Baubeschreibung

Neubau-Wohnungen

Stehelinstrasse

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.

- Ostansicht -

Inhaltsverzeichnis

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

Vorbemerkungen

Die nachstehende Baubeschreibung entspricht dem aktuellen Stand vom 14.11.2018 und ist vorläufig. Die noch anhaltende Planung und Genehmigung führen eventuell dazu, dass es noch zu Anpassungen dieser Baubeschreibung kommen kann.

Die in der Baubeschreibung genannten Bemusterungen finden Sie auf unserer Homepage im Downloadbereich.

1. Projektvorstellung

Die modernen Wohnhäuser befinden sich in der Stehelinstrasse, ruhig und zentral am Rand der Ortsmitte von Rottenburg-Ergenzingen gelegen. Das Projekt besteht aus drei getrennt stehenden Häusern mit insgesamt 17 Wohneinheiten und einer Praxis.

Die Häuser beinhalten folgendes:

Haus 1:
Erdgeschoss mit einer Praxis und einer barrierefreien Wohnungen
Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils zwei Wohnungen
Gesamt: 5 Wohneinheiten und eine Praxis

Haus 2:
Erdgeschoss mit zwei barrierefreien Wohnungen
Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils zwei Wohnungen
Gesamt: 6 Wohneinheiten

Haus 3:
Erdgeschoss mit zwei barrierefreien Wohnungen
Obergeschoss und Dachgeschoss mit jeweils zwei Wohnungen
Gesamt: 6 Wohneinheiten

In den Untergeschossen der Gebäude befinden sich die Technikräume, Wasch- oder Trockenräume und Abstellräume sowie den Wohnungen zugeteilte Garagen und Kellerräume. Es stehen insgesamt 2 Garagen zur Auswahl.

Die Wohnungen im Erdgeschoss haben jeweils Terrassen und Gartenanteile.

Im Außenbereich befinden sich weitere PKW-Stellplätze, Müllabstellflächen und ein privater Kinderspielplatz für die Bewohner des Projekts. Die überdachten Fahrradstellplätze (je Wohnung 2 Stück) sind zum Teil in das Untergeschoss integriert oder Bestandteil der Außenanlagen.

Die Wohnungen haben zwischen 55m² und 92m² Wohnfläche mit diversen Nebenräumen.

Die Häuser 2 und 3 erhalten einen Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, schwellenfreier Zugang in alle Geschosse ist möglich.

Die Wohnungen in den Erdgeschossen sind barrierefrei mit ebenem Zugang. Weitere barrierefreie Wohnungen können im Haus 2 und 3 auf allen Geschossen realisiert werden.

Wir bieten massiv gebaute Gebäude in Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region und ein effizientes Energiekonzept mit Finanzierungszuschuss für die Käufer von der KfW.

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

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

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

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

2. Lage / Infrastruktur

Lage:	72108 Rottenburg – Stadtteil Ergenzingen Stehelinstrasse 14 Am Rand des Ortskerns direkt an einer Bushaltestelle und nur 5 Gehminuten vom Bahnhof entfernt
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.)
Gesundheit:	Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen, etc…
Nahversorgung:	3 Supermärkte Aldi, Lidl, Netto 2 Tankstellen ARAL, davon eine 24h Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, etc… 2 Banken, Kreissparkasse, Raiffeisenbank Deutsche Post Stelle

Kirchl. Einrichtungen: Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe

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 Projektentwicklung von der Planung über die Genehmigung und die Bauphase bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe wird durch die BTM Wohnbau GmbH durchgeführt.

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 HLSE und Blitzschutz, Bodengutachter, Schallschutzgutachter und der Energieberater zum Nachweis der Energieeffizienz nach Energie-Einsparverordnung (“EnEV 2016“) werden oder sind bereits 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

Im Baugebiet werden in allen Gebäuden die üblichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom und Telekom) bereitgestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden über eine Quadro-Secura® 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. 20cm 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 oder Mauerwerk gemäß den Vorgaben der Statik erstellt.

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

Die Innenwände sind aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Gipsdielen.

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

8. Geschossmauerwerk / Geschossdecken

Die Außenwände in den Untergeschossen (teilweise), Erdgeschossen, Obergeschossen und im 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, Gipsdielen oder Metallständerwänden hergestellt, in einigen Bereichen sind auch Systembauwände oder Verkleidungen in Systembauweise möglich.

Das Mauerwerk im Untergeschoss erhält (falls erforderlich) eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Die Decken in den oberen Geschossen werden als massive Stahlbetondecken nach statischer Vorgabe, bestehend aus Fertigteilelementen mit einer zusätzlichen Bewehrung und einer Ortbetonschicht oder aus Ortbeton 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.

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.

Sämtliche Stahlteile wie Schrauben, Bolzen oder Windrispenbänder sind feuerverzinkt. Dachrinnen, Regenfallrohre und Verwahrungen sind in Zink oder Titanzink gefertigt.

- Süd-West-Ansicht -

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 in anderen Zimmern sind überwiegend bodentief nach dem Konzept des Architekten.

Die Verglasung erfolgt mit Isolierglas nach Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis.

Die Fensterbeschläge werden als verdeckt liegende Einhand-Drehkippbeschläge ausgeführt.

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

Die inneren Fenstersimse bestehen aus Kunststeinbelägen.

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

Alle Fenster der Wohnungen verfügen über Alu- oder 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 mit Funksender.

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

Die Briefkastenanlage befindet sich im Hauseingangsbereich, ebenso die 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. Die Balkonstützen sind in SB2, ungespachtelt und grau gestrichen. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.

Die Terrassen im Erdgeschoss haben ebenfalls einen Bodenbelag aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.

12. Innenputz / Trockenbau

Das Mauerwerk in allen Geschossen (außer teilweise in den Treppenhäusern) 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 ebenfalls in Q2.

Die Rohrverkleidungen in den Bädern werden mit Systembauplatten oder Gipskartonplatten und einem Fliesenbelag (bis 1,20 Höhe, im Duschbereich deckenhoch) 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 Fließestrich 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 Art der Wärmeerzeugung wird noch festgelegt.

Die Beheizung der Wohn- und Geschäftsräume erfolgt über eine Fußbodenheizung mit Zimmerthermostaten. Die Heizungsumwälzpumpen werden mit dem Energieeffizienzindex (EEI) ≤ 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 oder Kaufgeräten (wird bei Einberufung der WEG festgelegt). 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 oder mit Lüfterventilen gemäß der Sanitärplanung entlüftet werden.

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

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 Doppelspindeleckventil im Bereich der Spüle

Gäste-WC (falls vorhanden)
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 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, Duschabtrennung
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

17. Lüftung

Die Wohnungen erhalten Lüftungsanlagen von Lunos oder einem anderen führenden Hersteller, dezentral gemäß EnEV und DIN 1946-6 durch Einzelgeräte mit Wärmetauscher und zentraler 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 Klingel-Trafo ausgestattet und auf der Wand montiert.

Die in den Technikräumen der drei Gebäude montierten Zählerschränke enthalten Verbrauchszähler, getrennt für die Gesamtanlage, die drei Häuser und die einzelnen Wohneinheiten.

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

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

Die Elektroausstattung der Wohneinheiten 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

Garagen:
1 x Einfachsteckdose pro Garage, 220 V
1 x Deckenauslass in Ausschaltung

Flur / Diele:
1 x Deckenauslass in Wechselschaltung oder Kreuzschaltung
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
3 x Doppelsteckdosen
1 x Antennenanschluss
1 x Netzwerkanschluss

Terrasse / Balkon:
1 x Außenauslass in Ausschaltung und Einfachsteckdose abschaltbar

- Innenbeispiel -

Eltern:
1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
3 x Doppelsteckdosen
1 x Rauchmelder
1 x Antennenanschluss

Kinder:
1 x Deckenauslass in Ausschaltung oder Wechselschaltung
1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
2 x Doppelsteckdose
1 x Rauchmelder

Bad:
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Wandauslass in Ausschaltung
1 x Doppelsteckdose

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

Trockenraum
1 x Einfachsteckdose

Wohnungs-Abstellraum:
1 x Deckenauslass in Ausschaltung
1 x Einfachsteckdose

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 Projekten selbst für die erhöhten Anforderungen ab 2016 (“EnEV 2016“) 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 (siehe Punkt 15.) Nach Planung der technischen Anlagen sind die Energiewerte der Gebäude im Energie-Bedarfsausweis ersichtlich, die wesentlichen Daten sind wie folgt:

- Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser: Pelletheizung
- Erneuerbare Energien: Pelletheizung
- Endenergiebedarf: folgt
- Primärenergiebedarf: folgt
- Energieeffizienzklasse: folgt

Die Wohnungen des Projektes Stehelinstrasse haben den KFW-Effizienzhausstandard **KfW 40**.

20. Aufzüge

Die Gebäude 1 und 2 erhalten jeweils Aufzüge, die vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss fahren.

Die Aufzüge haben auf jedem Treppenhauspodest eine Haltestelle und eine Haltestelle am Zwischenpodest der Hauseingangstüre.

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 das Bad und der Küchenbereich Fußbodenfliesen nach Bemusterung, die im Dünnbett verlegt und verfugt werden.

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

Alle Bodenfliesen erfüllen mindestens die Rutschfestigkeitsklasse R9.

Im Bad werden die Wandfliesen in einer Standardhöhe von ca. 1,20m im Dünnbett verlegt und verfugt. Im Duschbereich sind die Wandfliesen deckenhoch.

In den Bädern werden sämtliche Installationen verkleidet.

Es sind folgende Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten möglich: siehe Bemusterung

Der Wert der Fliesen in der Bemusterung 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, die Läufe sind schallentkoppelt. Die Treppen und Allgemeinflure erhalten einen Fliesenbelag oder Kunststeinbelag (siehe Punkt 21 Fliesen).

Die Treppen erhalten einseitige Handläufe.

Die Wände erhalten einen Putz in Weiß.

Die Unterseiten der Treppenläufe und Decken werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich oder Raufasertapete mit mittlerer Struktur.

23. Innentüren

Die Eingangstüren 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. Bei den Oberflächen können Sie zwischen folgenden Varianten wählen: siehe Bemusterung

Die Türzargen haben eine dreiseitige Dichtung.

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

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

Sicherung der Eingangstüren siehe Kapitel 34 Allgemeines - Schließanlage.

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

24. Malerarbeiten

In allen Wohnräumen erhalten die Wände sowie die nicht gefliesten Bereiche der Bäder eine Oberfläche mit Tapete, Malervlies oder Putz, Sie können zwischen folgenden Varianten wählen: siehe Bemusterung

Alle Deckenfugen werden gespachtelt, die Decken erhalten eine Raufasertapete mit mittlerer Struktur.

Innenliegende sichtbare Holzpfetten erhalten einen weißen Anstrich oder können nach Kundenwunsch auch originalbelassen hergestellt werden.

Für die Malerarbeiten in den Treppenhäusern, siehe Punkt 22 – Treppen und Allgemeinflure.

25. Bodenbeläge

In den nicht gefliesten Räumen der Wohneinheiten werden Vinylböden nach den entsprechenden DIN-Nutzungsklassen inkl. Holzsockelleisten verlegt. Der Boden kann aus den folgenden Optionen gewählt werden: siehe Bemusterung

Der Wert des Vinylbodens beträgt ca. 30,- € pro m².

- Haus 1 und 2 -

26. Nebenräume

Abstellräume UG
Die UG-Trennwände werden in Mauerwerk, Gipsdielen oder mit Systemelementwänden gebaut. Die UG-Türen in den Trennwänden werden als Stahl- oder Kunststofftüren bzw. im System der Elementwände ausgeführt. Wo erforderlich, werden diese mit einem Profilzylinderschloss versehen. Jeder Abstellraum erhält ein Schild mit Zuordnungsnummer. UG-Fenster der Nebenräume werden als Kunststofffenster, teilweise in einem Lichtschacht mit Metallgitterabdeckung ausgeführt. Bodenbelag in den UG-Räumen ist Beton flügelgeglättet.

Technikraum
Türe wird als Stahltür gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt. Bodenbelag ist Beton flügelgeglättet.

Trockenraum
Türe wird als Stahltür ausgeführt. Bodenbelag ist Beton flügelgeglättet.

27. Garagen, Außenstellplätze

Das Projekt enthält 12 Garagen, diese werden seitlich durch Gitter getrennt und werden durch separate elektrische Tore verschlossen. Jede Wohnung erhält pro Garage 2 Handsender zur Bedienung des elektrischen Tores.

Jede Garage erhält einen 220V Elektroanschluss, abrechnungsmäßig der Wohnung zugeordnet. Der Bodenbelag ist betoniert oder gepflastert, die Wände und Decken sind in Sichtbeton.

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

Die Stellplätze werden durch eine Markierung abgegrenzt.

28. Außenanlagen

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

Die Außenanlagen werden, soweit möglich, 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.

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

Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse und Gartenanteile. Die Terrassenflächen, die den jeweiligen Einheiten 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.

Für Fahrräder werden für jede Wohnung zwei befestigte und überdachte Stellplätze hergestellt.

Am nordöstlichen Rand des Grundstücks wird ein privater Spielplatz (nur für Bewohner des Projekts) gemäß LBO vorgesehen. 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. Falls Spielgeräte in der Baugenehmigung vorgeschrieben sind, werden diese hergestellt.

29. Barrierefreiheit

Die Wohnungen in den Erdgeschossen sind gemäß DIN 18040 barrierefrei und haben einen rollstuhlgerechten, ebenen Zugang. Alle anderen Wohnungen im Haus 2 und 3 sind ebenfalls eben erreichbar und können barrierefrei gestaltet werden.

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 Gewerken Malerarbeiten, Innentüren und Bodenbelägen 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 Kaufpreisraten werden nach MaBV in 7 Teilen gemäß dem Baufortschritt mit den entsprechenden Meilensteinen fällig. Die untenstehenden Kaufpreisraten dürfen von uns nur projektbezogen verwendet werden.

1. **25%** 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. **8,5%** nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes

Die Finanzierung von Eigentumswohnungen 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 für eine Kreditsumme von maximal 100.000 Euro pro Wohnung ein Zuschuss von bis zu 15.000 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 einem 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, haben wir bereits eine lokale Hausverwaltung ausgewählt. Die WEG schließt vor Bezugsfertigstellung den Vertrag mit dieser Hausverwaltung ab. 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, Garagen und Abstellräume.

Dauerelastische Verfugung
Folgende Fugen werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge ausgeführt: Fugen zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen, Eckfugen zwischen Fliesen, Fugen zwischen Sanitärobjekten 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
Die Wohnungen erhalten vor Übergabe eine Baureinigung. Bei Eigenleistungen findet durch uns keine Baureinigung statt. Die Baureinigung 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, etc…).

Wohnungsübergabe/Gewährleistung
Vor dem Einzug erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung. Nach kompletter Fertigstellung der Außenanlagen finden eine gemeinsame Abnahme des Gemeinschaftseigentums statt. Sie erhalten von uns eine Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB bzw. 1 Jahr für technische Anlagen. Der Käufer erhält vorhandene Informationsbroschüren 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, Lampen 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. Björn Baur**
Mobil:	**0174 804 01 01**
E-Mail:	**kontakt@BTM-Wohnbau.de**
Webseite:	**www.BTM-Wohnbau.de**