

# Exposé

# Laurentiusstraße 1/1 - 1/3 76709 Kronau



Neubau von 11 Eigentumswohnungen Haus 3, 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen Haus 1+2 und einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen



Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

Für Ihr Interesse an unserem Bauvorhaben bedanken wir uns bei Ihnen. Sie erhalten heute ihre Detailunterlagen zu dem Objekt Laurentiusstraße 1/3 in Kronau.

Sie haben sich mit dem Gedanken vertraut gemacht, eine Eigentumswohnung für sich oder Ihre Familie zu erwerben. Zu dieser Idee möchten wir Sie beglückwünschen, denn dieses Vorhaben ist der richtige Weg, ihre zukünftige Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Ein eignes Heim bietet die sicherste Wohnversorgung bis ins hohe Alter hinein. Es schützt vor Mieterhöhungen und ist eine der besten Anlagen zur eigenen Altersversorgung.

Sie haben sicherlich schon gewisse Vorstellungen von Ihren eigenen vier Wänden. Doch die entscheidende Frage für Sie ist sicherlich, kann ich meinen Wunsch auch finanziell realisieren?

Hierbei möchten wir Ihnen als Baugenossenschaft mit über 75-jähriger Bauerfahrung behilflich sein.

Die nachfolgenden Informationen über Grundrisse und Baubeschreibung haben wir für Sie verfasst, damit Sie sich in Ruhe im Kreise Ihrer Familie und Ihrer Freunde über das Objekt informieren können. Aus Erfahrung wissen wir, dass nach dem Studium unserer Informationsmappe noch eine Vielzahl von Fragen auftreten können. Aus diesem Grund dürfen wir schon heute zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch herzlich einladen.

In unserer langjährigen täglichen Arbeit haben wir einen obersten Grundsatz entwickelt, dem Kunden ein fachkundiger, kompetenter und professioneller Partner zu sein.

Für Fragen und Wünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Gesprächspartner bei uns in der Geschäftsstelle sind:

Frau Karin Heil: Tel. 06221/5373-22

k.heil@fhhd.de

Herr Peter Stammer: Tel. 06221/5373-10

p.stammer@fhhd.de



# Objektbeschreibung:

Das Bauvorhaben ist das Ergebnis eines Planungs- und Investorenauswahlverfahrens der Gemeinde Kronau über die Bebauung der Freifläche Jahnstraße/Laurentiusstraße. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG errichtet auf dem Grundstück eine Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden mit je 11 Wohnungen (11 Eigentumswohnungen und 2 x 11 öffentlich geförderten Mietwohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen und 12 Stellplätzen im Freien, einschließlich Außenanlagen.

Die attraktiven Grundrisse der Eigentumswohnungen im Haus 3 sind als 2 und 3 Zimmerwohnungen geplant und verfügen über eine Wohnfläche zwischen 60 und 93 m² Wohnfläche. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein TG- Stellplatz und ein Kellerraum.

Die Gebäude werden nach den Kriterien des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen GEG-Gesetzes 2020 (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden) gebaut. Es wird das Förderniveau Effizienzhaus 40 EE erreicht. In die Berechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die Haustechnik einbezogen. Der Nachweis zur Einhaltung der jeweiligen Kriterien erfolgt immer bezogen auf die jeweils zusammenhängende Hausgruppe.

Die Häuser werden an das vorhandene Nahwärmenetz des örtlichen Netzbetreibers angeschlossen.

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2. Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung (eigener Bereich) sowie Schallschutzanforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

#### <u>Baubeginn</u>

Die Baugenehmigung liegt vor. Mit den Bauarbeiten haben wir im Juli 2023 begonnen. Die Fertigstellung und Bezug soll im IV. Quartal 2024 erfolgen.

# Sonderwünsche

Individuelle Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind unter Beachtung des Baufortschrittes grundsätzlich möglich.



# **Anmerkung**

Die Angaben zum Objekt dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die im Exposé, der Werbung, dem Bauschild oder in anderen Objektdarstellungen verwendeten Fassaden, Grundrisse und Außenanlagen sowie Ausstattungsdetails, sind nur dann Gegenstand der Leistung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, sofern und soweit dies in der Bauschreibung und in den Plänen enthalten ist.

Bei den fotorealistischen Darstellungen der Gebäude handelt es sich nur um eine unverbindliche Illustration, deren Änderung vorbehalten bleibt und aus denen keinerlei Rechte abgeleitet werden können.

Insbesondere können sich durch entsprechende Bauauflagen im Rahmen der Baugenehmigung Änderungen in der Planung und in den Grundrissen, bei der Fassade, sowie der Ausstattung ergeben.



# voraussichtliche Kaufpreise:

Die Kaufpreise können erst bis Oktober 2023 endgültig festgegelegt werden. Grund hierfür sind die derzeitigen Rahmenbedingungen. Inflation, Baupreissteigerung und Materialverfügbarkeit erforden, dass alle Gewerke vergeben sein müssen, um einen endgültigen Kaufpreis festzulegen.

Die nachstehend genannten Kaufpreise basieren auf einer reallistischen Kalkulation.

	Lage	ca. Wohn- fläche		Kaufpreis	Bemerkung
WE 1	EG links	86,95 m²	ca.	430.000,00 €	verb. reserviert
WE 2	EG Mitte	60,33 m²	ca.	302.000,00 €	verb. reserviert
WE 3	EG rechts	81,94 m²	ca.	406.000,00 €	
WE 4	1.OG links	86,01 m²	ca.	435.000,00 €	
WE 5	1.OG mitte	58,56 m²	ca.	299.500,00 €	
WE 6	1.OG rechts	80,32 m²	ca.	406.000,00 €	
WE 7	2.OG links	86,01 m²	ca.	440.000,00 €	
WE 8	2.OG mitte	58,56 m²	ca.	304.000,00 €	verb. reserviert
WE 9	2.OG rechts	80,32 m²	ca.	411.000,00 €	
WE 10	DG links	87,41 m²	ca.	468.000,00 €	
WE 11	DG rechts	92,75 m²	ca.	496.000,00 €	verb. reserviert
Gesamtv	wohnfläche:	859,15 m²			
Kaufpreis je TG - Stellplatz				22.500,00 €	
Kaufpreis	s je Stellplatz im Fr	eien		12.000,00 €	



Stand: 26.07.2023

Bauvorhaben: Laurentiusstraße 1/1 - 1/3, 76709 Kronau

Neubau von 11 Eigentumswohnungen Haus 3, 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen Haus 1+2 und einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen

1.	PROJEKTBESCHREIBUNG	2
2.	ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS	3
3.	KONSTRUKTION	4
4.	FASSADE, FENSTER, TÜREN	7
5.	SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG	11
6.	ELEKTRO	16
7.	WÄNDE, DECKEN, BÖDEN	20
8.	FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN	24
9.	ANMERKUNGEN	25

Seite 1 von 26



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

#### 1. PROJEKTBESCHREIBUNG

Das Bauvorhaben ist das Ergebnis eines Planungs- und Investorenauswahlverfahrens der Gemeinde Kronau über die Bebauung der Freifläche JahnstraBe/Laurentiusstraße. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG (nachfolgend FHHD) errichtet auf dem Grundstück eine Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden mit je 11 Wohnungen (11 Eigentumswohnungen und 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen und 12 Stellplätzen im Freien, einschließlich Außenanlagen.

Die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf das Haus 3 (inkl. Tiefgarage und Außenanlage) und umfasst allgemein alle unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse der Wohneinheiten. Besonderheiten, wie z. B. zusätzliche Bäder/WCs oder Hauswirtschaftsräume sind nicht bei allen Wohnungen vorhanden. Ein Grundriss des jeweiligen Kaufobjekts (außer Tiefgaragen-Stellplätze und Kellerraum) wird dem jeweiligen Kaufvertrag beigefügt. Die in der Baubeschreibung vorhandenen Verweise auf Grundrisspläne oder Ansichten beziehen sich auf die der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Pläne.

Für den Käufer besteht die Möglichkeit, verschiedene in der nachstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegten Ausstattungen gemäß eines vom Bauherrn definierten Katalogs an (teilweise aufpreispflichtigen) Ausstattungsalternativen zu verändern. Derartige Bemusterungsoptionen und Sonderwünsche sind nur vor Kaufvertragsabschluss und insofern wählbar, als dass dadurch der Bauablauf nicht gestört wird. Andernfalls besteht für den Erwerber kein Anspruch auf die Ausführung von Ausstattungsoptionen und Sonderwünschen. Inwieweit eine Störung des Bauablaufs vorliegt, liegt im Ermessen des Bauherrn in Abstimmung mit der Bauleitung.

Hinweis: Die tatsächliche Ausführung kann aufgrund der Werk-, Detailplanung und technischen Erfordernissen zu den Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen abweichen.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

#### 2. ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS

Die Häuser werden nach den Kriterien des zum Zeitpukt der Baugenehmigung gültigen GEG-Gesetzes 2020 (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden) gebaut. Es wird das Förderniveau Effizienzhaus 40 EE erreicht. In die Berechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die Haustechnik einbezogen. Der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Kriterien erfolgt immer bezogen auf die jeweils zusammenhängende Hausgruppe.

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2. Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung (eigener Bereich) sowie Schallschutzanforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Der vorgesehene Schallschutzstandard gewährleistet, dass viele der Geräuschemissionen aus den Nachbarwohnungen nicht hörbar sind, bestimmte (lautere) Geräusche sind jedoch subjektiv hör- bzw. wahrnehmbar. Folgende Auflistung stellt die Wahrnehmung von üblichen Immissionen aus den Nachbarwohnungen/-häusern (abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB, üblich große Aufenthaltsräume) anhand von Beispielen dar (nur Geräuschemissionen, die (noch) hörbar sind): deutlich hörbar: sehr lautes musizieren mit lauten akustischen oder elektroakustisch verstärkten Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute HiFi-/Videoanlage

hörbar: laute Musik (musizieren mit akustischen Instrumenten ohne Verstärkeranlagen, laute HiFi-/ Videoanlage)

noch hörbar: laute Sprache (Party, Streit etc. in der Regel selten auftretend - nicht verstehbar); Musik in normaler Lautstärke (leises musizieren, HiFi-/Videoanlage); spielende Kinder (Spielen mit Gegenständen auf dem Fußboden, Hüpfen, Trampeln); Gehgeräusche Decken (bei üblichem Gehen, kein Fersengang); Haushaltsgeräte (Staubsauger, Küchenmixer, Kaffeeautomat, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine).

Die Wohnungseingangstüren erfüllen den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109. Damit sind Geräusche aus dem Treppenhaus in unmittelbarer Nähe zur Wohnungseingangstür ggf. wahrnehmbar.

Der Schutz vor Außenlärm (äußerer Schallschutz) erfolgt gemäß technischen Erfordernissen.

Die Wohnungen werden gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg barrierefrei ausgeführt.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

# 3. KONSTRUKTION

<u>3.1</u>	<u>GRÜNDUNG</u>	
3.1.1	Gebäude	Streifenfundamente und Einzelfundamente, nach statischer Erfordernis, Aufzugsunter- fahrt tragende Treppenhausbodenplatte in Stahlbeton; Stahlbetonplatten geglättet in den Keller- und Technikräumen
3.1.2	Tiefgarage	Einzelfundamente aus Stahlbeton, Stahlbetonplatte geglättet und beschichtet
<u>3.2</u>	<u>WÄNDE</u>	
3.2.1	Außenwände Untergeschoss und Tiefgarage	Stahlbeton als Halbfertigteilwände mit Ortbe- tonverguss und Ortbeton als WU-Beton. Stoßfu- gen verbleiben offen oder als Ortbetonwände
3.2.2	Außenwände, ab Erdgeschoss	Stahlbeton bzw. Mauerwerk Gisoton
3.2.3	Innenwände Untergeschoss und Tiefgarage	Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton
3.2.4	Tragende Innenwände	Stahlbeton, Mauerwerk aus Gisoton oder Kalksandstein-Mauerwerk
3.2.5	Treppenhauswände	Stahlbeton nach technischen Erfordernissen
3.2.8	Aufzugsschächte	Stahlbeton als einschalige Bauweise; Aufzugsüberfahrt und Schachtgrube: Ortbe- tonbauweise
3.2.9	Nichttragende Innenwände	Metallständerwände mit beidseitiger Be- plankung aus Gipskartonplatten, gespach- telt; Bäder: obere Beplankung imprägniert; Vorsatz- schalen und Installationswände in Gipskarton- Ständersystembauweise
3.2.9	Kellertrennwände	Systemtrennwände, Stahlprofil- Trennwandsystem, Türelemente abschließ-

bar, Nummernschild



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

3.2.10	Fahrradplatzabtrennung	Stabgitterzaun, Höhe ca. 2,00 m
3.2.11	Anprallschutz	Rammschutz/ Kantenschutz (teilweise in Müllraum, in gedämmten Bereichen und Bereichen mit Dämmung in der Tiefgarage)
3.2.12	Nutzungsklasse	Tiefgarage und Keller im Untergeschoss sind der Nutzungsklasse B zuzuordnen.
<u>3.3</u>	DECKEN	
3.3.1	Geschossdecken	Halbfertigteildecken mit Ortbetonergänzung bzw. Stahlbetondecke als Ortbeton
3.3.2	Tiefgaragendecke	Flachdecke aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise
3.3.3	Treppenpodeste	Ortbetonpodeste Stahlbeton bzw. Halbfertigteile
3.3.4	Abgehängte Decken	Gipskartonabhangdecken in Teilbereichen als Installationsverkleidung in den Bädern und WCs
3.4	STÜTZEN, UNTERZÜGE, ÜBERZÜGE, WANDARTIGE TRÄGER	Stahlbeton in Ortbetonbauweise; sichtbare Stützen in der Tiefgarage mit gefasten Kan- ten
<u>3.5</u>	ATTIKA, BRÜSTUNGEN	Beton-Fertigteil, teilweise mit Abdeckung
<u>3.6</u>	BALKONE, LOGGIEN	Als Betonhalbfertigteil; Abdichtung 2-lagig mit Bitumenschweißbahnen, ohne Gefälle, Einbau des Belags auf Stelzlagern oder im Splittbett; Austritte: nicht schwellenlos; teil- weise Fugen in Betonbrüstungen/-decken
		Balkonunterseiten/-sichten: unbehandelt (Rohbeton), mit Anstrich, Fallrohre sichtbar.
<u>3.7</u>	<u>VORDÄCHER</u>	Eingangsvordach aus Beton oder Ausführung in Glas nach Festlegung Bauherr
<u>3.8</u>	TREPPENHAUS	
3.8.1	Treppenkonstruktion	Betonfertigteiltreppe mit Zwischenpodest



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

3.8.2 Geländer, Handlauf Einseitiger Edelstahlhandlauf; Staketengeländer aus Flachstahl farblich beschichtet oder feuerverzinkt, entsprechend den technischen Erfordernissen; Farbe nach Wahl des Bauherrn 3.8.3 Trittstufen Betonwerksteinbelag oder Natursteinbelag nach Festlegung Bauherr 3.9 **FÖRDERANLAGEN** Personenaufzug, maschinenraumlos; Kabinenausstattung mit Spiegel und Handlauf vom UG-DG mit 5 Haltestellen. **LÜFTUNGSBAUWERKE** Tiefgaragendecke: Öffnungen (siehe Au-3.10 Benanlagenplan), teilweise in der Stützwand oder als Lichtschacht; Abdeckungen als Lammellengitter gemäß technischen Erfordernissen <u>3.11</u> Stahlbetonrampe, Neigung bis ca. 15%; **TIEFGARAGENRAMPE** beschichtet 3.12 **ABDICHTUNG** 3.12.1 Waagerechte Abdichtung Bitumenbahnen bzw. mineralische Dicht-

schlämme in der Lagerfuge der KS-Wände im Kellergeschoss gegen aufsteigende Feuchte;

Bodenplatte WU-Beton, PE-Folie gegen aufsteigende Feuchtigkeit;

Tiefgaragendecke Bitumenbahn 2-lagig; 1. Lage in Heißbitumen im Gießverfahren verlegt;

# 3.13 DÄMMUNG UG

Außenseitig umlaufender Schleppstreifen; Deckendämmung im Untergeschoss, sichtbar an Kellerdecke, mechanisch befestigt, Tiefgaragendeckendämmung nach technischen Erfordernissen, an den Wänden: umlaufender Schleppstreifen;

Wanddämmung Treppenhäuser sowie partiell in der Tiefgarage gemäß technischen Erfordernissen



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

#### 3.14 DACH

3.14.1 Dachkonstruktion

Flachdach mit bituminöser Dampfsperre; Dämmung nach technischen Erfordernissen, 2-lagige Bitumenabdichtung oder Folie als Nulldach; extensive Dachbegrünung als Retentionsdach (nach technischen Erfordernissen)

Die Dachhaut wird an aufgehenden Bauteilen (wie z.B. Attiken) hochgezogen, mechanische Befestigungen gemäß technischen Erfordernissen:

Kiesstreifen entlang der Dachränder;

3.14.2 Treppenhäuser

Rauchableitung bzw. Entrauchung von Treppenräumen nach technischen Erfordernissen;

#### 4. FASSADE, FENSTER, TÜREN

#### 4.1 FASSADE

4.1.1 Fassadenaufbau/-gestaltung

Grundputz und Gewebespachtelung, bzw. Dämmung WDVS nach technischen Erfordernissen;

Oberputz ca. 2-3 mm Körnung, Farbwahl gemäß Festlegung Bauherr (Hellbezugswert > 25)

Der Käufer kann auf die Gestaltung der Fassade keinen Einfluss nehmen.

Spritzschutz: Teilweise Traufstreifen (Kies bzw. Platten nach Festlegung Bauherr)

4.1.2 Hausnummer/Briefkasten/Klingelanlage

Wandhängend bzw. stehend im Eingangsbereich außen als Systemanlage; Hausnummer nach Festlegung Bauherr

# 4.2 FENSTER

4.2.1 Untergeschoss (inkl. Lichtschächte)

Kunststoffelemente weiß, einflüglig, Drehbzw. Kippfunktion, 2-Scheibenverglasung nach technischen Erfordernissen, Kunststoff-



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

griff, weiß.

Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester (GFK) oder Beton mit Gitterrostauflage

4.2.2 Erd-, Obergeschosse sowie Loggia-, Balkon-, Dachterrassenfenstertüren

Kunststoffelemente, innen weiß, außen foliert (Farbe nach Festlegung Bauherr), zweiflügelige Elemente mit Stulp, Dreh- bzw. Drehkippfunktion, teilweise Festverglasung; 3-Scheibenverglasung, Uw: ca. 0,95 W/m²K (gemäß technischen Erfordernissen);

Bad / WC satiniert;

nur im Erdgeschoss: Pilzzapfenverriegelung; Barrierefreie Wohneinheiten erhalten eine Flachschwelle

(<2 cm) nach Festlegung Bauherr;

Ablaufrinnen nach technischen Erfordernissen.

Die Öffnungsrichtung von Fenstern und Flügeltüren sowie die Aufteilung bei mehrflügeligen Fenstern sind in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Ansichten/Pläne dargestellt.

4.2.3 Absturzsicherungen Fenster

Brüstungen aus Flach- oder Stabstählen, farblich beschichtet oder feuerverzinkt, Alternativ Ausführung mit einer Festverglasung im Brüstungsbereich nach technischen Erfordernissen und Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl

4.2.4 Absturzsicherung Balkone

Stahlgeländer aus Flach- oder Stabstahl, farblich beschichtet oder feuerverzinkt nach Festlegung Bauherr mit geschlossener Füllung Farbe nach Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl;

4.2.5 Absturzsicherung Dachterrassen

Attika; teilweise Brüstung/Geländer aus Flach- oder Stabstahl - im unteren Bereich mit Füllung nach technischen Erfordernissen, farblich beschichtet oder feuerverzinkt nach Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

4.2.6 Fenstergriffe Edelstahlgriff nach Festlegung Bauherr Im EG abschließbar 4.2.7 satiniertes Glas Fensterglas Bäder 4.3 **FENSTERBÄNKE** 4.3.1 Außenfensterbänke Aluminium beschichtet nach Festlegung Bauherr 4.3.2 Innenfensterbänke Werkstein, heller Farbton; Farbe nach Festlegung Bauherr <u>4.4</u> **RAFFSTORES/ SONNENSCHUTZ** 4.4.1 Fenster, Terrassenfenster und -Alle Fenster mit Aluminium-Rollläden (Farbe fenstertüren nach Festlegung Bauherr); mit Ausnahme Treppenhäuser; elektrischer Antrieb, zusätzlich (Hand-)Notkurbel am 2. Rettungsweg Die Rollläden werden in den Rollladenkästen eingesetzt. Revision von innen. Keine Raffstores bzw. keine Rollläden 4.4.2 Kellerfenster, Treppenhausfenster

# 4.5 TÜREN

4.5.2

4.5.1 Hauseingangstür Aluminium-Rahmentüren lackiert, Farbe nach Wahl des Bauherrn mit Dreifachverrie-

gelung, Schwelle ca. 2 cm, mit verglastem Oberlicht und Seitenteil; außen: Stoßgriff, innen: Türdrücker, Panikschlossfunktion; Klingel- und Videosprechanlage (ggf. wird die-

se auch in die Briefkastenanlage integriert)

Untergeschoss Stahlblechtüren (Standardmaß), mit Stahlzarge und Obertürschließer

Schleusentüren UG/TG: Glasausschnitte ca.

30 x 60 cm:

Stahltürblätter und -zargen in RAL-Farbton beschichtet; Farbe nach Festlegung Bauherr



 $\label{lem:constraint} \mbox{Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage}$ 

Stand: 26.07.2023

4.5.3	Wohnungseingangstüren	Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge, Türblatt Vollspan mit Spion, absenkbare Bodendichtung, Dreifachverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit Zieh- und Aufbohrschutz, Farbe nach Festlegung Bauherr; lichte Durchgangshöhe ca. 2,11 m; Schließung vorgerichtet für PZ, Farbe verkehrsweiß (ähnlich 9016)
4.5.4	Innentüren	Röhrenspankern, überfälzt, Holzumfassungsbekleidung; Edelstahl-Drückergarnituren entsprechend den Merkmalen der Serie Hoppe Amsterdam, mit Bartschloss und Rundrosetten bzw. Bad-/WC-Rosetten; Türblätter mit Unterschnitt ca. 1,5 cm zur Herstellung des Raumverbundes der Raumlüftung; Lichte Durchgangshöhe ca. 2,11 m, Farbe verkehrsweiß (ähnlich 9016)
4.5.5	Tiefgarage	Kipptor- bzw. Rollgittertor nach Festlegung Bauherr, Bedienung außen: Funksender, Be- dienung innen: Funksender und Zugschalter; Freier Lüftungsquerschnitt gemäß techni- schen Erfordernissen.
4.5.6	Schließung	Konfiguration der Schließung nach billigem Ermessen des Bauherrn, (I-loq System)

Seite 10 von 26



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

# 5. SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG

<u>5.1</u>	ANSCHLUSS TRINKWASSER	Anschluss an die öffentlichen Versorgungs- leitungen; inkl. Sicherung gegen Rückfließen von Wasser, Manometer, Hauswasserfilter; Druckerhöhungs- und Trinkwasserbehand- lungsanlagen nach technischen Erfordernis- sen
<u>5.2</u>	<u>ENTWÄSSERUNG</u>	
5.2.1	Haus-/Schmutzwasser	Anschluss an öffentlichen Kanal. Freispiegelentwässerung; im UG: Hebeanlagen (für fäkalienfreies Abwasser) nach technischen Erfordernissen
5.2.2	Regenwasser: Dach, Dachterrassen	Rückhaltung des Regenwassers über Retentionsdach, von dort Weiterleitung über Regenfallrohre (Titanzink) und Rigolen in das Kanalsystem eingeleitet; Notspeier nach technischen Erfordernissen
5.2.3	Regenwasser: Terrassen, Freiflächen, Erschließungswege, Tiefgaragenrampe	Freie Versickerung über Rigolen, sofern geologisch möglich bzw. Anschluss an öffentlichen Kanal; Entwässerungsrinnen/-abläufe sowie Hebeanlagen nach technischen Erfordernissen
5.2.4	Regenwasser: Balkone / Loggien	Freie Versickerung über Rigolen, sofern geologisch möglich bzw. Anschluss an öffentlichen Kanal; Speier nach technischen Erfordernissen
5.2.5	Regenwasser: Lichtschächte	Freie Versickerung (über Kiespackung)
<u>5.3</u>	SANITÄR-/LÜFTUNGS- INSTALLATION	
5.3.1	Entwässerung	Fallleitungen: Leitungen aus Kunststoff; im Untergeschoss: auch unter der Decke sowie entlang der Wände (sichtbar); Grundleitungen: Rohrleitungen aus KG- Rohren bis zum Schacht; Entlüftung über

Dach



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

5.3.2 Frischwasser: Kalt- und Warmwasser

Rohrleitungen: Steigstrang aus gepresstem, nicht rostendem Stahl im Schacht, in den Wahneinheiten Matallyarbundrahr:

Wohneinheiten: Metallverbundrohr;

Trinkwassererwärmung dezentral über Wohnungsstation mit Wärmetauscher und

Durchlauferhitzer 21kW.

5.3.3 Lüftung/Abluftanlagen

Entlüftung der Wohnungen (nach technischen Erfordernissen): dezentral über Einzelraumablüfter (in den innenliegenden Bädern), Installation in Vorwänden bzw. Aufputz-Lüfter; Steuerung erfolgt über Lichtschalter und hygroskopisch, teilweise auch Dauerbetrieb;

Lüftungsrohrmaterial: Wickelfalzrohr:

Luftnachströmung mittels Zuluft-Elementen (Lüftungsaufsätze) an den Rollladenkästen/Fenstern und Unterschnitt/Schlitzen an den Innentüren nach technischen Erfordernissen, Zuluft-Elemente sichtbar aufgesetzt. Die Lüftungsgeräte haben ein Betriebsgeräusch, das akustisch wahrnehmbar ist.

5.3.4 Lüftung Keller, Treppenhäuser, Tiefgarage

Keller: Fenster mit Lichtschächten; Treppenhäuser: Fensterlüftung;

Dachventilator;

Tiefgarage: keine maschinelle Lüftung, na-

türliche Be- und Entlüftung

5.4 SANITÄRAUSSTATTUNG

Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Grundrissplänen Kaufvertrag. Je nach Einbausituation kann es ggf. zu Abweichungen bei den Maßen der Sanitärobjekte kommen.

5.4.1 Dusche

Bodenebene geflieste Dusche mit Bodenablauf

Armatur Dusche

Einhand-Brausebatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Handbrausenset bestehend aus Brausestange, Handbrause und ca. 1,60 m Brauseschlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Raindance Select und einem Wand- oder Deckenauslass für eine Kopfbrause (Hansgrohe Raindance Select S)



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

5.4.2	Toilette	Weißes Hänge-Tiefspülklosett entsprechend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3; Einbauspülkasten mit Druckbetätigungsplat- te (Zweimengen) entsprechend den Merk- malen der Serie Geberit (Kunststoff, Farbe: weiß), Kunststoff-WC-Sitz mit Deckel und Me- tallscharnieren (mit Absenkautomatik)
5.4.3	Waschtisch (Bad/Duschbad)	Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entsprechend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3, Breite ca. 60 cm; teilweise ca. 45 cm zur Einhaltung erforderlicher Mindestabstände (gemäß Grundriss)
	Armatur Waschtisch	,
		Verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgar- nitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon
5.4.4.	Waschtisch WC	Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entspre- chend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3, Breite ca. 45 cm
	Armatur Waschtisch	verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgar- nitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon
5.4.5	Badewanne	Einbaubadewanne in Stahl, entsprechend den Merkmalen der Serie Kaldewei Sa- niform, Wannenmaße ca. 170 x 75 cm, Ab- lauf seitlich positioniert;
	Armatur Badewanne	Einhand-Wannenbatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E und Handbrause mit ca. 1,40 m Brause- schlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Croma 100 Vario)
5.4.6	Duschverglasung	Duschverglasungen/-abtrennungen sind im Leitungsumfang nicht enthalten und können bei Bedarf käuferseits installiert werden.
5.4.7	Bad-Accessoires	Bad-/WC-Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel (ca. 60/80cm) usw. ist nicht im Leistungsumfang



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Staria.	20.07.2023	
		enthalten.
5.4.8	Küchenspülen- und Spülmaschinenan- schluss	Kombinationseckventil Kaltwasser, Eckventil Warmwasser und Abwasseranschluss am Installationsschacht
5.4.9	Waschmaschinenanschluss	Gerätegeruchsverschluss mit integrierter Wasserversorgung in Bad, WC, Abstellraum oder Wasch-, Trockenraum im UG (je nach Grundriss)
5.4.10	Putzausgussbecken	Im Technikraum: Putzausgussbecken, mit Trinkwasseranschluss und Bodeneinlauf im KG
5.4.11	Außenzapfstelle/ Frischwasser (kalt)	Nur Wohnungen im EG mit "Sondernut- zungsrecht Garten" sowie Wohnungen mit Dachterrassen: je eine frostsichere, selbst- entleerende, abschließbare Armatur
		Allg. Gartenanlage: Eine Außenzapfstelle (frostsicher, selbstentleerend, abschließbar)
<u>5.5</u>	ANSCHLUSS NAHWÄRMENETZ	Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz (1 Hauptanschluss); Übergabestation im Technikraum im Unter- geschoss
<u>5.6</u>	<u>HEIZUNG</u>	
5.6.1	Heizungsart	Fußbodenheizung in den Wohnungen, diffusionsdichtes Kunststoffrohr; Steigleitungen: C-Stahl; Heizleitungen Wohnungen: Metallverbundrohr, Norm-Innentemperatur ist vereinbart; Untergeschoss und Tiefgarage: unbeheizt; Heizkörper zur Beheizung und zum Frostschutz des Treppenhauses; die Heizkörperanbindung im UG erfolgt teilweise Aufputz;
5.6.2	Heizungsregelung	Regelung mittels außentemperaturabhän-

giger elektronischer Steuerung;

tions-Unterputzschrank, sichtbar)

Heizkreisverteiler je Wohnung (Wohnungssta-

Raumtemperaturregler je Heizkreis: Die



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Schlafräume/Zimmer und Bäder erhalten i.d.R. einen separaten Heizkreis, andere Räume (z.B. Essen/Wohnen/Kochen) werden zu einem Heizkreis zusammengefasst. In den Fluren, WCs und Abstellräumen werden Heizleitungen zu und von den einzelnen Wohnräumen verlegt, jedoch erhalten diese keinen eigenständigen, regelbaren Heizkreislauf.

Bäder (nicht in Gäste-WCs): jeweils ergänzend einen Handtuchheizkörper mit E-Patrone und Anschluss an die Fußbodenheizung

# 5.7 VERBRAUCHSERFASSUNG WASSER, WÄRME, STROM

Wohnungsweise Erfassung im Wohnungsstations-Unterputzschrank bzw. im Zählerraum, sowie teilweise zusätzlich hausweise Erfassung bzw. auch gemeinsame Gesamterfassung über die Häuser hinweg; Leitungsverluste zwischen Hauptzähleinrichtungen und haus- bzw. wohnungsweiser Verbrauchserfassung sind möglich

# 5.8 KÜCHENUMLUFT

Anschlussmöglichkeit für eine Dunstabzugshaube mit Umluftbetrieb.

Eine Rohrdurchführungsöffnung in der Au-Benwand zum Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb ist als Sonderwunsch möglich.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

	6. ELEKTRO	
<u>6.1</u>	<u>ELEKTROANSCHLUSS</u>	Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen.
<u>6.2</u>	TELEFON, TV, HÖRFUNK, MULTIMEDIA	Anschluss an das Breitbandnetz, entspre- chend der lokalen Verfügbarkeit
<u>6.3</u>	ELEKTROAUSSTATTUNG	
6.3.1	Verteilung, Installation	Unterputz-Unterverteilung je Wohnung einschl. Sicherungen; Unterputz-Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus; Untergeschoss: Aufputz-Installation auf Wand und Decke (inkl. Fahrrad-, Technik-, und Trockenräume, UG-Flure)
6.3.2	Schalterprogramm	Unterputzschalterprogramm entsprechend den Merkmalen der Serie Jung AS 500, weiß glänzend
6.3.3	Klingel- und Haussprechanlage	Klingel- und Haussprechanlage (mit Video- funktion) mit 1 Außenstelle und 1 Innen- sprechstelle (im Flur)
6.3.4	Telekommunikation	Multimediaverkabelung Cat 7 und Anschlussdosen, Koax, Glasfaseranschluss im Gebäude (Netzebene 4) Es werden Daten- und Antennenanschlussdosen mit einem Multimedia-Unterverteiler verbaut. Ein freigeschalteter, betriebsfertiger Anschluss, ist vom Bauherrn jeweils nicht geschuldet. Hierzu hat der Erwerber i. d. R. weitere Geräte auf eigene Kosten anzuschafen und einen Liefervertrag mit einem Multimediadienstanbieter abzuschließen, der mit weiteren Kosten verbunden ist.
6.3.5	Sonstige Ausstattung	Rauchwarnmelder: batteriebetrieben, nicht vernetzt, Standorte nach technischen Erfordernissen; Leuchtmittel und Leuchtkörper im Haus gehören nicht zum Lieferungfang ungen

hören nicht zum Lieferumfang – ausgenommen der im Raumbuch Elektroinstallation aufgeführten Leuchtmittel/-körper in der



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Tiefgarage, Keller, Treppenhaus, Flure und Außenbeleuchtung

6.3.6 Vorrüstung E-Mobilität

Eine funktionsfähige Elektroladeinfrastruktur sowie eine bestimmte elektrische Leistung zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge wird vom Bauherrn nicht geschuldet. Seitens des Bauherrn werden folgende Vorbereitungen für eine Elektroladeinfrastruktur ausgeführt: Errichtung von 2 Unterverteilern an 2 Stellen (Wänden) der Tiefgarage, die aus dem Hausanschlussraum mit Strom versorgt werden.

Für die Schaffung von Elektrolademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge
gibt es eine Vielzahl weiterer technischer
und auch organisatorisch-rechtlicher Voraussetzungen (z. B. Art der zu installierenden Ladetechnik, Anzahl Ladepunkte, Leistung der Ladepunkte, Verlegen von Kabeln,
Brandschutzanforderungen, Messung und
Abrechnung des Strombezugs). Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen und die
Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft insgesamt oder von einzelnen Eigentümern entsprechend der jeweiligen Rechtsund Beschlusslage zu tragen.

6.3.7 Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Größe gem. Abstimmung von Fachplaner und Bauherr.

# 6.4 RAUMBUCH ELEKRO-INSTALLATION

Tiefgarage

Installation auf Putz

Präsenzmelder in der Fläche; Schleuse: Schaltuna mit Bewegungsmelder;

TG-Toranlage: Bedienung außen: Funksender und/ oder Schlüsselschalter, Bedienung innen: Funksender und Zugschalter (je PKW-Stellplatz in der Tiefgarage wird 1 Funksender geliefert)



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

allgemeine Verkehrswege/ Außenbe-

reich, Tiefgarage

Beleuchtung allgemeine Verkehrswege (Außenbereich, Schleusen, Flure, Allgemeinräume, Technikräume, Tiefgarage) nach technischen Erfordernissen: LED-Anbau-/Langfeldleuchten nach Festlegung Bauherr

Eingangsbereiche LED-Wand- oder Deckenleuchte nach Fest-

legung Bauherr

Untergeschoss: Flur Installation auf Putz;

Schaltung mit Bewegungsmelder

Untergeschoss: Kellerräume Installation auf Putz;

Individualkellerräume mit 1 Deckenauslass (für Beleuchtung) und Stromanschluss (1

Steckdose);

Allg. Kellerräume mit nutzergesteuerter Be-

leuchtung,

Steckdosen nach Festlegung Bauherr

Küche 1 Ausschaltung

1 Deckenauslass

je 1 Steckdose für Umflufthaube, Kühlschrank, Mikrowelle und Geschirrspülma-

schine

Herdanschlussdose

Herd/Backofen)
3 Doppelsteckdosen

Wohnen/Essen 1 Aus-/ Serienschaltung für 1 oder 2 De-

ckenauslässe

1 Dreifachsteckdosen Fernsehen/Radio

4 Doppelsteckdosen

1 Steckdose am Lichtschalter

1 Multimediadose

1 Multimediadose am Esstisch

WC 1 Ausschaltung

(falls vorhanden) 1 Deckenauslass für Deckenlicht

1 Steckdose unter Lichtschalter

Treppenhaus Präsenzmelder

Beleuchtungskörper Putzsteckdosen

(nach Festlegung Bauherr)

(Kombi



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Wohnungsflure Taster zur Schaltung der Deckenauslässe

1 Deckenauslass (bei langen Fluren auch 2 Deckenauslässen nach technischen Erfor-

dernissen) 1 Steckdose 1 Sprechstelle

Schlafzimmer 1 Wechselschaltung

1 Deckenauslass

1 Dreifachsteckdose (Fernseher/Radio)

3 Doppelsteckdosen

1 Steckdose

1 Multimediadose

Zimmer/Arbeiten 1 Ausschaltung

1 Deckenauslass

1 Dreifachsteckdose Fernseher/Radio

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose

1 Multimediadose

Abstellraum/HWR (falls vorhanden) 1 Ausschaltung

1 Deckenauslass1 Steckdose

1 Steckdose für Waschmaschine (wenn in

der Wohnung vorgesehen)

1 Steckdose für Trockner (wenn in der Wohnung vorgesehen) als Doppelsteckdose

Balkone/Loggien/Dach-

terrassen/Terrassen

1 Wandleuchte, von innen schaltbar, Kontrollleuchte (inkl. Leuchtmittel/-körper)

1 Steckdose mit Klappdeckel, von innen

schaltbar; Kontrollleuchte

1 Elektro-Vorrüstung zur käuferseitigen Installation einer Markise von innen schaltbar,

Ausführung in einer Klemmdose

Bäder 1 Ausschaltung

1 Deckenauslass für Deckenlicht

1 Wandauslass für Wand-/Spiegelleuchte

2 Doppelsteckdose an Waschtisch

1 Einfachsteckdose (beim Lichtschalter)

1 Steckdose für Waschmaschine (wenn in

der Wohnung vorgesehen)

1 Steckdose für Trockner (wenn in der Wohnung vorgesehen) ggf. als Doppelsteckdose 1 Anschluss für elektrischen Handtuchwär-



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

mekörper

Elektrisch betriebene Rollläden, Hei-

zungsregelung

Die Steuerung erfolgt einzeln je Rollladen im

Raum im Bereich der Zimmertür.

Die Steuerung der Heizung erfolgt in jedem

Raum.

Anmerkungen zum Raumbuch Elektro: Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse:

Je nach Wohnung können die Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse im Bad, Duschbad, WC, Abstellraum oder Wasch-

/Trockenraum im UG installiert sein.

#### 7. WÄNDE, DECKEN, BÖDE

# 7.1 (INNEN-)WÄNDE

7.1.1 Keller-, Fahrrad-, Technik- und Tro-

ckenräume

Mauerwerk, Stahlbeton unbehandelt, Dispersionsanstrich weiß; Kellerraumabtrennungen

gemäß Ziffer 3.2.9

7.1.2 Bäder und WCs

gespachtelt;

Fliesen gemäß Ziffer 7.4.1; Verlegeart: Kreuz-

fuge

Innensimse/Vormauerungen/Ablagen: ge

fliest;

Verlegung im Wandbereich in folgenden Bereichen: im Bereich von Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m (zzgl. Fugen), im Duschbereich sowie im Bereich der Bade-

wanne jeweils ca. 2,10 m (zzgl. Fugen).

In nicht gefliesten Bereichen wird ein Silikat-

putz angebracht

Abdichtung der Boden- und Wandbereiche in Bädern und Duschen im Spritzwasserbe-

reich mit einer Verbundabdichtung;

Wandflächen ohne Fliesen: Fliesensockel ge-

mäß Ziffer 7.4.1

7.1.3 Küchen Kein Fliesenspiegel

7.1.4 Wohnräume Gespachtelt; Malervlies, weißer Dispersions-

anstrich



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

7.1.5	Treppenhaus	Grund- und Oberputz; Anschlussfuge zum Treppenlauf verbleibt offen; Treppenhausde- cken, Podeste, Treppenläufe: gespachtelt gestrichen
7.1.6	Tiefgarage (Wände und Stützen)	Mauerwerk, Stahlbeton unbehandelt, weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen: kein Anstrich
<u>7.2</u>	DECKEN	
7.2.1	Wohnräume, Bäder, WCs	Gespachtelt; Malervlies, weißer Dispersions- anstrich
7.2.2	Keller-, Technik- und Nebenräume	Unbehandelt, teilweise Fugenverspachtelung nach technischen Erfordernissen; weißer Dis- persionsanstrich, in gedämmten Bereichen ohne Anstrich
7.2.3	Treppenhaus, Podeste, Treppenläufe	Unbehandelt, teilweise gespachtelt, Dispersionsanstrich weiß
7.2.4	Tiefgarage	Unbehandelt, weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen: kein Anstrich
<u>7.3</u>	<u>BÖDEN</u>	
7.3.1	Bodenaufbau/Estrich	Haupt- und Zwischenpodeste in Treppenhäuser und Fluren: Schwimmender Estrich; Wohnungen: Heizestrich
7.3.2	Treppenräume, Treppenpodeste	Betonwerksteinbelag bzw. Natursteinbelag; Treppenläufe: Belegung mit entsprechenden Tritt- und Setzstufen im Mittelbett in Laufbreite; Sockel aus angefertigten Sockelplatten; Bewegungs- und Anschlussfugen elastisch versiegelt.
7.3.3	Aufzugskabine	Belag wie Treppenhaus
7.3.4	Untergeschoss Keller/UG	Feuchtigkeitssperre; geglättete Bodenplatte; staubbindender Bodenanstrich,



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

7.3.5	Wohnräume	Zweischichtparkett Eiche nach Bemusterung, vollflächig verklebt; Sockelleisten sichtbar genagelt, Verlegeart/richtung jeweils nach Festlegung Bauherr Materialpreis: 50,00 €/m² Netto zzgl. Mwst.
7.3.6	Küchen, Bäder, WCs, Abstellräu- me/HWR	Fliesen gemäß Ziffer 7.4.1; Verlegeart: Drittelverband Aluminiumtrennschiene als Fliesenabschluss; Küchen: Sockel gemäß Festlegung Bauherr (gemäß Ziffer 7.4.1)
7.3.7	Übergänge Bodenbeläge	Elastische Fugen an Bewegungs- und Anschlussfugen
7.3.8	Dachterrassen	Betonplatten (ca. 40 x 40 cm) auf Stelzlagern oder im Splittbett verlegt, mit Randbegren- zung; Farbe nach Festlegung des Bauherrn
7.3.9	Balkone/Loggien	Betonplatten (ca. 40 x 40 cm) auf Stelzlagern oder im Splittbett verlegt; Farbe nach Festle- gung des Bauherrn
7.3.10	Tiefgarage	Ausführung geglättete Bodenplatte mit einer Beschichtung; Stellplatzmarkierung und - nummerierung

# 7.4 FLIESENARBEITEN

Fliesen

7.4.1

 200011 1011010112009,
riebklasse 5, im Dünnbett verlegt, Fliesenfor-
mat: ca. 30 cm x 60 cm, Duschen Trittsicher-
heit R10B
Wand: Steingut (nicht rektifiziert), im Dünnbett
verlegt; Fliesenformat: ca. 30 cm x 60 cm;
Fliesensockel: aus Bodenfliesen geschnitten;
Verlegeart/-richtung jeweils nach Festlegung

Mwst.

7.4.2 Fliesenschienen Schienen an Außenecken und Vorsatzscha-

len aus Edelstahl;

Fliesenschienen als Abschlussprofil an Fliesenoberkanten (z.B. an Sockelfliesen) werden

Bauherr; Materialpreis 35,00€ /m² Netto zzgl.

Boden: Feinsteinzeug, Trittsicherheit R10, Ab-

nicht ausgeführt



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

# 7.4.3 Fliesenverfugung

Die Farbe der Fliesenverfugung wird vom Bauherrn in Abhängigkeit der Fliesenwahl des Käufers festgelegt. Bei Verfugungen im Boden- und Wandbereich kann es materialbedingt zu farblichen Abweichungen und Abweichungen in der Oberflächenbeschaffenheit kommen. Diese sind als Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Bewegungs- und Anschlussfugen werden elastisch versiegelt. Elastische Fugen gelten als Wartungsfugen, da sie starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt sind und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen sind durch den Käufer in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und ggfs. auf dessen Kosten zu erneuern. Das Fugenbild der unterschiedlichen Verlegemuster an Boden und Wand ist nicht aufeinander abgestimmt, d.h. Fugen gehen nicht ineinander über.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

	8. FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN	
<u>8.1</u>	BELÄGE	
8.1.1	Wege	Betonpflaster/-plattenbelag versickerungsof- fen, in Splittbett verlegt, gemäß Festlegung Bauherr
<u>8.2</u>	<u>EINBAUTEN</u>	
8.2.1	Fahrradabstellplätze	in TG, Fahrradständer verzinkt mit Vorderreifen Haltebügeln
8.2.2	Freiflächen	Gestaltung nach Festlegung Bauherr (vgl. Lageplan Außenanlagen)
8.2.3	Einfriedungen/Absturz-sicherungen	Nach Festlegung Bauherr bzw. nach technischen Erfordernissen
<u>8.3</u>	OBERFLÄCHEN/ BEPFLANZUNG	
8.3.1	Pflanzungen/Einsaat	Pflanzungen und Raseneinsaat nach Festlegung Bauherr (vgl. Lageplan Außenanlagen) Der Bauherr übernimmt lediglich eine Anwuchs-/Fertigstellungspflege: Ein Keimen der Rasensamen wird bei Abnahme ggf. noch nicht eingetreten sein und ist auch nicht vereinbart. Für die Pflege, das Keimen und für das weitere Wachstum des Rasens übernehmen die Käufer die Pflegeverantwortung. Die gepflanzten Bäume, Sträucher etc. sind nach Abnahme durch die Käufer/die Eigentümergemeinschaft dauerhaft zu pflegen.
8.3.2	Geländeprofil/-modellierung	Die Oberfläche der nicht bebauten Grund- stücksteile wird den topografischen Gege- benheiten angepasst. Teilweise erfordern Hö-

Seite 24 von 26

hendifferenzen die Ausbildung von Geländeabböschungen mit größerem Gefälle bzw. sofern technisch erforderlich den Einbau von L-Betonmauerscheiben, Winkelsteinen oder Blockstufen/-kanten unterschiedlicher Höhe

und Anzahl.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

8.3.3 Oberflächen Freifläche Oberflächenbeschaffenheit nach Festlegung

Bauherr (vgl. Lageplan Außenanlagen)

8.3.4 Ersatzpflanzungen Der Bauherr nimmt baurechtlich notwendige

Ersatzpflanzungen vor. Diese sind vom Erwer-

ber zu erhalten und zu pflegen.

# 9. ANMERKUNGEN

- 9.1 Abmessungen tragwerksrelevanter Bauteile gemäß technischen Erfordernissen.
- 9.2 Falls nachträglich durch die Käufer/die Eigentümergemeinschaft Schlitzungen oder Installationen in den Außen- und Haustrennwänden hergestellt werden, kann dies die statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Eigenschaften des Hauses beeinträchtigen.
- 9.3 Farb- und Fassadengestaltung gemäß Festlegung Bauherr, insbesondere Außenfassade, Fensterrahmen, Haustüren, Rollläden, Dachgestaltung sowie Anlagen und Bodenbeläge im Außenbereich. Der Käufer kann auf die Farb- und Fassadengestaltung keinen Einfluss nehmen.
- 9.4 Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden soweit diese nicht schon in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Grundrissplänen dargestellt sind nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung festgelegt. Im Bereich der Decken und Wände im Untergeschoss können Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.
- 9.5 Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, Kücheneinrichtungen und Ausstattungen sowie Pflanzen oder Kraftfahrzeuge sind beispielhaft, dienen ausschließlich zum Zwecke der Illustration (einer möglichen Raumaufteilung) und gehören nicht zum Lieferumfang.
- 9.6 Keller-/Technik- und Abstellräume sind keine Aufenthaltsräume und dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden.
- 9.7 Baureinigung erfolgt als Grundreinigung der Fenster, Türen, Wandfliesen, Bodenbeläge, Treppen, Armaturen und sanitären Objekte
- 9.8 Schraffuren und schematische Darstellungen in den Plänen geben keine Verlegemuster von Oberflächen vor. Verlegeart und -richtung erfolgen gemäß Festlegung durch den Bauherrn.
- 9.9 Abweichungen in Maß und Qualität im Rahmen der bestehenden Normen ist zulässig. Für produktions- und materialbedingte Abweichungen in den Farbnuancen und Sortierung der Ware stellt kein Mangel dar und berechtigt nicht für Beanstandungen.



Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Ebenso kann eine geringfügige Abweichung der Wohnfläche aufgrund der weiterführenden Werk- und Detailplanung, z.B. Ausführung von Schächten oder Vorsatzschalen, möglich sein.

# 9.10 Hinweis:

Wartung und natürlicher Verschleiß:

Bei nachfolgenden Bauteilen ist eine regelmäßige Wartung vorzunehmen, da es durch Bewitterung oder natürlichen Verschleiß zu einer Verschlechterung des ursprünglich eingebauten Materials kommen kann:

- Holzwerkanstrich
- Einzelraumlüfter
- Tauchpumpe / Hebeanlage, Wasserhähne, Heizungsthermostate, Wasseruhren, Wärmemengenzähler, Absperreinrichtungen für Heizung und Kalt-Warmwasser, Revisionsöffnungen, Spülkästen, Heizungsanlage
- Türen mit -zylinder und -schlösser, Fenster
- elastische Verfugungen
- Außenanlage, Bepflanzung
- Tiefgaragentor und Aufzug

Bei Einzelraumlüftern sind die Filtereinsätze regelmäßig auszutauschen.

Im Boden-Wand-Anschlussbereich als auch zwischen Bade- und Duschwannen und angrenzenden Wandfliesen kann es zu Abrissen der dauerelastischen Fugen kommen, da das Dämmmaterial wegen des Trittschallschutzes weich ausgeführt werden muss.

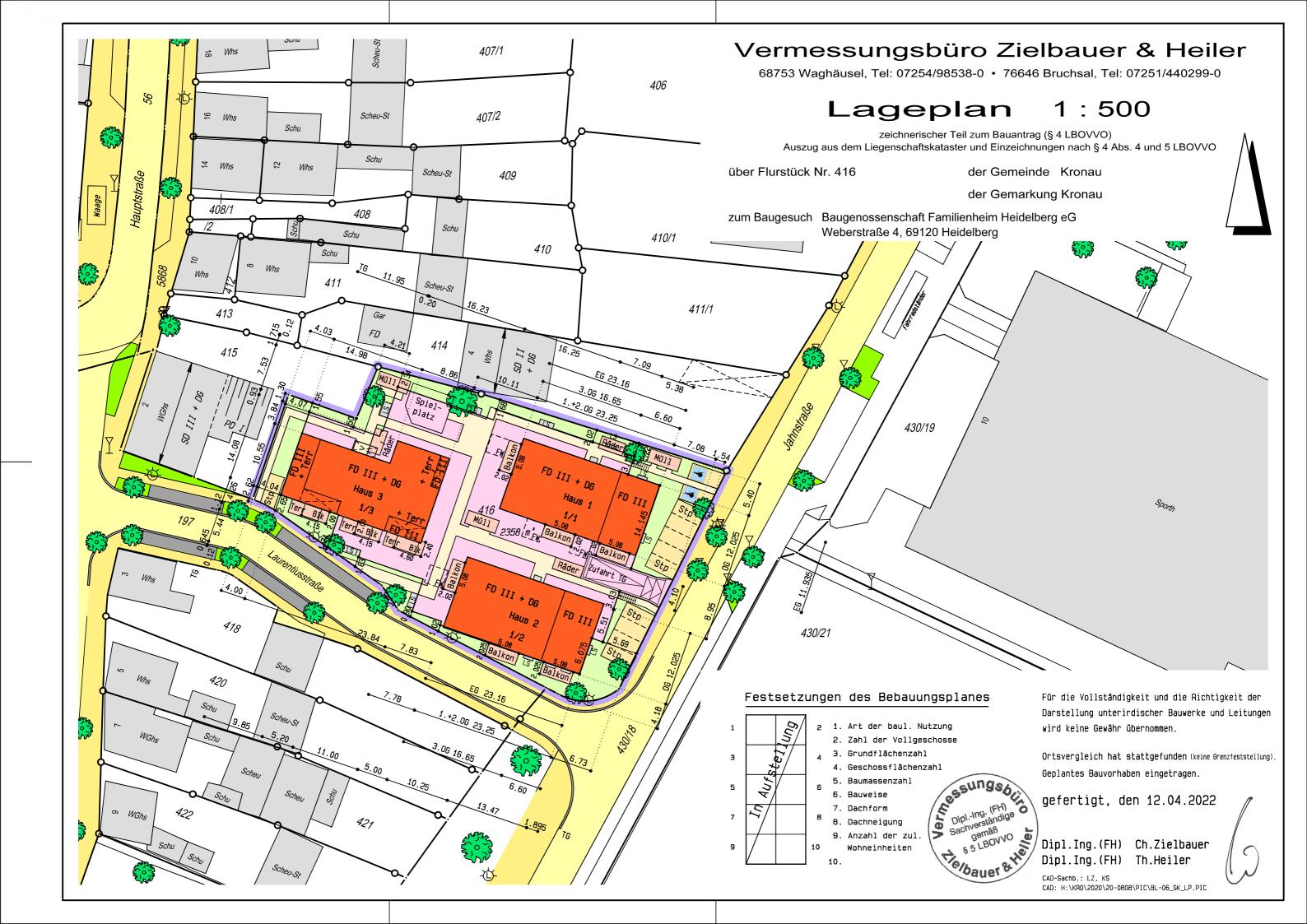
Parkettböden sind nebelfeucht zu wischen und gemäß der Pflegeanleitung des Herstellers zu pflegen.

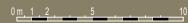
Nach Erstellung der Grünanlage ist eine Bewässerung gemäß DIN sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Kondensat- und Schimmelbildung in den Wohnräumen ist ein ausreichendes Lüftungsverhalten notwendig. Eine weitergehende Zwangsbelüftung ist baulich nicht vorgesehen.

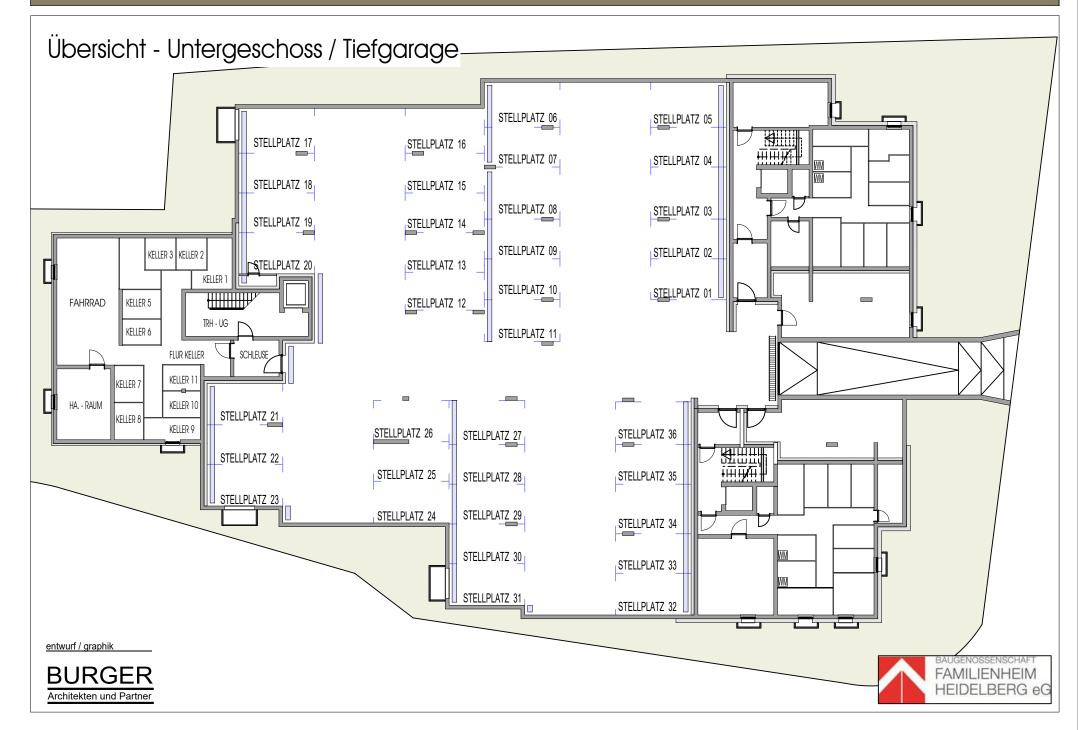
Heidelberg, den 26.07.2023

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

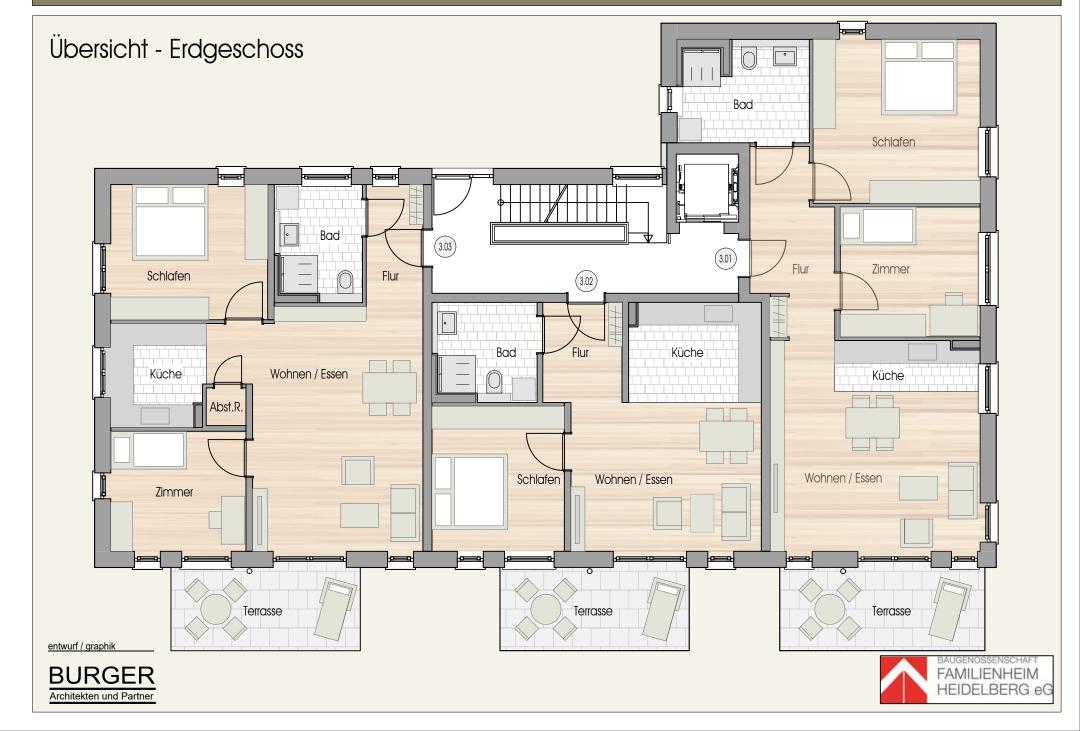






























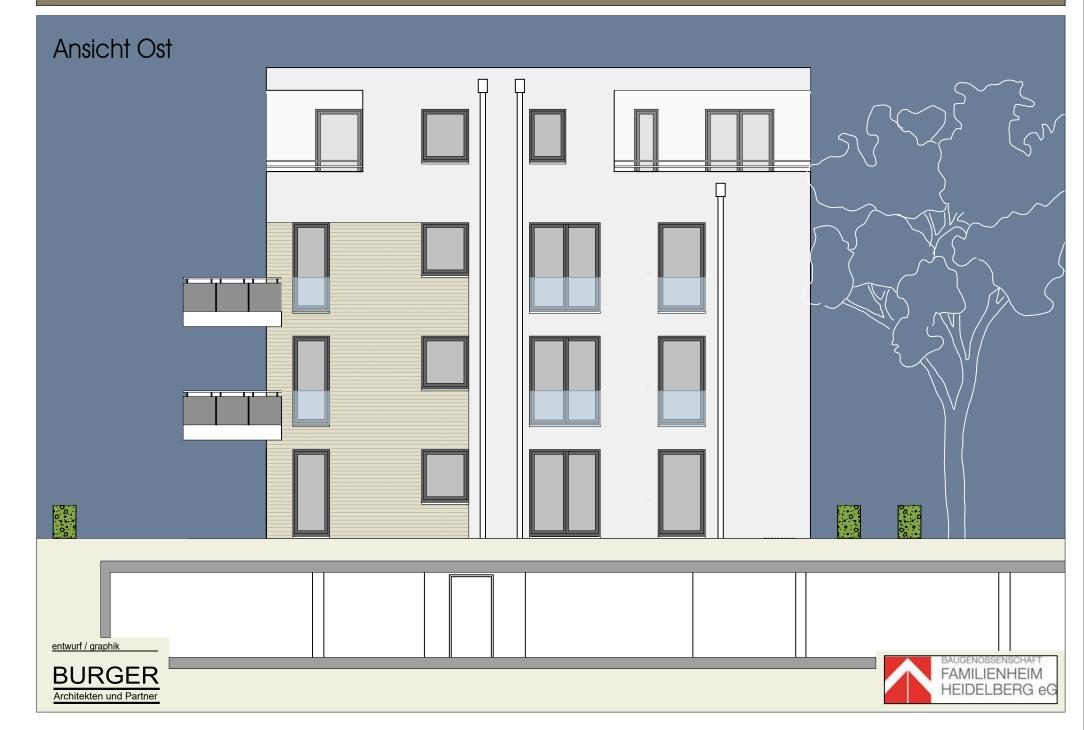






















Wohnen / Essen	25,72 qm
Schlafen	19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	8,83 qm
Terrasse	5,96 qm
Gesamt	86,95 qm

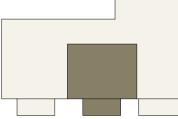








2 Zimmer Wohnung Erdgeschoss



### Wohnfläche

 Wohnen / Essen
 19,81 qm

 Schlafen
 13,42 qm

 Küche
 9,14 qm

 Flur
 5,55 qm

 Bad
 6,91 qm

 Terrasse
 5,50 qm

 Gesamt
 60,33 qm

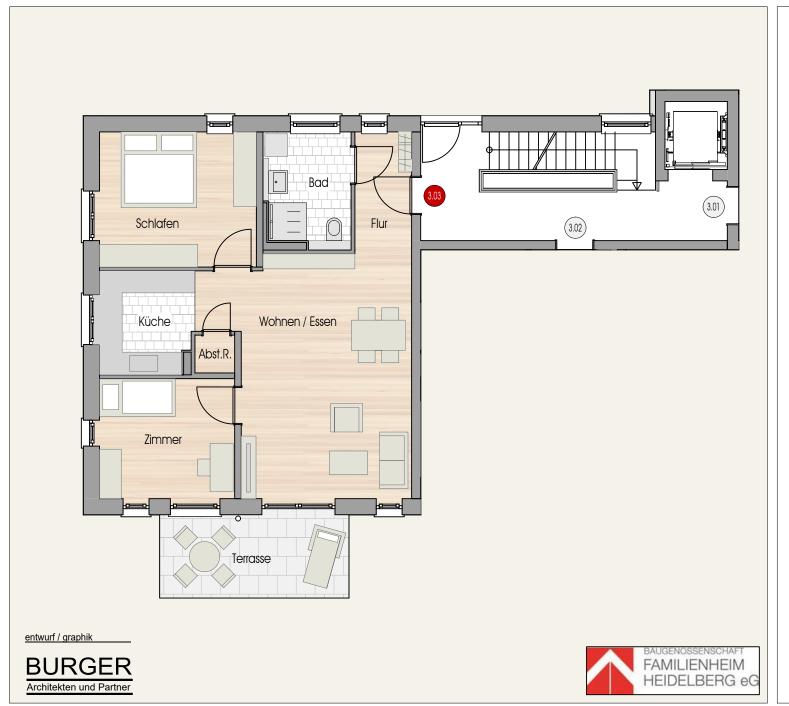










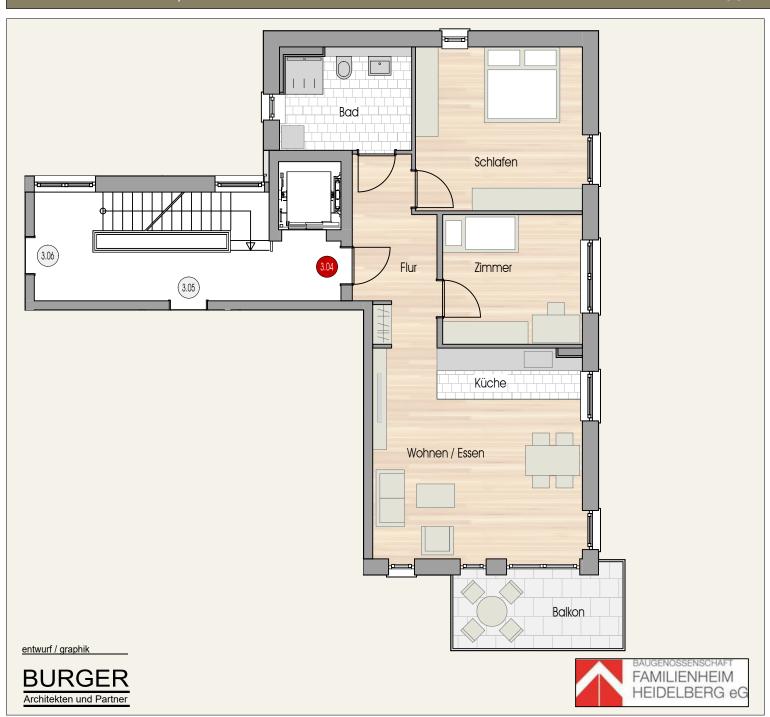




Wohnen / Essen	30,28 qm
Schlafen	14,84 qm
Zimmer	11,35 qm
Küche	6,67 qm
Flur	5,43 qm
Bad	6,82 qm
Abstellraum	1,05 qm
Terrasse	5,50 qm
Gesamt	81,94 qm









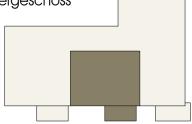
Wohnen / Essen	25,72 qm
Schlafen	19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	9,11 qm
Terrasse	4,74 qm
Gesamt	86,01 gm











Wohnen / Essen	19,81 qm
Schlafen	13,42 qm
Küche	9,14 qm
Flur	5,55 qm
Bad	6,91 qm
Balkon	3,73 qm
Gesamt	58,56 qm

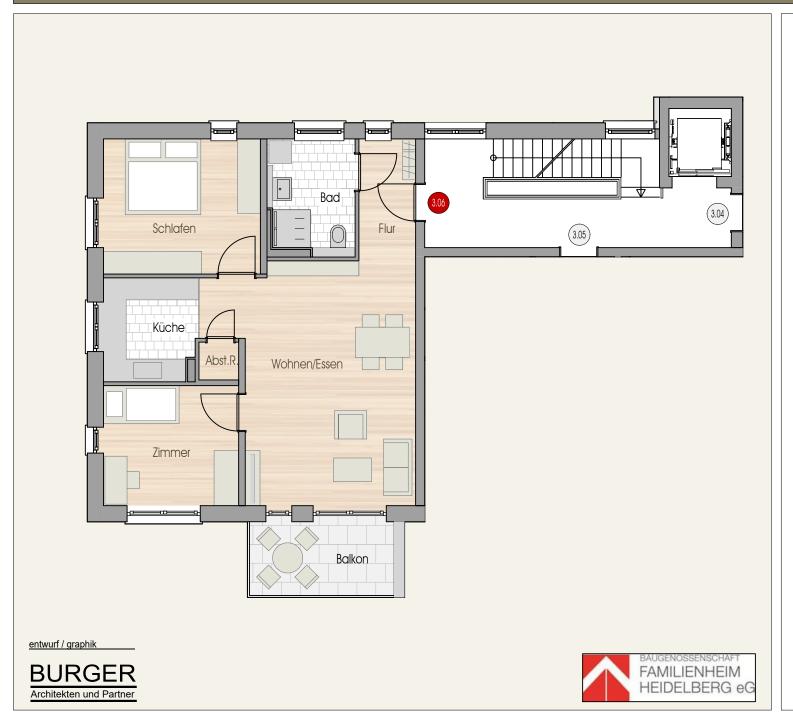










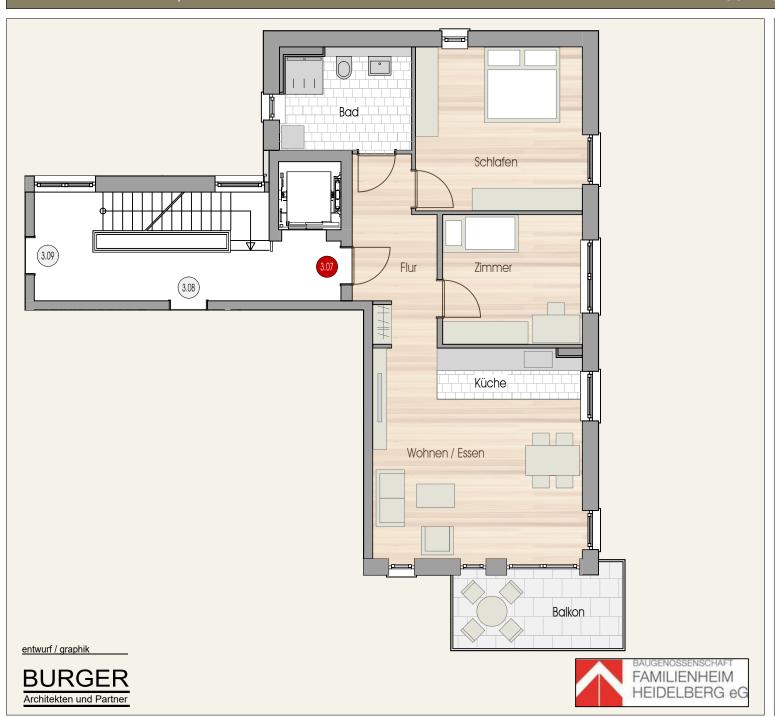




Wohnen / Essen	30,28 qm
Schlafen	14,84 qm
Zimmer	11,35 qm
Küche	6,67 qm
Flur	5,43 qm
Bad	6,82 qm
Abstellraum	1,05 qm
Balkon	3,88 qm
Gesamt	80,32 qm









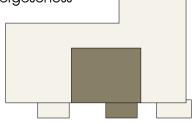
Wohnen / Essen Schlafen	25,72 qm 19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	9,11 qm
Terrasse	4,74 qm
Gesamt	86,01 qm











Wohnen / Essen	19,81 qm
Schlafen	13,42 qm
Küche	9,14 qm
Flur	5,55 qm
Bad	6,91 qm
Balkon	3,73 qm
Gesamt	58,56 qm

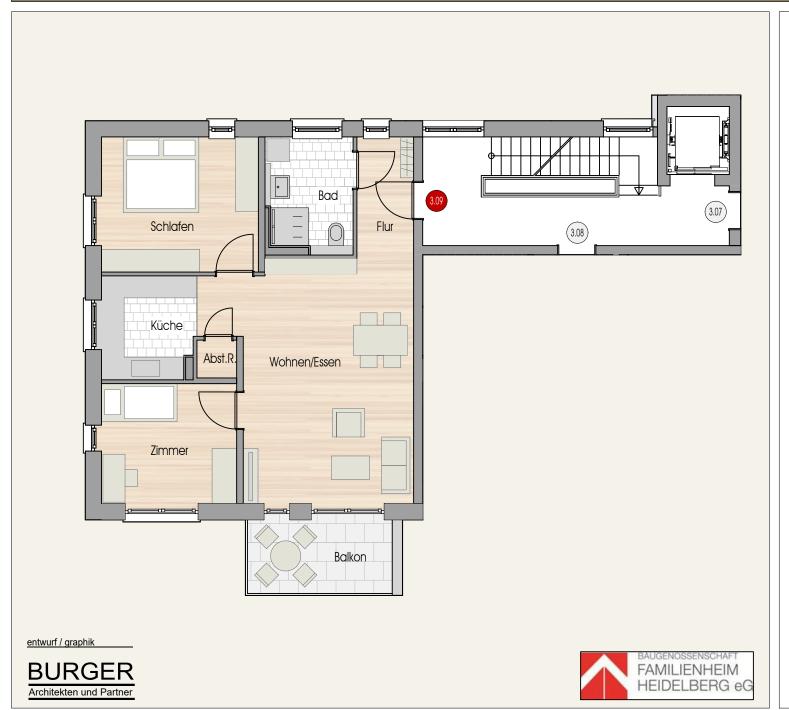














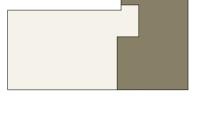
Wohnen / Essen	30,28 qm
Schlafen	14,84 qm
Zimmer	11,35 qm
Küche	6,67 qm
Flur	5,43 qm
Bad	6,82 qm
Abstellraum	1,05 qm
Balkon	3,88 qm
Gesamt	80,32 qm











Wohnen / Essen	29,28 qm
Schlafen	14,74 qm
Zimmer	10,61 qm
Küche	5,95 qm
Flur	5,42 qm
Bad	9,11 qm
WC	2,02 qm
Abstellraum	1,35 qm
Terrasse 1	6,25 qm
Terrasse 2	2,68 qm
Gesamt	87,41 gm















Wohnung 11
3 Zimmer Wohnung
Dachgeschoss



Wohnen / Essen	27,01 qm
Schlafen	14,17 qm
Zimmer	11,10 qm
Küche	3,67 qm
Diele	3,73 qm
Flur	4,82 qm
Bad	7,20 qm
Abstellraum	1,84 qm
Terrasse	19,21qm
Gesamt	92,75 gm

entwurf / graphik



