

# **Baubeschreibung**

## **Neubau eines innovativen Mehrfamilienhauses**

### **Palais am Reitweg**

**Stand: 08.09.2011**

Johannesstraße 35  
9 Wohnungen und eine Ladeneinheit

#### **Vorbemerkung**

Anstelle der vorhandenen Bebauung der Johannesstraße Ecke Breitscheidstraße, soll im Jahr 2012 ein innovativer Neubau entstehen, der sich architektonisch am historischen Vorbild orientiert und zugleich ein eigenes Design verfolgt. Um die hohe architektonische Qualität zu gewährleisten, wurde der Berliner Architekt Patzschke beauftragt. Zur Überwachung der Ausführungsqualität wurde ein renommiertes Stuttgarter Architekturbüro ausgewählt. Neben den hohen gestalterischen Vorgaben wurde zudem nach energetischen Lösungen gesucht, welche geeignet sind, den Wohnkomfort zu erhöhen und zugleich Klima- und Nebenkostenschonend wirken.

Die nachfolgende Baubeschreibung erläutert die Leistungen, welche der Bauträger dem Erwerber schuldet.

## **1. Allgemeine Projektbeschreibung**

### **1.1 Allgemeines / Vorbemerkungen**

Die Baubeschreibung beruht auf den Entwurfs- und Bauvorlageplänen.

Soweit im Folgenden vom Bauträger die Rede ist, so ist die Planbau Schwaben Objekt Johannesstraße GmbH + Co. KG Stuttgart gemeint.

Falls die Baubeschreibung Wahlrechte bzw. Ermessen eröffnet, obliegt die Ausübung bzw. Ausführung dem Bauträger, soweit nicht im Einzelfall anderes ausgewiesen ist. Der Bauträger trifft die Bestimmungen nach billigem Ermessen i.S. § 315 BGB. Selbiges gilt im Zusammenhang mit Konzepten.

Soweit Leistungen durch den Architekten zu gestalten bzw. zu bestimmen sind, handelt es sich um den Architekten des Bauträgers.

Bei sämtlichen Maßangaben handelt es sich um Zirka-Angaben. Geringfügige Abweichungen sind daher möglich und werden vom Käufer anerkannt.

Im Zuge der Fachingenieurplanung können, um die technische Versorgung der Gebäude zu gewährleisten, Versorgungsschächte verlegt oder vergrößert oder neu installiert werden, welche heute in den Verkaufsplänen noch nicht geplant und/oder sichtbar dargestellt sind. Erforderliche Wasser-, Abwasser-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektroleitungen bzw. Schächte sind zu dulden, ebenso eventuelle notwendige Abhängungen von Decken in untergeordneten Räumen wie Abstellräumen, Bädern, WCs, Fluren etc.

Geringfügige Veränderungen der Wohnfläche (bis max. 2%) aufgrund von o.g. Leitungsführungen sind im Zuge der Durchplanung des Projektes aufgrund technischer Gegebenheiten oder aber aufgrund eventueller baurechtlicher Auflagen möglich und führen nicht zu Preisänderungen.

Änderungen gegenüber den beschriebenen Materialien und Leistungen soweit sie aus technischen Gründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Maßliche Differenzen inkl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten. Allerdings sind kaufvertragliche Regelungen zu berücksichtigen.

Sämtliche farbliche und gestalterische Festlegungen wie die Gestaltung der Fassaden, Balkone, Terrassen, Treppenhäuser, Allgemeinräume und Außenanlagen oder an den konstruktiven Bauteilen sind durch den Käufer nicht möglich und bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Mitzuliefernde und fest einzubauende Einrichtungen sind Bestandteil dieser Beschreibung.

Im Neubau erfolgt ein Austrocknungsprozess auch noch nach Bezugsfertigkeit. Eine sachgerechte Belüftung und Beheizung ist notwendig um die Austrocknung des Gebäudes zu gewährleisten und Bauschäden zu verhindern.

#### **Folgende Leistungen sind enthalten:**

Die schlüsselfertige Erstellung der Eigentumswohnungen gemäß der Baubeschreibung ohne Sonderbauteile und Sonderausstattung.

Erschließungskosten, Kanalbeitrag und Kanalanschlussgebühren, Hausanschlüsse wie z. B. Strom, Kanal und Wasser.

Baugenehmigung, Bauleitung, Statik, Prüfstatik, Fachingenieur- und Architektenleistung sowie die Gebühren hierfür wie auch die Vermessungs- und Teilungsgebühren.

Baunebenkosten wie Baustelleneinrichtung mit Bauwasser und Baustrom und die Verbrauchskosten hierfür bis zur Hausabnahme.

#### **Nicht enthalten sind:**

Die Kosten einer künftigen Katastervermessung sowie die Anmeldung und Freischaltung von Telefonen, Kabelfernsehen (siehe 6.4 Elektroinstallation).

### **1.2 Versorgungs- und Wartungsverträge**

Dem Verkäufer steht es frei für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleistungen wie z. B. für Wärme, Elektrizität, Betrieb des Blockheizkraftwerkes (BHKW), Wasserversorgung und -entsorgung, für den Einbau von Verbrauchsmessgeräten (z.B. Wasser- und Stromzähler) sowie für Wartungsleistungen der technischen Anlagen (wie z. B. Aufzugsanlagen) die erforderlichen Verträge abzuschließen und der WEG (vertreten durch die beauftragte Hausverwaltung) diese entsprechend mit sämtlichen Rechten und Pflichten zu übertragen.

### **1.3 Planungsänderungen**

Änderungen an der Entwurfs- und Ausführungskonzeption, die aufgrund von Auflagen beteiligter Behörden oder ingenieurtechnischer Anforderungen notwendig werden, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Toleranzgrenzen werden im Kaufvertrag vereinbart.

### **1.4 Schallschutz**

Für die Wohnungen wird ein erhöhter Schallschutz nach DIN 4109, Beiblatt 2, realisiert.

## **2. Gebäude**

Es wird die für 2011 gültige Energieeinsparverordnung zugrunde gelegt. Das Gebäude wird als KfW 55 Effizienzhaus ausgeführt.

### **2.1 Rohbau allgemein**

Herrichten des Baugrundstückes. Verbau und Aushub der Baugrube, Fundamente und Rohrgräben, wiederverfüllen und verdichten der Arbeitsräume sowie Wiederherstellen der Grundstücksrandbereiche.

Decken und Wandstärken, Materialwahl, Stahlbewehrungen sowie Beton und Mörtelgüte werden entsprechend den statischen Berechnungen und bauphysikalischen Erfordernissen ausgeführt.

Kanalisation innerhalb und außerhalb des Gebäudes mit PVC-Rohren nach den örtlichen Vorschriften und Bestimmungen. Auf dem Grundstück in den Schächten Putzstücke und geschlossene Deckel.

Die Gründung wird entsprechend des Gründungsgutachtens und statischen Erfordernissen ausgeführt.

Unter der Bodenplatte wird eine Kies- oder Schotterfilterschicht gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebracht, nach statischen und hydrologischen Erfordernissen.

### **2.2 Abrissarbeiten**

Abbruch bestehender Gebäude und Baufeldfreimachung. Eventuell bleibt ein Teil der bestehenden EG oder UG Wände aus baurechtlichen Gründen (Abstand) oder sonstigen Gründen stehen und wird in den Rohbau integriert.

## **3. Bauelemente**

### **3.1 Untergeschoss und Kraftwagenhalle**

Untergeschosswände aus Stahlbeton glatt geschalt ca. 24-30 cm stark nach statischen Erfordernissen, mit Feuchtigkeitsisolierung bzw. aus wasserundurchlässigem Beton.

Die Bodenoberfläche im Bereich der Stellplätze und Zufahrten ist Beton flügelgeglättet, Im EG erhalten die Stellplätze eine wasserundurchlässige Beschichtung. Das Farb und Lichtkonzept wird vom Verkäufer festgelegt und orientiert sich am Gestaltungsanspruch des Gebäudes.

Die Keller erhalten einen staubbindernden Anstrich.

#### **Parkliftanlage**

Die Stellflächen für 10 PKW's werden als Auto-Parksystem (z.B. Wöhr Parklift Normaltyp 402-185/180 cm, Höhe 320+185 cm) zum unabhängigen Parken von 2 Pkw übereinander ausgebaut. (Abmessungen laut Datenblatt [Parklift 402.](#))

Parkanlagen Vierfachparker Nr. 11 als Doppelanlage mit lichten Plattformbreite von ca. 500cm, Vierfachparker Nr. 12 mit ca. 480cm, Doppelparker Nr. 13 mit ca. 240cm.

Ggf. sind die Parkanlagen nur durch mehrmaliges Rangieren zu erreichen.

### **3.2 Wände**

#### **Außenwände**

Die Außenwände vom EG bis 4. OG bestehen aus Montage-Mauerwerk z. B. Kalksandstein bzw. Stahlbeton gemäß statischen Erfordernissen. Außen Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol oder Mineralfaserplatten, Oberputz mineralisch. Farben nach Vorgabe Verkäufer

Die repräsentativen straßenzugewandten Fassaden werden in traditioneller Formensprache in mineralischem, glatten Filzputz ausgeführt. Im unteren Fassadenbereich wird Straßenseitig ein ca. 70cm hoher Sockelabschluss aus Naturstein ausgeführt. Im Bereich EG und 1. OG erhalten die Fassaden einen Bossenputz nach historischem Vorbild.

Gestalterische Fassadengliederungen durch Gesimsprofile, Fensterfaschen, Pilaster etc. werden aus vorgefertigten Dekorprofilen hergestellt.

Die horizontalen Gesimsbänder und Brüstungen erhalten gekantete Blechabdeckungen aus vorbewittertem Zinkblech.

Hof- bzw. Rückfassade sind zurückhaltender gegliedert.

### **Innenwände**

Tragende Wände in Montagemauerwerk, z.B. Kalksandstein ca. 17,5 - 24cm stark, bzw. in Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, Oberfläche Gipsputz malerfertig (Qualitätsstufe Q3). Nichttragende Wände z.B. als Gipsdielenwände bzw. als leichte Trennwände in Ständerbauweise, doppelt beplankt mit Gipskartonplatten, Installationen in der Wand geführt, Oberflächen malerfertig gespachtelt (Qualitätsstufe Q3)

In Nassbereichen: Einbau von feuchtigkeitsgeschützten Platten, Mauerwerkswände mit Kalk-Zementputz

### **3.3 Geschossdecken**

Die Geschossdecken im Bereich der Wohnungen als Stahlbetonmassivdecken ca. 22 cm stark glatt geschalt, tapezierfähig gespachtelt (Qualitätsstufe Q3).

### **3.4 Balkone, Loggien und Terrassen**

Balkone, Loggien und Dachterrassen im DG als Stahlbetonmassivdecken. Bodenbelag Betonwerksteinmaterialien im Kiesbett oder Stelzlager. Der Einbau erfolgt mit sichtbaren Einläufen. Einbauteile: Aco-Drainrinnen und Einläufe mit Edelstahlabdeckung im Bereich aufgehender Bauteile.

### **3.5 Dachkonstruktion, Dacheindeckung und Dachdämmung**

Mansarddach als Stahlbetonkonstruktion. Dämmung entsprechend Bauphysik für den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz.

Dachdeckung: Tonziegel, Biberschwanzdeckung

Dachrinnen, Regenfallrohre, Verwahrungen und Gesimse aus vorbewittertem Zinkblech.

Dachgauben und Turmkuppel als Holzkonstruktion mit Verkleidung aus vorbewittertem Zinkblech.

### **3.6 Treppenhaus**

Treppen: Stahlbeton-Fertigteile-Treppenläufe, elastisch gelagert, Hauptpodeste Stahlbetonmassivplatten.

Im Treppenraum wird eine trockene Steigleitung nach DIN hergestellt, an oberster Stelle wird eine Rauchabzugsöffnung (RWA) eingebaut.

Treppengeländer: Stahlkonstruktion, vertikal gegliedert mit Anstrich Eisenglimmer

### **3.7 Aufzug / Regenerativer Antrieb**

Ausführung Aufzugschacht nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, unter Berücksichtigung des Schallschutzes.

Behindertenfreundlicher und krankentragengerechter Personenaufzug mit einseitiger Zuladung und Haltepunkten in jeder Ebene, als triebwerksraumloser Aufzug mit Antriebsanlage seitlich oder in der Unterfahrt.

Der Antrieb soll mittels eines Systems erfolgen, das Bremsenergie mittels Generator nutzt, um elektrische Energie zu gewinnen (ähnlich Hybrid-Antrieb, z.B. Kone ecoDisk). So könnte bis zu 60% der vom Gesamtsystem Aufzug benötigten Energie bereitgestellt werden.

Ausstattung der Aufzugskabinen in optischer Anpassung an das EG-Foyer, Lichtdecke oder LED Beleuchtung hinter Stuckprofilen, Wandgestaltung mit Spiegel und Holzverkleidung, zweiseitiger Handlauf aus Massivholz oder Edelstahl, Edelstahlbedientableau mit flächenbündig eingelassenen Knöpfen incl. Notrufknopf.

Die äußeren Schachttüren des Aufzug, erhalten eine Aufdoppelung aus poliertem Metall und im Erdgeschoss, podestseitig Türportale aus Naturstein oder Holz, gem. gestalterischer Vorgabe des Verkäufers.

### **3.8 Außengeländer**

Die Außengeländer werden als geschweißte feuerverzinkte Stahlkonstruktion im klassischen Stil mit Zierelementen aus gebogenem Vierkanrohr und Hespernbändern, Flach- bzw. Rechteckprofilen mit Eisenglimmerbeschichtung ausgeführt.

### **3.9 Verdunkelung/Sonnenschutz**

Wohnungen erhalten an allen Fenstern einen außenliegenden individuell und raumweise elektrisch gesteuerten Sonnenschutz- bzw. Verdunkelungsmöglichkeit durch verdeckt liegende Senkrechtmarkisen oder Markisoletten mit Screengewebe. Hersteller z.B. Warema.

## **4. Außenanlagen**

### **4.1 Außenflächen**

Der Innenhof mit Asphalt oder Betonbelag. Aufstellflächen für Fahrräder und Sammelplatz für Müll, entsprechend Planung. Ausleuchtung entsprechend Beleuchtungskonzept des Verkäufers.

### **4.2 Werbeanlage für die Ladeneinheit**

Elektrische Vorbereitung zur Installation eines einheitlichen in die Fassadengestaltung integrierten Außenwerbekonzept nach Vorgabe des Verkäufers.

## **5. Innenausbau**

Es stehen dem Erwerber zwei Ausstattungslinien zur Auswahl:

- Ausstattungslinie Stil 1: STYLE
- Ausstattungslinie Stil 2: NOBLESSE

Diese werden in den betroffenen Unterpunkten, im Folgenden beschrieben.

### **5.1.1 Fenster, Fenstertüren**

Holzrahmenfenster. Verglasung 3fach, Rahmen, Ug Wert und Uw Wert nach KfW-55 benötigter Anforderung.

Die Fensterelemente stellen sich über die Höhe in unterschiedlicher Formgebung als lackierte, isolierverglaste, schichtverleimte Holzfenster mit teilweise dekorativer Sprossenteilung dar.

Holzschutzimprägnierung im Tauchverfahren gegen Bläue und Pilze, Farbgrundierung im Tauchverfahren, Zwischenschliffe, werksseitige Beschichtungen im Spritzverfahren Brüstungsbereiche und „französische“ Fenster mit innenseitiger VSG-Verglasung. Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge

Stil1 STYLE: Fabrikat Hoppe, Modell Amsterdam (Edelstahl)

Stil 2 NOBLESSE: Fabrikat Hoppe, Modell Verona (Messing)

Die Fenstersimse innen:

Stil1 STYLE: Holzwerkstoff, weiss lackiert.

Stil 2 NOBLESSE: Naturstein, Marmor, z.B. Carrara

### **5.1.2 Türen Nebenräume**

Die Schacht-, Technikraum- und Brandabschnittstüren werden als T0/T30/T90 Stahltüren gem. geltenden Vorschriften und Anforderungen in erforderlicher Größe und Qualität ausgeführt, lackiert in RAL-Farbe nach Angabe des Verkäufers.

Stahlblechtüren zu Technik- und Lagerräumen grundsätzlich mit Umfassungszargen.

Weitgehend einheitliche und aufeinander abgestimmte Beschlagssysteme in Objektqualität, mit mittelschwerem Einsteckschloss, Behördenqualität mit Profilylinder oder Blindzylinder.

### **5.2 Zimmertüren**

Türzargen als Holzumfassungszargen, Türhöhe ca. 2,135 m. Die Breite der Zimmertüren beträgt in der Regel 80 cm in der lichten Breite und entspricht somit den DIN 18025 Teil 2 nach Barrierefreiheit. In Nebenräumen wie z.B. Hauswirtschaftsräumen kann diese Breite unterschritten werden. In der Planung sind entsprechende Breiten ausgewiesen.

Türblätter:

Stil1 STYLE:

Türblatt in glatter, moderner Optik, z.B. Fabrikat Kilsgaard, Typ 42/00. Die Umfassungszargen sind kantig und passen zum Türblatt.

Die Beschläge sind aus Edelstahl – matt, Fabrikat Hoppe, Modell Amsterdam.

Stil 2 NOBLESSE

Türblatt in Kassettenoptik, geprägt, z.B. Fabrikat Kilsgaard, Typ 20/04 N. Die Umfassungszargen sind profiliert und passen zum Türblatt.

Die Beschläge sind messingfarben, poliert, Fabrikat Hoppe, Modell Verona.

Ausführung teilweise als Schiebetüren / 2 flügelige Türen glatte Oberfläche, Reinweiß mit Griffmulden verchromt oder Messing

Die Türen erhalten zum Zwecke der Durchlüftungsmöglichkeit einen Unterschnitt

### **5.3 Wohnungseingangstüren**

Die Ausführung der Wohnungseingangstüren erfolgt als Vollspanplatte (Klimaklasse 2), Treppenhauseitig schwarz, glänzend, Wohnungseitig weiss. Mit umlaufender Schallschutzdichtung, Bodendichtung und Spion sowie passender Umfassungszarge. Die Türoberflächen erhalten eine Kassettenoptik (Aufleistungen). Lichte Breite 90 cm. Die Drückergarnitur wird in Edelstahl mit feststehendem Knauf außen ausgeführt. Ein Türschließer wird montiert.

Wird die Ausstattungslinie STYLE gewählt, so werden die Wohnungseingangstüren nur zur Treppenhauseite hin in Kassettenoptik erstellt. Gleiches gilt für die Umfassungszarge. Die Innenseite entspricht dann der Optik der Zimmertüren wie in Punkt 5.2 beschrieben.

### **5.4 Hauseingangstür- und Schaufensteranlagen**

Als tischlermäßige Anlagen aus Leimholz Eiche deckend schwarz lackiert, als breite 1-flügelige Drehflügeltür, kombiniert mit Festverglasung, Glasausschnitte gefüllt mit Isolierglas 2x VSG, Gestaltung nach Angabe des Verkäufers. Untere Rahmenverbreiterung mit Ausfräsungen zur Aufnahme von Stoßverblechungen, schwere, kugelgelagerte Bänder in Edelstahl, einbruchhemmend in Anlehnung an WK 2, mittelschweres Einsteckschloss Klasse

4, 3-fach verriegelt, mit gebürstetem Edelstahlstulp und PZ-Stanzung. Verdeckt liegender Obentürschließer, in Seitenteile integrierte Klingeltableaus, Sicherheitsbeschlag.

außen: Stoßgriffe Edelstahl oder Messing, fest

innen: Drücker Edelstahl oder Messing.

Klimaklasse 3,. Alle Beschläge Bänder etc. in Objektqualität.

### **5.5 Elektronische Sicherheitsschließanlage**

Ausführung einer funkgesteuerten, digitalen Sicherheitsschließanlage für Wohnungs- und Hauseingang, Pro Wohnung bzw. Ladeneinheit werden 4 Transponder geliefert. System z.B. Simonvoss 3060 (ohne Zugangskontrolle). Kellerräume erhalten ein Schlüsselschloss. 3 Schlüssel pro Wohnung.

### **5.6 Wandbeläge**

Gipsdielen, Gipskarton-Ständerwände und Massivwände malerfertig gespachtelt. ggf. mit Malerflies tapeziert. Qualitätsstufe Q3. In allen Räumen werden die Wände mit mineralischem Anstrich deckend weiß gestrichen. Wände in Nassbereichen erhalten Fliesen gemäß Punkt 5.8 oder eine gespachtelte Oberfläche sowie einen mineralischen Anstrich weiß.

Alle publikumsintensiven Bereiche wie z. B. Treppenhauswände werden mit Latexfarbe 2-farbig im Rahmen des Farbkonzeptes gestrichen. Die Kellerwände und -decken erhalten einen einfachen, staubbindenden Anstrich.

Im Eingangsbereich des Erdgeschoss, Holzpaneele (schwer entflammbar) ca. 1,50m hoch mit gestuftem Sockel, Kassetierung und Abschlussgesims incl. Heizkörperverkleidung. Wandflächen oberhalb Paneel glatt gespachtelt und zweifach deckend gestrichen gem. Farbkonzept.

### **5.7 Bodenaufbau**

In allen Wohngeschossen wird ein Bodenaufbau nach bauphysikalischen Vorgaben, mit Fußbodenheizung im schwimmenden Estrich, eingebaut.

### **5.8 Bodenbeläge**

Keller/Garage

Im Bereich der Stellplätze und Fahrgasse werden die Estrichoberflächen beschichtet ausgeführt einschließlich umlaufendem Wandssockel und Stellplatzmarkierungen.

Lager und Kellerräume erhalten einen Zementverbundestrich mit geeignetem Anstrich auf Kunstharzbasis, einschließlich umlaufendem gestrichenen Wandssockel.

Technik- und Hausanschlussräume erhalten, soweit technisch erforderlich einen Zementverbundestrich mit ölfestem Anstrich einschließlich umlaufendem Wandssockel h= ca. 15 cm und Bodeneinläufen. Fundamentsockel für technische Geräte nach Erfordernis.

### **Repräsentatives Foyer / Eingangsbereich**

Das Eingangsfoyer im Erdgeschoss wird repräsentativ mit neuen Zementbodenfliesen oder Terrazzofliesen nach historischem Originalmuster mit aufwendigem Muster und Relief Qualität Replicata oder gleichwertig ausgestattet, Format ca. 20 x 20 cm, nach Angabe des Verkäufers. Schachbrett- oder Diagonalverlegung. Die Böden werden durch abgesetzte Friese und Zwischenfelder zusätzlich gestaltet.

Aufbaukonstruktion: Zementbodenfliesen oder Terrazzofliesen auf schwimmendem Estrich, Rutschfestigkeitsklasse R 9, Fußmatte als Reinstreifmatte mit eingelassenem Winkelrahmen.

### **Ladengeschäft**

Feinsteinzeug, schwarz/weiß matt, ca. 20 x 20 cm, diagonal im Schachbrettverband verlegt. Rutschfestigkeitsklasse R 9, Fußmatte als Reinstreifmatte mit eingelassenem Winkelrahmen.

## **Wohnen**

Sämtliche Wohnbereiche erhalten einen schwimmenden Estrich. Als Bodenbelag in den Wohnbereichen und Dielen ist ein für Fußbodenheizungen geeignetes, lösungsmittelfrei geöltes Mehrschichtparkett, Dicke ca. 10 mm mit ca. 4 mm Nuttschicht vorgesehen.

Stil 1 STYLE: Material Eiche geräuchert, Stabparkett

Stil 2 NOBLESSE: Material Eiche Fischgrätverlegung

Trennschienen aus Edelstahl oder Holz bei Belagswechsel.

Umlaufende MDF-Holzsockelleisten ca. 10 cm hoch, weiß lackiert.

Die Bäder erhalten auf der gesamten Bodenfläche einen Feuchtigkeitsschutz.

Bodenbelag Hauswirtschaftsräume:

Fliesen Format ca. 20 x 20 cm

Küchen

Stil 1 STYLE: Natursteinfliesen Brasilianischer Schiefer, 60x30 cm

Stil 2 NOBLESSE: Keramikfliesen 60x60 cm, Farben gem. Bemusterung,

Bäder und WCs

Stil 1 STYLE: Natursteinfliesen Brasilianischer Schiefer, 60x30 cm

Stil 2 NOBLESSE: Natursteinfliesen Carraramarmor 60x30 cm

Wahlweise kann ohne Aufpreis auch Parkett in den Küchenbereichen verlegt werden.

## **5.9 Treppenläufe**

Die sichtbaren Flächen der Betonfertigteile werden 2-fach deckend gestrichen. Farbe nach Angabe des Verkäufers.. Die Treppenläufe erhalten, mittig in der Lauffläche einen Belag aus robustem Sisal, Farbe Anthrazit.

## **5.10 Abgehängte Decken / Unterdecken**

Die Decken im Eingangsbereich EG und in den Fluren der Wohnungen werden mit abgehängten GK-Decken dekorativ gestaltet, durch Höhenabstufungen, Ausbildung von Deckenspiegeln oder eine umlaufende Lichtvoute zur indirekten Beleuchtung.

Alle Decken der repräsentativen Wohnräume mit umlaufenden Stuckfriesen unterschiedlicher Abstufung entsprechend der Raumhierarchie. Trockenstuck aus Gipsprofilen in Wohnzimmer und Empfang (z.B. Staff Dekor oder Lafarge).

Alle Unterdecken werden malerfertig gespachtelt und mit Farbe waschbeständig deckend weiß gestrichen. In Nassbereichen teilweise abgehängte Decken zur Installationsführung.

## **5.11 Sanitärbereiche**

Nachfolgend werden die Materialien, Fabrikate und Ausstattungsgegenstände der einzelnen Ausstattungsstile beschrieben. Hierbei handelt es sich um einen Gestaltungsvorschlag; Änderungen und Abweichungen sind nach schriftlicher Vereinbarung möglich.

Stil 1:STYLE:

Waschtisch im Bad, Fa. Kohler Modell Escale 65 x 52 cm auf Halbsäule.

Im Gäste WC Handwaschbecken 50 x 31,5 cm mit angeformter Halbsäule und Handtuchreling

Einhand-Waschtischbatterie Fa. Kohler Modell Singulier 1-Loch, verchromt

Tiefspül-WC Fa. Kohler Modell Escale, soft-close Deckel, wandhängend mit Drückerplatte

Wanne Fa. Kohler Modell Ove 180 x 80 cm mit Aufputzwannenbatterie Fa. Kohler Modell Margaux, verchromt,



Dusche bodengleich gefliest  
Echtglasduschabtrennung, eckige Beschläge verchromt,  
Duschsäule mit quadratischer Kopfbrause 28x28 cm und Handdusche, Fa. Kohler, verchromt  
Aufputzduschbatterie Fa. Kohler Model Margaux, verchromt,  
Handtuchheizkörper verchromt., mit zusätzlicher elektrischer Heizpatrone  
Zusätzliche elektrische Fußboden- und Wandspiegelheizung zur temporären Zuschaltung

#### Stil 2.NOBLESSE:

Waschtische im Bad, Fa. Kohler Modell Presquile 75 x 55 cm auf Standsäule  
3 Loch Waschtischarmatur Fa. Kohler Modell Fairfax mit Hebelgriffen, verchromt.  
Im Gäste WC Handwaschbecken 45x33,5 cm mit angeformter Halbsäule und Handtuchreling  
Tiefspül-WC, Fa.Kohler Modell Presquile, soft-close Deckel, wandhängend mit Drückerplatte  
Wanne Fa. Kohler Modell Ove 180 x 80 cm mit Aufputzwannenbatterie Fa. Kohler Modell Fairfax, verchromt  
Dusche bodengleich gefliest.  
Echtglasduschabtrennung, beschichtet, runde Beschläge verchromt.  
In Decke eingelassenes Rain Panel mit 4 individuell einstellbaren 54-Düsen-Duschfliesen sowie zusätzliches Duschstangen-Set inkl. Wandhalter und Handdusche  
Aufputzduschbatterie Fa. Kohler Modell Fairfax, verchromt,  
Handtuchheizkörper weiß, mit zusätzlicher elektrischer Heizpatrone  
Zusätzliche elektrische Fußboden- und Wandspiegelheizung zur temporären Zuschaltung

Passend zu den Sanitärartikeln werden zudem, Handtuchhalter sowie Toilettenpapierhalter geliefert.

Einbauküchen sind Käuferleistung. Eine detaillierte Einrichtungsplanung und der Installationsplan für die Küche sind vom Erwerber zu liefern. Dementsprechend werden Wasser-, Abwasser- und Elektroanschlüsse hergestellt.

- Die Wohnungen 8 und 9 erhalten auf den Terrassen eine Wasserzapfstelle (winterfester Wasserhahn)

Waschmaschinen Anschluss wird entweder im Hauswirtschaftsraum, im Bad oder der Küche gelegt. Gem. Planung bzw. Käuferwunsch.

#### Ladengeschäft

Waschtisch im WC, Fa. Kohler Modell Reach 40x25 cm mit Einhand-Waschtischbatterie Fa. Kohler Modell Singulier 1-Loch, verchromt.  
Tiefspül-WC, Fa. Kohler Modell Reach wandhängend mit Drückerplatte.

#### **5.12 Kamine**

In den Wohnungen im 4. OG und im DG ist jeweils eine Kaminvorbereitung in Form eines Kaminzuges vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass die typische Funktion eines Kamins, nämlich die Beheizung des Wohnraums, wegen der massiven Dämmung kaum oder wenig Bedarf findet. Zudem muss bei offenen Feuerstellen eine ausreichende Belüftung sichergestellt werden, welche ggf. durch elektronische Sensoren sicherzustellen ist.

## **6. Haustechnik**

### **6.1 Sanitärinstallation**

#### **6.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Schmutzwasser und Regenwasser ist an das öffentliche Kanalsystem angeschlossen. Das Gebäude wird an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen.

#### **6.1.2 Entwässerung**

Innerhalb des Gebäudes erfolgt die Entwässerung getrennt nach Schmutz- und Regenwasser. Für alle Schmutzwasserfalleitungen kommen Guss- (SML) oder schalldämmte Kunststoffrohre zum Einsatz. Für alle Anschlussleitungen innerhalb der Wohnungen werden Kunststoffrohre (HT) verwendet.

#### **6.1.3 Bewässerung**

Die Kalt-, Warm- und Zirkulationswasserleitungen werden als Edelstahl- Metallverbund- oder aus Kunststoffrohren ausgeführt.

#### **6.1.5 Verbrauchserfassung**

Die Verbrauchserfassung je Wohnung erfolgt getrennt für Kalt- und Warmwasser. Jede Wohnung erhält die Vorinstallation zum Einbau verbrauchsabhängiger Zählerleinrichtungen gemäß den bestehenden Verordnungen. Die Messgeräte werden auf Mietbasis geliefert.

### **6.2 Lüftung / Wärmetauscher**

Innenliegende Bäder / WCs werden mechanisch gem. DIN entlüftet. Die Laufzeit des Lüfters wird über ein Nachlaufrelais geregelt.

Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) und die DIN 4108-2 (Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden) wird vorgeschrieben, dass die Gebäudehülle dauerhaft luftundurchlässig abgedichtet sein muss.

Gleichzeitig muss ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet sein, um verbrauchte Atemluft, zu hohe Kohlendioxidbelastung, zu hohe Raumlufffeuchte und dadurch begünstigte Schimmelbildung sowie zu hohe Schadstoffbelastung durch Ausdünstungen z.B. aus der Wohnungseinrichtung zu verhindern.

Um diesen Luftwechselbedarf zu unterstützen, wird für jede Wohnung eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und Pollenfilter vorgesehen.

### **6.3 Blockheizkraftwerk zur Warmwasser- und Heizungsversorgung und Stromenergieerzeugung**

#### **6.3.1 a Wärmeversorgung, zentrale Warmwasserbereitung**

Die Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung der Wohnungen erfolgt durch ein (Bio-) Gas betriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) Dieses ist im Technikraum im Untergeschoss installiert. Zur Speicherung überschüssiger Wärme ist ein Pufferspeicher vorgesehen. Zur Abdeckung der Spitzenlast soll zusätzlich eine Gastherme mit Brennwerttechnik dienen, welche evtl. temporär notwendige Spitzenlasten abdeckt und im Bedarfsfall auch den Grundbedarf abdecken kann.

#### **6.3.1 b Energieversorgung**

Durch Kraftwärmekopplung (KWK) wird durch den Betrieb des BHKW's Stromenergie gewonnen. Der günstig gewonnene Strom deckt im Idealfall und unter Berücksichtigung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Haushaltstrom, den gesamten Strombedarf des Gebäudes ab. Per Gesetz steht es dem Bewohner frei, den Stromanbieter zu wählen. Somit und in Zeiten einer geringen Stromabnahme durch die Bewohner, wird der erzeugte Strom in

das öffentliche Stromnetz eingespeist und gem. Energieeinspeisegesetz (EEG) verwertet und oder zur Beladung vorhandener Elektrofahrzeuge in der Kraftwagenhalle zur Verfügung gestellt

Die Erträge aus der Verwertung des erzeugten Stroms, stehen nach Abzug der Betriebskosten den Bewohnern bzw. der Hausgemeinschaft zu.

### **6.3.2 Heizflächen und Zubehör**

In allen Wohnungen wird eine Fußbodenheizung eingebaut. Jeder Raum erhält einen Raumthermostat zur Regelung der Temperatur. Kühl- bzw. Klimaanlage sind nicht vorgesehen. Je Bad wird zusätzlich ein Handtuchheizkörper mit zusätzlicher elektrischer Heizpatrone sowie eine elektrische Fußbodenheizung vorgesehen.

### **6.3.3 Verbrauchserfassung**

Die Verbrauchserfassung erfolgt im Hausanschlussraum UG getrennt nach Heizung und Wassererwärmung durch zu mietende Wärmemengenzähler.

Die weitere Verbrauchserfassung erfolgt über zentral in den Wohnungen installierte und zu mietende Wärmemengenzähler.

## **6.4 Elektroinstallation**

### **6.4.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Das Haus erhält zusätzlich zum KWK gem. 6.3.1.b, in Abstimmung mit einem Energieversorgungsunternehmen im Hausanschlussraum einen Hausanschlusskasten mit Aus und Zuleitung, aus dem Netz des Energielieferanten.

Für die Verbrauchsmessung erhält jede Wohnung einen separaten Zähler mit Zuleitung zur Unterverteilung in der Wohnung.

Die Installation erfolgt in den Wohnungen, im Treppenhaus und in den Eingangsbereichen unter Putz und in allen weiteren Bereichen auf Putz (z.B. Keller).

### **6.4.2 TV - Anlage**

Fernsehanschluss als Breitbandanschluss für Kabelfernsehen, Internet und Radioempfang. Die monatlichen Kosten für das Kabelfernsehen hat der Erwerber zu tragen.

### **6.4.3 Zähler, Unterverteilungen, Verbrauchserfassungen**

Als Standort für die Zählerverteilungen ist ein Hausanschlussraum vorgesehen. Die Zählerplätze werden gemäß Vorschriften ausgeführt. Für Anlagen in allgemein genutzten Bereichen, wie z. B. Treppenhäuser, Kellerräume, Außenanlagen, Türsprechanlagen, Antennenanlage und Heizung werden jeweils separate Zählerplätze vorgesehen.

### **6.4.4 Wohnungen**

Leuchten in den Wohnungen gehören nicht zum Lieferumfang.

Es kommt folgendes Schalterprogramm zur Ausführung:

Stil 1 STYLE

Hersteller: Jung

Serie: LS Plus

Farbe: Weiss / Glanzchrome

Stil 2 NOBLESSE:

Hersteller: Jung

Serie: LS Plus

Farbe: Weiss / satiniertes Glas

Unabhängig von der Wohnungsgröße erhalten die einzelnen Räume folgende Ausstattung:

Wohnraum:

- 1+1 Deckenbrennstellen (bei Wohnräumen über 40 qm 3 Deckenbrennstellen)
- 8 Schukosteckdosen
- 1 Multimediadose (TV/Radio, Telefon und Internet) (z.B. Homeway)

Auf Wunsch und im Leistungsumfang inbegriffen, werden in Absprache mit dem Fachplaner, an zwei Wänden Leerrohre für eine Nachverkabelung z.B. für Lautsprecherkabel eingebaut.

Flur:

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 2 Schukosteckdosen
- 1 Sprechstelle für Klingel- und Türsprechanlage bzw. Videogegensprechanlagen als Aufputz-Wandapparat

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 2 Schukosteckdosen für Kühlschrank
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose für Mikrowellengerät

Bad:

- 4 Deckenbrennstellen für LED Spotleuchten
- 1 Wandauslass hinter dem Spiegel
- 2 Zweifach-Schukosteckdose als Rasiersteckdose (h= ca. 1,30 m)
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine (wenn Anschluss nicht in Küche oder HWR)
- 1 Anschluss für Lüfter (innenliegende Duschbäder)

WC:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Anschluss für Lüfter (innenliegende WC)

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 7 Schukosteckdosen
- 1 Multimediadose (TV/Radio, Telefon und Internet)

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 6 Schukosteckdosen
- 1 Multimediadose (TV/Radio, Telefon und Internet)

Hauswirtschaftsraum/Abstellraum in der Wohnung

- 1 Deckenbrennstelle
- 3 Schukosteckdosen

Balkone/Terrassen:

- 1 Feuchtraum-Schukosteckdose für außen, schaltbar von innen
- 1 Wandauslaß für Beleuchtung einschl. Leuchte

Abstellraum (angeschlossen an Elektrozähler der Wohnung):

- 1 Langfeldleuchte
- 1 Schukosteckdose

Parkplatz

1 Steckdose für Elektrofahrzeuge, abschließbar, Abrechnung über eigenen Stromzähler

Allgemeinbereiche:

sichtbare Elektrobauteile wie Schalter und Taster etc. im Eingangsbereich und Treppenhaus werden im Retro Design gestaltet.

Im Untergeschoss, Flur, Technikräume und Garagenbereich werden einfache Aufputzgeräte mit der erforderlichen Schutzart eingebaut.

Die Wohnungen sind mittels speziellem Verkabelungssystem im Rohbau für die spätere Verwendung einer zentralen Steuerung vorbereitet, so dass das Gebäude, die Wohnungen oder einzelne Räume jederzeit mit einzelnen Funktionen oder umfangreicher Gebäudeintelligenz nach- und aufgerüstet werden kann. Dabei bleibt die konventionelle Nutzung bei Einzug vollständig erhalten.

Ausgehend vom Zählerschrank werden die Sicherungsverteilungen in den verschiedenen Nutzungs- und Mietbereichen versorgt.

#### **6.4.5 Treppenhaus / Hauseingangsbereich**

Die Gemeinschaftsflächen (Keller, Foyer, Treppenhaus, Kraftwagenhalle) werden über Bewegungs- und Dämmerungsschalter automatisch gesteuert. Neben den Wohnungseingangstüren wird ein Klingel- und Namensschild in Edelstahloptik montiert.

Im Gemeinschaftsbereich werden Lampen mit energiesparenden LED-Leuchtmittel montiert.

- Decken- oder Wandleuchten gemäß Vorgabe Verkäufer
- Zugänge außen erhalten eine historisierende Wandleuchte
  - Fahrradbereich Aussenleuchte
  - Parkebene, Kellerflure, Hausanschluss- und Technikräume erhalten Feuchtraum-Langfeldleuchten, wobei auf angemessenes Design geachtet wird, nach Angabe des Verkäufers.

#### **6.4.7 Video-Türsprechanlage**

Jede Wohneinheit und der Laden erhalten eine Farbvideo - Gegensprechstelle zur zentralen Türsprechanlage am Hauseingang. Im Treppenhaus an der Wohnungseingangstür wird mit einem Klingeldrucker und Rufunterscheidung signalisiert, dass der Besucher bereits in der Etage steht.

#### **6.4.8 Garagenausfahrt**

für die elektromotorisch betriebenen Garagentore werden die erforderlichen Stromversorgungen für Antrieb, Funkbetätigung und Schlüsselschalter vorgehalten. Pro Stellplatz wird ein Sender geliefert.

### **7. Sonstige Bauteile**

#### **7.1 Abstellräume**

Jede Wohneinheit erhält einen Abstellraum im Untergeschoss. Die Abtrennung erfolgt durch verzinkte Metallunterkonstruktion mit Holzlattung oder Trennsystem, einschließlich Türen, ohne Farbbeschichtung.

#### **7.2 Schließanlage / Briefkästen**

Die einzelnen Briefkästen sind nicht im Schließsystem integriert. Die Briefkastenanlage ist im Eingangsbereich integriert. Einwurf von Außen, Entnahme im Foyer. Farbe und Gestaltung nach Angabe des Verkäufers. Das Klingelfeld und die Sprechstelle für die Gegensprechanlage sind ebenfalls im Eingangsbereich integriert und werden von außen betätigt.

## **8. Barrierefreiheit**

Die Wohnungen des 1. OG sind barrierefrei konzipiert. D.h. die Zugänge werden schwellenfrei ausgeführt und die Türen, Flure und Bäder entsprechend breit hergestellt, sodass das Gebäude und die Wohnungen durch Rollstuhlfahrer genutzt werden können. Es wird jedoch keine explizite DIN gerechte behindertengerechte Ausführung geschuldet. Insbesondere werden aufgrund weiterer DIN Vorschriften die Zugänge zu den Balkonen mit einer Schwelle in einer Höhe von ca. 12cm ausgeführt. Haltevorrichtungen in den Bädern, bzw. höhenverstellbare Waschbecken gehören nicht zum Leistungsumfang.

## **9 Baubegleitendes Qualitätscontrolling**

Es ist ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch den TÜV Süd geplant. Dieser soll im Namen der WEG das Gemeinschaftseigentum abnehmen.

## **10. Sonstiges**

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang des Bauträgers und die zur Verwendung vorgesehenen Materialien auf der Basis der derzeitigen Planung und Entwicklung. Der Bauträger behält sich Änderungen der Bauausführung vor. Dies gilt insbesondere im Falle behördlicher Auflagen oder technischer Erfordernisse (konstruktive oder haustechnische Belange), in Fällen gestalterischer Weiterentwicklung (Form, Farbe o.ä., insbesondere im Bereich der Fassade) oder aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes. Im Falle der Änderung der Bauausführung gewährleistet der Verkäufer eine gleichwertige Qualität. Ausführungsänderungen in der Baubeschreibung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Für Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie für Verschleißteile gelten generell die Gewährleistungsbedingungen des jeweiligen Herstellers.

Planbau Schwaben Objekt Johannesstraße GmbH + Co. KG Stuttgart

September 2011