

WOHNEN IM  
**KLOSTERGARTEN**

---

**Baubeschreibung**  
**Haus 5 – 9**



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Allgemein .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Rohbauarbeiten.....</b>	<b>5</b>
2.1 Erdarbeiten .....	5
2.2 Bauweise.....	5
2.3 Kanalisation .....	5
2.4 Fundamente.....	5
2.5 Bodenplatte .....	6
2.6 Geschosdecken .....	6
2.7 Außenwände im Untergeschoss .....	6
2.8 Außenwände EG bis Dachgeschoss .....	6
2.9 Treppenhauswände.....	6
2.10 Wohnungstrenn-/ Innenwände.....	6
2.11 Treppen .....	6
2.12 Balkone.....	6
<b>3. Dachdeckerarbeiten.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Haustechnik.....</b>	<b>7</b>
4.1 Spenglerarbeiten.....	7
4.2 Heizungsinstallation .....	7
4.3 Sanitärinstallation .....	7
4.3.1 Ausstattung Badezimmer .....	7
4.3.2 Küche* .....	7
4.3.3 Waschmaschinenanschluss .....	8
4.4 Elektroinstallation .....	8
4.5 Wohnraumlüftung .....	10
4.6 Aufzugsanlagen.....	10
4.7 Rauchabzug .....	10
<b>5. Ausbau.....</b>	<b>10</b>
5.1 Barrierefreiheit.....	10
5.2 Fenster-/ Glaserarbeiten.....	10
5.3 Sonnenschutz und Verdunkelung.....	11
5.4 Fensterbänke .....	11

5.5 Verputzarbeiten.....	11
5.6 Estricharbeiten.....	11
5.7 Schreinerarbeiten.....	11
5.8 Fliesenarbeiten .....	11
5.9 Schlosserarbeiten .....	12
5.10 Türen und Zargen.....	12
5.11 Maler- und Tapezierarbeiten .....	12
5.12 Bodenbeläge.....	13
5.13 Abstellräume im UG .....	13
<b>6. Außenanlagen .....</b>	<b>13</b>
6.1 Hauszugangswege.....	13
6.2 Terrassen (Abgleich mit 5.12) .....	13
6.3 Gartenfläche .....	14
<b>7. Baureinigung.....</b>	<b>14</b>
<b>8. Sonstiges .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Übergabe Wohnungen .....</b>	<b>15</b>
<b>10. Gewährleistung .....</b>	<b>15</b>
<b>Anhang.....</b>	<b>16</b>
<b>Anhang Holzbau.....</b>	<b>16</b>
<b>Anhang Sanitärausstattung .....</b>	<b>17</b>
<b>Anhang Elektroausstattung .....</b>	<b>21</b>

## 1. Allgemein

Das Wohnquartier am Klostergarten befindet sich in direkter Nähe zum Höhenanlagenpark sowie zur Klosteranlage der Steyler Missionsschwestern mit öffentlich zugänglicher Kapelle, einem durch den Caritasverein Illerseno GmbH betriebenen Pflegeheim, sowie einer Sozialstation mit integrierter Tagespflegeeinrichtung.

Das Wohnquartier besteht aus insgesamt 9 Häusern mit 4 Tiefgaragen.

Das Wohnquartier am Klostergarten wird in Hybridbauweise errichtet. Dabei werden die Tiefgaragen und die Treppenhäuser in Stahlbeton ausgeführt, sämtliche bewohnte Bereiche komplett in Holzbauweise.

Ein besonderer Wert wird hierbei auf eine möglichst regionale Wertschöpfungskette gelegt. So werden die Holzelemente aus heimischen Fichten gefertigt und erfüllen die Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen (QNG), natureplus sowie des PEFC-Zertifikates.

Besonderer Wert wurde im Rahmen der Freianlagenplanung und der Berücksichtigung des Artenschutzes auf den größtmöglichen Erhalt der Bestandsvegetation gelegt. Für nicht zu vermeidende Verluste innerhalb des Bestands wird entsprechender Ausgleich geschaffen.

Das Quartier verfügt über ein klimaneutrales, nachhaltiges und innovatives Energieversorgungs- und Mobilitätskonzept. Die Nutzung erneuerbarer Energien wird durch den Einsatz von Geothermie und die Installation von Photovoltaikanlagen in Verbund mit einem Wärmepumpensystem Rechnung getragen. Damit entsprechen die Gebäude mindestens dem früheren Standard KfW-Effizienzhaus 55.

Die Quartiersbeleuchtung wird als „intelligentes“ System ausgeführt, das individuelle Steuerungsmöglichkeiten erlaubt.

Hinsichtlich des Schallschutzes erreichen die Gebäude mit ihren Holzbaukonstruktionen Werte über die Mindestanforderungen hinaus. Für den Trittschall werden Werte zwischen den geforderten Mindestwerten und den erhöhten Anforderungen erreicht. Im Luftschallbereich werden die erhöhten Anforderungen umgesetzt.

Die Wohnungen werden barrierefrei zugänglich hergestellt. Das Gebäude erhält einen Personenaufzug, über den alle Wohnungen und das Untergeschoss leicht erreichbar sind. Alle Wohnungen verfügen über einen Balkon oder eine Terrasse bei den Erdgeschosswohnungen.

## 2. Rohbauarbeiten

### 2.1 Erdarbeiten

Baureifmachung des Grundstücks, Aushub der Fundamente, sowie Kanalaushub. Abfuhr des überschüssigen Bodenmaterials.

### 2.2 Bauweise

Die Untergeschosse sowie die Treppenhäuser inkl. Treppen werden in Massivbauweise errichtet. Ab dem Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss werden die Wände und Decken als Holzfertigelemente hergestellt.

Die Gebäude sind unterkellert. In den Untergeschossen befinden sich neben der Tiefgarage auch die Keller-, Kinderwagen- und Technikräume.

### 2.3 Kanalisation

Grundleitungen werden aus Kunststoffrohren gemäß geltenden Richtlinien, sowie die Herstellung eines Kontrollschachts auf dem Grundstück erstellt. Der Schmutzwasserkanal wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Regenwasserableitung in Rigolen auf dem Grundstück.

### 2.4 Fundamente

Die Fundamente werden als Streifen- und Einzelfundamente in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen hergestellt. Im Bereich der aufgehenden Außenwände wird ein Fugenband gegen eindringende Feuchtigkeit eingebaut. Die Fundamente werden nach den gültigen Vorschriften angeschlossen.

## 2.5 Bodenplatte

Die Bodenplatten werden aus Stahlbeton gemäß Statik mit darunter liegender Kiesfilterschicht zum Schutz gegen aufsteigende Feuchtigkeit hergestellt. Im Bereich der Tiefgarage kommen Betonpflaster zur Ausführung (siehe 5.12 Bodenbeläge).

## 2.6 Geschossdecken

Die Geschossdecke über dem Untergeschoss wird in Stahlbeton, die Geschossdecken ab der Decke über Erdgeschoss werden als Holzelemente (Schneider-Box) hergestellt. Diese werden aus heimischen Fichten gefertigt und erfüllen die Anforderungen des Qualitätssiegels Nachhaltiges Bauen (QNG), natureplus sowie des PEFC-Zertifikates, wonach beispielsweise auf die Verwendung von Bioziden Wirkstoffen bei der Verarbeitung der Holzprodukte verzichtet wird.

## 2.7 Außenwände im Untergeschoss

Ausführung in Stahlbeton Perimeterdämmung nach statischen Erfordernissen und Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Untergeschosse werden mit einer Schwarzabdichtung gegen Bodenfeuchte und nicht drückendes Wasser abgedichtet.

## 2.8 Außenwände EG bis Dachgeschoss

Tragende Außenwände werden, zur Verbesserung des Raumklimas, als 40cm starke Holzfertigelemente nach statischen Erfordernissen, des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) hergestellt. Auf die Verwendung regionaler Hölzer wird geachtet.

## 2.9 Treppenhauswände

Die Treppenhauswände werden als Fertigbetonteile hergestellt.

## 2.10 Wohnungstrenn-/ Innenwände

Ausführung in Trockenbau. Die Wandkonstruktionen entsprechen den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen. Zur Verbesserung des Schallschutzes werden Wohnungstrennwände mit einem Doppelständerwerk erstellt.

Vormauerungen im Bad und WC werden ebenfalls aus Trockenbau erstellt.

## 2.11 Treppen

Podeste und Treppenläufe in sichtbaren Stahlbeton mit schalltechnischer Trennung vom übrigen Baukörper.

## 2.12 Balkone / Loggien

Die Balkondecken werden als durchlaufende Geschossdecken ausgebildet. Eine thermische Trennung vom Innenraum erfolgt über ein innenliegenden Schott.

### 3. Dachdeckerarbeiten

Das Satteldach wird auf den Nordseiten als Gründach ausgebildet und die Südseiten mit Photovoltaik versehen.

## 4. Haustechnik

### 4.1 Spenglerarbeiten

Die Entwässerungsrinnen und Fallrohre sowie eventuelle Einlauf- oder Wandbleche, Anschlussarbeiten zu Dachdurchdringungen oder ähnliches, werden in Titanzinkblech ausgeführt.

### 4.2 Heizungsinstallation

Die Energieversorgung ist über ein warmes Nahwärmenetz sichergestellt. Die Energie wird über Erdsonden gewonnen und über eine zentrale Wärmepumpe an die einzelnen Gebäude verteilt. Die Auswahlmöglichkeit der Heizungsanlage obliegt dem Bauträger.

Die Technikzentrale für die Erdsonden befindet sich im Untergeschoss von Haus 5 – 7 gemäß Plan. Die Technikzentrale wird unabhängig vom Abverkauf der Wohnungen erstellt. Die Wohnungen werden über eine Flächenheizung im Fußboden beheizt. Die Wärmeregulierung erfolgt raumweise mittels Thermostatventilen. Jede Wohnung ist mit einem Anschlussstück, sowie einem Wärmemengenzähler im Heizkreisverteilerkasten ausgestattet.

### 4.3 Sanitärinstallation

Die Zentrale Warmwasserversorgung, Kalt- und Warmwasserleitung werden aus Mehrschicht-Verbundrohr mit Schall- und Wärmeschutzisolierung hergestellt. Die Versorgungsleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Edelstahl und / oder Kunststoff-Metall-Verbundrohren ausgeführt.

Jede Wohnung ist mit Anschlussstücken, sowie Warm- und Kaltwasserzähler ausgestattet. Gemeinschaftliche Abnahmestellen erhalten keine Messeinrichtungen.

#### 4.3.1 Ausstattung Badezimmer

Die Anzahl und Anordnung der sanitären Einrichtung entnehmen Sie bitte den Grundrissplänen. Sonderwünsche sind mit dem Bauherrn abzustimmen.

Die Sanitärgegenstände sind im Anhang „Sanitärausstattung“ zu finden.

#### 4.3.2 Küche

Für eine Einbauküche sind Anschlussmöglichkeit für Spülbecken und Spülmaschine in der Planung enthalten.

### 4.3.3 Waschmaschinenanschluss

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss. Standort wie im Grundrissplan eingezeichnet.

Die Ausführung der Sanitärinstallation erfolgt nach Planung des Fachingenieurs.

### 4.4 Elektroinstallation

Das Gebäude wird nach den Vorschriften des Energieversorgers an dessen Versorgungsnetz angeschlossen. Die Zählereinrichtungen für die Wohnungen sowie die Schalt- und Schutzeinrichtungen der Hausallgemeinanlage sind im Untergeschoss in Aufputz-Schränken eingebaut. Die Wohnungsverteiler mit Leistungsschutzschalter und FI-Schutz werden entsprechend den Vorschriften der VDE ausgeführt. Der Wohnungsverteiler befindet sich in der Diele im Eingangsbereich.

Die Installation in den Wohnungen erfolgt innerhalb der Wände und Decken. In den Fußböden verlegte Leitungen werden in Leerrohre eingelegt. In den Untergeschossen erfolgt eine Aufputz Installation mit Aufputz-Schalter und -Steckdosen.

Die Briefkastenanlage mit integriertem Klingeltaster und Gegensprechanlage wird nahe dem Hauseingang montiert. Optional ist ein Videoauge vorgesehen.

Das Eingangslicht wird über Bewegungsmelder gesteuert.

TV-Anschluss an zentrale Breitbandanschluss.

Als Schalterprogramm ist ein weißes deutsches Standardprogramm (z.B. JUNG oder GIRA) vorgesehen.

Die weißen Rauchwarnmelder in den Wohnungen sind akkubetrieben.

Die Gebäude erhalten auf dem Dach jeweils eine PV-Anlage gemäß gesetzlichen Vorgaben und einen sichtbaren äußeren Blitzschutz.

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach Planung des Fachingenieurs.

- **Allgemein-, Technikräume und Tiefgarage:**  
Mit ausreichender Anzahl Beleuchtungskörper und Schalter sowie aller zum Betrieb der technischen Einrichtungen notwendigen Anschlüsse.
- **Abstellräume UG:**  
Ein Beleuchtungskörper mit Schalter und Steckdose wird auf den jeweiligen Wohnungszähler angeschlossen.
- **Wohnen und Essen:**  
2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung, mind. 4 Steckdosen (Zweifachsteckdose bei TV-Dose), 1 TV-Anschlussdose, 1 Telefon Anschlussdose, 1 Schalter Jalousie / Rolladen, 1 Raumthermostat, 1 Datendose.
- **Küche:**  
1 Herdanschlussdose 400 V, 3 Steckdosen über der Arbeitsfläche für E-Geräte (z.B. Kaffeemaschine), 1 Steckdose für Beleuchtung Arbeitsfläche, 1 Steckdose für Dunstabzugshaube Umluft, 1 Steckdose für Spülmaschine und 1 Steckdose für Kühlschrank.

Sollte die Küche vom Käufer selbst geplant werden, ist für die Installation zwingend ein Küchenplan des Wohnungskäufers erforderlich.

- **Loggia:**  
1 Steckdose, 1 geschaltete Außenleuchte (Schalter im Wohnzimmer).
- **Diele:**  
2 Steckdosen, 2 Brennstellen, 1 Standard-Haustelefon Klingel/ Sprechanlage (optional Video gegen Aufpreis), 1 Datenanschlussdose, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder, Elektro- und Heizkreisverteilung.
- **Schlafzimmer:**  
6 Steckdosen im Raum (davon 1 Steckdose bei Lichtschalter und 2 Doppelsteckdosen beim Bett), 1 Deckenbrennstelle mit Wechsel- oder Tasterschaltung, 1 Schalter Jalousie/ Rolladen, 1 Raumthermostat, 1 Rauchmelder, 1 TV-Anschlussdose, 1 Datendose
- **Badezimmer:**  
1 Aufschaltung für Spiegelleuchte oder Spiegelschrank, 1 Deckenbrennstelle inkl., LED-Aufbauleuchte mit Ausschaltung, 2 Steckdosen für Waschmaschine und Kondensrockner, 1 Doppelsteckdosen, 1 Raumthermostat, 1 Elektroanschluss beim WC für nachrüstbaren WC-Duschaufsatz.
- **Abstellraum:**  
1 Deckenbrennstelle inkl. Aufbauleuchte mit Ausschaltung, Alternativer Standort für Elektro- und Heizkreisverteilung.
- **Radio- und TV-Empfangsanlage:**  
Übergabepunkt im UG, die Anschlussgebühren gehen zulasten des Erwerbers.
- **Treppenhaus:**  
LED-Aufbauleuchten geschaltet über Bewegungsmelder, Rauchabzug, Rauchwarnmelder und Notausgangbeleuchtung gemäß Anforderungen.  
Vor den Wohnungstüren wird jeweils ein Klingeldrucker installiert.
- **Außenbeleuchtung:**  
LED-Wand- oder Deckenleuchten, geschaltet über Bewegungsmelder. Die Beleuchtung im Bereich der Außenanlage wird gemäß dem Gestaltungskonzept ausgeführt.
- **Tiefgarage:**  
Die Tiefgarage verfügt über ein elektrisch betriebenes Ein- und Ausfahrtstor (siehe auch 5.10). Zu jedem Stellplatz gehört ein Funksender zum bequemen Betätigen des Torantriebs vom Fahrzeug aus.  
Sämtliche Tiefgaragenstellplätze erhalten eine Trassenvorhaltung für Ladestationen von E-Autos (Leitungsinfrastruktur). Das Nachrüsten der E-Ladestationen ist zwingend mit der Hausverwaltung abzustimmen.  
Die Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungsmelder gesteuert.
- **Fahrradabstellplatz:**  
Die Fahrradabstellplätze können auf Wunsch mit einer abschließbaren 220V-Steckdose ausgestattet werden. Die Kosten können bei Interesse erfragt werden.

#### **4.5 Wohnraumlüftung**

Zur Sicherstellung des notwendigen Mindestluftwechsel, wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt und Lüftungstechnische Maßnahmen zum Feuchteschutz in der Planung berücksichtigt. Die Entlüftung der Bäder erfolgt mit Einzellüfter, schaltbar über Nachlaufrelais. Die Nachströmung erfolgt über den Türspalt unten. Zusätzlich strömt in den Wohn- und Schlafräumen in Form von integrierten Fensterfalzlüftern mit nutzerunabhängiger Luftstromregulierung Frischluft nach. Wo erforderlich, werden zusätzliche Schalldämmlüfter in einer seitlichen Rahmenaufdopplung eingebaut.

Die genaue Ausführung wird durch den Bauträger in Absprache mit den Fachingenieuren HLS, Wärme- und Schallschutz festgelegt.

#### **4.6 Aufzugsanlagen**

Barrierefreie Personenaufzugsanlagen ermöglichen einen barrierefreien Zugang in jeder Etage und somit zu allen Wohnungen. Kabinengröße ca. 1,20 x 1,40m.

#### **4.7 Rauchabzug**

Im Treppenhaus wird an oberster Stelle eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) in Form eines Fensters in der Außenwand eingebaut.

Allgemein ist zu beachten, dass in der Tiefgarage im Bereich der Außenwände HLS- bzw. Elektro-Leitungen zur allgemeinen Versorgung montiert werden können.

### **5. Ausbau**

#### **5.1 Barrierefreiheit**

Sämtliche Wohnungen sind „barrierefrei nutzbar“ ausgeführt. Je nach Grundriss-Konstellation und Möblierung kann es zu leichten Unterschreitungen der Bewegungsflächen kommen. Alle Wohnungen sind mit dem Aufzug erreichbar. Befahrbare, bodengleiche Duschen sowie leicht überfahrbare Schwellen mit max. 10 mm im Bereich großer Schiebetüren zu den Loggien und Terrassen sind ebenfalls in den Planungen berücksichtigt.

#### **5.2 Fenster-/ Glaserarbeiten**

Die Fenster werden in hochwertiger Holz-Alu-Konstruktion mit dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgeführt. Im Innenraum werden die Profile aus Fichte, farblos matt lackiert. Die Außenseiten werden als Aluminiumblenden gemäß Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Fensterelemente sind als mehrteilige Elemente ausgebildet (siehe Ansichten). Jeweils ein Element erhält einen Dreh-Kipp-Flügel.

Der Zugang zu den Loggien erfolgt über eine Schiebetüre.

Die Kellerfenster sind aus Kunststofffensterprofilen mit vorgehängtem Lichtschacht.

### 5.3 Sonnenschutz und Verdunkelung

Die Wohnungen erhalten je nach Anforderung einen elektrisch betriebenen Sonnenschutz aus Raffstores bzw. Rollläden. Die elektrisch betriebenen Raffstores werden über einen Windwächter geschützt.

### 5.4 Fensterbänke

Werden als Aluminium-Außenbänke an sämtlichen Fenstern vom EG bis DG ausgeführt.

### 5.5 Verputzarbeiten

Innenputz: In den Treppenhäusern kommt ein Kalk-Gips-Putz zur Ausführung. Die Tiefgarage und Technikräume erhalten keinen Putz. Die Untersicht der Holzdecke mit Fichtendielen bleibt innerhalb der Wohnungen ersichtlich.

Sie werden in skandinavischer Sichtqualität ausgeführt. Dies beinhaltet eine geschliffene Oberfläche mit einer Lamellenbreite  $\leq 160$  mm, Astlöcher sind zulässig, schwarze Astlöcher jedoch nur bis max.  $\varnothing 20$  mm. Bei der Qualität der Schmalseitenverklebung und der Stirnen sind vereinzelt Fehlstellen zulässig (siehe Anhang „Holzbau“). Die Wohnungswände werden in der Qualität Q2 Plus gespachtelt und gestrichen (siehe Malerarbeiten).

Außenputz: Die Fassade wird als Dickputz, Kratzputz erstellt und gemäß Farbkonzept des Architekten gestrichen.

### 5.6 Estricharbeiten

In den Wohnungen sowie in den Treppenhäusern wird schwimmender bzw. Trockenestrich nach DIN 4109 auf einer Dämmschicht ausgeführt. Ausführung in den Wohnungen als Heizestrich (Fußbodenheizung).

In den Keller- und Nebenräumen UG kommt ein geglätteter Beton bzw. Zementestrich mit Anstrich zur Ausführung.

### 5.7 Schreinerarbeiten

Die Innenfensterbänke an allen Fenstern in den Wohnungen werden aus beschichteten Holzwerkstoff ausgeführt. Im Bad und WC werden die Fensterbänke gefliest.

### 5.8 Fliesenarbeiten

Die Treppenhäuser werden modernen Feinsteinzeugfliesen 30 x 60 cm verlegt, ebenso die Schleusen und die Eingangsbereiche. Die Treppenläufe selbst bleiben in Sichtbetonausführung. Im Eingangsbereich werden rollstuhlgeeignete Sauberlaufmatten in den Bodenbelag integriert. Bei der Wahl der Fliesen werden die Rutschhemmungsklassen gemäß DIN 51097 berücksichtigt.

Die Bäder werden im Bereich der Dusche raumhoch, an Wänden im Bereich von Waschtisch und WC bis zur Brüstungshöhe mit hochwertigen Wandfliesen aus Feinsteinzeug ausgeführt, die durch langlebige Qualität und ansprechende Optik überzeugen.

Die Böden, einschließlich der bodengleichen Duschen, werden ebenfalls mit Bodenfliesen aus Feinsteinzeug verlegt.

Alle senkrechten und waagrechten Anschlüsse werden elastisch verfugt (Wartungsfugen).

Fliesenformate für Wandfliesen 60 x 30 cm, für die Bodenfliesen 60 x 60 cm.

Die Fensterbänke im Bad (sofern vorhanden) werden gefliest.

Zur Bemusterung sind im Anhang „Boden- und Wandbeläge“, die im Standard enthaltenen Fliesen zusammengestellt. Sonderwünsche können nach Absprache ausgeführt werden.

Die Fliesen sind mit einem Materialwert inkl. Verlegung, Verfugung und Verschnitt von 65 €/m<sup>2</sup> für Bodenfliesen und 50 €/m<sup>2</sup> für Wandfliesen einschl. MwSt. als Einzelhandelspreis enthalten. Hochpreisigere Fliesen sind gegen Mehrvergütung möglich.

## 5.9 Schlosserarbeiten

Die Geländer im Treppenhaus werden aus Flachstahl, pulverbeschichtet mit einem zweiten Handlauf aus Holz auf einer Höhe von H=85cm ausgeführt. Auf die Betonbrüstungen der Loggien werden Handläufe aus einer lackierten Stahlkonstruktion montiert.

## 5.10 Türen und Zargen

Hauseingangstüre: Leichtmetalltüre, bestehend aus thermisch getrennten Alu-Profilen, Farbe und Ausführung gemäß Farbkonzept.

Türblatt mit Glasfüllung aus Sicherheitsglas, Zylinderschloss nach Schließplan, innen Edelstahltürdrücker, außen Türstange aus Edelstahl. Neben dem Hauseingang wird eine Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage mit Videokamera vorbereitet (siehe Anhang „Elektroausstattung“).

Wohnungseingangstüren: Holztür mit Umfassungszarge. Türblatt dichtschießend und selbstschießend, Türschließer, Türspion, Schallschutz gem. DIN, Farbe und Oberfläche entsprechend den Angaben der Architekten, außen Türkopf innen Türdrücker aus Edelstahl.

Innentüren: Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Umfassungszargen mit strapazierbarer Schichtstoff-Oberfläche weiß, Rohbautüre 2,13m, Edelstahl-Drückergarnitur mit Buntbartschloss. In Bad und WC werden WC-Verriegelungen ausgeführt. Die Türen erhalten zum Zwecke der Durchlüftung einen Unterschnitt.

Türen in den Untergeschossen: Soweit in Massivwänden, als lackierte Stahlblechtüren, wo erforderlich in feuerhemmender Ausführung.

Briefkastenanlage: nahe Eingangsbereich montiert.

Schließanlage: Schließanlage, in welche die Abstellräume und die Tiefgarage integriert sind. Jede Wohnung erhält drei Schlüssel.

Tiefgarage: Im Zufahrtbereich wird ein elektrisch angetriebenes ausschwenkendes Kipptor inkl. Schlupftüre montiert (weitere Ausstattung siehe auch 4.4).

## 5.11 Maler- und Tapezierarbeiten

Im Bereich der Wohnungen bleibt die Holzdecke mit Fichtendielen ersichtlich (siehe 5.5 Verputzarbeiten). Nichtgeflieste Wände erhalten ein Malervlies auf Putzflächen Q2+ und werden weiß gestrichen.

Im Treppenhaus erhalten die Decken und Wände einen Dispersionsanstrich, Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten.

Die Betonwände und Decken der Untergeschosse erhalten ebenso einen Dispersionsanstrich. Davon ausgenommen der Tiefgaragen-Bereich.

Oberflächenfertige Bodenbeläge oder Verbundestriche (falls erforderlich) in den Untergeschossen und Technikbereichen erhalten einen staubbindenden Anstrich.

## 5.12 Bodenbeläge

Im Untergeschoss wird, wo aus technischen Gründen erforderlich, eine Feuchtigkeitssperre eingebaut.

**Wohn- und Schlafräume:** Alle Wohn- und Schlafräume sowie der Flur erhalten ein Fertigparkett bzw. Teppichboden mit weißen Sockelleisten. Alternativ kann auch ein Vinyl Bodenbelag ausgeführt werden. Materialwert inkl. Verlegung bis 80,00 €/m<sup>2</sup> einschl. MwSt. sind im Einzelhandelspreis enthalten. Hochpreisigere Bodenbeläge sind gegen Mehrvergütung möglich.

**Bad/WC:** Fliesen, (siehe 5.8 Fliesenarbeiten).

**Loggien/Terrassen:** Die Loggien erhalten eine Folienabdichtung, die allseitig dicht angeschlossen und seitlich an ein Regenfallrohr angeschlossen ist. Auf den barrierefrei zugänglichen Loggien kommt ein Holzdielenbelag (zertifiziertes Hartholz) auf Aluminium-Unterkonstruktion inkl. Fassadenrinnen mit Rostabdeckung zur Ausführung.

**Keller – und Technikräume:** Erhalten einen Anstrich.

**Tiefgarage:** In der Tiefgarage wird ein Pflasterbelag hergestellt.

## 5.13 Abstellraum in der Wohnung

Der Abstellraum innerhalb der Wohnung kann als separates WC ausgebaut werden. Die Zusatz-Kosten können bei Interesse erfragt werden.

## 5.14 Abstellräume im UG

Zur Wohnung gehörende Abstellräume werden, soweit sie nicht mit massiven Trennwänden versehen sind, aus einem Trennwandsystem einschließlich abschließbarer Türe hergestellt. Zur Ausstattung gehören eine Deckenleuchte, ein Lichtschalter und eine Steckdose.

In der Praxis kann es sein, dass innerhalb der privaten Abstellräume Leitungen bzw. Versorgungsstränge, die der allgemeinen Versorgung dienen, montiert werden müssen.

# 6. Außenanlagen

## 6.1 Hauszugangswege

Die Wege werden mit Verbundsteinpflaster, Betonsteinen oder Betonplatten belegt.

## 6.2 Terrassen (Abgleich mit 5.12)

Auf den barrierefrei zugänglichen Terrassen kommt ein Holzdielenbelag (zertifiziertes Hartholz) auf Aluminium-Unterkonstruktion inkl. Fassadenrinnen mit Rostabdeckung zur Ausführung.

Die Erdgeschoss-Wohnungen mit einem Garten-Nutzungsrecht erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

### 6.3 Gartenfläche

Die Grünfläche wird als Grünanlage mit entsprechenden Pflanzflächen angelegt.

Die Pflanzflächen werden mit heimischen Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzplan des Bauträgers und behördlichen Auflagen bepflanzt. Die Garten-Sondernutzungsflächen für die Erdgeschosswohnungen werden mit Rasen begrünt.

## 7. Baureinigung

Die Wohnungen, Treppenhäuser und alle anderen Räume des Bauvorhabens erhalten eine übliche Grundreinigung. Diese Grundreinigung umfasst das erste Putzen aller Fenster und Türen, das Reinigen der Bodenbeläge sowie die Reinigung der Treppenhäuser, der Untergeschosse und der Außenanlage von Bauschutt und Bauabfällen. Eine eigene Raumreinigung des Käufers vor dem Einzug erübrigt sich erfahrungsgemäß dadurch nicht.

## 8. Sonstiges

Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. Hinsichtlich des Schallschutzes sichern wir Ihnen die Einhaltung der DIN-Mindestwerte zu. Sofern und soweit sich aus der Baubeschreibung und den Plänen höhere Schallschutzwerte ableiten lassen, gelten diese nicht als zugesichert.

Sollte der Käufer nach Kaufvertragsabschluss Änderungen bezüglich des Elektroplans, des Heizungsplans, der Ausstattungsmaterialien oder der Grundrissplanung haben, so ist eine einmalige Planänderung im Kaufpreis mit enthalten. Darüberhinausgehende Leistungen der Architekten und Ingenieure sind separat abzurechnen. Sollten Änderungs- bzw. Ausstattungswünsche nicht rechtzeitig freigegeben werden, kann sich der Fertigstellungstermin verschieben.

An der Fassade sind grundsätzlich keine Änderungswünsche möglich. Direkte Abluftanlagen für die Küchen sind aus gestalterischen und aus Gründen des Wärmeschutzes nicht möglich. Die in den Prospekten, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Kücheneinrichtung, Terrassen, Loggien und Grünflächen) dient, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für sämtliche Darstellungen in allen anderen verwendeten Illustrationen und Bildern.

Die vorliegende Baubeschreibung entspricht dem derzeitigen Planungsstand. Im Verlauf der weiteren Planung sind technisch notwendige Änderungen vorbehalten, das heißt, Versorgungs- und Entlüftungsschächte können sich vergrößern oder neue Schächte hinzukommen. Auch Änderungen aufgrund von behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten und gelten bereits jetzt als anerkannt.

Die errechneten Wohnflächen werden vom Erwerber ausdrücklich anerkannt. Auf ein nachträgliches Aufmaß wird verzichtet. Sollten aus statischen Gründen größere oder kleinere Wandstärken erforderlich werden, so erfolgt weder eine Gutschrift, noch werden Mehrkosten anfallen. Das gilt auch für eventuell notwendige Vormauerungen oder Installationsschächte.

Im Bereich der Kellerräume befinden sich teilweise sichtbare Haustechnikleitungen an Decke und Wand. Nicht wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufs, aufgrund von Auflagen der Behörden oder Änderung der Lieferprogramme sowie geringfügige Abweichungen der Innenmaße – konstruktiv bedingt – bleiben vorbehalten.

Da sich Gartenterrassen, Zugangswege, Zufahrten, Stellplätze, usw. meist im Bereich von aufgefällten Arbeitsräumen und Gelände befinden, kann trotz fachgerechter Bodenverdichtung für später auftretende Setzungen keine Gewähr übernommen werden, sofern diese bauphysikalisch bedingt sind.

Die Müllcontainer sind durch den Käufer bzw. die Hausverwaltung beim öffentlichen Entsorgungsträger auf seine Kosten zu bestellen.

## 9. Übergabe Wohnungen

Bei der Übergabe der Wohnung erfolgt eine gemeinsame Abnahme durch den Bauträger oder einer vom Bauträger beauftragten 3. Person, wie z. B. dem Bauleiter und Ihnen. Dabei wird ein von allen Seiten zu unterzeichnendes Übergabeprotokoll erstellt.

## 10. Gewährleistung

Die Gewährleistung erfolgt nach BGB (5 Jahre).

Für eingebaute Geräte und Armaturen gilt die von der Lieferfirma gültige Werksgarantie.

Baltringen, im November 2024

## Anhang

### Anhang Holzbau

Holzbau – Untersicht Wohnungsdecken  
(Fabrikat CLT-Box, Firma Schneider Holzbau, Füramoos-Eberhardzell)



## Anhang Sanitärausstattung

### 1. Sanitär – Waschtischarmatur

Hansgrohe / Einhand-Waschtischbatterie Talis S 100  
(Chrom)



### 2. Sanitär – Waschtisch

Villeroy & Boch, Marke Ideal Standard /  
IS Waschtisch Connect Air Cube  
(600x460x160mm, Weiß)



### 3. Sanitär – Röhrensiphon

TRINNITY  
(Mit Verstellrohr 120mm)



**4. Sanitär – WC**

Villeroy & Boch, Marke Ideal Standard /  
Wand-WC Connect Air  
(spülrandlos, Weiß, wandhängend)



**5. Sanitär – WC-Sitz**

Villeroy & Boch, Marke Ideal Standard /  
Air Wrapover  
(Weiß, soft-close)



**6. Sanitär – Brausegarnitur**

Hansgrohe / Raindance Select E 150  
(Unica'S Puro 900mm chrom)



**7. Sanitär – Mischer**

Hansgrohe / HG DuoTurn S Mischer  
(UP, 1 Verbraucher, chrom)



**8. Sanitär – Duschrinne**

Geberit / CleanLine 20 Duschrinne  
(Edelstahl poliert bzw. gebürstet)



**9. Sanitär – Papierhalter**

Emco / Papierhalter Loft  
(verchromt, ohne Deckel)



**10. Sanitär – Bürstengarnitur**

Emco / Bürstengarnitur Loft  
(verchromt, Glasteil Kristallglas satiniert)



**11. Sanitär – Wandhaken**

Emco / Doppelhaken Loft  
(verchromt)



## Anhang Elektroausstattung

### 1. Klingel- mit Gegensprechanlage



Optional gegen Aufpreis: **Klingelanlage mit Videofunktion**



### 2. Schalter JUNG / A550 (alpinweiß)

