigteile gemäß Tragwerksplanung. Untergeschossdecken unterseitig, zum Teil gedämmt gemäß GEG-Nachweis.

**Hinweis:** Für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungsanschlüsse ist teillw. die sichtbare oder verwahrte Verlegung von Leitungen unterhalb der Decke bzw. an Wänden erforderlich.

**Kellerlichtschächte**

Betonlichtschächte ohne Boden, wo erforderlich befahrbar; mit Gitterrostabdeckung, die gegen Öffnen gesichert sind.

**Kellerfenster**

Stahlfenster verzinkt mit Mäusegitter, oder Ausführung als einfaches Kunststofffenster, nach Wahl des Bauträgers. In Hobbyräumen (falls vorhanden) und im Gemeinschaftsraum Fenster in gleicher Qualität wie in den Wohngeschossen.

**Geschossaußenwände**

Mauerwerk in konventioneller Ausführung mit Kalksandstein-Mauerwerk. Rohdichte und Wandstärke gemäß Statik. Die Wärmedämmung erfolgt nach dem GEG-Konzept als Wärme-Dämm-Verbundsystem WDVS.

**Geschossinnenwände**

- a) tragend: KS-Mauerwerk bzw. Stahlbeton gemäß Statik. Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus KS-Vollsteinen nach schalltechnischer Anforderung.
- b) nichttragend: wahlweise beplankte Trockenbauwände oder Gipsdielenwände oder Mauerwerk. Die Ausführung legt der Bauträger nach eigener Entscheidung fest.
- c) Bad und Gäste-WC: Vorwandinstallation als Trockenbauwände. Erforderliche Vorsatzwände / Schachtverkleidungen als Trockenbauwände.

**Ver- und Entsorgungs-Schächte u. Kanäle**

gemäß Planung der Architekten bzw. der Fachplaner. Erforderliche Dimensionen und Güte nach deren Angaben. Technisch bedingte bzw. notwendige Änderungen, die im Zusammenhang mit den Versorgungsleitungen wie Lüftung, Wasser, Strom usw. stehen und eine Abweichung von den Aufteilungsplänen zur Folge haben, behält sich der Bauträger vor.

**Geschossdecken und obere Geschossdecke**

Stahlbetondecken gemäß Tragwerksplanung. Balkone, Stahlbetondeckenplatten mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken. Entwässerung angeschlossen an Fallrohre mit Anschluss an den Grundkanal oder mit Wasserspeier als freie Entwässerung. Stützen und Brüstungen, nach statischer Erfordernis, in Beton oder Stahl. Balkongeländer in Profilstahl verzinkt. Die detaillierte Ausführung des Balkongeländers obliegt dem Bauträger.

## Vordächer, Laubengänge, kleinere Flachdächer

Vordächer, Laubengänge und kleinere Flachdächer (z.B. überstehende Tiefgaragendecken, Bauteilversprünge, Eingangselemente) können wahlweise mit Fallrohr an den Grundkanal angeschlossen werden oder mit Wasserspeier oder Tropfblech als freie Entwässerung ausgeführt werden. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

## Dachterrassen

Stahlbetonkonstruktion mit Dämmung gemäß GEG-Nachweis. Erforderliche Abdichtung mit PVC-Abdichtungsfolie, Bitumenschweißbahn oder Flüssigkunststoff. Entwässerung angeschlossen an Fallrohre mit Anschluss an den Grundkanal oder mit Wasserspeier als freie Entwässerung. Brüstungen in Beton oder Mauerwerk mit WDVS nach statischen Erfordernissen und gemäß GEG-Nachweis. Alternativ Geländer in Profilstahl verzinkt. Die Ausführung obliegt dem Bauträger.

**Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden. Abweichungen gelten bei Vertragsabschluss als vereinbart.**

## Balkone/Dachterrassen

Belag: Betonplatten oder Feinsteinzeugplatten auf Stelzlagern oder in Splitt verlegt. Abweichend zur DIN 18040-2 wird vereinbart, dass eine Schwelle mit 2 cm Konstruktionshöhe zur Ausführung kommt. Barrierefreie, niveaugleiche Übergänge oder Übergänge mit einer Schwellenhöhe von 2cm sind abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen.

**Sonderkonstruktionen sowie Genehmigungsauflagen nach DIN 18040-2 bleiben vorbehalten und obliegen dem Bauträger und gelten bei Vertragsunterschrift mit dem jeweiligen Käufer als vereinbart.**

## Dachkonstruktion

bei Ausführung als Flachdach:

Flachdach als Stahlbetondecke mit aufliegender Dämmung. Dachabdichtung mit PVC-Folie, Bitumenschweißbahn oder Flüssigkunststoff. Rettungsausstieg und Schornsteinfegerzugang im Dachgeschoss gemäß behördlichen Auflagen.

Sekuranten, Leitern, Sicherheitslaufroste falls erforderlich.

**Abweichungen zu den Dachdeckerrichtlinien als Sonderkonstruktion sowie Abweichungen zur DIN 18531 als Sonderkonstruktion obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden. Abweichungen gelten bei Vertragsabschluss als vereinbart.**

## Dachentwässerung

bei Ausführung als Flachdach:

Dacheinläufe wahlweise mit horizontalem oder vertikalem Ablauf mit Anschluss an Fallrohre oder Fallleitungen. Kanaleinleitung mit geeignetem Anschluss an den Grundkanal.

**Abgasleitungen /  
Schornstein**

sind bei dem derzeitigen Energiekonzept nicht vorgesehen.

**Überspannungsschutz**

Gemäß den technischen Bestimmungen und den einschlägigen Bestimmungen des VDE.

Ein Blitzschutz ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Bauträgers.



# AUSBAU

## Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### Hinweis:

Die Kosten für Telefon- und Kabelfernsehanschluss und die Nutzungsgebühren hierfür sind im Kaufpreis nicht enthalten und werden nach Fertigstellung mit der Wohnungseigentümergeinschaft abgerechnet. Sollte für die Versorgung des Gebäudes ein Gasanschluss erforderlich sein, so wird dieser durch die Kübler Weber Projektbaugesellschaft mbH hergestellt.

## Zentrales Treppenhaus

Hauseingangstüranlage (Widerstandsklasse RC2-N), außen mit Stoßgriff und innen mit Drückergarnitur. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

Zentrale Briefkastenanlage sowie Klingelsprech- und Türöffnungsanlage mit Videokamera im Hauptzugangsbereich, Lage sowie Ausführung obliegt dem Bauträger.

Eine Schließanlage ist nicht Vertragsbestandteil. Sämtliche Eingangstüren erhalten voneinander unabhängige Profilzylinder.

Eingelassener Fußabstreifer innen im Hauseingangsbereich.

Bodenbelag, Tritt- und Stellstufen im Treppenhaus in Naturstein nach Wahl des Bauträgers. Wände mit einem hellen Rauputz mit feiner Körnung.

Treppenhausgeländer Stahlkonstruktion grundiert und gestrichen mit Handlauf, nach Wahl des Bauträgers.

Beleuchtung gemäß den technischen Erfordernissen und nach Wahl des Bauträgers.

## Fenster

Kunststoff-Fenster, Fenstertürelemente, Balkon- und Terrassentüren außen und innen Farbton nach Wahl des Bauträgers, mit Doppelfalzlippendichtungen und Dreifachwärmeschutzverglasung gemäß GEG-Nachweis, mit Standardfenstergriff.

Die Fenster erhalten standardmäßig Fensterfalzlüfter und / oder ALD (Außenluftdurchlässe im Rollladenkasten), Ausführung und Dimensionierung gemäß Lüftungskonzept.

Fenster im Badezimmer und WC erhalten einfach satiniertes Glas als Sichtschutz.

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: aus Aluminium

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

## **Rollläden/Jalousien**

Rollläden für Fenster, Fenstertürelemente, Balkon- und Terrassentüren der Wohnungen als elektrisch betriebene, wärmegegedämmte Aufsatz-Kunststoffrollläden. Falls technisch erforderlich, kann die Ausführung auch abweichend als Vorbau- oder Minirollläden erfolgen.

Rollläden gesteuert über elektrische Taster Schaltung Auf/Ab.

Wohnzimmer, die nach Süden oder Westen ausgerichtet sind, erhalten eine außenliegende Jalousie. Schlafzimmer sowie Bäder erhalten einen Rollladen.

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, Dämmstärke entsprechend GEG-Nachweis.

Sockel mit Zementputz und Anstrich spritzwasserdicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Fassadenteilflächen werden evtl. farbig abgesetzt. Sichtbetonflächen Qualität SB 2, Spachtelungen und Anstrich bei Ausbesserungen sind zulässig.

Farbgebung der Fassade nach Wahl des Bauträgers

## **Türen**

### **Wohnungseingangstüren Treppenhaus**

Holztüren in Vollspanausführung. Umfassungszarge, dichtschießend, Dreifachverriegelung, Sicherheitsbeschlag mit Sicherheitszylinder-schloss, Lippendichtung in Zarge dreiseitig umlaufend und absenk-bare Türbodendichtung. Klimaklasse II, Schallschutzmaß (RWR mind. 37 DB). Oberflächen in DD-Lack bzw. CPL in Weiß. Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl oder Aluminium.

### **Wohnungseingangstüren frei zugänglich im Erdgeschoß**

Hauseingangstüre (Widerstandsklasse RC2-N), Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl oder Aluminium. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

### **Wohnungseingangstüren in Obergeschossen/Penthäuser**

Hauseingangstüre, Sicherheitswechselgarnitur in Edelstahl oder Aluminium. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

### **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, sonst Holztüren oder Metallprofilüren gemäß Anforderung.

**Allgemein:** Eine Schließanlage ist nicht im Leistungsumfang des Bau-trägers enthalten.

## **Innenputz**

Wandflächen in den Wohngeschossen, in den Treppenhäusern inkl. Vorräumen und Treppenhaus des Kellergeschosses, verputzt (**Oberflächenqualität Q2**). Restliche Kellergeschosswände mit Anstrich. Deckenflächen an den Stößen der Fertigteilelemente gespachtelt, soweit es sich um Fertigteile oder Trockenputz handelt, ansonsten vollflächig verspachtelt. Abgehängte Decken und Verkleidungen nach Erfordernis. Nicht verputzt werden Gipsdielenwände, Metallständerwände und mit Gipskarton beplankte Wände oder Decken.

## **Kellerboden**

Keller (z.B. Abstell-, Gemeinschaftskeller und Flure), Bodenplatte. Technikraum, unbehandelte Bodenplatte, betonrau.

## **Kellertrennwände**

Unterteilung der Kellerräume mit einem zugelassenen Trennsystem nach Wahl des Bauträgers. Die zugehörigen Kellertüren bestehen aus dem gleichen Material und sind zum Abschließen vorbereitet, Schließzylinder oder Vorhängeschlösser sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

## **Estrich**

Fußboden in den Wohngeschossen ausgeführt als schwimmender Estrich auf Trittschalldämmplatten, gemäß Erfordernis. Die Art des Estrichs obliegt dem Bauträger.

## **Bodenbeläge**

Küche/Essen/Wohnen, Schlafzimmer, Zimmer, Eingang, Abst. (innerhalb der Wohnung). Parkett in Eiche hell, Dünnstabparkett, nach Mustervorlage des Bauträgers, vollflächig verklebt mit dazu passenden Sockelleisten.

## **Fliesen/Boden**

### **Bad**

Feinsteinzeugfliesen geklebt auf schwimmendem Estrich, Fliesenverlegung im Kreuzverband, Format bis ca. 30 x 60 cm. Die Sockelfliesen werden aus der gleichen Fliese geschnitten und ebenfalls im Dünnbettverfahren verklebt. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.

## **Fliesen/Wände**

### **Bad**

Steinzeugfliesen geklebt auf Wänden, Format bis ca. 30 x 60 cm, an Objektwänden, ca. 1,20 m hoch, im Duschbereich deckenhoch gefliest. Verbundabdichtung nach den Richtlinien des Fliesenlegerhandwerks.

Alle offenen Kanten und Innenecken werden mit einer Silikonfuge ausgeführt. Außenecken werden mit einem dafür geeigneten Eckprofil gegen Beschädigung gesichert

**Maler- und Tapezierer-Arbeiten**

Wand- und Deckenflächen im Kellergeschoss bleiben unbehandelt. Wandflächen in den Wohngeschossen werden mit Malervlies oder einer feinen Raufasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Die Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger.

Deckenflächen in den Wohngeschossen werden mit Raufasertapete tapeziert und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich. Nicht geflieste Wandflächen in Bädern und WCs werden mit einem Strukturputz versehen.

Die Balkonuntersichten werden deckend weiß gestrichen. Lunker und Fugenstöße können sichtbar sein.

Acrylfugen: Da es im Neubau immer zu Setzungs- oder Trocknungsrisen kommen kann, sind diese Fugen Wartungsfugen und somit aus der Gewährleistung ausgenommen.

## Technischer Ausbau

**Heizung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe im Außenbereich aufgestellt.

Die jeweilige Auslegung erfolgt nach Wahl des Bauträgers.

Wärmeübergabe im Technikraum an Pufferspeicher. Von dort aus Versorgung an die Frischwasser-/Wohnstationen in jeder Wohneinheit, inkl. Vorbereitung zum Einbau von Zählern für die Abrechnung.

Die Wärmemengenzähler werden später über die Hausverwaltung beim jeweiligen Abrechnungsservice geleast und sind nicht Bestandteil der Bauträgerleistung.

Die Wärmeübergabe erfolgt als Fußbodenheizung mit Einzelthermostatregelung pro Aufenthaltsraum.

Das Treppenhaus erhält, wenn erforderlich, einen Heizkörper (mit Systemvorlauftemperatur). Die Käufer oder deren Vertreter (WEG) verpflichtet sich, einen Wartungsvertrag für die Heizungsanlage mit einer Fachfirma zu beauftragen.

**Warmwasserversorgung**

erfolgt über oben unter „Heizung“ beschriebene Frischwasser-/Wohnstation

**Lüftung**

Be- und Entlüftungseinrichtungen gemäß Lüftungskonzept DIN 1946 – Teil 6, zur Erfüllung des hygienischen Mindestluftwechsels, ausgeführt als Fensterfalzlüftung oder ALD über den Fenstern, mit im Bad und / oder Abstellraum erzeugtem Unterdruck. Die Überströmlösung erfolgt über die jeweiligen Raumtüren, welche dementsprechend gekürzt oder mit einem Lüftungsgitter versehen werden.

## TV/Radio

Anschlussmöglichkeit von TV und Internet an einen vor Ort zur Verfügung stehenden Anbieter. Die Nutzung des Anschlusses wird durch die vom Anbieter zur Verfügung gestellten Infrastruktur gewährleistet.

Sollte es keinen vor Ort zur Verfügung stehenden Anbieter geben, erfolgt die Verkabelung für SAT-Empfang mit Antennendosen innerhalb der Wohnung und Leerrohrverbindung zu einer nicht im Leistungsumfang befindlichen Satellitenantenne (ohne Verstärker und Receiver).

Der Anschlusspunkt für einen Router ist in der Unterverteilung installiert.

Der Käufer kümmert sich bei Bedarf eigenverantwortlich um den Anschluss bei dem zur Verfügung stehenden Vertragspartner bzw. Anbieter .

## Elektroinstallation

Die Verlegung der Elektroleitungen erfolgt entsprechend den Vorschriften der VDE-Richtlinien, sowie des zuständigen Versorgungsunternehmens. Schalterprogramm nach Wahl des Bauträgers, in Weiß. Zur Ausführung kommen dabei lediglich die in den Aufteilungsplänen benannten Räumlichkeiten.

Installation nach DIN 18015-2, siehe Anlage 1.

## Anlage 1

| <br>Mindestausstattung<br>gemäß DIN 18015-2 | Küche <sup>a, b</sup>                                             | Kochnische <sup>a, b</sup> | Bad            | WC-Raum | Hausrbeitsraum <sup>b</sup> | Wohnzimmer <sup>a</sup> |                        | Esszimmer | je Schlaf-, Kinder-, Gäste-,<br>Arbeitszimmer, Büro <sup>b</sup> |                        | Flur    |                | Freisitz (Terrasse, Balkon) | Abstellraum | zur Wohnung gehörender | Keller-/Bodenraum, Garage | Keller-/Bodengang |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|---------|-----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------|------------------------|---------|----------------|-----------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|-------------------|
|                                                                                                                              |                                                                   |                            |                |         |                             | bis 20 m <sup>2</sup>   | über 20 m <sup>2</sup> |           | bis 20 m <sup>2</sup>                                            | über 20 m <sup>2</sup> | bis 3 m | über 3 m       |                             |             |                        |                           | je 6 m Gänge      |
|                                                                                                                              | Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse |                            |                |         |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
| Steckdosen allgemein                                                                                                         | 5                                                                 | 3                          | 2 <sup>e</sup> | 1       | 3                           | 4                       | 5                      | 3         | 4                                                                | 5                      | 1       | 1              | 1                           | 1           | 1                      | 1                         | 1                 |
| Beleuchtungsanschlüsse                                                                                                       | 2                                                                 | 1                          | 2              | 1       | 1                           | 2                       | 3                      | 1         | 1                                                                | 2                      | 1       | 2 <sup>f</sup> | 1                           | 1           | 1                      | 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 <sup>c</sup>                                                                                            |                                                                   |                            | 1              | 1       |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
|                                                                                                                              | Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis  |                            |                |         |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
| Elektroherd (3 x 230 V)                                                                                                      | 1                                                                 |                            |                |         |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
| Mikrowellengerät                                                                                                             | 1                                                                 |                            |                |         |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
| Geschirrspülmaschine                                                                                                         | 1                                                                 |                            |                |         |                             |                         |                        |           |                                                                  |                        |         |                |                             |             |                        |                           |                   |
| Warmwassergerät <sup>d</sup>                                                                                                 | 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.

Allgemeinbereiche erhalten separate Zähleinrichtungen, die Tiefgarage erhält eine eigene Zähleinrichtung.

Elektrische Rollläden / Jalousien

Fenster, die Rollläden oder Jalousien haben, erhalten einen Anschluss zur elektrischen Betätigung (Auf/Ab).

Telefonanschluss

Dieser kann über den im Unterverteiler durch den Käufer bereit zu stellenden Router erfolgen.

TV / Antennenanschlussdosen

Kommt nur zur Ausführung, bei Versorgung mit einer SAT-Anlage.

Alternativ kann die Versorgung mit CAT 7-Leitungen erfolgen.

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

Jeweils 1 batteriebetriebener Rauchmelder in den erforderlichen Räumen.

## **Beleuchtung**

**Gemeinschaftskeller, Technikraum, Treppenhaus und Eingang**  
Beleuchtung nach technischer Erfordernis.

## **Vermerk**

Die oben beschriebene Ausstattung nach Anlage 1 erfolgt ausschließlich nur für die Räume, die auch in den Kaufvertragsplänen dargestellt sind.

Abweichend von der Tabelle werden z.B. Fertiggaragen, Tiefgaragen oder sonstige Pkw-Abstellmöglichkeiten durch den Bauträger nicht elektrifiziert.

Die Darstellung in obiger Tabelle dient ausschließlich zur Festlegung der Ausstattung innerhalb der Wohnungen.

Raumthermostate werden vom Elektriker geliefert und montiert.

## **Sanitärinstallation**

Rohrinstallation aus Marken-Mehrfach-Verbund-Kunststoffrohr, Abwasserleitungen aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr. Fallrohre aus schallgedämmtem Kunststoffrohr nach Erfordernis. Vorwandinstallation an Objektwänden in den Bädern und WC zur Aufnahme von Sanitärleitungen gem. Planung des Fachplaners bzw. der ausführenden Fachfirma. Dimension und Güte nach deren Angaben.

Absperreinrichtung, Anschlussvorbereitung zum Einbau von Warm- und Kaltwassermessgeräten. (Messgeräte nicht in der Leistung des Bauträgers enthalten)

Zähler werden später, veranlasst durch die Hausverwaltung, beim jeweiligen Abrechnungsservice gemietet und sind nicht im Lieferumfang des Bauträgers enthalten.

## **Sanitärausstattungs- serie**

D-code von Duravit oder gleichwertig, gemäß Bemusterung bei der mit der Ausführung beauftragten Firma oder deren Großhändler.

## **Bad/Badezimmer**

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

Tiefspülklosett aus Sanitärkeramik, wandhängend mit Unterputzspülkasten, Kunststoffstuhlsitz mit Deckel.

Geflieste Ablage falls vorhanden bei Vorwandmontage.

Bodengleich geflieste Dusche, sofern techn. möglich, mit Anschluss an vorhandenen Entwässerungsschacht mit mittig angeordnetem Bodeneinlauf.

Brausestange mit höhenverstellbarer Handbrause und Brauseschlauch, mit verchromter Einhebelmischbatterie auf Putz.

Waschmaschinenanschluss

Das Gesamtprojekt erhält im Erdgeschoß je eine Kaltwasserleitung mit frostsicherer und abschließbarer Außenarmatur auf der Nord- und Südseite zur Gartenbewässerung.

## **Küche**

Kalt- und Warmwasseranschluss sowie Entwässerungsanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine, Montage erfolgt sichtbar auf Putz.

## **Sonstige Kellerräume**

Technikraum / Hausanschlussraum mit Ausgussbecken, Kaltwasseranschluss für Hausmeister und Reinigungskraft.

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.

## **Gemeinschaftsraum**

Der Ausbau erfolgt entsprechend dem Ausstattungsstandard der Wohnungen.

Abweichung:

Rollläden/ Jalousien kommen nicht zur Ausführung.

Sanitärräume gemäß Aufteilungsplan.

## **Aufzug**

Personenaufzug gemäß behördlicher Auflage und Planung. Teleskop-schiebetüren, außen grundiert mit späterem Farbanstrich nach Wahl des Bauträgers. Innenausstattung nach Bemusterung durch den Bauträger. Anschlussvorbereitung für Notrufsignalanlage (GSM mit Wartungsvertrag), der von den Käufern übernommen wird.

## **Tiefgarage**

Tiefgarage mit 8 Einzelstellplätzen. Zufahrt gemäß Planung.

Natürliche Be- und Entlüftung gemäß technischer Erfordernis und behördlicher Auflage.

Die Tiefgarage ist offen und erhält kein Garagentor.

Hinweis: Die Tiefgaragenrampe dient ausschließlich als PKW-Zufahrt.

Abtrennung der Stellplätze durch Markierung stirnseitig an der Garagenwand. Nummerierung der Stellplätze durch Markierung stirnseitig an der Garagenwand.

## **Aussenanlagen**

Hauszugänge im Bereich der Laubengänge mit Betonplatten. Sonstige Geh- und Fahrwege sowie Außenstellplätze mit Pflasterbelag gem. behördlichen Auflagen und Außenanlagenplanung.

Konstruktiv bedingt werden Oberflächen im Bereich einer weißen Wanne, inkl. TG-Abfahrt, nicht gepflastert.

Mülltonnenstellplätze und Fahrradstellplätze gem. Genehmigungsplanung. Die Fläche wird vom Bauträger zur Verfügung gestellt. Der individuelle Ausbau (z.B. Überdachungen, Einhausungen, wirksame Diebstahlsicherung) ist nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Stützwände gemäß Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Wo geeignet, wird lediglich eine Böschung angelegt.

Die Art und Wahl der Ausführung obliegt dem Bauträger, auch wenn dies in den Verkaufs-, Aufteilungs- oder Genehmigungsplänen anders dargestellt ist. Die tatsächliche Ausführung ergibt sich während der Bauausführung.

Der Bauträger pflanzt die gemäß Baugenehmigung vorgeschriebenen und erforderlichen Bäume und Sträucher.

Für die unbebauten Flächen erfolgt vom Bauträger lediglich ein Grobplanum, ohne Rasensaat.

Die Herstellung der unbebauten Flächen (z.B. Rasen, Sträucher, Hecken) ist von den Käufern bzw. der WEG zu erbringen.

## Baureinigung

Besenreine Baureinigung des Gebäudes bzw. der Wohnungen zur Übergabe. Eine End- oder Feinreinigung wird **nicht** durch den Bauträger ausgeführt.

## VERGÜTUNG UND ABWICKLUNG BEI ÄNDERUNG DES AUSSTATTUNGS-STANDARDS

Bei Änderung des **Ausstattungsstandards** (Kunde wählt bei der Bemusterung in unseren Ausführungsbetrieben ein anderes Material aus oder entnimmt eine Leistung) wird diese Leistung gänzlich aus dem Leistungsumfang des Bauträgers entnommen. Eine Vergütung erfolgt zu den nachweislichen Netto-Einkaufskonditionen des Bauträgers (Offenlegung der Preise). Die Gewährleistungsansprüche erlöschen somit für die jeweiligen Gewerke. Die Änderung des Ausstattungsstandards oder die Entnahme einer Leistung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers. Die somit zu erbringende Eigenleistung kann erst nach erfolgter Abnahme des Allgemein- und Sondereigentums sowie vollständiger Kaufpreiszahlung erfolgen.



## Sonstige Hinweise

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände sind Ausstattungs- bzw. Möblierungsvorschläge und dienen u.a. dem Nachweis der Stellflächen und sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers 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 und vereinbart sind.

Durch die spätere Ausplanung der technischen Gewerke kann es dazu kommen, dass Schächte bzw. Voratzschalen für Versorgungsleitungen und technischen Ausbau abweichend angeordnet oder geändert werden müssen. Änderungen obliegen dem Bauträger und müssen nicht gesondert mit dem jeweiligen Käufer vereinbart werden.

Wird ein in der Baubeschreibung festgelegtes Fabrikat vom Hersteller nicht mehr hergestellt, wird anstelle des vorgesehenen Materials und Fabrikats, das Nachfolgemodell oder ein gleichwertiges Modell 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 Abweichungen siehe „Vergütung und Abwicklung bei Änderung des Ausstattungsstandards“).

Die Anordnung des im Leistungsumfangs des Bauträgers enthaltenen Einrichtungsgegenstände, insbesondere der Sanitär- und Elektroinstallation, ist zwingend einzuhalten. Änderungen bezüglich des Leistungsumfangs sowie Grundrissänderungen insbesondere in der Anordnung oder Ausführung von Sanitärgegenständen (entgegen der Planung des Bauträgers) sind nicht zulässig. Sollte es dennoch einvernehmlich zu Änderungen kommen, bedürfen diese der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers.

Die Fachplanung der Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektroinstallation obliegt den ausführenden Firmen, eigenverantwortlich. Hierbei dient die Planung des Bauträgers bzgl. der Anordnung und Grundrissgestaltung als bindend. Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Bauträgers.

Die zum Einbau kommenden Materialien, z.B. Fliesen, Hölzer, Naturstein, sind u. a. Naturprodukte oder werden durch Verfahren hergestellt, die Farbton-, Maß-, Struktur- oder Oberflächenabweichungen mit sich bringen. Abweichungen gegenüber der Bemusterung sind zu erwarten und stellen keinen Reklamationsgrund dar.

Innen liegende Badezimmer, WC's und Abstellräume sind mit automatisch grundgeregelten Abluftgeräten ausgestattet.

Damit wird die Lüftung bei innen liegenden Bädern und WC's gemäß DIN 18017-3 gewährleistet.

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.

Technische Einrichtungen und Geräte bedürfen zur Funktionserhaltung regelmäßiger Wartung.

Entsprechende Wartungsverträge sind abzuschließen.

Sämtliche Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten gehen ab der Übergabe zu Lasten der Käufer. Davon ausgenommen sind Mängel im Rahmen der 5-jährigen Gewährleistung.

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.
- Wartungsfugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Bei der Wohnungsabnahme sind diese ordnungsgemäß hergestellt. Nach erfolgter Abnahme müssen diese in regelmäßigen Abständen gewartet und gegebenenfalls erneuert werden. Diese Leistung geht nach erfolgter Abnahme in den Verantwortungsbereich des Käufers über.

Das Vorhaben wird unter Berücksichtigung des GEG sowie der Trinkwasserverordnung (sofern diese für dieses Vorhaben greift) erstellt. Voraussetzung zur Vermeidung von z.B. Feuchteschäden oder Legionellenbefall ist die bestimmungsgemäße Nutzung und die damit verbundene ordnungsgemäße Unterhaltung der Wohnung, insbesondere ausreichendes Heizen und Lüften sowie ausreichende Wasserentnahme.

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.

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

Begeh- und befahrbare Flächen, die ein Gefälle aufweisen, erfordern in den Wintermonaten einen angemessenen Winterdienst.

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.

Teile der begehbaren Flächen befinden sich über der Tiefgarage. Um die Abdichtung der Tiefgaragedecke nicht zu beschädigen, dürfen in diesem Bereich Aushubarbeiten sowie Bepflanzungen nicht vorgenommen werden.

Durch den Kaufpreis sind nicht alle Kosten für den Käufer abgedeckt. Zum Kaufpreis hinzu kommen z.B. Finanzierungskosten, Notargebühren, Grunderwerbsteuer sowie Kosten der Fortführung des Liegenschaftskatasters. Diese Auflistung ist nicht vollständig, sondern exemplarisch und dient ausschließlich der Kundeninformation.

Bei Widersprüchen gelten die Angaben im Notarvertrag vor der Baubeschreibung und diese vor den Angaben in den Vertragsplänen.

Stand November 2024

**Kübler + Weber Projektbaugesellschaft mbH**  
Felix-Wankel-Straße 6 | 74626 Bretzfeld-Schwabbach

In Zusammenarbeit mit KW Plan + Bau GmbH

Tel.: 07941/648001 | Fax: 07941/648002  
Email: [info@kueblerweber.de](mailto:info@kueblerweber.de) | [www.kueblerweber.de](http://www.kueblerweber.de)