

Mehrfamilienhaus
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler





Unverbindliche Darstellung

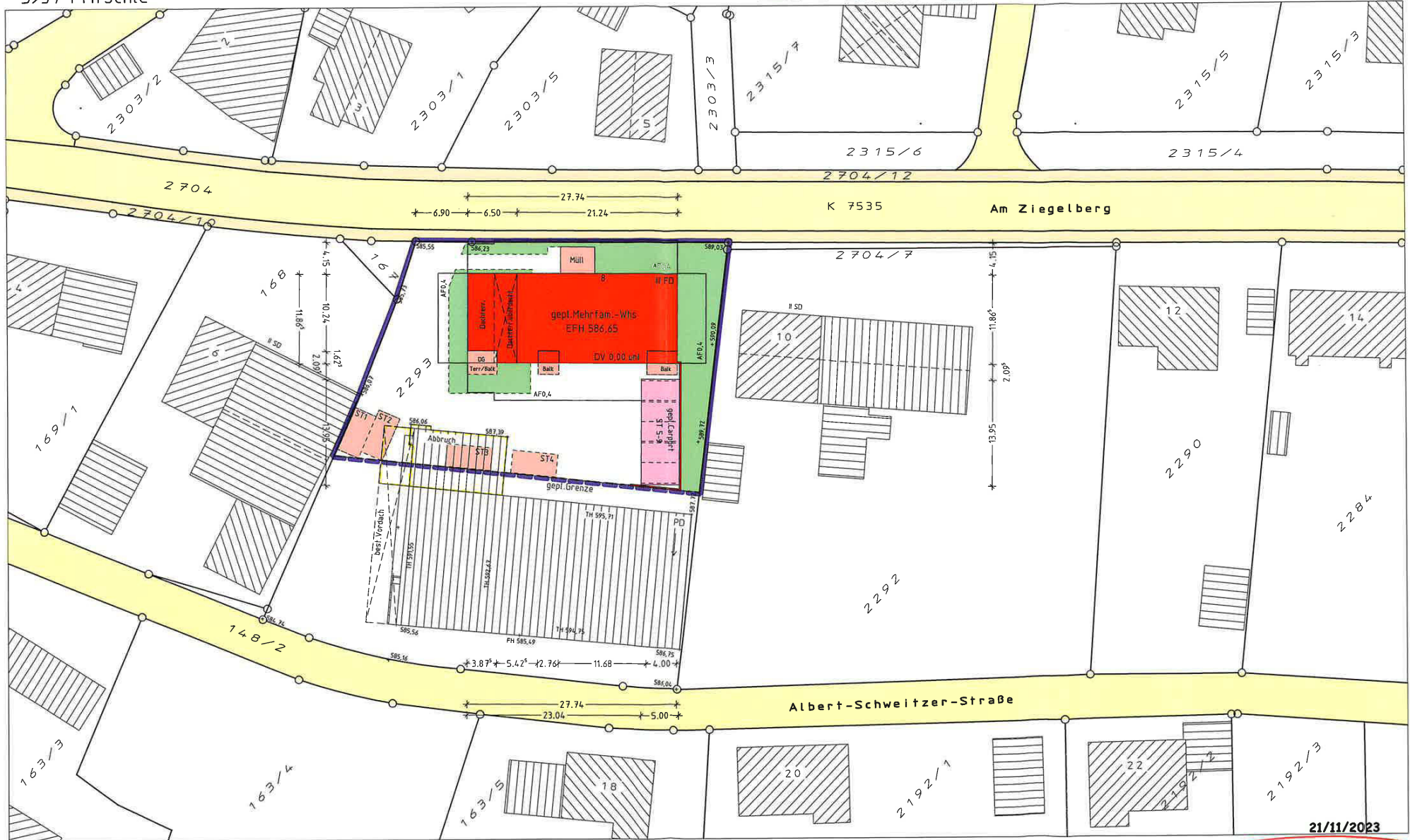


Unverbindliche Darstellung

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil mit Abstandsflächen
zum Bauantrag (§ 4 Abs.3 LBOVV0)

5937 Fritschle

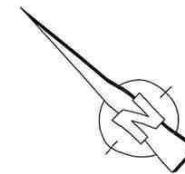


21/11/2023

Maßstab 1:500

Die Übereinstimmung des zeichnerischen Teils
mit dem Liegenschaftskataster wird bestätigt

LANDKREIS Biberach
GEMEINDE Uttenweiler
GEMARKUNG Uttenweiler

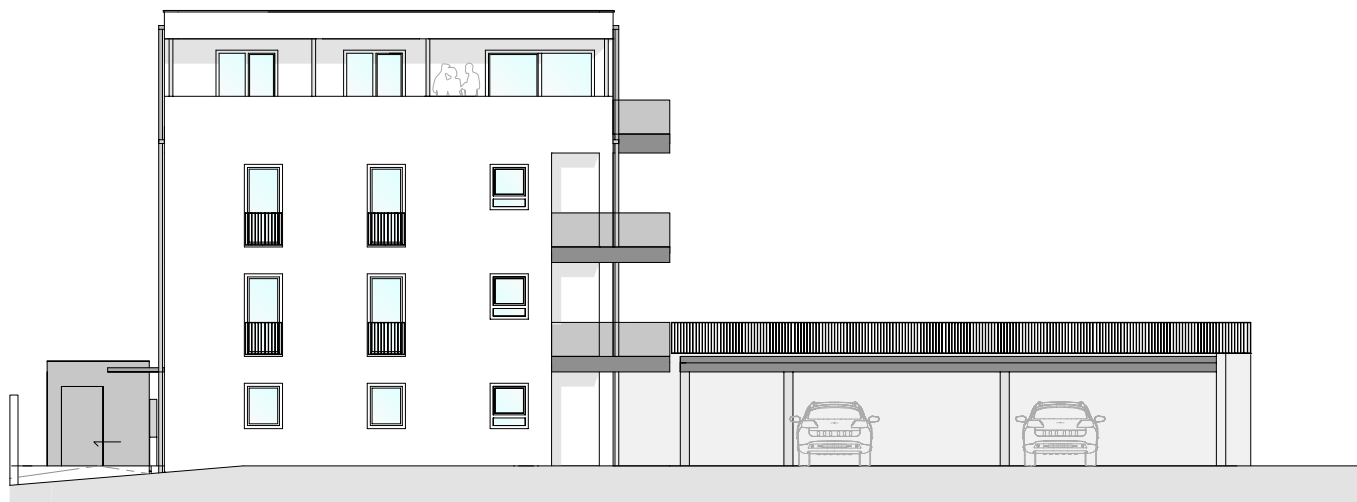


Ingenieurbüro + Vermessungsbüro

N. Fetscher

Dipl.-Ing.(FH)
Wilhelm-Röntgen-Str.11
88524 Uttenweiler
ib-fetscher@gmx.de
For: 07374/1441





Ansicht Süd - West



Ansicht Süd - Ost

EXPOSÉ

Ansichten

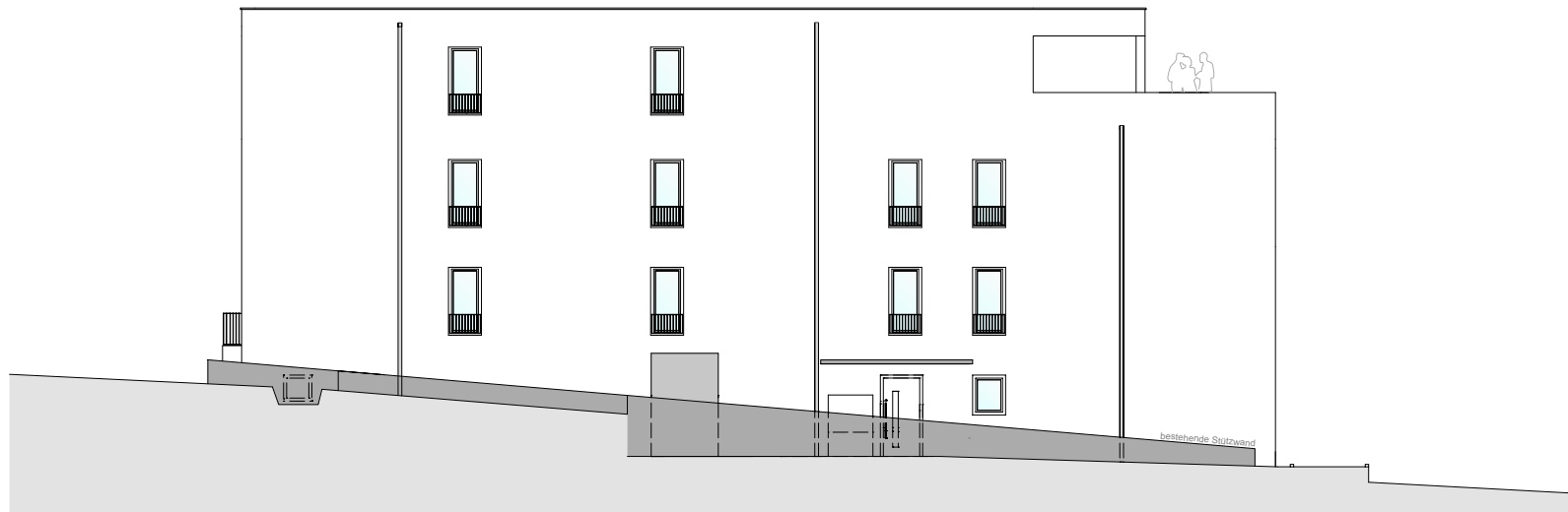
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

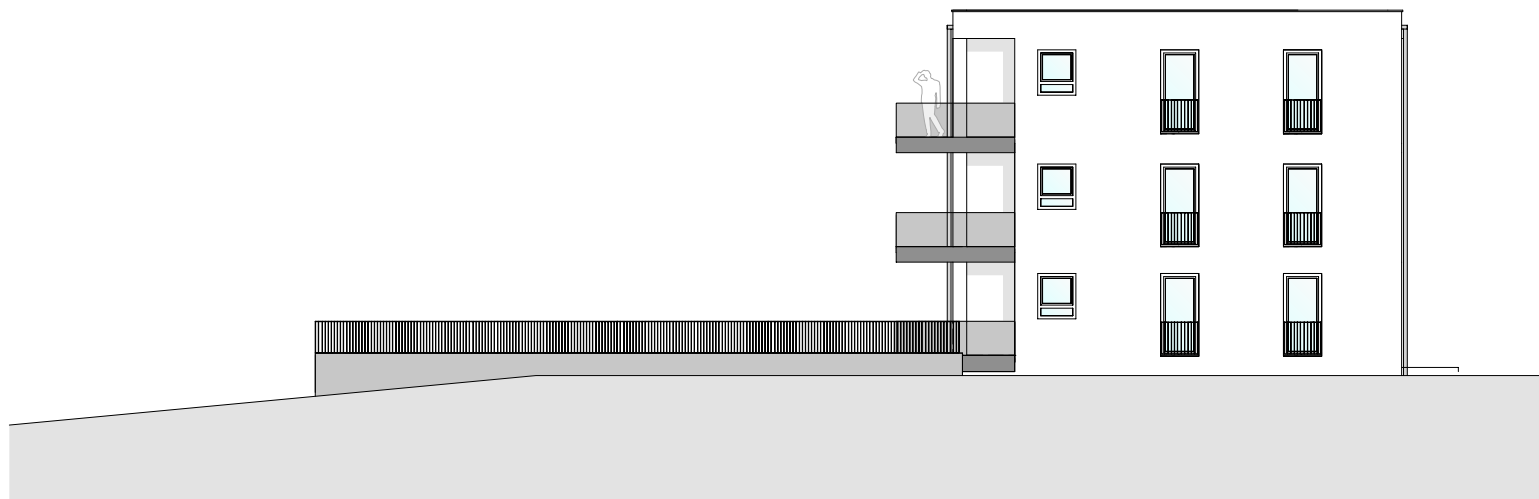
Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



Ansicht Nord - West



Ansicht Nord - Ost

EXPOSÉ

Ansichten

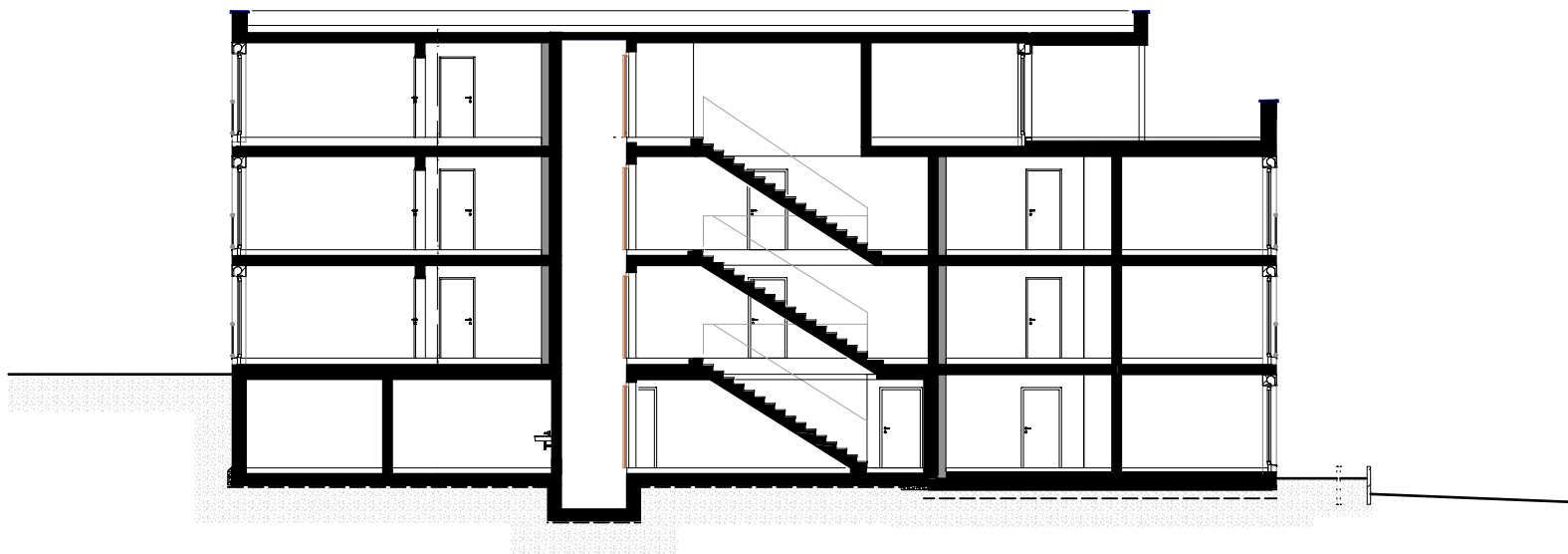
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



EXPOSÉ

Schnitt

Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



EXPOSÉ

Erdgeschoss

Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



EXPOSÉ

1. Obergeschoss

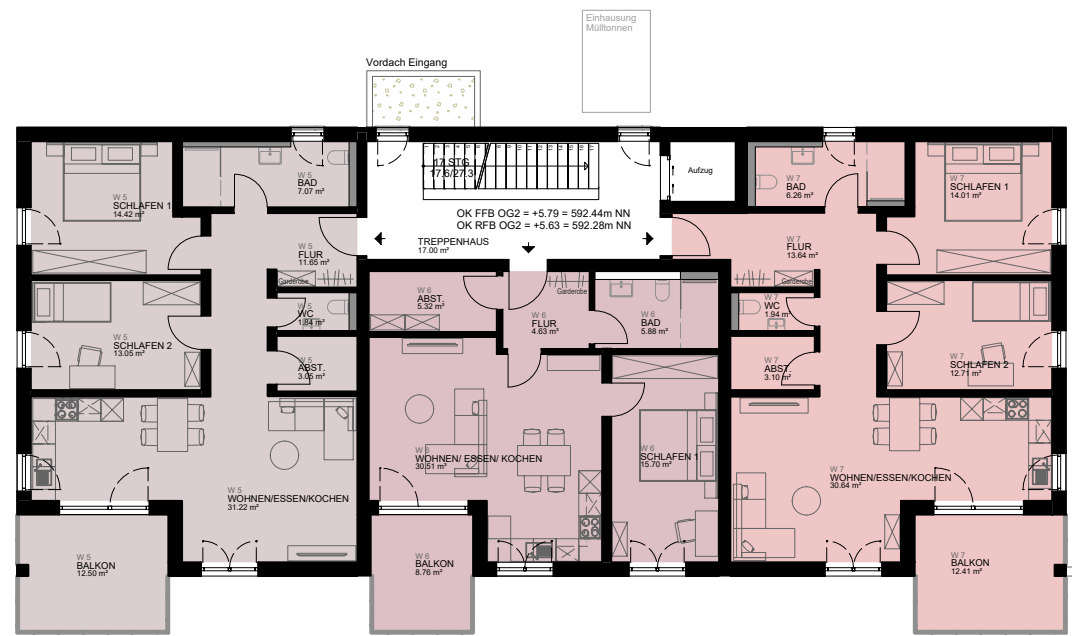
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



EXPOSÉ

2.Obergeschoss

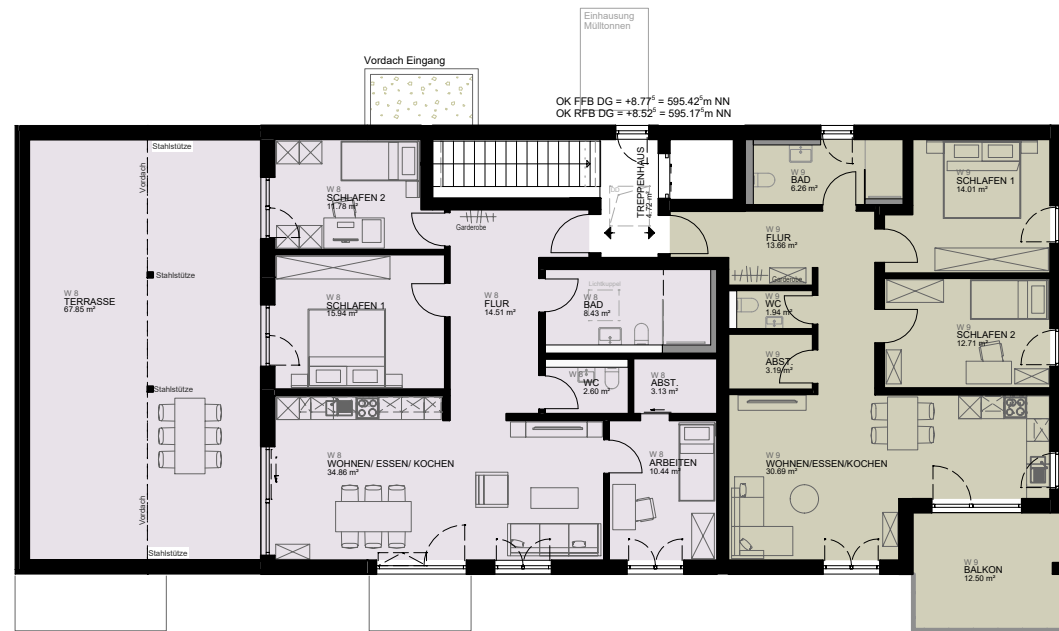
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten



EXPOSÉ

3.Obergeschoss

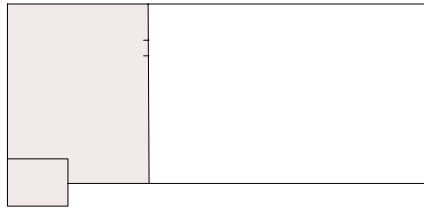
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

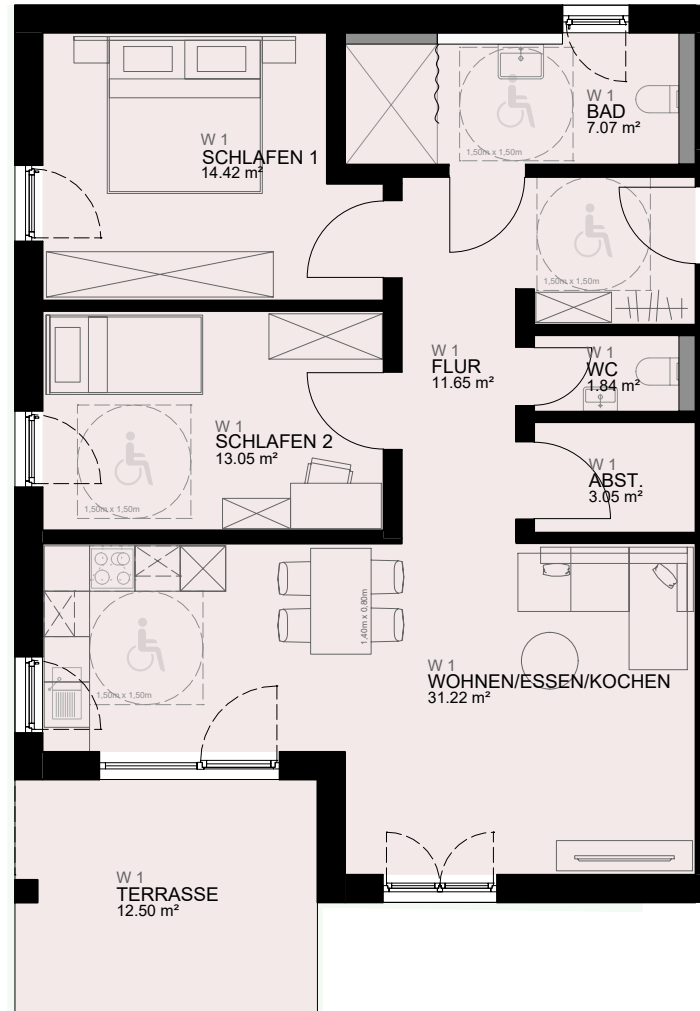


Erdgeschoss

Wohnung 1 88,55 m²

Wohnflächenberechnung

Bad	7,07 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	31,22 m ²
Schlafen 1	14,42 m ²
Schlafen 2	13,05 m ²
WC	1,84 m ²
Flur	11,65 m ²
Abst.	3,05 m ²
Terrasse (50%)	6,25 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 1

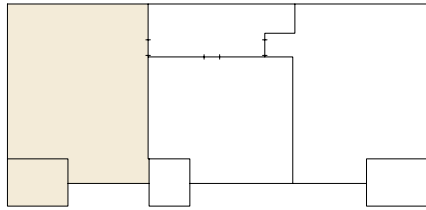
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

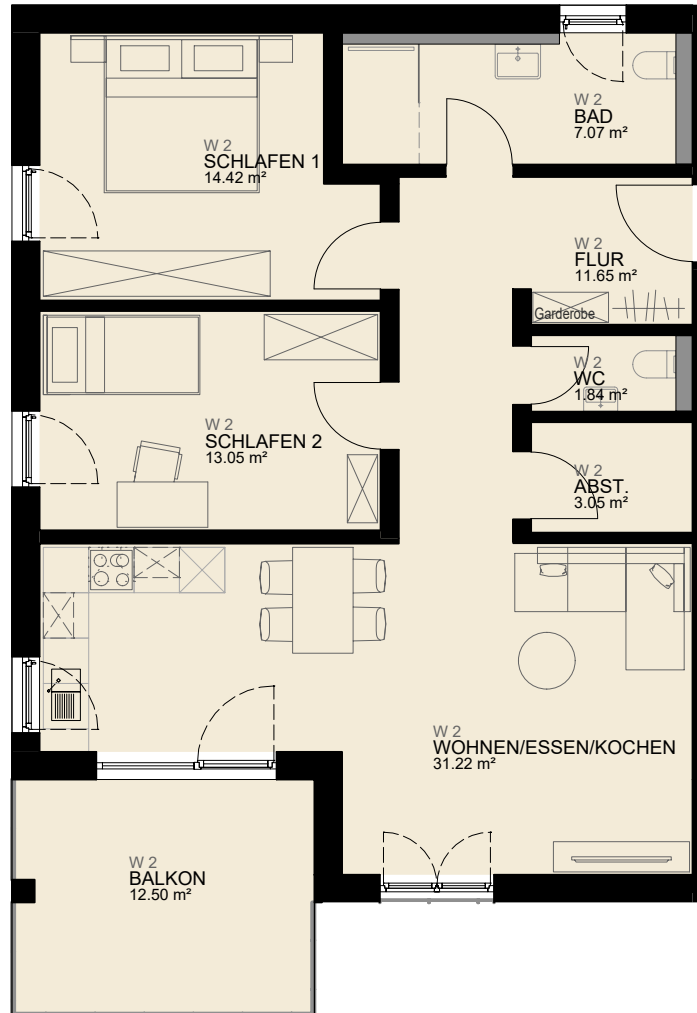


1.Obergeschoss

Wohnung 2 88,55 m²

Wohnflächenberechnung

Bad	7,07 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	31,22 m ²
Schlafen 1	14,42 m ²
Schlafen 2	13,05 m ²
WC	1,84 m ²
Flur	11,65 m ²
Abst.	3,05 m ²
Balkon (50%)	6,25 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 2

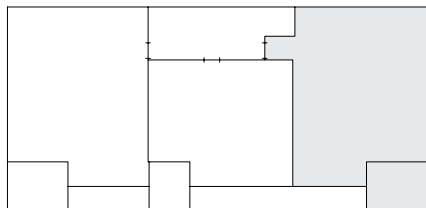
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

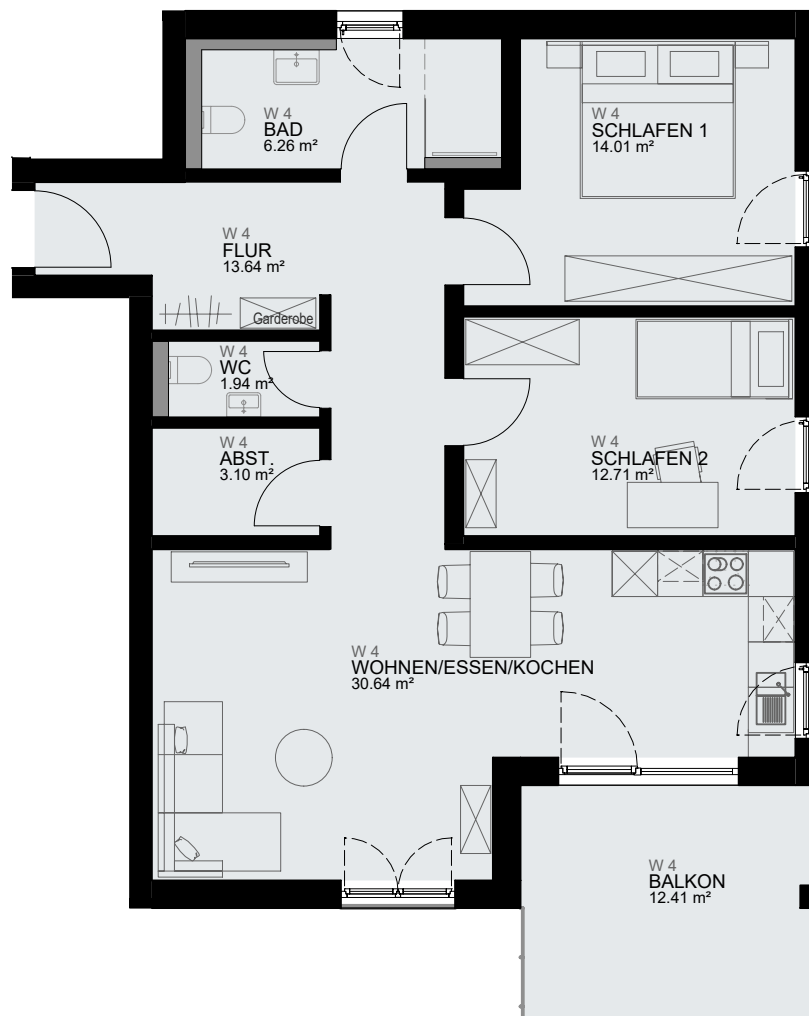


1.Obergeschoss

Wohnung 4 88,51 m²

Wohnflächenberechnung

Bad	6,26 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	30,64 m ²
Schlafen 1	14,01 m ²
Schlafen 2	12,71 m ²
WC	1,94 m ²
Flur	13,64 m ²
Abst.	3,10 m ²
Balkon (50%)	6,21 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 4

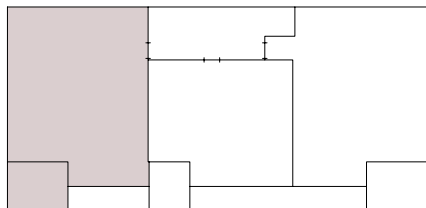
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

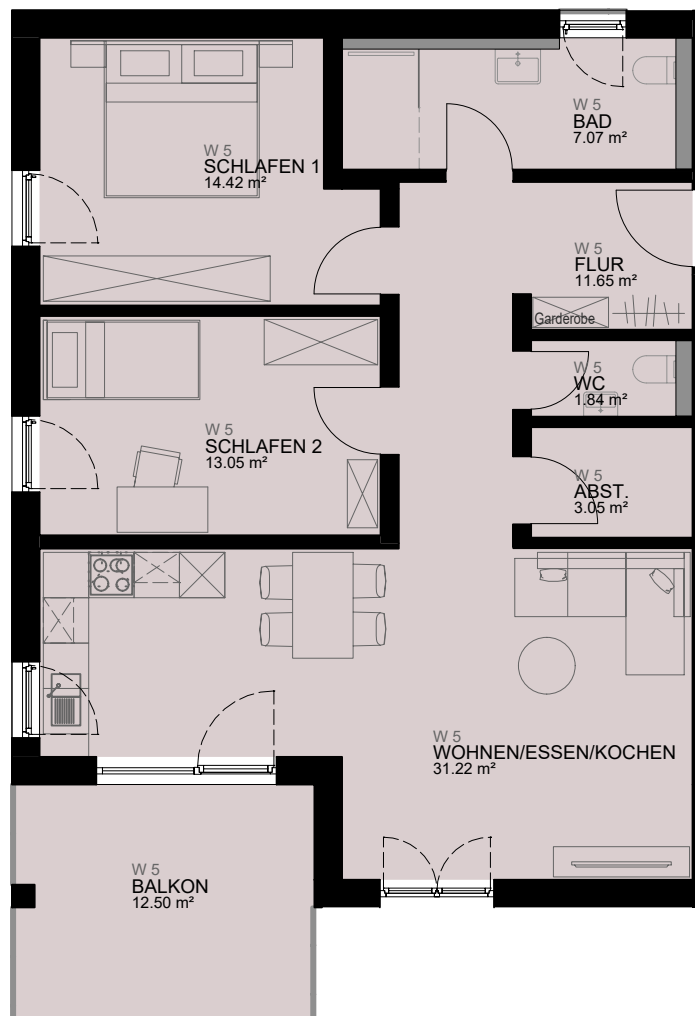


2.Obergeschoss

Wohnung 5 88,55 m²

Wohnflächenberechnung

Bad	7,07 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	31,22 m ²
Schlafen 1	14,42 m ²
Schlafen 2	13,05 m ²
WC	1,84 m ²
Flur	11,65 m ²
Abst.	3,05 m ²
Balkon (50%)	6,25 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 5

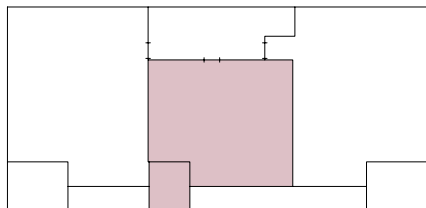
Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

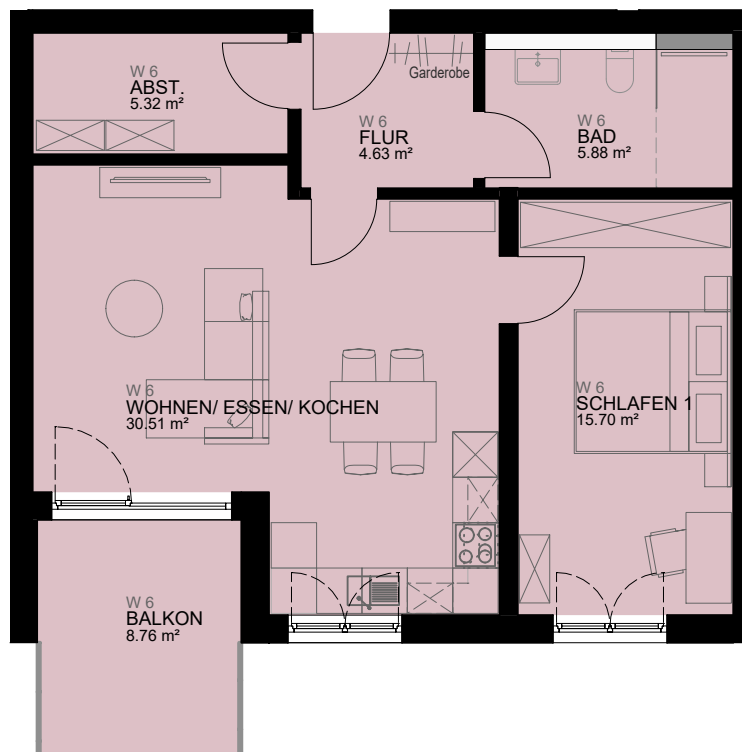


2.Obergeschoss

Wohnung 6 66,42 m²

Wohnflächenberechnung

Bad	5,88 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	30,51 m ²
Schlafen	15,70 m ²
Flur	4,63 m ²
Abst.	5,32 m ²
Balkon (50%)	4,38 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 6

Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

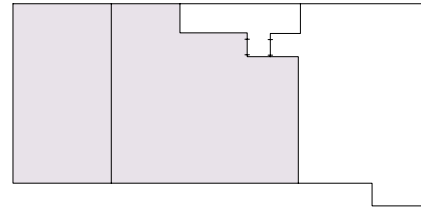
Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

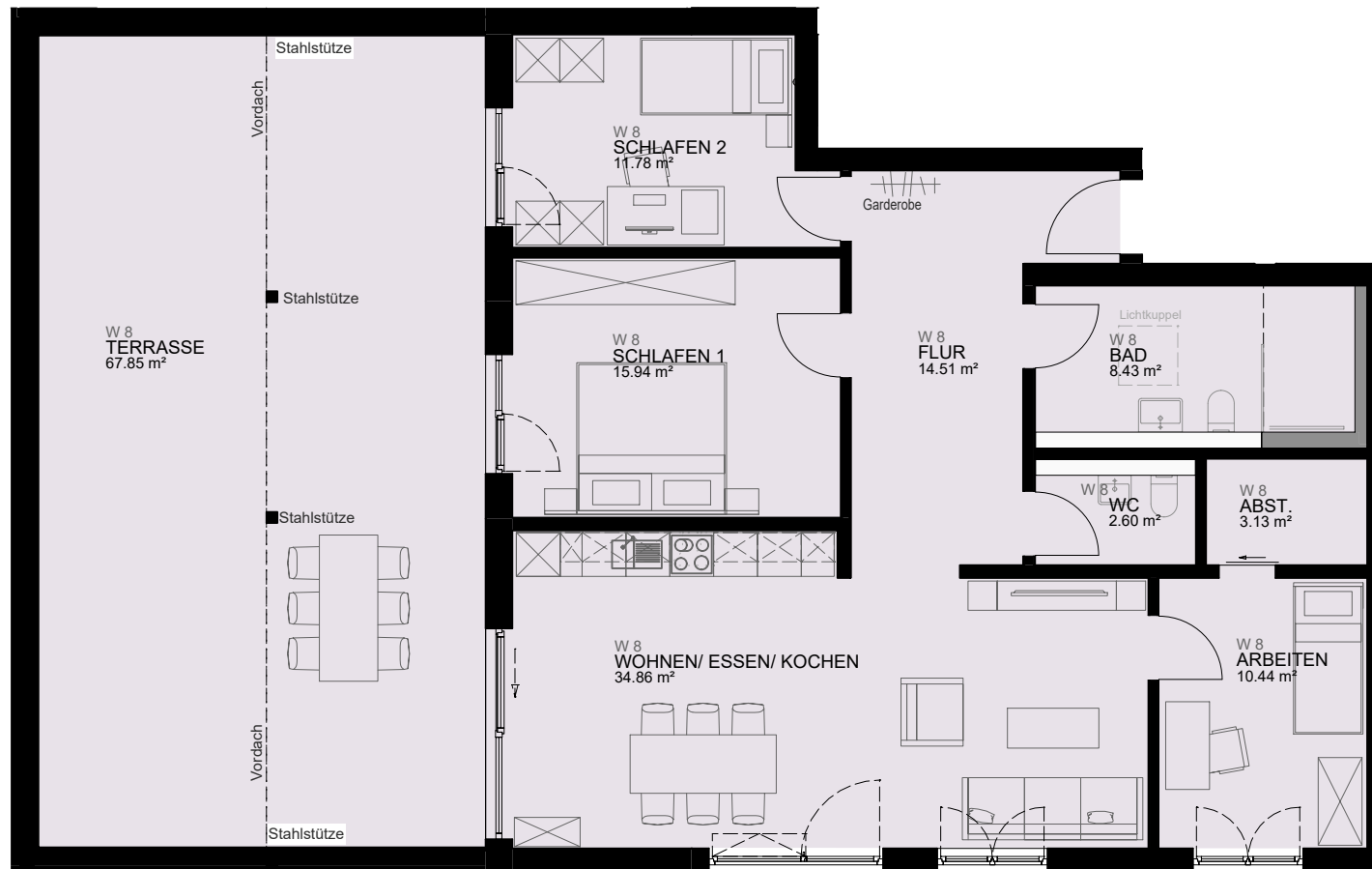
3.Obergeschoss

Wohnung 8 126,95 m²



Wohnflächenberechnung

Bad	8,43 m ²
Wohnen / Essen / Kochen	34,86 m ²
Arbeiten	10,44 m ²
Schlafen 1	15,94 m ²
Schlafen 2	11,78 m ²
WC	2,60 m ²
Flur	14,51 m ²
Abst.	3,13 m ²
Dachterrasse Überdacht (50%)	16,62 m ²
Dachterrasse (25%)	8,64 m ²



EXPOSÉ

Wohnung 8

Projekt

Neubau MFH mit 9 Wohneinheiten
Umbau Brauereigebäude Abschnitt 1
Am Ziegelberg 8
88524 Uttenweiler

Bauherr | Bauträger

Fritschle Projektentw. GmbH & Co.KG
Dieterskircher Straße 25
88524 Uttenweiler

Änderungen, auch Maß- und
Flächenänderungen sind vorbehalten

Baubeschreibung

Wohngebäude mit 9 Eigentumswohnungen Am Ziegelberg 8, 88524 Uttenweiler

1. Lage und Erschließung

Auf dem innerörtlichen Grundstück Am Ziegelberg 8 in Uttenweiler entsteht ein Wohngebäude mit 9 Eigentumswohnungen und Stellplätzen/Carports. Der Neubau wird schlüsselfertig einschließlich aller Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen erstellt. Die nachfolgend aufgeführten Leistungen sind Bestandteile des Kaufvertrages. Auf Besonderheiten der Ausstattung wird bei Bedarf hingewiesen.

2. Planung, Vermessung, Versicherung

Alle Planungskosten für Architekten- und Ingenieurleistungen, Statik, Wärme- und Schallschutznachweise (soweit erforderlich), Vermessungsarbeiten, Anschlussgebühren, Behördengebühren sind im Leistungsumfang enthalten, sofern sie sich auf den hier beschriebenen Standard beziehen. Sowie alle zur Erstellung des Gebäudes notwendigen Handwerkerleistungen. Das Bauwerk wird auf Grundlage der Baugenehmigungsunterlagen, der gültigen technischen Vorschriften, der statischen Berechnungen und sonstiger Nachweise oder gutachterlicher Stellungnahmen errichtet. Für die Bauzeit ist eine Feuer- / Rohbauversicherung abgeschlossen. Während der Bauzeit ist das Bauvorhaben durch eine Bauleistungsversicherung gegen Beschädigungen durch Dritte geschützt. Diese und eine Betriebshaftpflichtversicherung bleiben bis zur Übergabe an den Bauherrn bestehen.

3. Energiestandard

Das Bauwerk wird als KfW-Effizienzhaus 40 QNG (mit Nachhaltigkeitszertifikat) gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Ein Effizienzhaus 40 hat einen jährlichen Bedarf an Primärenergie, der nur 40 Prozent eines Referenzgebäudes beträgt. Damit ein Effizienzhaus 40 den geforderten Standard entsprechen kann, bedarf es verschiedener bau- und haustechnischer Maßnahmen. Maßgeblich für die Ausführung sind die gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Eine Änderung der Gesetzeslage bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung und der Übergabe an den Erwerber begründet keinen Rechtsanspruch. Mit Übergabe des Gebäudes wird ein Energiepass ausgehändigt.

4. Erdarbeiten und Gründung

Im Leistungsumfang enthalten sind sämtliche Abbruch- und Erdarbeiten sowie weitere damit verbundene Leistungen zur schlüsselfertigen Erstellung des Projektes. Die Herstellung der Baugrube beinhaltet den Erdaushub für das gesamte im Erdreich befindliche Bauwerk, die Arbeitsräume, erforderliche Abböschungen einschließlich Oberbodenabtrag, die Entsorgung auf einer zugelassenen Deponie oder zur Wiederverwendung und Verfüllung auf dem eigenen

Grund. Die Gründung erfolgt aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse gemäß Gründungsempfehlung und entsprechend der Statik.

5. Kanalarbeiten

Schmutz- und Regenwasserleitungen (PVC-Rohre), sowie alle nötigen Kontrollschächte für die Entwässerung werden gemäß Entwässerungsplan mit Zuleitung in den öffentlichen Kanal vorgesehen.

6. Mauer- und Betonarbeiten

Alle Mauer- und Betonarbeiten werden gemäß Ausführungsplanung und Statik ausgeführt, einschließlich Fundamentierung. Die Kelleraußenwände werden in Stahlbeton nach Statik ausgeführt, innenseitig schalungsglatt, außenseitig gedämmt wo erforderlich. Im Bereich der Erdanfüllung mit Feuchtigkeitsabdichtung. Die Geschossdecken kommen in massiver Stahlbetonbauweise, Stärke gemäß Statik zur Ausführung. Deckenstirnseiten werden zur Energieeinsparung gemäß der Berechnung nach GEG wärmedämmend. Die Außenwände werden überwiegend aus 36,5 cm starkem, hochwärmedämmendem Mauerwerk hergestellt. Feuchtigkeitssperren/ Mauersperrbahnen zwischen Mauerwerk und Stahlbeton werden vorgesehen. Tragende Innenwände in Beton oder Mauerwerk, Stärke nach statischer Vorgabe. Wohnungstrennwände in Schallschutzmauerwerk oder Beton nach statischen Erfordernissen bzw. den Schallschutzbestimmungen, nichttragende Innenwände in Trockenbau-Ständerwänden. Vorsatzschalen und Schachtverblendungen in Trockenbau entsprechend den Anforderungen bei Schall- und Brandschutz.

7. Putzarbeiten Außen- und Innenputz

Die Außenwandflächen erhalten einen zweilagigen mineralischen Außenputz. Auf Grundlage der technischen Regelwerke für Putzarbeiten wird der Grundputz mit einer zusätzlichen Lage als Gewebespachtelung ausgeführt. Des Weiteren erhalten die Außenwandflächen einen einmaligen Anstrich. Die farbliche Gestaltung erfolgt nach Vorlage des Architekten. Im Untergeschoss werden gemauerte Wandflächen mit einem Kalk-Zementputz versehen. Die Betonfugen der Wände und Decken werden verspachtelt und gestrichen. Die Wandflächen im Bereich der Wohngeschosse werden mit einem Gipsputz versehen, Gipsdielen- oder Trockenbauwände erhalten keinen Innenputz, diese werden tapezierfertig verspachtelt. In den Bädern und WCs kommt ein feuchtraumgeeigneter Kalk-Zementputz zum Einsatz. Die Fugen der Decken werden tapezierfertig verspachtelt.

8. Flachdacharbeiten

Flachdach mit bituminöser Abdichtung und Wärmedämmung nach Wärmeschutzberechnung über den beheizten Räumen.

9. Flaschnerarbeiten

Dachrinnen, außenliegende Fallrohre, Traufbleche und Blechverwahrungen werden in Titanzink ausgeführt.

10. Estrich

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich mit Dämmlage, Trittschalldämmung und Randstreifen. Die Oberflächen sind zur Aufnahme von Fliesen-, Betonwerkstein oder Naturstein- bzw. Parkettbelag geeignet.

11. Terrassen und Balkone

Beläge auf Terrassen und Balkonen werden als fein gestrahlte Betonplatten in naturbelassenem Farbton grau, frostsicher im Splittbett verlegt.

12. Schlosserarbeiten

Stahloberflächen im Außenbereich werden verzinkt ausgeführt. Sämtliche Balkon- und Terrassengeländer werden als verzinkte Stahlgeländer nach Planungsvorschlag des Architekten ausgeführt. Treppenhandläufe kommen aus Edelstahl zur Ausführung.

13. Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und Carports werden mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag ausgeführt.

14. Treppenhaus

Die Treppenläufe im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden als massive Stahlbetontreppen hergestellt. Sie erhalten einen Fliesenbelag einschließlich der erforderlichen Sockel und Abschlussleisten. Der Eingangsbereich wird ebenfalls gefliest und erhält einen Reinläufer.

15. Aufzug

Im Gebäude wird ein Aufzug verbaut, der alle Stockwerke (Untergeschoss bis Dachgeschoss) erreicht. Der Aufzug wird an ein Notrufleitsystem des Aufzugsherstellers angebunden.

16. Sanitärinstallation

Die Ausführung der Sanitäreinrichtungen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung. Hinter der Gebäudeeinführung des Trinkwasseranschlusses wird eine Hauptabsperrung mit Wasserzähleinrichtung installiert. Danach erfolgt eine Aufteilung des Hausanschlusses auf die jeweiligen Trinkwasserstränge für die verschiedenen erforderlichen Bereiche gemäß Haustechnikplanung. Der Verzug der Trink-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt hauptsächlich in den offen zugänglichen Bereichen im Kellergeschoss. Die einzelnen Abzweigungen in den verschiedenen Steigschächten werden entsprechend der Vorschriften mit Absperrungen versehen. Durchqueren die Wasserleitungen frostgefährdete Bereiche, werden sie nach Bedarf zusätzlich zur erforderlichen Dämmung mit einer Rohrbegleitheizung versehen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Kellergeschoss gemäß Installationsplan unter der Decke und teilweise auf den Wänden verlegt. Die Kalt- und Warmwasserverbrauchermittlung erfolgt über Rollenzähler. Die Zähler werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet. Die Gebäudeentwässerung erfolgt auf Basis der Entwässerungsplanung des Fachplaners. Die Abwasserentsorgung erfolgt über zugelassene Rohrsysteme unter Berücksichtigung des

geforderten Schallschutzes. Der Waschraum erhält einen Spülausguss sowie eine Wasserzapfstelle. Für die Gartenbewässerung ist bei der Erdgeschosswohnung ein Gartenwasserhahn vorgesehen sowie ein Anschluß für die Gemeinschaft. Die Küchen erhalten je einen Trink-, Warm- und Abwasseranschluss. Trink- und Warmwasseranschluss werden mit einem Eckventil versehen. Das Eckventil für Trinkwasser ist mit einem zusätzlichen Anschluss für eine Spülmaschine ausgerüstet. Die Installation erfolgt in der Regel Aufputz. Ein Waschmaschinenanschluss wird je Wohnung im Waschraum im UG vorgesehen.

Sanitärobjekte und Armaturen

Die Sanitärausstattung wurde auf Grundlage von Funktionalität und Design ausgewählt. Die modernen keramischen Sanitärobjekte werden im Farbton weiß gemäß Mustervorlage montiert. Alle Duschen werden gefliest und mit einer Duschrinne versehen. Die Anordnung und Größe der Sanitärobjekte ergeben sich aus der Architektenplanung. Alle Sanitärgegenstände aus der Serie Reisser Adria in der Farbe weiß. Alle Armaturen aus der Serie Hansavantis Style oder Reisser Golf.

Ausstattung der Sanitärräume:

Dusche:

Geflieste Dusche mit Ablaufrinne ca. 90 x 90 oder 75 x 90 cm mit Einhebel-Unterputzmischbatterie mit Metallflexschlauch, Brausestange und Handbrause. Duschtrennungen sind als Sonderleistung möglich.

Waschbecken Bad:

Waschbecken ca. 60 x 50 cm mit Einhebel-Mischbatterie, Kristallspiegel, Ablage und Handtuchhalter. Bei installationsbedingter Vormauerung entfällt die Ablage.

Waschbecken WC:

Waschbecken ca. 50 x 34 cm mit Einhebel-Mischbatterie, Kristallspiegel, Ablage und Handtuchhaken. Bei installationsbedingter Vormauerung entfällt die Ablage.

WC:

Wandtiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten und Papierrollenhalter.

Waschmaschine:

Die Aufstellung der Waschmaschine für die Wohnungen ist im Waschraum vorgesehen. Der Anschluß besteht aus Hahn und Siphon. Der Standort für den Trockner (nur Kondensattrockner möglich) ist über der Waschmaschine vorgesehen.

Küche:

Jede Küche erhält für die Spüle Kalt-, Warm- und Abwasseranschlüsse einschließlich Anschluss für die Spülmaschine.

17. Heiz- und Wassererwärmungsanlagen, Raumluftechnische Anlagen

Die Ausführung der Heiz- und Wassererwärmungsanlagen erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik, den geltenden Ausführungs- und Durchführungsverordnungen und den Anschlussbedingungen der Versorgungsunternehmen auf Basis der Haustechnikplanung. Die Versorgung mit Heizwärme und die Wassererwärmung erfolgt über eine vollautomatische, außentemperaturgesteuerte Zentralheizung mit einem Anschluß an ein regionales Fernwärmenetz. Diese Zentralheizung verfügt über Zeitschaltuhr, Außenfühler, Temperatureinstellung für Tag- und Nachtbetrieb, Heizkurveneinstellung und Programmschalter. Sommer- und Winterschaltung, Frostschutzfunktion, zentrale Brauchwasserversorgung für Küchen und Bäder mit Zirkulationsleitung. Das Beheizen der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Rohrleitungen aus Kunststoff (ggfls. Verbundrohr), welche sich über separate Heizkreise je Raum individuell regulieren lassen. Sofern der Heizwärmebedarf es erfordert, erhalten die Bäder je einen weißen Handtuchtrockner gemäß Haustechnikplanung, der elektrisch zuschaltbar ist. Die Steuerung der Räume erfolgt über separate Heizkreise je Raum. Die Verteilung erfolgt über zentrale Steuerkästen je Wohnung. Das Treppenhaus wird nicht zusätzlich beheizt / temperiert. Die Auslegung der Heizungsanlage erfolgt nach dem GEG-Nachweis und der Heizlastberechnung. Die Warmwasserversorgung erhält eine Zirkulationspumpe. Die Kalt- und Warmwasserleitungen erhalten geeignete Zählervorrichtungen auf Mietbasis, getrennt nach Kalt- und Warmwasserzählern. Einbaustandort und Höhe nach Angabe der Haustechnik (Standort nicht frei wählbar).

In den Bädern oder Toiletten wird ein 2-stufiger Abluft-Ventilator eingebaut. Mit diesem Lüfter wird eine vom Nutzer unabhängige Wohnraumentlüftung erreicht. Über Nachströmventile in bestimmten Fensterrahmen strömt die benötigte Außenluft nach. Um eine Durchlüftung der Wohnung zu erreichen, müssen bestimmte Innentüren gekürzt werden. Der Abluftventilator arbeitet in der 1. Stufe im Dauerbetrieb, in der 2. Stufe nutzungsabhängig über einen Schalter.

18. Hauseingangstür, Klingel, Briefkästen

Die Eingangstüranlage wird in einer Aluminiumkonstruktion, thermisch getrennt ausgeführt. Die Oberfläche wird einbrennlackiert bzw. pulverbeschichtet. Die Drückergarnitur in Edelstahl ausgeführt. Die Wohnungen erhalten eine Klingel mit einer Gegensprechanlage, sowie einen elektrischen Haustüröffner. Die Wohnanlage erhält eine Schließanlage nach Schließplan für alle Gemeinschaftsbereiche, Wohnungseingangstüren und Kellertüren. Im Bereich des gemeinschaftlichen Hauseinganges kommt eine formschöne Briefkastenanlage (hochwertiges Markenfabrikat z.B. Renz oder gleichwertig) geeignet für DIN A4-formatige Zustellungen, zur Ausführung. Der Eingangsbereich wird überdacht.

19. Wohnungseingangstüren, Kellereingangstüren

Die Wohnungseingangstüre wird als Holztürblatt mit Holzumfassungszarge und Schallschutzeinlage und Türspion ausgeführt. Innenseitig werden Drückergarnituren, außen Griffknaufe in Alu EV 1 ausgeführt. Die Kellereingangstüren werden als feuerhemmende Drehtüren mit Stahltürblatt und -zarge, nach Vorschrift hergestellt. Haustüre und Wohnungseingangstüre erhalten eine zentrale Schließanlage.

20. Innentüren

Die Innentürelemente bestehen aus CPL Weißlack Zargen und Türblätter mit glatter Oberfläche. Der Türkern besteht aus Röhrenspanstreifen, die Drückergarnitur ist hell eloxiert mit Rosette. Alle Innentüren werden mit einer Umfassungszarge in Türfarbe und farblich passender Dichtung ausgeführt.

21. Fenster und Rollläden

Alle Fenster und Fenstertüren werden in Kunststoff, als Mehrkammersystem mit integrierten Dichtungen ausgeführt. Die Verglasung besteht aus einer energieoptimierten Dreifach-Wärmeschutzverglasung mit einem U-Wert (Glas) = $0,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. Die Rahmen-Elemente sind innen weiß und außen abgestimmt auf die Fassade. Fenster und Fenstertüren werden mit Einhand-Dreh-Kippbeschlügen eingebaut. Bei mehrflügeligen Fenstern wird ein Flügel mit Dreh-Kippbeschlag ausgestattet. Der Ausgang auf die Terrasse vom Esszimmer der Wohnung W8 erhält eine Hebe-Schiebetüre. Die Fenster werden entsprechend den RAL-Richtlinien eingebaut. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium, die Innenfensterbänke in Granit Padang Cristal, $d = 20 \text{ mm}$ eingebaut. Sämtliche Wohnraumfenster (außer Dreiecksfenster und runde Fenster) werden mit Kunststoff-Rollläden mit Gurtbedienung ausgestattet. Die Räume im Wohn-Ess-Küchenbereich erhalten einen Elektroantrieb mit Schalter am Fenster. Im DG erhalten alle Wohnräume elektrische Rollläden bzw. Jalousien.

Damit die Rollläden- bzw. Jalousiekästen keine Schwachstellen bei der Wärmedämmung darstellen, sind die Revisionsöffnungen auf der Gebäudeaußenseite angebracht und erhalten eine Wärmedämmung gemäß GEG.

22. Fliesenarbeiten

Wand- bzw. Bodenfliesen kommen in den Bädern und Gäste-WCs zur Ausführung. Die Wandfliesen werden in den Bädern auf Wunsch wandhoch, in den WCs auf eine Höhe von 1,25 m gefliest. Die entsprechenden Sockelleisten werden im Material der Bodenfliesen ausgeführt, sofern nicht Wandfliesen auf das Bodenmaterial stoßen. Im Bereich der Küchenzeile kommen keine Sockelfliesen zur Ausführung. Alle Ecken und Stöße sowie Übergänge zwischen Boden-, Wand- und Sockelfliesen werden elastisch versiegelt. Bade- bzw. Duschwannenvormauerungen sowie Rohrkästen werden den Ausführungsplänen entsprechend hergestellt. Horizontale und vertikale Wandaußenecken werden mit Eckschutzschienen in Kunststoff versehen. Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Materialpreis für Fliesenflächen inkl. MwSt. in Höhe von 40,00 Euro/qm, für Wand- und Bodenfliesen. Die Auswahl der Fliesen erfolgt nach Wahl des Käufers aus der umfangreichen Musterpalette in der Fliesenausstellung.

23. Bodenbeläge

Alle nicht gefliesten Räume in der Wohnung werden mit einem Vinylboden ausgestattet. Der zur Ausführung kommende Vinylbelag wird vollflächig auf dem Estrich verklebt und ist für Fußbodenheizung geeignet. Im Kaufpreis einkalkuliert ist ein Materialpreis von 40,00 Euro/qm inkl. Sockelleisten und MwSt.

24. Malerarbeiten

Die Malerarbeiten bestehen aus den erforderlichen Vorarbeiten wie Grundieren, Spachteln und dem Endanstrich. Alle Wände und Decken in den Wohnbereichen werden mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Wände und Decken des Treppenhauses und Hausflur erhalten einen wischbeständigen Dispersionsanstrich. Alle Innenwände sowie Wandbekleidungen und alle allgemein genutzten Nebenräume erhalten ebenfalls einen wischbeständigen Dispersionsanstrich. Sichtbar bleibende Estrich-/ Betonbodenoberflächen (z. B. in Kellerräumen und -fluren, Heizräumen etc.) erhalten eine staubbundene Beschichtung. Sämtliche Stahlteile im Innenbereich werden rostschutzbehandelt und mit einer geeigneten Lackierung versehen.

25. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird gemäß den gültigen VDE-Richtlinien, den EVU-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt. Das Gebäude erhält einen Anschluß an ein Glasfasernetz über welches die Anschlußmöglichkeit für Telefon, Internet und Fernsehen zur Verfügung gestellt wird. Die Leitungsführung in den Wohnungen erfolgt grundsätzlich in Unterputzverlegung bzw. in den Trockenbauwänden. Der Elektrohausanschluss und der Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz befindet sich im UG, schutzisolierte Zählerschränke zur Ablesung im UG. Die Elektrounterverteilung (Sicherungs- und Verteilerkasten) befinden sich innerhalb der jeweiligen Wohnungen. Die Ausstattung mit Schaltern und Steckdosen erfolgt gemäß Elektroplan. Als Standard für Steckdosen und Schalter ist das Fabrikat Jung AS 500 definiert.

Die Verteilung ist wie folgt vorgesehen:

Wohn-Esszimmer:	2 Lampenauslässe mit einer Wechselschaltung 1 Netzwerkanschluß RJ 45 für Tel. und Internet 2 Dreifachsteckdosen 2 Doppelsteckdosen 2 Steckdosen
Eltern:	1 Lampenauslass mit einer Kreuzschaltung 3 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Netzwerkanschluß RJ 45 für Tel. und Internet
Kinderzimmer:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 2 Doppelsteckdosen 1 Steckdose 1 Leerrohr mit Leerdose für Telefonanschluss
Küche:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 4 Steckdosen 3 Doppelsteckdosen 1 Anschlussdose für Elektroherd 1 Anschlussdose für Backofen
Bad:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Wandauslass mit Ein-Ausschaltung am Waschbecken 2 Steckdosen pro Waschbecken 1 Steckdose

Gäste-WC:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Steckdose
Flur:	2 Lampenauslässe mit Wechselschaltung 1 Steckdose
Balkon/Terrasse:	1 Lampenauslass mit Ein- Ausschaltung 1 Steckdose
Abstellraum/Speis:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 Steckdose
Kellerraum:	1 Lampenauslass mit Ein-Ausschaltung 1 darunterliegende Steckdose
Waschraum:	Je 1 Steckdose für Waschmaschine und Trockner pro Wohnung

Beleuchtung Allgemeinräume:

Am Hauseingang, Treppenhaus sowie den Allgemeinräumen werden Beleuchtungskörper nach Angabe Architekt installiert.

Klingel- und Briefkastenanlage:

Klingeltaster mit Namensschild am Hauseingang oder Briefkastenanlage sowie an der Wohnungseingangstür. Haussprechanlage am Hauseingang oder Briefkastenanlage mit Sprechstelle in der Wohnung.

Rauchmelder werden auf Batteriebasis in Abstimmung mit dem Brandschutzkonzept und der Baugenehmigung vorgesehen. Rauchmelder werden auf Mietbasis geliefert.

Das Gebäude erhält einen Anschluss an ein modernes Multimedianeetz / Glasfaser des örtlich verfügbaren Anbieters.

26. Einbauküchen

Einbauküchen sind nicht Bestandteil dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung und nicht im Lieferumfang enthalten. Es ist zu beachten, dass nur Umlufthauben zulässig sind.

27. Abstell- und Gemeinschaftsräume

Jede Wohnung erhält einen abschließbaren Kellerraum. Die Abteilung erfolgt mit Wänden und Türen aus einer Holzkonstruktion. Die Fahrradabstellplätze sind im Abstellraum im Keller vorgesehen.

28. Außenanlagen

Die gärtnerische Gestaltung der Außenanlagen wird gemäß der Garten- und Landschaftsplanung und behördlicher Auflagen ausgeführt. Hierzu gehören insbesondere die Gestaltung der Zufahrtswege und Laufwege (gepflastert), sowie die Grünbepflanzung mit Sträuchern und Rasenflächen. Sofern behördlich gefordert wird ein Spielplatz für Kleinkinder vorgesehen.

29. E-Mobilität

Es werden Leerrohre für die Installation von Ladeboxen an die Carports gelegt. Die Installation der Ladeboxen kann später durch den Nutzer direkt beauftragt werden.

30. Schlussbemerkung

Das Bauvorhaben wird gemäß Baugenehmigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung errichtet. Ferner erfolgt die Ausführung gemäß der Architektenplanung, den statischen Berechnungen, dem EnEV Nachweis 2014 mit Verschärfung 2016 und der Haustechnikplanung. Der Schallschutz entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung. Für das Gebäude existiert ein Brandschutzkonzept, welches eine feuerbeständige Bauweise vorsieht. Dabei werden alle Wohnungen sowie die unterschiedlichen Nutzungen voneinander brandschutztechnisch getrennt. Die jeweiligen Treppenhäuser stellen den ersten Rettungsweg dar. Der zweite Rettungsweg wird über die Leitern der Feuerwehr gewährleistet. Alle Wohnungen werden mit Heimrauchmeldern auf Mietbasis ausgestattet. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder Versorgerangaben etc. maßgebend sind. Änderungen der Planung und Abweichungen von den Zeichnungen, der Bau- und Qualitätsbeschreibung, in der Ausführung innerhalb von konstruktiven Varianten, von Weiterentwicklungen sowie durch evtl. behördliche Auflagen, Auflagen von Versorgungsbetrieben und gesetzlichen Vorschriften bleiben vorbehalten, sofern diese dem Käufer zumutbar und insgesamt nicht wertmindernd sind. Dies können Änderungen sein, die sich entweder aus statischen und/ oder technischen Anforderungen ableiten. Ferner können Modifikationen auftreten, die sich aus der Detailplanung sowie der Ausführungsplanung, namentlich Steigeschächte, Dimensionierungen, Standorte von Sanitärobjekten, Lüftungsgeräten, Heizungsanlagen etc., ergeben. Sofern die hier aufgeführten Materialien nicht mehr lieferbar sind und/oder aufgrund technischer Verbesserungen ein Austausch der Materialien angeraten ist, behalten wir uns auch hier Änderungen in der Ausführung vor. Ansprüche daraus können grundsätzlich nicht hergeleitet werden. Die in den Zeichnungen, Lageplänen und Preislisten angegebenen Maße und Flächenberechnungen sind circa-Angaben. Maße in den Zeichnungen sind Rohbaumaße ohne Wandbekleidung. Eingezeichnete Möbel oder Geräte dienen lediglich der Erläuterung und sind im Kaufpreis nicht enthalten. Maße für Einbauten und Einrichtungen sind stets am Bau bzw. am Grundstück zu entnehmen. Abweichungen von etwa in den Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bauleranzien möglich. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße / Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen. Rohrkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her, erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. verbindlich. Die Größe kann sich während der Bauzeit verändern. Die Lage und die Anzahl der in den Verkaufsunterlagen und Ansichten dargestellten Regenfallrohre werden den Berechnungen entsprechend ausgeführt. Im Untergeschoss im Bereich der Abstellräumlichkeiten beträgt die Deckenhöhe in Gehbereichen mindestens 2,00 m. Im weiteren Bereich der Abstellräume befinden sich teilweise sichtbare Haustechnikleitungen auf Wand/Decke. Mögliche Abweichungen gelten als wertneutral, sofern sie Veränderungen in der Materialisierung und Gestaltung gegenüber den Projektplänen und der Baubeschreibung betreffen, welche die

Qualität und die Funktionalität nicht beeinträchtigen. Die Gewährleistungsrechte bestimmen sich nach den §§ 633 ff. BGB. Die Verjährungsfrist beträgt fünf Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme und erstreckt sich daher nicht auf die normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen. Die Anwuchsgarantie der Bepflanzungen beträgt eine Wachstumsperiode. Bei den Estrich- und Fliesenarbeiten wird darauf hingewiesen, dass sich, bedingt durch die technische Beschaffenheit der Wärme- und Trittschalldämmung, Fugen von 4 bis 5 mm Stärke am Boden-/Wandanschluss ergeben können. Bedingt durch die technische Notwendigkeit von Bewegungs-, Schwind- und Arbeitsfugen kommt dieser Prozess nach 2 bis 3 Jahren zum Stillstand. Der Käufer kann hieraus kein Mangel gegenüber der Verkäuferin geltend machen. Es wird dem Käufer empfohlen, nach Ablauf der Frist, sofern erforderlich, die dauerelastischen Fugen zu erneuern und Sockelleisten, - wo vorhanden – tiefer zu setzen. Im Bereich von Anschlüssen Dachschrägen – Decke/Wand- sind, bedingt durch den Trocknungsprozess der eingebauten Materialien, Rissen technisch nicht vermeidbar und gelten nicht als Mangel. Es empfiehlt sich, diese im Rahmen der ersten Schönheitsreparatur zu überarbeiten. Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderlichen Schutzwirkungen beibehalten sollen, dies gilt vor allem für Außenanstriche und die Beseitigung von Schwindrissen, die sich ggf. aus dem Trocknungsprozess ergeben. Außenhölzer bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Erhaltungspflege (in der Regel jährlich), um ein Ausbleichen zu verhindern. Des Weiteren neigen Außenhölzer durch die direkte Bewitterung zum Quellen und Schwinden, zum sogenannten „Ausbluten“, sowie zu leichter Haarrissbildung. Unbehandelte Außenhölzer bilden im Laufe der Zeit eine silbergraue Patina. Diese Umstände stellen keine Gewährleistungsmängel dar. Darüber hinaus benötigen auch alle Bauteile, die eine mechanische Funktion ausüben, eine regelmäßige Pflege. Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen durch laufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Die Ausführung von Sonderwünschen ist möglich, soweit sie technisch ausführbar sind und keine baulichen Verzögerungen bedingen bzw. das Bauwerk nicht verändern. Damit verbundene Bau-, Bauneben- und Regiekosten sind vom Erwerber gesondert zu entrichten. Sofern durch Sonderwünsche Planungsänderungen erforderlich sind, werden diese pauschal mit 250,00 Euro je geänderter Zeichnung berechnet, wobei das einmalige Ändern des Grundrisses kostenneutral ist. Änderungen und Prüfung der Haustechnikplanung sind mit 500,00 Euro pro Planänderung gesondert zu vergüten, wobei auch hier das einmalige Ändern kostenneutral ist. Die Kosten für Sonderwünsche werden nach zu erstellenden Angeboten gesondert ausgewiesen und enthalten einen Generalunternehmerzuschlag. Werden Arbeiten in Eigenleistung ausgeführt, so entfallen alle darauf bezogenen Positionen dieser Bau- und Qualitätsbeschreibung. Eigenleistungen können erst nach Abnahme und Übergabe ausgeführt werden. Es gilt vor dem Hintergrund der bauaufsichtlichen Einführung der Euro-Codes zum 01.7.2012 als vereinbart, dass die in diesem Vertrag vereinbarten Bauleistungen auch dann mangelfrei sind, wenn diese nach dem zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen resp. in diesem Vertrag/Baubeschreibung bezeichneten DIN-Normen erbracht werden und dem Stand der Technik entsprechen. Irrtümer bleiben vorbehalten, ohne dass daraus Ansprüche hergeleitet werden können.

(Stand 04.12.2023)