

Baubeschreibung

Wohnungen im Neubaugebiet

Baisinger Weg

Rottenburg-Ergenzingen





Von der Projektentwicklung und Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe, alles aus einer Hand.



BTM Wohnbau GmbH

Moderne Wohnungen, gebaut auf dem Fundament von über 3 Jahrzehnten Projektentwicklungs- und Baukompetenz nach neuesten Energiestandards 2016.



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------|
| Vorbemerkungen | 3 |
| 1. Projektvorstellung | 4 |
| 2. Lage / Infrastruktur | 4 |
| 3. Projektentwicklung / Planung | 6 |
| 4. Versorgung und Entsorgung | 6 |
| 5. Erdarbeiten / Entwässerung | 6 |
| 6. Gründung | 6 |
| 7. Wände / Decke UG | 7 |
| 8. Geschossmauerwerk / Geschossdecken | 7 |
| 9. Zimmererarbeiten / Dachdeckerarbeiten | 7 |
| 10. Fenster / Haustüre | 8 |
| 11. Balkone / Terrassen | 8 |
| 12. Innenputz / Trockenbau | 9 |
| 13. Wärmedämmverbundsystem (WDVS) | 9 |
| 14. Estrich | 9 |
| 15. Heizung | 9 |
| 16. Sanitär | 10 |
| 17. Lüftung | 10 |
| 18. Elektro | 11 |
| 19. Energie-Effizienz | 12 |
| 20. Aufzüge | 13 |
| 21. Fliesen | 13 |
| 22. Treppen und Allgemeinflure | 14 |
| 23. Innentüren | 14 |
| 24. Malerarbeiten | 15 |
| 25. Bodenbeläge Wohnungen | 15 |
| 26. Nebenräume | 15 |
| 27. Tiefgarage / Außenstellplätze | 15 |
| 28. Außenanlagen | 15 |
| 29. Barrierefreiheit | 16 |
| 30. Individuelle Gestaltung | 16 |
| 31. Finanzierung, Förderung und Betreuung | 17 |
| 32. Hausverwaltung / Versicherungen | 17 |
| 33. Bemusterung | 17 |
| 34. Allgemeines | 18 |
| 35. Kontakt | 18 |

Vorbemerkungen

Die nachstehende Baubeschreibung entspricht dem aktuellen Stand vom 22.05.2017 und ist vorläufig. Die noch anhaltende Baugenehmigungsplanung und Bemusterung führt dazu, dass es noch zu Anpassungen dieser Baubeschreibung und der Entwürfe kommen kann.



1. Projektvorstellung

Die modernen Wohnneubauten im Baugebiet Baisinger Weg liegen am westlichen Ortsrand von Rottenburg-Ergenzingen. Sie bestehen aus 4 getrennt-stehenden Häuser mit jeweils nur max. 7 Wohneinheiten. Die Häuser Nr. 1 bis Nr. 3 beinhalten jeweils Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils 2 Wohnungen im Erdgeschoss und Dachgeschoss sowie 3 Wohnungen im Obergeschoss. Das Haus Nr. 4 beinhaltet Erdgeschoss und Dachgeschoss mit jeweils 2 Wohnungen.



Im Untergeschoss der Gebäude befinden sich Technikräume, Abstellräume, Wasch- und Trockenräume sowie den Wohnungen zugeteilte Tiefgaragenstellplätze und Kellerräume.

Das Bauvorhaben liegt direkt am westlichen Ortsrand in grüner und ruhiger Lage. Um die Gebäude befinden sich großzügige Grünbereiche, in die die Terrassenflächen für die Wohnungen im Erdgeschoss, weitere Autostellplätze, überdachte Fahrradstellplätze und ein Kinderspielplatz integriert sind.

Die Wohnungen haben zwischen 60m² und 117m² Wohnfläche mit diversen Nebenräumen.

Die größeren Häuser 1, 2 und 3 erhalten einen Aufzug vom UG (Tiefgarage) bis ins Dachgeschoss.

Alle Wohnungen im Erdgeschoss sind barrierefrei mit ebenem Zugang. Weitere barrierefreie Wohnungen können in den Häusern 1, 2 und 3 realisiert werden.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen - hochwertige Wand- und Bodenbeläge sowie anspruchsvolle Sanitärausstattungen verbunden mit hochwertigen Materialien kommen zur Ausführung. So entstehen hier in bevorzugter Wohnlage Wohnhäuser mit moderner, zeitgemäßer Architektur und hoher Wohnqualität.

Aus ökologischen und ökonomischen Gesichtspunkten werden die Bauteile und technischen Anlagen so gewählt, dass die Vorgaben für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) vom 18.11.2013 und zusätzlich mit den erhöhten Anforderungen ab 2016 ("EnEV 2016") übertroffen werden.

Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf sinkt ab 2016 um 25 Prozent.

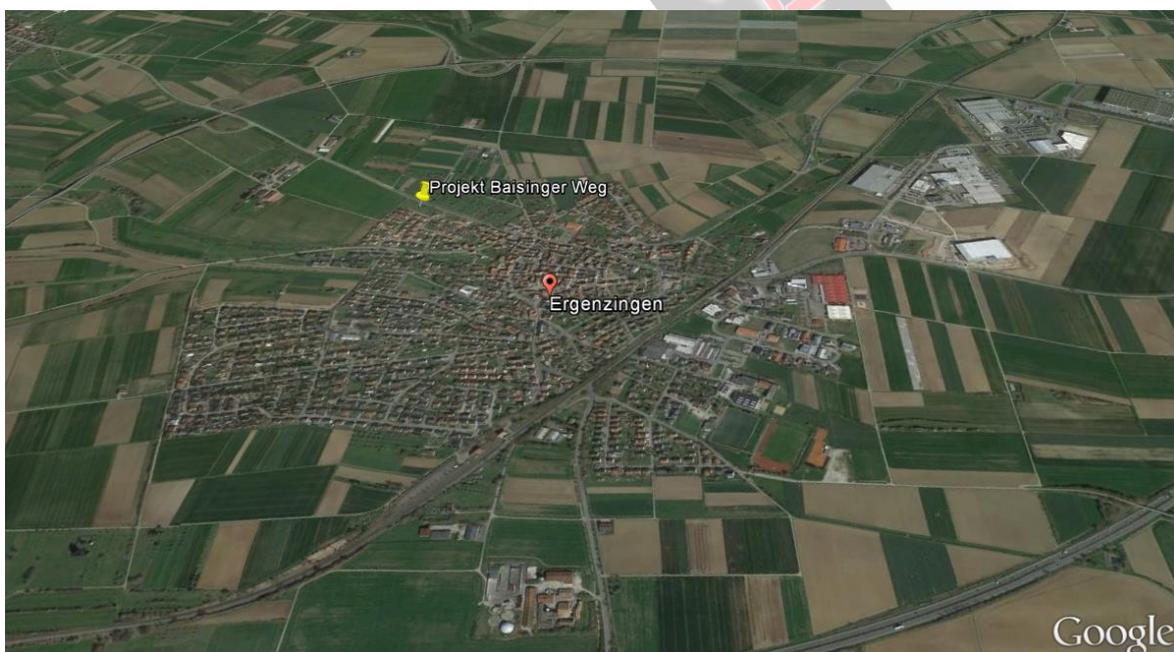
Der Wärmeschutz der Gebäudehülle wird ab 2016 um ca. 20 Prozent verbessert.

2. Lage / Infrastruktur

Lage: 72108 Rottenburg – Stadtteil Ergenzingen
Neubaugebiet Baisinger Weg
Eutinger Strasse
Ortsrand, keine weiteren Nachbarbaugebiete vorgesehen

Einwohner: ca. 4200

| | |
|--------------------------------|--|
| Arbeitsplätze: | ca. 1200 |
| Schulen: | 2 Kindergärten, Grundschule, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule, alle weiterführenden Schulen Rottenburg, Universität Stuttgart (40 min.), Universität Tübingen (25 min.) |
| Kirchl. Einrichtungen: | Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe |
| Gesundheit: | Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen, etc... |
| Nahversorgung: | 3 Supermärkte Aldi, Lidl, Netto (Gehdistanz) 2 Tankstellen ARAL, davon eine 24h Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, etc... 2 Banken, Kreissparkasse, Raiffeisenbank 1 Poststelle, 1 Notariat |
| Sport und Freizeit: | Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhallen, Fitnessstudio, Fasching, etc... |
| Gewerbegebiet: | Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben etc., insgesamt ca. 1200 Arbeitsplätze. |
| Naherholungsgebiete: | Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal |
| Verkehrs-Infrastruktur: | Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn Direkter Autobahnanschluss (3km) zur A81 Stuttgart - Singen Direkter Bahnanschluss nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.) und Stuttgart Zentrum (42 min.) mit RB Nahverkehr in die benachbarten Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je ca. 10 - 15 min.) Flughafen Stuttgart über A81 oder RB / S-Bahn (je ca. 40min.) |



3. Projektentwicklung / Planung

Die Wohngebäude befinden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Baisinger Weg". Im Baubereich unserer Wohnbauten wird der Bebauungsplan analog unserer Bebauung aktuell angepasst.

Die Planung beinhaltet die Objektplanung durch den Architekten bis zur rechtskräftigen Baugenehmigung, Ausführungsplanung und Werkplanung soweit erforderlich, Tragwerksplanung für Standsicherheit und Gebrauchsfähigkeit einschließlich Prüfstatik, Lageplan sowie alle erforderlichen Vermessungsarbeiten vor Ort.

Fachpersonal zur Technischen Gebäudeausrüstung für H, L, S, E und Blitzschutz, Bodengutachter, Schallschutzgutachter, Lüftung Tiefgarage, Energieberater zum Nachweis der Energieeffizienz nach Energie-Einsparverordnung ("EnEV 2016") sind beauftragt.

Die Außenfarbgebung und Materialwahl erfolgt nach dem Gestaltungskonzept des Architekten.

Die Festlegung sämtlicher technisch-konstruktiver Materialien wird durch uns und den Architekten bestimmt. Soweit Regelungen fehlen sollten, bestimmen wir und der Architekt die Leistung unter Berücksichtigung des allgemeinen Standards, der aus dieser Baubeschreibung abzuleiten ist.

4. Versorgung / Entsorgung

In dem neu erschlossenen Baugebiet werden in allen Gebäuden die üblichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Gas und Telekom) bereitgestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden über eine Quadro-Sicura® Nova BP-R Hauseinführung in das Gebäude geführt. Für die Entsorgung stehen Übergabeschächte für Regenwasser, Versickerung und Schmutzwasser zur Verfügung. Nähere Einzelheiten zu den Entsorgungsleitungen finden Sie im Kapitel 28 Außenanlagen.

5. Erdarbeiten / Entwässerung

Die vorhandene Humusschicht wird abgetragen und für die spätere Verwendung auf dem Baugrundstück zwischengelagert bzw. abgefahren. Danach erfolgt der Baugrubenaushub mit Abfuhr einschl. Deponiegebühren. Arbeitsräume werden in nicht befestigten, setzungsunempfindlichen Bereichen mit Aushubmaterial verfüllt und verdichtet.

Alle Entwässerungsleitungen werden mit KG-Rohren entsprechend den Vorgaben der Fachplanung und Genehmigung verlegt einschließlich Kontrollschächten.

6. Gründung

Das Gebäude wird auf dem tragfähigen Baugrund mit Streifen- und Einzelfundamenten oder mit einer elastischen Bodenplatte gegründet. Unter der Bodenplatte wird eine ca. 20 cm starke Trag- und Filterschicht eingebaut. In dieser sind auch die Abwasserleitungen aus KG-Rohren eingebettet. Darüber wird eine ebene Bodenplatte aus Stahlbeton oder mit Verbundpflaster gebettet auf einer Splitt-Lage hergestellt, entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachters.

Die Erdung als Teil der elektrischen Anlage wird nach DIN 18014 geplant. Der Ringerder wird unter der Bodenplatte verlegt und der Potentialausgleich in die Bewehrung der Bodenplatte integriert. Die Herstellung der Erdungsanlage wird dokumentiert und die Funktionsfähigkeit mit einer Widerstandsmessung sichergestellt.

7. Wände / Decke UG

Die Wände und die Decken im Untergeschoss werden aus Stahlbeton, Stahlbetonfertigteilen und teilweise Mauerwerk gemäß den Vorgaben der Statik erstellt.

Die Außenwände des Untergeschosses werden in wasserundurchlässiger Ausführung als Schwarze Wanne oder Weiße Wanne gemäß DIN 18195 realisiert.

Die Innenwände sind aus Stahlbeton oder Mauerwerk.

Die Kellertrennwände werden in Mauerwerk oder Leichtbauweise als geschlossene Wände gebaut.

8. Geschossmauerwerk / Geschossdecken

Die Außenwände im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden in einer Wandstärke gemäß Statik aus Kalksandsteinen, Bimssteinen, HLZ bzw. Porenbetonsteinen gemauert.

Die Wohnungstrennwände und Tragwände werden nach schallschutztechnischen und statischen Erfordernissen in Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Innenwände werden in Mauerwerk oder Gipsdielen hergestellt, in einigen Bereichen sind auch Systembauwände oder Verkleidungen in Systembauweise angeordnet.

Das Erdgeschossmauerwerk erhält eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Decken im Erdgeschoss und Obergeschoss werden als massive Stahlbetondecken nach statischer Vorgabe, bestehend aus Fertigteilelementen mit einer zusätzlichen Bewehrung und einer Ortbetonschicht hergestellt.

9. Zimmerarbeiten / Dachdeckerarbeiten

Die tragende Holzkonstruktion des Hauses wird in Nadelholz der Güteklasse 2 ausgeführt. Die Verbindungen der einzelnen Balken erfolgen zimmermannsmäßig.

Die Dimensionierung und die Verbindungen der Holzkonstruktion erfolgen gemäß der statischen Berechnung und Ausführungsplanung.

Sämtliche Stahlteile wie Schrauben, Bolzen oder Windrispenbänder sind feuerverzinkt.

Damit möglichst wenige Giftstoffe in das Haus gelangen, werden sämtliche innenliegenden Hölzer ohne Aufbringen eines Holzschutzmittels eingebaut.

Der Holzschutz außenliegender Bauteile erfolgt gemäß den geltenden Normen.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen Fabrikat Braas (oder gleichwertig) nach den Festlegungen des Bebauungsplanes bzw. der gültigen Ortsbildsatzung.

Dachrinnen, Regenfallrohre und Verwahrungen sind in Zink oder Titanzink gefertigt.

10. Fenster / Haustüre

Alle Fenster, Balkontüren und Terrassentüren sind aus Kunststoff nach dem Farbkonzept des Architekten. Alle Beschläge sind innenliegend, die Abdichtung der Fensterfugen ist umlaufend.

Die Fenster im Balkon- und Terrassenbereich sowie teilweise in anderen Zimmern sind bodentief nach dem Konzept des Architekten.

Die Verglasung erfolgt mit Isolierglas nach Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis.

Die Fensterbeschläge werden als verdeckt liegende Einhand-Drehkippsbeschläge ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke sind aus Aluminium, Farbe entspricht dem Farbkonzept des Architekten.

Die inneren Fenstersimse bestehen aus Kunststeinbelägen, Cristall blanco.

In gefliesten Wandbereichen der Küchen, WC und Bäder werden die Fensterbänke gefliest.

Alle Fenster der Wohnungen verfügen über Kunststoff-Rollläden. Die Bedienung erfolgt über Gurtwickler, die auf dem Fensterrahmen montiert sind. Bei den Balkon- und Terrassenausgängen auf der Südseite erfolgt die Bedienung elektrisch.

Die Hauseingangstüren sind aus einer Alu- oder Kunststoffprofilkonstruktion. Der Türflügel erhält einen Obertürschließer, eine Mehrfachverriegelung mit Sicherheitszylinder und einen elektrischen Türöffner. Die Einbruchs-Widerstandsklasse der Hauseingangstüre ist RC 2 N nach der DIN EN 1627 (von der deutschen Polizei empfohlen ab RC 2 N), ebenso die Terrassentüren im Erdgeschoss.

Die Briefkastenanlage befindet sich im Hauseingangsbereich mit Klingel- und Sprechanlage.

11. Balkone / Terrassen

Die Balkonplatten sind analog den Decken in Stahlbeton mit wärmetechnischer Entkopplung zur Decke, die Untersicht ist in Sichtbeton oder deckendem Anstrich. Die Geländer werden mit einer verzinkten Stahlkonstruktion und wetterfesten Verkleidung ausgebildet. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden analog den Balkonplatten auf der Untergeschossdecke in Stahlbeton ausgebildet. Der Bodenbelag besteht ebenso aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.



12. Innenputz / Trockenbau

Das Mauerwerk in allen Geschossen wird mit einem Maschinengipsputz mit einer Oberfläche der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) versehen.

Falls vorhanden, bestehen Systembauwände aus einer Unterkonstruktion aus Metallständerprofilen, einer Mineralwolleinlage und einer beidseitigen Gipskartonbeplankung mit einer Stärke von 12,5mm.

Rohrverkleidungen und Vorsatzschalen werden ebenfalls aus Gipskarton auf Unterkonstruktion hergestellt. Leitungen in den Nebenräumen, Abstell- u. Technikräumen werden zur bequemen Wartung ohne Rohrverkleidungen hergestellt.

Die Oberflächen der Stoßfugen in den Gipskartonflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) geschliffen und gespachtelt. Die Dachinnenverkleidung erfolgt mit Gipskarton in Q2.

Die Rohrverkleidungen im WC und in den Bädern werden mit Systembauplatten und einem Fliesenbelag ausgebildet.

13. Wärmedämmverbundsystem (WDVS)

Das Wärmedämmverbundsystem besteht aus Polystyrol-Dämmstoffplatten in der Wärmeleitgruppe 032 bis 035. Es werden Produkte der führenden Hersteller wie STO, Brillux oder gleichwertigen Systemherstellern verwendet.

Das Komplettsystem beinhaltet die notwendigen Sockel- und ggf. Dehnungsprofile, die erforderliche Leibungsdämmung sowie ein flächiges Armierungsgewebe und einen hochwertigen Silikonharzputz in einer Körnung von ca. 2mm, im Farbton weiß.

14. Estrich

Es wird ein schwimmend verlegter Zementestrich in allen Geschossen inkl. Trennfolien, Dämmung und umlaufendem Randstreifen eingebaut.

Die Wärmedämmung erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis, die Trittschalldämmung entsprechend den DIN-Vorschriften.

15. Heizung

Die Auslegung und die Art der Wärmeerzeugung entspricht der "EnEV 2016" mit hohem erneuerbarem Energieanteil.

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Luftwärmepumpen mit Gastherme zur Spitzenlastabdeckung.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Zimmerthermostaten. Die Heizungsumwälzpumpen werden mit dem Energieeffizienzindex (EEI) $\leq 0,2$ eingebaut.

Die Auslegung der Fußbodenheizung richtet sich nach der Heizlastberechnung.

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass mit möglichst wenig Energieverbrauch ein Maximum an Heizleistung erzielt wird.

Erfassung der Heizkosten

Die Verbrauchserfassung für Heizwärme sowie Warm- und Kaltwasser erfolgt in den jeweiligen Einheiten dezentral mittels Mietgeräten. Zentral erfasst werden die verbrauchten Mengen für den allgemeinen Heizbedarf und das Wasser, welches über die allgemein zugänglichen Wasserentnahmestellen verbraucht wird.

16. Sanitär

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, die über das Dach entlüftet werden.

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupferrohr mit RAL – Gütezeichen oder Mehrschichtverbundrohr, einschl. Rohrisolierung gemäß EnEV.

Zur Sicherstellung einer gleich bleibenden Wasserqualität und zur Schonung der Armaturen und Rohrleitungen, wird hinter der vom Versorgungsträger installierten Wasseruhr ein rückspülbarer Feinfilter installiert.

Sanitärgegenstände

Die Wohnungen werden mit folgenden Sanitärgegenständen oder Gleichwertigen, gemäß den Angaben in den Wohnungsgrundrissplänen, ausgestattet:

- Badewanne: siehe Bemusterung
- Dusche: Bodengleich gefliest mit Ablaufrinne
- Waschtisch: siehe Bemusterung
- WC: siehe Bemusterung
- Badheizkörper: siehe Bemusterung
- Bad-Accessoires: siehe Bemusterung
- Einhebelmischer: siehe Bemusterung
- Badarmaturen: siehe Bemusterung
- Duscharmatur: siehe Bemusterung
- Betätigungsplatte: siehe Bemusterung

Küche

- 1 x Eckventil Kalt- und Warmwasser im Bereich der Spüle
- 1 x Eckventil Kalt- und Warmwasser für Spülmaschinenanschluss oder Doppelspindeckventil im Bereich der Spüle

Gäste-WC

- 1 x Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss und Einlochbatterie, Spiegel
- 1 x Wand-Tiefspülklosett weiß spülrandlos, Klosettsitz mit Deckel in Kunststoff weiß, Betätigung für 2-Mengen-Auslösung

Bad (Sanitärgegenstände entsprechend den Grundrissplänen)

- 1 x Einbauwanne weiß, Größe von 170cm x 75cm bis 180cm x 80cm mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt, mit Handbrause, Brauseschlauch und Wandbrausehalter
- 1 x Bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne, mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Brausemischer verchromt mit Thermostat, Brauseset mit Handbrause, Kopfbrause und Brauseschlauch, Duscabtrennung
- 1 x Waschtisch weiß mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, Spiegel
- 1 x Wand-Tiefspülklosett weiß spülrandlos, Klosettsitz mit Deckel in Kunststoff weiß, Betätigung für 2-Mengen-Auslösung

Waschküche und Wäschetrockenraum

- 1 x Wasseranschluss für jede Wohnung mit separatem Zähler
- 1 x Abwasseranschluss für jede Wohnung

17. Lüftung

Die Wohnungen erhalten Lüftungsanlagen, dezentral gemäß EnEV und DIN 1946-6 durch Einzelgeräte mit Wärmetauscher und Steuerung.

18. Elektro

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE - Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Der Zählerschrank im Technikraum wird mit ausreichend Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschaltern (FI - Schaltern), einer Hauptsicherung und einem Klingeltrafo ausgestattet und auf der Wand montiert.

Mit Ausnahme der Leitungen im Untergeschoss werden alle Leitungen unter Putz verlegt. Die in den Technikräumen der 4 Häuser montierten Zählerschränke enthalten Verbrauchszähler, getrennt für die Gesamtanlage, die 4 Häuser und die einzelnen Wohnungen.

Die Schalter- und Steckdosen sind aus der Produktserie Jung AS 500.

In jeder Wohnung ist eine Gegensprechanlage einschl. Klingeldrucker und einem Gong sowie eine separate Elektro-Unterverteilung vorhanden. Außerdem gibt es Klingeldrucker im Treppenhaus an jeder Wohnungseingangstür.

Die Elektroausstattung ist nachfolgend raumweise beschrieben. Wenn in den jeweiligen Wohnungen einzelne Räume der Aufstellung nicht vorhanden sind, entfällt auch die beschriebene Ausstattung.

Treppenhaus:

1 x Beleuchtung über Bewegungsmelder-Schaltung oder Zeitschaltung

Tiefgarage:

1 x Einfachsteckdose pro Stellplatz, 220 V, abschließbar
Deckenleuchten über Bewegungsmelder-Schaltung nach GaVo

Flur / Diele:

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
1 x Rauchmelder

Gäste - WC:

1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter

Küche:

1 x Deckenauslass in Ausschaltung oder Wechselschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
3 x Steckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler
2 x Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
1 x Herdanschluss als separater Stromkreis

Wohnen / Essen:

2 x Deckenauslässe in Serienschaltung oder Wechselschaltung
2 x Einfachsteckdose unter den Schaltern
2 x Doppelsteckdosen
1 x Antennenanschluss
1 x Netzwerkanschluss

Terrasse / Balkon:

1 x Außenauslass in Ausschaltung und Einfachsteckdose abschaltbar

Eltern:

1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
2 x Doppelsteckdosen
1 x Rauchmelder
1 x Antennenanschluss

Kinder:

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung oder Wechselschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 x Doppelsteckdose
- 1 x Rauchmelder

Bad:

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 x Wandauslass in Ausschaltung
- 1 x Doppelsteckdose

Wasch- und Trockenraum:

- 1 x Deckenleuchte in Ausschaltung
- 1 x Doppelsteckdose pro Wohnung

Keller-Abstellraum und Wohnungs-Abstellraum:

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter



19. Energieeffizienz

Erhöhter Energie-Standard ab 2016

Ab 1. Januar 2016 führt die EnEV 2014 den erhöhten Energie-Standard für Neubauten ein - d.h. für neu zu errichtende Gebäude. Konkret bedeutet dies:

Energieeffizienz des Gebäudes:

Der höchstzulässige Jahres-Primärenergiebedarf (zum Heizen, Wassererwärmen, Lüften) sinkt um 25 Prozent im Vergleich zur EnEV 2014, gültig bis Ende 2015.

Wärmeschutz der Gebäudehülle:

Der maximal erlaubte, mittlere Wärmeverlust durch die Gebäudehülle sinkt um ca. 20 Prozent im Vergleich zur EnEV 2014, gültig bis Ende 2015.

Die technischen Anforderungen an die Gebäudedämmung sowie die Heizung und Anlagen sind somit deutlich gestiegen und werden bei unseren Wohnungen selbst für die erhöhten Anforderungen ab 2016 ("EnEV 2016") weit übertroffen.

Die EnEV verpflichtet Hausbauer bereits seit mehreren Jahren dazu, erneuerbare Energien zu nutzen.

Wir konzipieren unsere Anlagen mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien durch Luft-Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser sowie einer geleasten (Contracting) Photovoltaikanlage zur Allgemeinstrom-Erzeugung.

Nach Planung der technischen Anlagen sind die Energiewerte unserer Wohnungen im Energie-Bedarfsausweis ersichtlich, die wesentlichen Daten sind wie folgt:

- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Luft-Wärmepumpen
- Erneuerbare Energien: Luft-Wärmepumpen, Photovoltaik
- Endenergiebedarf der Gebäude 1,2 und 3: 8,5 KWh/m²a
- Endenergiebedarf des Gebäudes 4: 10,9 KWh/m²a
- Primärenergiebedarf der Gebäude 1,2 und 3: 9,3 KWh/m²a
- Primärenergiebedarf des Gebäudes 4: 12,3 KWh/m²a
- Energieeffizienzklasse: A +

Die Wohnungen im Baugebiet Baisinger Weg haben den KfW-Effizienzhausstandard KfW 40 plus.

20. Aufzüge

Die Gebäude Nr. 1, 2 und 3 erhalten jeweils Aufzüge, die vom UG (Tiefgarage) bis ins Dachgeschoss fahren.

Die Aufzüge haben auf jedem Treppenhauspodest eine Haltestelle.

Die Aufzüge erfüllen die DIN 18040 und sind für Rollstühle und elektrische Rollstühle geeignet. Die Kabinengröße beträgt 1,10m x 1,40m, geeignet für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson.

21. Fliesen

Im gemeinschaftlichen Treppenhaus werden Fliesen oder Kunststein als Bodenbelag und als Belag für die massive Treppe verlegt.

In den Wohnungen erhalten die Räume Bad, Küche und Gäste-WC Fußbodenfliesen nach Bemusterung, die im Dünnbett verlegt und zementgrau verfugt werden.

In den Räumen mit Bodenfliesen, die keine Wandfliesen erhalten, wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Bodenfliesen hergestellt.

Alle Bodenfliesen erfüllen mindestens die Rutschfestigkeitsklasse R9.

Im Bad und im Gäste-WC werden die Wandfliesen in einer Standardhöhe von 1,2m im Dünnbett verlegt und verfugt, die Küche erhält Wandfliesen im Arbeitsbereich mit einer Höhe von ca. 60 cm.

In den Bädern und im WC werden sämtliche Installationen verkleidet. Der Duschbereich erhält deckenhohe Fliesen.

Es sind folgende Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten möglich:

Bodenfliesen:

Siehe Bemusterung

Wandfliesen:

Siehe Bemusterung

Sockelfliesen:

Siehe Bemusterung

Der Wert der Fliesen beträgt 25,- € pro m².

22. Treppen und Allgemeinflure

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern vom Unter- bis ins Dachgeschoss werden als Massivtreppe mit Treppenlauf und Podest aus Stahlbeton hergestellt, Läufe schallentkoppelt. Die Treppen und Allgemeinflure erhalten einen Fliesenbelag oder Kunststeinbelag (siehe Punkt 19 Fliesen).

Es wird im Haus 4 einseitig ein Stahltreppengeländer mit Handlauf eingebaut, in den Häusern 1 – 3 jeweils Handläufe.

Die Wände erhalten einen Streichputz in Weiß.

Die Unterseiten der Treppenläufe und Decken werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich.

23. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren vom Treppenhaus in die Wohnungen werden als CPL-furnierte Türblätter mit einer Vollspan-Mittellage und Holzzargen ausgeführt.

Die Innentüren in sämtlichen Räumen werden mit CPL-furnierten Türblättern mit einer Röhrenstegspan-Mittellage und Holzzargen hergestellt. Die Kanten sind formschön abgerundet und bei den Oberflächen können Sie zwischen folgenden Varianten wählen:

Siehe Bemusterung

Die Türzargen haben eine abgerundete Bekleidung und eine dreiseitige Dichtung.

Die Türbeschläge sind aus Edelstahl oder Alu, in allen Räumen sind die Türen mit Buntbart-Schlössern / Schlüssel ausgestattet.

In den Gäste-WCs und Bädern werden die Türen mit WC-Olive ausgestattet.

Sicherung der Wohnungseingangstüren siehe Kapitel 32 Allgemeines - Schließanlage.

Die Türen im Untergeschoss werden als Stahltüren oder ZK-Türen mit Eckzarge ausgeführt.



24. Malerarbeiten

In allen Wohnräumen erhalten die Wände sowie die nicht gefliesten Bereiche der Küchen, der Bäder und Gäste-WCs eine Oberfläche mit Malervlies, Tapete oder einem Putz in weiß.

Alle Deckenfugen werden gespachtelt, die Decken erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.

25. Bodenbeläge Wohnungen

In den nicht gefliesten Räumen Wohnen, Essen, Flur / Diele, Kinder und Eltern werden Laminatböden nach DIN EN 13329, DIN EN 14354 und DIN EN 15468 mit den entsprechenden Nutzungsklassen und Abriebklassen inkl. Holzsockelleisten verlegt. Das Laminat kann aus folgenden Optionen gewählt werden:

Siehe Bemusterung

26. Nebenräume

Abstellräume UG

Die UG-Trennwände werden in Mauerwerk oder mit Systemelementwänden gebaut. Die UG-Türen in den Trennwänden werden als Stahl- oder Kunststofftüren bzw. im System der Elementwände ausgeführt. Sie werden mit einem Buntbartschloss versehen, jeder Abstellraum erhält ein Schild mit Zuordnungsnummer. UG-Fenster der Nebenräume werden als Kunststofffenster in einem Lichtschacht mit Metallgitterabdeckung ausgeführt. Bodenbelag wird mit Beschichtung ausgeführt.

Technikraum

Bodenbelag wird mit Beschichtung ausgeführt. Türe als Stahltür in F30 gemäß Brandschutzanforderung.

Wasch- und Trockenraum

Bodenbelag wird mit Beschichtung und die Türe als Stahltüre oder ZK-Türe ausgeführt.

27. Tiefgarage, Außenstellplätze

Die Wand- und Deckenflächen werden weiß gestrichen bzw. gespritzt.

Die Stellplätze werden durch eine Markierung abgegrenzt. Die Tiefgarage ist durch ein elektrisches Tor verschlossen. Jede Wohnung erhält pro Stellplatz 1 Handsender zur Bedienung des Tores.

Jeder Tiefgaragenstellplatz erhält einen 220V Elektroanschluss, abrechnungsmäßig der Wohnung zugeordnet.

Im Außenbereich befinden sich angrenzend zur Straße befestigte PKW-Stellplätze. Die Befestigung erfolgt auf verdichtbarem Unterbau mit wasserdurchlässigem Belag.

Die Tiefgarageneinfahrt erhält eine Lamellen- oder Gitterrolltüre mit Totmann-Schaltung. Das Öffnen und Schließen erfolgt über Handsender.

Die gesamte Außenanlage wird stimmig entsprechend den Vorgaben des Architekten angelegt.

Die Außenanlagen werden vom Niveau an den Straßenverlauf angepasst und ohne größere, störende Höhenunterschiede in die Umgebung integriert. Die befestigten Flächen werden mit Betonvorsatzpflaster und/oder mit Betonvorsatzplatten belegt. Die Entwässerung der befestigten Flächen wird nach den öffentlichen Vorschriften, entweder über Rinnen, Hofabläufe oder Versickerungen gewährleistet.

Entlang der Außenwand werden bereichsweise Kies- bzw. Splittstreifen als Spritzschutz mit grober Körnung eingebaut, diese werden mit Kantensteinen oder Betonvorsatzpflaster abgegrenzt.

Stellplätze werden mit einem sickerfähigen Belag ausgeführt, passend zu den sonstigen Belägen in Betonvorsatzmaterial, die Stellplätze werden durch eine Markierung z.B. farblich abgesetztes Pflaster abgegrenzt. Die Tiefgaragenzufahrt wird als Betonbodenplatte, Verbundpflaster oder in Asphalt ausgeführt.

Die vom Bebauungsplan geforderte Bepflanzung und detaillierte Ausführung erfolgt auf Grundlage des genehmigten Außenanlageplans.

Die Wohnungseingänge sind ebenerdig, d.h. barrierefrei und ohne Eingangspodest geplant.

Die Erdgeschosswohnungen erhalten eine Terrasse und Gartenanteile. Die Terrassenflächen, die den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind erhalten einen Bodenbelag gemäß Punkt 11. Im Bereich der Gartenanteile (Sondernutzungsflächen) wird Mutterboden aufgetragen, darüber hinaus können im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans und der Hausordnung von den Eigentümern Rasenansaat, Bepflanzungen, Geländer, Einfriedungen, Grünflächen etc. selbst gestaltet und realisiert werden.

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze angelegt. Dieser Platz wird gepflastert und mit einer Sichtschutzverkleidung versehen.

Für Fahrräder werden für die 4 Häuser jeweils ein befestigter und überdachter Stellplatz aus einer verzinkten Stahlkonstruktion hergestellt. Jede Wohnung erhält 2 Fahrradstellplätze.

Am westlichen Rand des Grundstücks wird ein Spielplatz vorgesehen, dieser hat nach LBO eine Größe von ca. 110m². Die Spielplatzfläche wird von uns als Grünfläche vorbereitet und die Gestaltung und Nutzung dieses Spielplatzes legt die Eigentümergemeinschaft nach eigenen Vorstellungen im Rahmen der Hausverwaltung fest.

29. Barrierefreiheit

Alle Erdgeschosswohnungen sind gemäß DIN 18040 barrierefrei und erhalten einen rollstuhlgerechten, ebenen Zugang zwischen Haus 1 und Haus 2 von der Straße bis zur Eingangstüre.

30. Individuelle Gestaltung

Für die Eigentümer besteht die Möglichkeit Eigenleistungen zu erbringen soweit diese sich in den Terminplan einordnen lassen und den Baubetrieb nicht stören. Eigenleistungen sind bei den Sondernutzungen und den Gewerken Fliesen, Innentüren, Malerarbeiten, Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Bodenbeläge möglich.

Die zu erbringenden Eigenleistungen liegen qualitativ, terminlich und kostenmäßig im Verantwortungsbereich des Käufers und werden vor Abschluss des Kaufvertrages im Umfang und in der Höhe der Kostenminderung festgelegt.

Alternativen zu den festgelegten und bemusterten Produkten können vom Eigentümer mit den entsprechenden Preisänderungen vor Abschluss des Kaufvertrages festgelegt werden.

31. Finanzierung, Förderung und Betreuung

Finanzierung

Der Kaufvertrag zwischen dem Käufer und uns wird nach den Festlegungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) notariell abgeschlossen. Die Kaufpreistraten werden nach MaBV in 7 Teilen gemäß dem Baufortschritt mit den entsprechenden Meilensteinen fällig. Die untenstehenden Kaufpreistraten dürfen von uns nur projektbezogen verwendet werden.

1. **30%** der Vertragssumme für die Übertragung von Eigentum an einem Grundstück, bei Beginn der Erdarbeiten
2. **33,6%** nach Fertigstellung des Rohbaus und der Zimmererarbeiten einschließlich Dachflächen und Dachrinnen
3. **7%** nach Einbau der Fenster, inklusive der Verglasung
4. **6,3%** nach Rohinstallation der Heizung, der sanitären Anlagen und der Elektroanlagen
5. **6,3%** nach Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten), Estrich
6. **13,3%** nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe
7. **3,5%** nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes

Die Finanzierung von Wohnungen erfolgt üblicherweise durch Eigenkapital und Kredite. Für Neubau von Wohnungen stehen weiterhin Fördermittel zur Verfügung.

Förderung

Es gibt verschiedene Fördermöglichkeiten durch Bund, Länder und Gemeinden.

Die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind für viele Wohnungskäufer ein wichtiger Faktor in der Finanzierung ihres Vorhabens. Die Vergabe der Zuschüsse und zinsgünstigen Kredite orientiert sich an den Energiestandards der sogenannten KfW-Energieeffizienzhausstandards. Bis zu 100.000 Euro Kredit und Zuschüsse lassen sich für den Kauf einer Wohnung in Anspruch nehmen.

Es existieren derzeit drei Klassen nach EnEV 2014: die Effizienzhäuser 40+, 40 und 55. Sie definieren sich an den in der EnEV festgeschriebenen Vorgaben. So hat ein KfW-Effizienzhaus 55 einen Jahresprimärenergiebedarf von nur 55 Prozent eines vergleichbaren Neubaus nach EnEV, ein KfW-Effizienzhaus 40 nur 40 Prozent. Je geringer der Energiebedarf der Häuser, desto besser fällt die Förderung in Form eines Tilgungszuschusses, aber auch in Bezug auf die Zinshöhe aus.

Unser KfW-Effizienzhaus-Standard beträgt ≤ 55 . Nach dem KfW-Förderprogramm Nr. 153 ergeben sich derzeit ein Zinssatz ab 1,21% für eine Kreditsumme von maximal 100.000 Euro pro Wohnung und ein Zuschuss von bis zu 5.000 Euro.

Die Abwicklung des KfW-Förderprogramms erfolgt nicht direkt mit der KfW sondern immer über eine finanzierende Bank.

Weitere Förderprogramme finden Sie beispielsweise im Internet auf den Seiten der L-Bank (Landesbank Baden-Württemberg) oder bei Förderratgebern.

Betreuung

Bei diesen Finanzierungen und Förderungen unterstützen wir Sie mit Rat, dem zugelassenen Energieberater und allen notwendigen technischen Unterlagen.

32. Hausverwaltung / Versicherungen

Damit das Zusammenleben in der Eigentümergemeinschaft von Anfang an reibungslos abläuft und Sie keine wichtigen, organisatorischen Dinge verpassen, schließen wir für Sie einen Vertrag mit einer lokalen Hausverwaltung ab. Mit dem Erwerb einer Immobilie treten Sie dann als Miteigentümer in diesen Vertrag ein. Die Kosten für die Hausverwaltung werden von der Eigentümergemeinschaft gemeinsam getragen.

Für die Dauer der Projektrealisierung, also bis zur Übergabe der Wohnung an Sie, schließen wir für Sie kostenlos eine Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Die Hausverwaltung wird für Sie die weiteren notwendigen Versicherungen gemäß Eigentümerbeschluss abschließen.

33. Bemusterung

Die in dieser Baubeschreibung und den Bemusterungen dargestellten Muster können, abhängig vom Baufortschritt, angeschaut werden damit Sie ein umfassendes Bild von der Qualität und dem Design unserer Ausstattung erhalten.

34. Allgemeines

Schließanlage

Das Gebäude erhält eine Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylinder. Die Schlüssel werden durch uns nach einem noch zu erstellenden Schließplan an die Käufer übergeben. Die Schließanlage umfasst die Schlüssel für Gebäudeeingang, Wohnungseingang, Tiefgarage und Abstellräume.

Dauerelastische Verfügu

Folgende Fugen werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge ausgeführt: Fugen zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen, Eckfugen zwischen Fliesen, Fugen zwischen Sanitäröbekten und Fliesen. Wartungsfugen (DIN 52460) unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen müssen vom Käufer in sinnvollen Abständen eigenverantwortlich kontrolliert werden, um Schäden zu vermeiden.

Baureinigung

Das gesamte Gebäude erhält vor der Übergabe eine Baufeinreinigung auf Grundlage der RAL - GZ 902. Diese beinhaltet das Entfernen von lose aufliegendem Schmutz, von Schutzfolien und Aufklebern sowie von haftenden Verschmutzungen (z.B. Zementschleier, Farbspritzer). Sie umfasst sämtliche Oberflächen in allen Räumen (einschl. Installationseinrichtungen, Fensterfalze, Beleuchtungskörper).

Wohnungsübergabe/Gewährleistung

Rechtzeitig vor dem Einzug erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnungen und der Gesamtanlage. Sie erhalten von uns eine Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB bzw. 1 Jahr für technische Anlagen. Der Käufer erhält eine Informationsbroschüre bezüglich Bedienungs-, Justier- und Pflegeanleitungen, Wartungsplan und weitere Hinweise.

Flächen

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach der gültigen Wohnflächenverordnung WoFLV Stand 11/2003. Maßliche Differenzen der Raummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

Möblierung

Die dargestellte Möblierung und die dargestellten Einbauküchen in den Grundrissen sind als beispielhaft zu verstehen und nicht Bestandteil des Kaufvertrags.

Sonstiges

Diese Baubeschreibung dient neben dem notariellen Kaufvertrag und der Baugenehmigungsplanung als Grundlage, um Ihnen den Leistungsumfang detailliert zu beschreiben.

Zur Anwendung kommen nur hochwertige, normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Technik auf der Grundlage der einschlägigen DIN-Vorschriften und der VOB eingebaut und ausgeführt werden.

Genannte Fabrikate können durch gleichwertige ersetzt werden.

Änderungen durch statische Erfordernisse, durch Vorgaben im Genehmigungsverfahren oder im Zuge der Detailplanung bleiben vorbehalten.

35. Kontakt

Für Fragen, Hinweise, Termine etc. stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.
Sie erreichen uns unter folgenden Kontaktdaten:

BTM Wohnbau GmbH

Ansprechpartner: Dipl. Ing. Johannes Baur
Mobil: 0151 1156 1346
E-Mail: kontakt@BTM-Wohnbau.de
Webseite: www.BTM-Wohnbau.de

