

# Baubeschreibung

Apartment-Komplex

## Heuberger-Tor-Weg

Tübingen



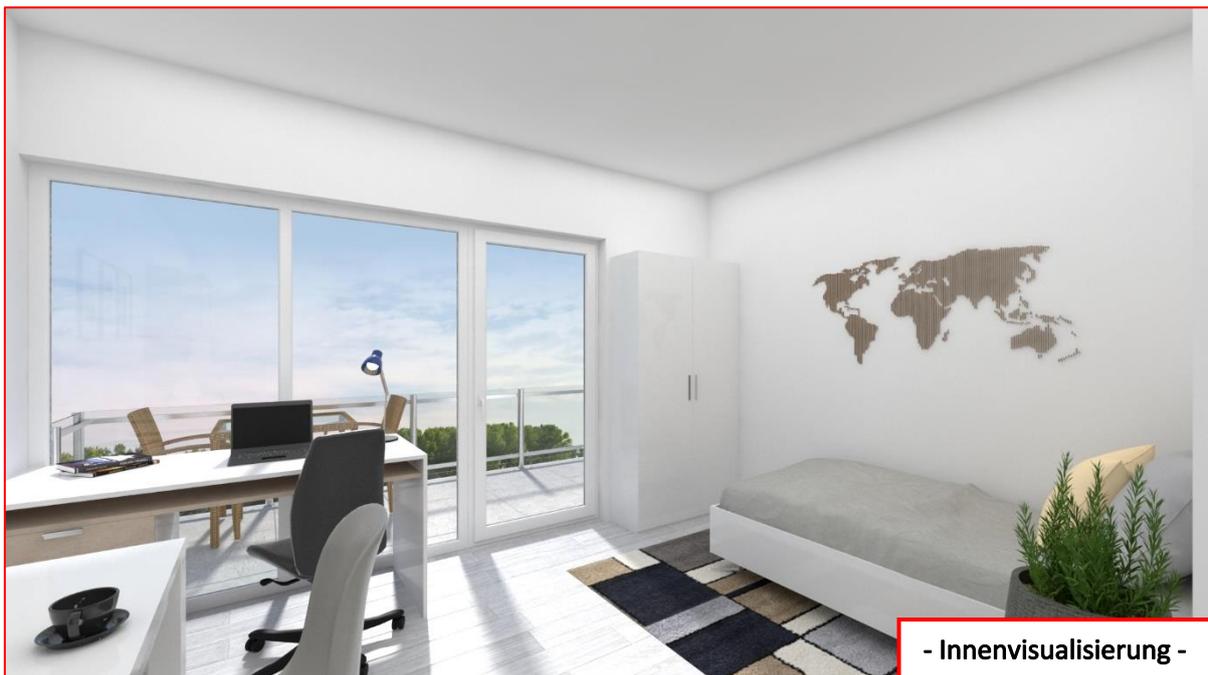


**Von der Projektentwicklung und Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe, alles aus einer Hand.**



## **BTM Wohnbau GmbH**

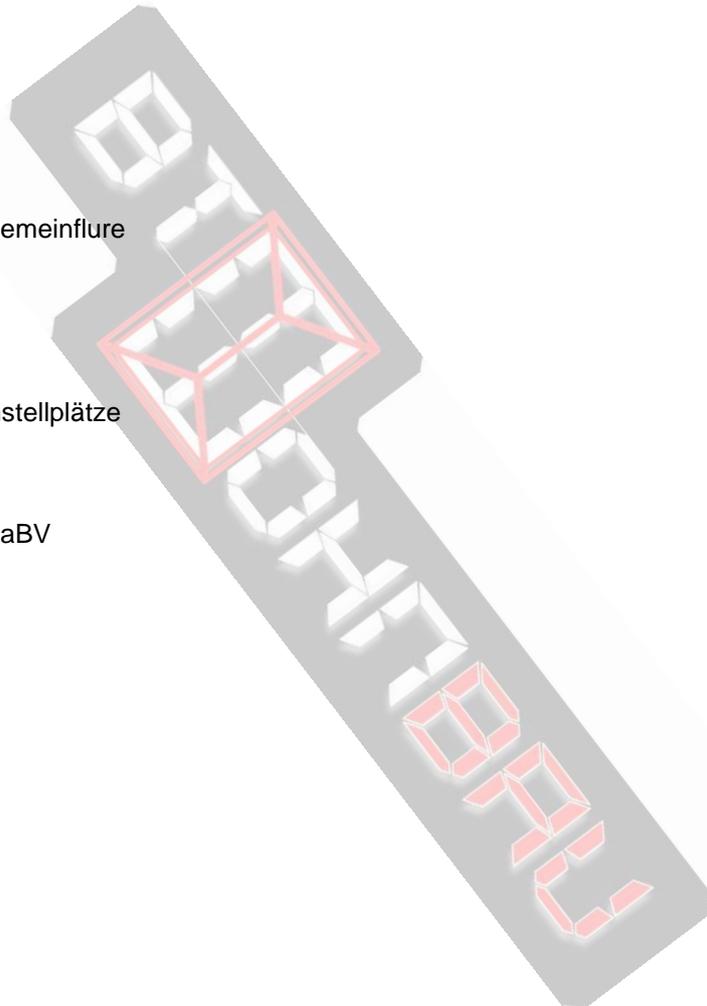
**Moderne Wohnungen, gebaut auf dem Fundament von über 3 Jahrzehnten Projektentwicklungs- und Baukompetenz nach neuesten Energiestandards 2016.**



- Innenvisualisierung -

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorbemerkungen	3
1. Kurzvorstellung	4
2. Versorgung und Entsorgung	7
3. Erdarbeiten / Entwässerung	7
4. Gründung	7
5. Wände / Decken	7
6. Flachdachabdichtung	7
7. Fenster / Haustüre	8
8. Balkone / Terrassen	8
9. Innenputz / Trockenbau	8
10. Wärmedämmverbundsystem (WDVS)	9
11. Estrich	9
12. Heizung	9
13. Sanitär	9
14. Lüftung	10
15. Elektro	10
16. Aufzug	11
17. Fliesen	11
18. Treppen und Allgemeinflure	11
19. Innentüren	12
20. Malerarbeiten	12
21. Bodenbeläge	12
22. Ausstattung	12
23. Nebenräume	14
24. Garagen / Außenstellplätze	14
25. Außenanlagen	14
26. Barrierefreiheit	14
27. Energieeffizienz	15
28. Kaufpreiskriterien MaBV	15
29. Allgemeines	15
30. Kontakt	17



## Vorbemerkungen

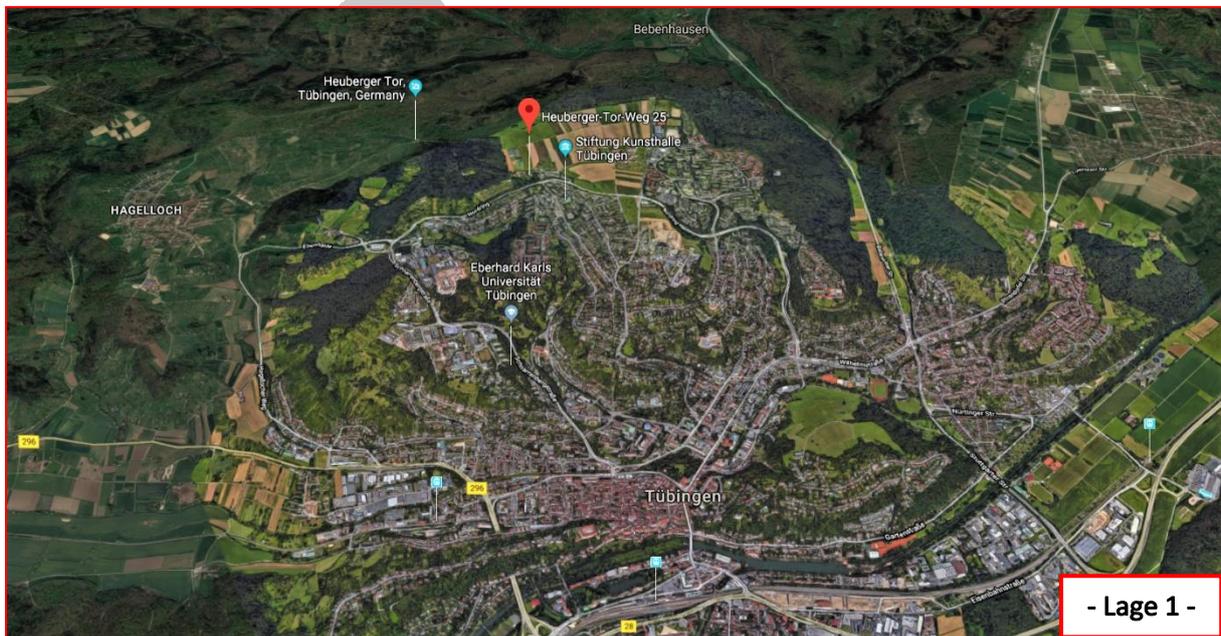
Die nachstehende Baubeschreibung entspricht dem Stand vom 26.06.2020. Bitte beachten Sie, dass es auf Grund der noch andauernden Ausführungsplanung noch zu Anpassungen dieser Baubeschreibung kommen kann.

Die in der Baubeschreibung genannte Bemusterung wird derzeit ausgearbeitet. Diese finden Sie nach Fertigstellung auch auf unserer Homepage im Downloadbereich.

## 1. Kurzvorstellung

Die modernen Mini-Apartments befinden sich im Heuberger-Tor-Weg 25 in Tübingen's Bestlage, ruhig an einem Südhang über der Stadt gelegen und direkt am Stadtrand im Grünen. Die Innenstadt Tübingen, die Universitäten und Kliniken erreichen Sie in nur wenigen Minuten mit dem Stadtbus (Bushaltestelle ca. 200m entfernt) oder mit dem E-Bike. Das Projekt besteht aus einem Gebäude auf einem weitläufigen Grundstück mit 32 Mini-Apartments und insgesamt ca. 800 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

In der Nachbarschaft befinden sich Dozentenwohnheime sowie gehobene Einfamilienhäuser. Alle gängigen Einkaufsmöglichkeiten sind problemlos zu Fuß erreichbar. Das derzeit im Bau befindliche neue Forschungszentrum für künstliche Intelligenz "cyber valley", an dem sich Großfirmen wie Amazon und Bosch in Tübingen ansiedeln, liegt nur 1,8 km entfernt (5 Minuten mit dem E-Bike).



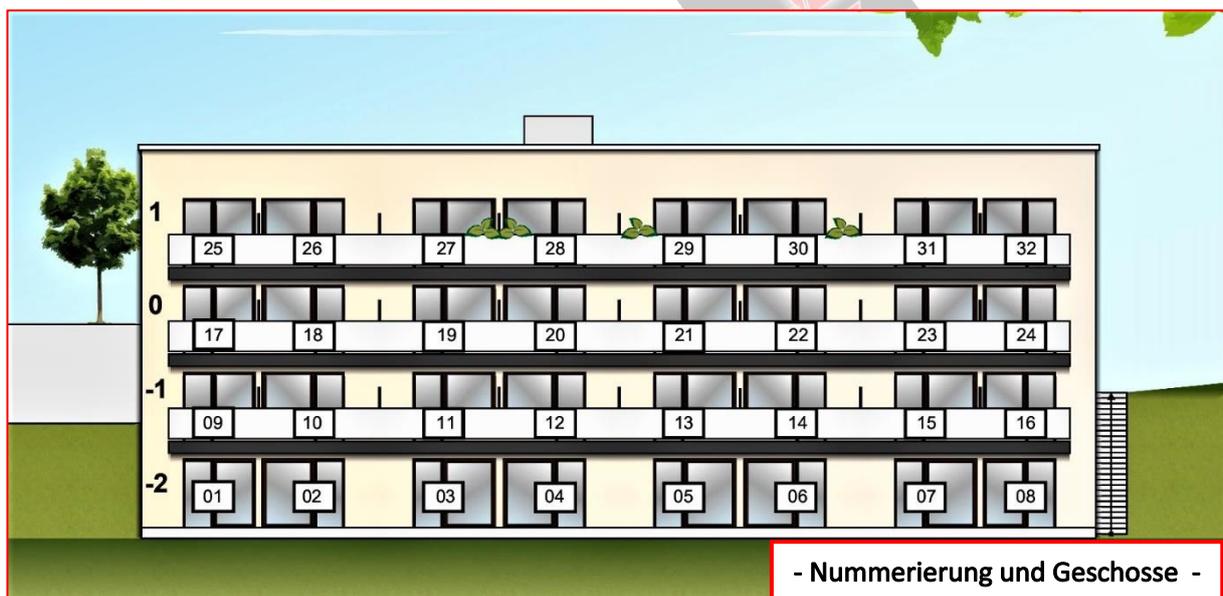
Auch ein Naherholungsgebiet mit Aussichtspunkt (Heuberger Tor), grünen Wiesen und vielen Waldwegen, die zum Spazieren gehen einladen, befindet sich in der direkten Umgebung des Grundstückes.



Die Mini-Apartments haben zwischen 22 m<sup>2</sup> und 32 m<sup>2</sup> Größe mit Nebenräumen. Alle Apartments haben einen Balkon oder Terrasse mit perfekter Ausrichtung nach Süden und Blick Richtung Stadt / privater Garten. Die Apartments werden komplett fertig zur Vermietung inklusive Mini-Küchen, Möblierung und Lampen erstellt.

Das Gebäude verfügt über einen barrierefreien Aufzug (Kabine für Rollstuhlfahrer und Begleitperson geeignet) der in alle Geschosse fährt. Schwellenfreier Zugang vom Parkplatz bis in jedes Apartment ist gegeben.

Im nachfolgenden finden Sie zur besseren Übersicht eine Südansicht mit Geschossbezeichnungen und Nummerierung der Mini-Apartments sowie als Beispiel den Geschosslageplan des Erdgeschosses.





Im Gartengeschoss (-2) befinden sich 8 Mini-Apartments mit Terrassen und direktem Gartenzugang. Außerdem für jedes der 32 Apartments eine zugeteilte Fahrradbox (Abstellraum) und eine weitere Haustüre für den Gartenzugang und Fußweg zur Bushaltestelle.

Im Gartengeschoss (-1) befinden sich 8 Mini-Apartments mit Balkonen. Außerdem Technikraum, Abstellraum für Gehhilfe / Kinderwagen, Wasch- und Trockenraum, Elektroraum und ebenfalls eine weitere Haustüre für den Gartenzugang und Fußweg zur Bushaltestelle.

Im Erdgeschoss (0) befindet sich der Haupteingang und 8 Mini-Apartments mit Balkonen. Diese Apartments haben breitere Türen, größere Bäder und halten die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer nach Barrierefreiheit ein.

Im Obergeschoss (1) befinden sich 8 Mini-Apartments mit Balkonen, die über einen offenen Laubengang erreicht werden.

Im Außenbereich befinden sich 13 PKW-Stellplätze, für jedes der 32 Apartments ein zugeteilter, überdachter Fahrradstellplatz und Müllabstellflächen. Richtung Süden finden Sie einen großen, naturbelassenen Garten und am Rande des Grundstücks den privaten Fußweg zur Bushaltestelle "Haydnweg" am Nordring.

Bei der Ausstattung und Möblierung wurde, angepasst auf den Verwendungszweck, auf Funktionalität und Robustheit Wert gelegt. So entsteht hier in bevorzugter Wohnlage ein Projekt mit moderner, zeitgemäßer Architektur und hoher Wohnqualität.

Wir bieten massiv gebaute Gebäude in Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region und effiziente Energiekonzepte.

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") erreicht werden.

## **2. Versorgung / Entsorgung**

Im Baugebiet werden die üblichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom und Telekom) bereitgestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden über eine zugelassene Hauseinführung in das Gebäude geführt. Für die Entsorgung stehen Übergabeschächte für Regenwasser, Versickerung und Schmutzwasser nach den behördlichen Vorschriften zur Verfügung.

## **3. Erdarbeiten / Entwässerung**

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

Alle Entwässerungsleitungen werden mit KG-Rohren entsprechend der Entwässerungsplanung und Genehmigung verlegt, einschließlich den geforderten Kontrollschächten.

## **4. Gründung**

Das Gebäude wird auf dem tragfähigen Baugrund mit Streifen- und Einzelfundamenten oder mit einer elastisch gebetteten Bodenplatte gegründet. Unter der Bodenplatte wird eine Trag- und Filterschicht eingebaut. In dieser sind auch die Abwasserleitungen aus KG-Rohren eingebettet. Darüber wird eine ebene Bodenplatte aus Stahlbeton hergestellt, ggf. gedämmt entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachtens, der Statik und der EnEV.

## **5. Wände / Decken**

Die Außenwände werden aus Stahlbeton, Stahlbetonfertigteilen oder Mauerwerk (Kalksandstein, Porenbetonstein) gemäß den Vorgaben der Statik erstellt.

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

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.

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

## **6. Flachdachabdichtung**

Auf die Betondecke wird eine Dampfsperre als Notabdichtung angebracht. Darauf liegt die Dämmung nach den Vorgaben der ENEC 2016, darüber die Abdichtungslage und eine Kiesschicht und / oder extensive Dachbegrünung je nach Vorgaben des Bebauungsplans und der Baugenehmigung.

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

## **7. Fenster / Haustüre**

Alle Fenster, Balkontüren und Terrassentüren sind aus Kunststoff im Farbton weiß. Alle Beschläge sind innenliegend, die Abdichtung der Fensterfugen ist umlaufend.

Die Fenster im Balkon- und Terrassenbereich sind bodentief.

Die Verglasung erfolgt gemäß Berechnung zur Einhaltung der ENEC 2016 / KfW Effizienzhausstandard. Alle Fenster der Mini-Apartments werden mit Dreischeiben-Isolierverglasung ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke sind aus Aluminium im Farbton weiß.

Die inneren Fenstersimse bestehen aus Kunststeinbelägen.

Alle Balkon- und Terrassenausgänge verfügen über Alu- oder Kunststoff-Rollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch, stufenlose Einstellung zur Verwendung als Sonnenschutz ist möglich.

In manchen Mini-Apartments verläuft der 2. Fluchtweg im Falle eines Brandes über die Terrasse oder den Balkon. Hier sind die Rollläden zusätzlich mit einer manuellen Nothandkurbel ausgestattet.

Die Hauseingangstüren sind aus einer Alu- oder Kunststoffprofilkonstruktion mit Sicherheitsglas. Der Türflügel erhält eine Mehrfachverriegelung mit Sicherheitszylinder. Die Einbruchs-Widerstandsklasse der Hauseingangstüren wird in Anlehnung an RC2N nach der DIN EN 1627 hergestellt (von der deutschen Polizei empfohlen, bei manchen Fensterbauern wird eine andere Bezeichnung als RC2N verwendet).

Die Briefkastenanlage befindet sich im Haupteingangsbereich, ebenso die Klingel- und Sprechanlage.

## **8. Balkone / Terrassen**

Die Balkonplatten sind analog den Decken in Stahlbeton mit wärmetechnischer Entkopplung zur Decke.

Die Untersicht wird, je nach Resultat der Betonqualität, in Sichtbeton oder mit weißem Anstrich ausgeführt. Lunker im Beton können auftreten und werden nicht gespachtelt.

Der Bodenbelag der Balkone und Terrassen besteht aus Fliesen / Kunststeinplatten frostsicher im Kiesbett verlegt (siehe Bemusterung).

Die Balkone erhalten Geländer in verzinktem Stahl mit Sichtschutz aus Glas oder Design-Platten.

Zwischen den Balkonen der Mini-Apartments wird jeweils ein Sichtschutz installiert. Zwischen den Terrassen der Mini-Apartments wird jeweils ein Sichtschutz in ähnlicher Größe installiert, dieser verläuft nicht über die volle Breite der Terrasse.

Die Balkone im Obergeschoss erhalten zum Sonnenschutz händische oder elektrische Markisen über den Bereich der Verglasung.

## **9. Innenputz / Trockenbau**

Das Mauerwerk in allen Geschossen (außer teilweise in den Treppenhäusern) wird mit einem Maschinengipsputz oder Kalkzementputz mit einer Oberfläche der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) versehen oder gewebegepachtelt. Ort betonwände werden, falls notwendig, in derselben Qualitätsstufe zum Aufbringen von Raufasertapete oder einem Anstrich verputzt oder gewebegepachtelt.

Rohrverkleidungen und Vorsatzschalen werden 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 Rohrverkleidungen in den Bädern werden mit Systembauplatten oder Gipskartonplatten und einem Fliesenbelag (bis 1,20 Höhe, im Duschbereich deckenhoch) ausgebildet.

## **10. Wärmedämmverbundsystem (WDVS)**

Das Wärmedämmverbundsystem besteht aus Polystyrol- oder Phenolharz-Dämmstoffplatten in einer Wärmeleitgruppe nach Wärmeschutzberechnung (ENEV 2016). Es werden Produkte der führenden Hersteller wie STO, Brillux, Kingspan oder gleichwertigen Systemherstellern verwendet.

Das Komplettsystem beinhaltet die notwendigen Sockel- und ggf. Dehnungsprofile, die erforderliche Leibungsdämmung sowie Armierungsgewebe und einem Putz mit ca. 2mm Körnung im Farbton weiß.

## **11. Estrich**

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

Die Wärmedämmung erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis, die Trittschalldämmung gemäß Schallschutznachweis.

## **12. Heizung**

Die Auslegung und die Art der Wärmeerzeugung entspricht der ENEV 2016 / KfW Effizienzhausstandard mit hohem erneuerbarem Energieanteil.

Es wird eine Pelletheizungsanlage mit zwei Heizkesseln für maximale Versorgungssicherheit installiert. Diese wird durch einen Contractor betrieben, der die Wärme in einem Langzeitvertrag an die WEG verkauft. Wartungs- und Instandhaltungsleistungen der Pelletheizung unterliegen dem Contractor.

Die Beheizung der Mini-Apartments erfolgt über Fußbodenheizung mit Zimmerthermostaten. Die Auslegung der Fußbodenheizung richtet sich nach der Heizlastberechnung.

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass ein Maximum an Heizleistung erzielt wird.

### **Erfassung der Heizkosten**

Die Verbrauchserfassung für 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 Heizbedarf und das Wasser, welches über die allgemein zugänglichen Wasserentnahmestellen verbraucht wird. Der Heizbedarf wird gemäß dem Wohnflächenanteil (Tausendstel) verrechnet.

## **13. 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, einschließlich Rohrisolierung.

Im Waschraum werden 2 Anschlüsse für Waschmaschinen (gestellt durch Contractor) hergestellt.

### **Sanitärgegenstände**

Die Mini-Apartments werden mit folgenden Sanitärgegenständen oder Gleichwertigen, gemäß den Angaben in den Grundrissplänen, ausgestattet: siehe Bemusterung

### **Küche**

Spülbecken mit Armatur

## Bad

- Bodengleich geflieste Dusche mit Ablaufrinne (in barrierefreien Einheiten) oder flache Duschwanne
- Duscharmatur bestehend aus Mischer, Duschstange und Handbrause mit Vario-Strahl
- Waschtisch weiß 50cm oder 55cm mit Waschtischmischer
- Wand-Tiefspül-WC weiß, WC-Sitz weiß und Betätigungsplatte für 2-Mengen-Auslösung



## 14. Lüftung

Das Lüftungssystem ist gemäß den Vorgaben der ENEC 2016 / KfW Effizienzhausstandard und den gültigen Richtlinien berechnet und ausgelegt.

Das Lüftungssystem ist von der Firma Lunos oder einem anderen führenden Hersteller.

Die Bäder der Mini-Apartments erhalten Abluftlüfter mit programmierbarer Bedarfslüftung, die über das Dach oder die Außenwand entlüftet werden. In den Außenwänden oder den Fensterrahmen werden Zuluft-Elemente installiert.

## 15. Elektro

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE - Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Der Zählerschrank im Elektroraum wird mit ausreichend Sicherungsautomaten und Fehlerstromschutzschaltern (FI - Schaltern) ausgestattet.

Das Gebäude erhält eine hohe Anschlussleistung von ca. 125kW, die das Laden von E-Autos mit Schnelladestationen ermöglicht.

Der Zählerschrank enthält Verbrauchszähler, getrennt für die Gesamtanlage (Allgemeinstrom) und die einzelnen Mini-Apartments.

Die Schalter- und Steckdosen sind vom Hersteller Jung (Serie AS500) oder einem anderen führenden Hersteller im Farbton weiß.

In jedem Apartment ist eine Gegensprechanlage einschl. Klingeldrucker sowie eine separate Elektro-Unterverteilung vorhanden. Außerdem gibt es Klingeldrucker im Treppenhaus an jeder Eingangstür.

Die Elektroausstattung ist nachfolgend beschrieben (Lampen siehe Bemusterung):

**Bad:**

- 1x Deckenleuchte in Ausschaltung
- 1x Wandauslass in Ausschaltung
- 1x Doppelsteckdose

**Wohnen / Küche:**

- 1x Deckenleuchte Flur/Küche in Wechselschaltung
- 1x Deckenleuchte Wohnen in Ausschaltung
- 1x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 2x Steckdose über Arbeitsplatte Küche
- 2x Einfachsteckdose
- 1x Doppelsteckdose
- 1x Antennenanschluss (Kabel oder SAT)
- 1x Netzwerkanschluss

**Terrasse / Balkon:**

- 1x Wandleuchte in Ausschaltung
- 1x Außensteckdose

**Treppenhaus, Flure, Außenanlagen am Gebäude:**

Beleuchtung über Bewegungsmelder-Schaltung, Zeitschaltung oder Ausschaltung

**Nebenräume**

Beleuchtung über Bewegungsmelder-Schaltung, Zeitschaltung oder Ausschaltung

**Waschraum**

Steckdosen für 3 Waschmaschinen und 3 Trockner

## 16. Aufzug

Die Aufzugsanlage ist von KONE oder einem anderen führenden Hersteller.

Der Aufzug hält auf allen Geschossen, schwellenfreier Zugang vom Haupteingang in alle Mini-Apartments ist gegeben.

Der Aufzug erfüllt die DIN 18040 und ist für Rollstühle und elektrische Rollstühle geeignet. Die Kabinengröße beträgt 1,10m x 1,40m, geeignet für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson.

## 17. Fliesen

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

In den Apartments erhält das Bad Fußbodenfliesen: siehe Bemusterung.

Die Fliesen erfüllen mindestens die Rutschfestigkeitsklasse R9.

Im Bad werden Wandfliesen in einer Standardhöhe von ca. 1,20m verlegt: siehe Bemusterung. Im Duschbereich sind die Wandfliesen deckenhoch.

## 18. 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.

Die Innentreppe erhält ein grundiertes Metallgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Die Außentreppe an der Ostseite ist in Stahl gefertigt, Betonstütze in Sichtbeton, Lunker nicht gespachtelt.

Die Wände erhalten einen Streich- / Roll-Putz oder einen Anstrich im Farbton weiß, je nach Lage und Beschaffenheit.

Die Unterseiten der Treppenläufe und Decken werden gespachtelt und erhalten Raufasertapete mittlerer Struktur, Streich- / Rollputz oder einen Anstrich im Farbton weiß.

## **19. Innentüren**

Die Eingangstüren in die Apartments werden als CPL-furnierte Türblätter mit einer Vollspan-Mittellage und Holzzargen ausgeführt. Die Eingangstüren sind dichtschießend.

Falls aus brandschutztechnischen Gründen gefordert, werden die Eingangstüren selbstschließend und rauchsicher (T-RS) hergestellt.

Die Innentüren der Bäder werden mit CPL-furnierten Türblättern und Holzzargen hergestellt. Die Türblätter haben einen Unterschnitt gemäß Lüftungsberechnung.

Die Türen haben folgenden Farbton: siehe Bemusterung

Die Türbeschläge sind aus Edelstahl oder Aluminium. Die Bäder sind mit WC-Olive ausgestattet.

Die Eingangstüren der Apartments erhalten Profilzylinder von ABUS oder gleichwertig.

Die Türen der Nebenräume und Treppenhäuser werden als Stahltüren, Holztüren oder ZK-Türen mit Eckzarge oder Umfassungszarge gemäß Brandschutzvorschriften ausgeführt.

## **20. Malerarbeiten**

In den Apartments erhalten die Decken und die Wände eine Oberfläche mit Raufasertapete mittlerer Struktur im Farbton weiß. Die nicht gefliesten Bereiche in den Bädern erhalten eine Oberfläche mit Streich- / Rollputz oder Malervlies im Farbton weiß.

Für die Malerarbeiten in den Treppenhäusern, siehe Punkt 18 – Treppen und Allgemeinflure  
Für die Malerarbeiten in den Nebenräumen, siehe Punkt 23 – Nebenräume

## **21. Bodenbeläge**

Die Mini-Apartments erhalten im Ess- und Wohnbereich Vinylböden vom deutschen Hersteller Parador mit Nutzungsklasse mindestens NK31 (für gewerbliche Nutzung geeignet).

Die Verlegung erfolgt schwimmend mit getackerten Holzsockelleisten sowie den notwendigen Abschluss- und Übergangsprofilen.

Die Vinylböden haben folgende Designs: siehe Bemusterung

## **22. Ausstattung**

Genauere Details zur Ausstattung, gewählte Fabrikate, Designs, etc... sind in der Bemusterung für das Bauvorhaben ersichtlich. Diese finden Sie im Download-Bereich auf unserer Homepage im Reiter "Heuberger-Tor-Weg" - in Kürze verfügbar.

Nachfolgend finden Sie eine Auflistung der Ausstattung mit ungefähren Maßen:

### **Allgemeine Ausstattung**

Hochwertiger Vinylboden  
Raufasertapete mittlere Struktur / im Bad Roll- oder Streichputz  
Balkonplatten im Kiesbett verlegt  
Bodentiefe Fenster mit 3-fach Isolierverglasung

Fußbodenheizung  
Elektrische Rollläden Balkone / Terrassen  
Flatscreen-TV mit Fuß oder Wandhalterung

### **Ausstattung Bad**

Gefliester Boden, Wandfliesen bis 1,20 m Höhe - in der Dusche raumhoch  
Waschbecken 50 cm mit Armatur und Spiegel/Spiegelschrank  
Dusche 90 x 90 mit Handbrause  
WC wandhängend mit 2-Mengenspülung  
Hochregal - Breite ca. 30cm

### **Möbliering**

Kleiderschrank mit Breite 120cm - Höhe bis max. 220cm - Tiefe 60cm  
Küchenzeile mit Elektrogeräten ca. 200 cm mit folgender Ausstattung:  
Mikrowelle mit Backfunktion, Kochfeld, Umlufthaube, Kühlschrank, Spülmaschine, Spüle  
Tisch 60 x 60 cm mit Stuhl  
Stuhl passend zum Tisch  
Regal Breite 100cm - Höhe bis max. 220cm - Tiefe 30cm  
Bett mit Bettkasten oder optional ausziehbaren Unterbett 200 x 90cm  
Matratze 200 x 90cm  
Schreibtisch mit Rollkasten oder Seitenregal - Breite zwischen 120 - 140cm - Tiefe 60cm  
Schreibtischstuhl  
Balkone mit Tisch und 2 Stühlen, Terrassen im -2 Gartengeschoss mit Sitzlounge  
Garderobe  
Lampen

### **Ausstattungspaket** (optional, wird noch genauer festgelegt)

Küchenutensilien  
Diverse Textilien (Handtücher, Bettwäsche, etc.)  
Schreibtischlampe  
Geschirr / Töpfe  
etc...



## 23. Nebenräume

Fenster der Nebenräume werden als Kunststofffenster, teilweise in einem Lichtschacht mit Metallgitterabdeckung ausgeführt.

Jeder Raum erhält ein Schild mit Bezeichnung.

### Fahrradboxen / Abstellräume

Boden ist Estrich gestrichen. Die Boxen erhalten Türen und Trennwände in Gitterbauweise oder Holzlattung. Betonwände und Decken weiß gestrichen, Mauerwerk verputzt oder Gewebespachtelung und weiß gestrichen, Fertigteulfugen gespachtelt, Lunkerlöcher im Beton können auftreten.

### Technikraum, Elektroraum

Boden ist Estrich gestrichen. Betonwände und Decken in Sichtbeton, Mauerwerk unverputzt, Fugen ungespachtelt, Lunkerlöcher im Beton können auftreten.

### Wasch- und Trockenraum, Raum für Gehhilfe / Kinderwagen

Boden ist gefliest. Betonwände und Decken weiß gestrichen, Mauerwerk verputzt oder Gewebespachtelung und weiß gestrichen, Fugen gespachtelt, Lunkerlöcher im Beton können auftreten.

## 24. Garagen, Außenstellplätze

Im Außenbereich befinden sich 13 befestigte PKW-Stellplätze, davon einer mit Überbreite. Die Befestigung erfolgt auf verdichtbarem Unterbau mit wasserdurchlässigem Belag.

Die Stellplätze werden mit Leerrohren angesteuert und ein kleines Fundament für eine E-Ladesäule von den Stadtwerken Tübingen vorbereitet.

Die Stellplätze werden durch eine Markierung abgegrenzt.

## 25. Außenanlagen

Die gesamte Außenanlage wird entsprechend den Vorgaben der Baugenehmigung angelegt.

Die Außenanlagen werden, soweit möglich, in die Umgebung integriert. Die befestigten Flächen werden mit Betonpflaster und/oder mit Betonplatten belegt. Die Entwässerung der befestigten Flächen wird nach den öffentlichen Vorschriften, entweder über Rinnen, Hofabläufe oder Versickerungen gewährleistet. Entlang der Außenwand werden bereichsweise Streifen aus Kies- bzw. Splitt als Spritzschutz mit grober Körnung eingebaut, diese werden mit Kantensteinen oder Betonpflaster abgegrenzt.

Die Außentreppen sind je nach Lage als Stahltreppen, Betontreppen oder mit Blockstufen hergestellt.

Die in der Baugenehmigung geforderte Bepflanzung und detaillierte Ausführung erfolgt auf Grundlage des Außenanlageplans.

Für die Abfallbehälter wird ein gepflasterter Bereich angelegt. Für Fahrräder / E-Bikes wird für jedes Mini-Apartment ein befestigter und überdachter Stellplatz hergestellt.

Der Garten des Gebäudes wird bis ca. 5m ab südlicher Terrassenkante mit frischem Rasen angesät. Der restliche Teil nach Süden bleibt so belassen wie momentan gestaltet / vorhanden.

## 26. Barrierefreiheit

Die Mini-Apartments im Erdgeschoss haben einen barrierefreien Zugang gemäß §35 Abs. 1 LBO und halten die erforderlichen Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer ein. Alle anderen Mini-Apartments sind ebenfalls eben erreichbar.

## 27. Energieeffizienz

### Erhöhter Energie-Standard ab 2016

Ab 1. Januar 2016 führt die ENEC 2014 den erhöhten Energie-Standard für Neubauten ein. Konkret bedeutet dies:

#### Energieeffizienz des Gebäudes:

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

#### Wärmeschutz der Gebäudehülle:

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

Die technischen Anforderungen an die Gebäudedämmung sowie die Heizung und Anlagen sind somit deutlich gestiegen.

Die ENEC verpflichtet Hausbauer bereits seit mehreren Jahren dazu, erneuerbare Energien zu nutzen. Wir konzipieren unsere Anlagen mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energien. Die Mini-Apartments des Projekts Heuberger-Tor-Weg erfüllen die ENEC nach Verschärfung 2016.

## 28. Kaufpreiskraten MaBV

Der Kaufvertrag zwischen dem Käufer und dem Bauträger wird nach den Festlegungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) notariell abgeschlossen. Die Kaufpreiskraten werden nach MaBV in 7 Teilen gemäß dem Baufortschritt mit den entsprechenden Meilensteinen fällig. Die Kaufpreiskraten 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 Dachabdichtung einschließlich 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

## 29. Allgemeines

### Schließanlage

Das Gebäude erhält eine Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylinder. Die Schlüssel werden durch den Bauträger nach einem Schließplan an die Käufer übergeben. Die Schließanlage umfasst die Schlüssel für Hauseingänge, Eingang Apartment und Abstellräume. Technische Hauptschlüssel werden an die Hausverwaltung / Hausmeister übergeben und im Schlüsseltresor für die Aufzugsrettung im Notfall hinterlegt.

### Baureinigung

Die Wohnungen erhalten vor Übergabe eine Baureinigung. Die Baureinigung beinhaltet das Entfernen von los aufliegender Schmutz, von Schutzfolien und Aufklebern sowie von haftenden Verschmutzungen.

### Wohnungsübergabe/Gewährleistung

Es erfolgt eine gemeinsame Abnahme der Wohnung. Nach kompletter Fertigstellung der Außenanlagen findet eine gemeinsame Abnahme des Gemeinschaftseigentums statt. Sie erhalten von uns eine Gewährleistung von 5 Jahren nach BGB bzw. 1 Jahr für technische Anlagen.

Risse in Bauteilen, Putzen etc., die aufgrund natürlicher bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Schützende Anstriche von Bauteilen, z.B. Lackbeschichtungen der Treppengeländer sind in regelmäßigen Zeitabständen vom Eigentümer zu prüfen und zu erneuern.

Folgende Fugen werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge ausgeführt: Fugen zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen, Eckfugen zwischen Fliesen, Fugen zwischen Sanitärprojekten und

Fliesen. Wartungsfugen (DIN 52460) unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen müssen vom Käufer in sinnvollen Abständen eigenverantwortlich kontrolliert werden, um Schäden zu vermeiden.

### **Verwaltung / Versicherung**

Um die Verwaltung der Einheiten von vorneherein für Sie angenehm zu gestalten, fragt der Bauträger lokale Hausverwaltungen an. Die Wohneigentümergeinschaft schließt vor Bezugsfertigstellung den Vertrag mit einer Hausverwaltung ab. Die Kosten für die Hausverwaltung werden von der Eigentümergeinschaft gemeinsam getragen. Mietverwaltung ist gegen Aufpreis möglich.

Für die Dauer der Projektrealisierung bis zur Übergabe der Mini-Apartments schließt der Bauträger für die Erwerber eine Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Die Hausverwaltung schließt nach Übergabe die weiteren notwendigen Versicherungen gemäß Eigentümerbeschluss ab.

### **Flächen**

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach der gültigen Wohnflächenverordnung WoFLV Stand 11/2003. Maßliche Differenzen der Raummaße gegenüber den Baueingabep länen, 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 Einbauküchen in den Grundrissen und Visualisierungen dienen der Anschauung, sind als beispielhaft zu verstehen und nicht Gegenstand des Kaufvertrages.

### **Schallschutz**

Die Gebäude werden entsprechend den anerkannten Regeln der Technik im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach der DIN 4109 Beiblatt 2 geplant. Dies bedeutet, dass der Nutzer, im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche ein durchschnittliches Maß an Ruhe in seinem Mini-Apartment erwarten kann.

Die von außen eindringenden Sanitär- und Haustechnikgeräusche beschränken sich gemäß der DIN 4109/A1 auf 30db(A) (Flüstern) wobei einzelne kurzzeitige Spitzen unberücksichtigt bleiben.

Abweichend von der DIN 4109 Beiblatt 2 sichert der Bauträger innerhalb der Mini-Apartments keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu, da aus Lüftungsgründen zwischen dem Badezimmer und Wohnbereich ein Luftverbund durch Türunterschnitt herzustellen ist.

### **Stand Regularien**

Die gesamte Planung und Ausführung erfolgt auf die zur Zeit der Baugenehmigung gültigen Normen, Vorschriften und Stand der Technik. Spätere und zukünftige Änderungen der Regularien können im Nachhinein nicht berücksichtigt werden und hierfür wird keine Haftung oder Gewähr übernommen.

### **Hinweise zum Lüften**

Insbesondere während der ersten 2 - 3 Jahre nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchtigkeit folgendes seitens der Bewohner beachtet werden:

- Richtiges Lüften durch Lüfter mit Feuchtesensor / Bedarfslüftung oder durch mehrmals tägliche Stoßlüftung, d.h. 5 bis 10 Minuten Fenster ganz öffnen, damit die Luft gut durchzieht und danach die Fenster wieder schließen. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte mittels Hygrometer überprüft werden und sollte nicht mehr als 55 % betragen.
- Richtiges Heizen, d.h. die Wohnung sollte in der Heizperiode nicht unter 17° C auskühlen, auch dann nicht, wenn Bewohner nicht anwesend sind.
- Möbel sollten so aufgestellt werden, dass an den Außenwänden erwärmte Raumluft ungehindert unter, hinter und oberhalb von Möbelstücken zirkulieren kann. Dies ist im Allgemeinen der Fall, wenn Möbelstücke in einem Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden.

### **Sonstiges**

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

Zur Anwendung kommen nur 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.

Die Festlegung sämtlicher technisch-konstruktiver Materialien und der Außengestaltung 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.

### **Zusatzinformationen**

Diese Zusatzinformationen sind teilweise der noch nicht komplett abgeschlossenen Ausführungsplanung geschuldet und fließen nicht, wie der Rest der Baubeschreibung, in die Beurkundung des Notarvertrages ein.

- Münz-Waschautomaten (Waschmaschinen und Trockner von Miele) werden durch einen Contractor bereitgestellt. Angebot der Firma "Mietwasch" liegt vor, die Beauftragung erfolgt durch die WEG. Der WEG entstehen keine Investitionskosten.
- Der Bauträger prüft derzeit, das Gebäude im KfW-Effizienzhaus Standard KfW 40 auszuführen. In diesem Falle erhält jedes Mini-Apartment einen Zuschuss von 24.000 Euro bei Finanzierung mit der KfW, von der der Käufer zusätzlich zu einem effizienteren Gebäude profitiert. Im Zuge dessen steigt der Kaufpreis um die Hälfte des maximalen Zuschusses. Die Wohnfläche verringert sich leicht um die stärkeren Dämmstärken an den Außenwänden.
- Die Stadtwerke Tübingen haben abgesagt, das bestehende Fernwärmenetz Tübingens bis zum Baugrundstück zu verlängern. Deshalb wird mit einem Contractor ein möglichst ähnliches System für den späteren Eigentümer geschaffen, bei dem ebenfalls keine Kosten für Wartung, Instandhaltung, Erneuerungskosten, etc... der Heizungsanlage anfallen.  
Es wird eine Pellets-Heizung durch einen Contractor installiert. Es handelt sich um einen lokalen Heizungsbetrieb im Einzugsgebiet Tübingens. Dieser übernimmt die kompletten Kosten für den Betrieb und Erneuerungen der Heizungsanlage und verkauft die Wärme an die Eigentümer zum ungefähren Preis der Fernwärme Tübingens. Der Bauträger legt den Contractor fest und übernimmt sämtliche Planungsleistungen. Die WEG schließt einen Langzeitvertrag mit dem Contractor ab.
- Eine Installation einer Photovoltaik-Anlage durch die Stadtwerke Tübingen wird derzeit geprüft. Die späteren Eigentümer erhalten anstatt einer Dachpacht einen günstigeren Stromtarif von den Stadtwerken Tübingen.

### **30. Kontakt**

Für Fragen und Termine stehen wir gerne zur Verfügung.  
Sie erreichen uns unter folgenden Kontaktdaten:

#### **BTM Wohnbau GmbH**

**Ansprechpartner:** Dipl. Ing. Björn Baur  
**Mobil:** 0174 8040101  
**E-Mail:** kontakt@BTM-Wohnbau.de  
**Webseite:** www.BTM-Wohnbau.de

