



W O L F S | G A R T E N



Steimker Gärten

HIER IST ZUKUNFT ZUHAUSE

## Ihre Wohnung ▶

Nehmen Sie Maß!  
In der hinteren Klappe finden Sie ein  
Lineal mit dem Maßstab 1:125.

**VOLKSWAGEN  
IMMOBILIEN** 

Poststraße 28 | 38440 Wolfsburg

**Ihre Ansprechpartner:**

Frau Nurten Inci

Telefon: 05361 264-287

E-Mail: nurten.inci@vwimmobilien.de

Herr Thomas Huppach

Telefon: 05361 264-308

E-Mail: thomas.huppach@vwimmobilien.de

# WOHNEN IM WINKELHAUS

M 1 :125

– Erdgeschoss –



Ein erster Blick auf das  
Stadtquartier Steimker Gärten:





# W O L F S | G A R T E N

im Stadtquartier **Steimker Gärten**





# WOLFSBURGS ZUKUNFT LIEGT IM **GRÜNEN**

In nur wenigen Minuten von der City entsteht der innovative Stadtteil Steimker Gärten.

Ressourcenschonend, freundlich und nachbarschaftlich soll der neue Stadtteil sein. Um diesen hohen Anspruch einzulösen, wurde die Planung rundum durchdacht: Vorgaben für den Energiestandard sichern die nachhaltige Entwicklung. Ein verbindliches Gestaltungskonzept garantiert das harmonische Erscheinungsbild bei gestalterischer Vielfalt der Gebäude. Das ganzheitliche Mobilitätskonzept eröffnet den Bewohnern individuell angepasste Möglichkeiten der Fortbewegung.

Und das Beste: Mit Heinz von Heiden haben Sie den Partner an Ihrer Seite, der mit langjähriger Erfahrung im Massivhausbau Ihre Wünsche nach Wohneigentum zielgenau umsetzt: innovativ, solide, werthaltig.

# GRÜN, GESUND, DYNAMISCH: WOLFSBURG

Gerade 80 Jahre jung – eine sympathische Großstadt, entstanden rund um das VW-Werk

Die fünftgrößte Stadt Niedersachsens, gelegen zwischen Harz und Lüneburger Heide, ist heute einer der dynamischsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Der Stammsitz der Volkswagen AG mit rund 60.000 Beschäftigten, zahlreiche Automobilzulieferer, Handels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Handwerksbetriebe bilden das wirtschaftliche Rückgrat der Stadt. Angebunden ist Wolfsburg an das ICE-Netz, Autobahnen und Mittellandkanal, der Flughafen Braunschweig-Wolfsburg ist nah.

Mehr als 3.300 Studierende leben hier, die in den verschiedenen Zweigen der Fahrzeugtechnik lernen, aber auch Gesundheitswesen und Wirtschaft erkunden. Ein breites Spektrum an zusätzlichen Forschungseinrichtungen macht Wolfsburg zu einer Stadt der Wissenschaft. Zahlreiche Attraktionen und Events wie die Autostadt mit ihrer großen Park- und Lagunenlandschaft, das Phaeno oder das Tanzfestival Movimentos ziehen jährlich bis zu acht Millionen Besucher an. Die Stadt trägt das Siegel »Kinderfreundliche Kommune« und freut sich über steigende Geburtenzahlen. Zum Stadtbild haben viele international renommierte Architekten beigetragen.





© WMG Wolfsburg - Foto: Janina Snatzke



© Autostadt - Foto: Marc-Oliver Schulz



© WMG Wolfsburg - Foto: Janina Snatzke



© WMG Wolfsburg - Foto: Thomas Knüppel

Sport und Entspannung finden sich beim Fußball, im Hochseilgarten, auf dem Eis, beim Bowling, Wasserski oder in Norddeutschlands größtem Freizeit- und Erlebnisbad. Wohl die wenigsten deutschen Städte haben sowohl eine Herren- als auch eine Damenmannschaft mit großen Erfolgen in der ersten Bundesliga zu bieten. Ebenso hat Eishockey hier seinen festen Platz. Und der Wolfsburg Marathon zählt jährlich mehr als 3.000 Teilnehmer aus nah und fern.

Neben der City-Galerie sowie zahlreichen Geschäften, Kaufhäusern und Boutiquen locken die innenstädtischen Designeroutlets mit über 78 Markenshops. Auch die Kulturlandschaft ist erstklassig und international bekannt wie z.B. das Kunstmuseum. Volksfeste, ein reges Vereinsleben und facettenreiche Musikveranstaltungen machen das Leben in Wolfsburg liebenswert.





## W O L F S | G A R T E N

- direkt an der freien Landschaft gelegen
- eingerahmt von zwei liebevoll gestalteten Grünfugen
- in Sichtweite zum PromenadenCarré mit Café und Einzelhandel





# LEBEN IN DEN STEIMKER GÄRTEN

In Wolfsburgs Südosten wächst das neue Stadtquartier – rund um das PromenadenCarré mit Café und Geschäften des täglichen Bedarfs. Insgesamt 1.250 Wohnungen zur Miete und im Eigentum sowie einige Einfamilienhäuser und Reihenhäuser werden in den kommenden Jahren hier entstehen. Der erste Bauabschnitt wird bis 2021 fertiggestellt sein. Rund 22 Hektar umfasst die Gesamtfläche dieses Bauprojekts, das Teil des „Wohnen & Bauen Masterplan 2020“ der Stadt Wolfsburg ist.

Integriert in die Wohnbebauung werden auch zwei Kindertagesstätten und eine Seniorenresidenz errichtet. Damit bieten die Steimker Gärten Raum für unterschiedlichste Wohnformen und für alle Generationen. Gebäude und Außenbereiche werden mindestens barrierearm hergestellt.

Intelligent vernetzte Mobilität für alle bildet eine Grundlage des Gesamtkonzepts. Angebote des Car- und Bike-Sharing sowie eine umfassende Lade-Infrastruktur für Elektro-Mobilität sind daher vorgesehen. Ein eigenes Bus-Shuttle für die schnelle Verbindung zur Innenstadt ist ebenfalls geplant. Ob zu Fuß oder mit dem Rad genießen Sie auch im Wohnquartier viel Freiheit, denn für die Autos stehen großzügige Tiefgaragen unter den Gebäuden zur Verfügung.

Grün spielt in den Steimker Gärten eine Hauptrolle. Aufwendig gestaltete Grünfugen durchziehen das Wohngebiet. Gemeinsam mit öffentlichen Plätzen bilden sie den Rahmen für alltägliche Begegnungen der Bewohner. Für Kinder gibt es spannenden Bewegungsraum auf zahlreichen Spielplätzen und beim Herumstreifen in der freien Landschaft.



W O L F S | G A R T E N

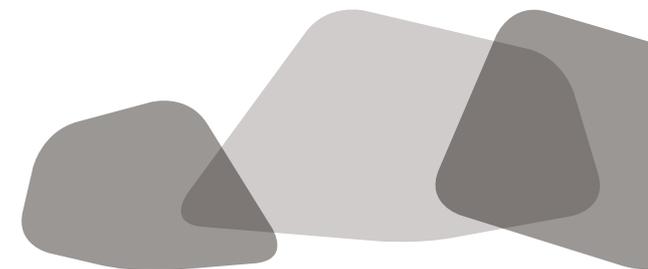
## KLARES DESIGN UND SMARTE IDEEN

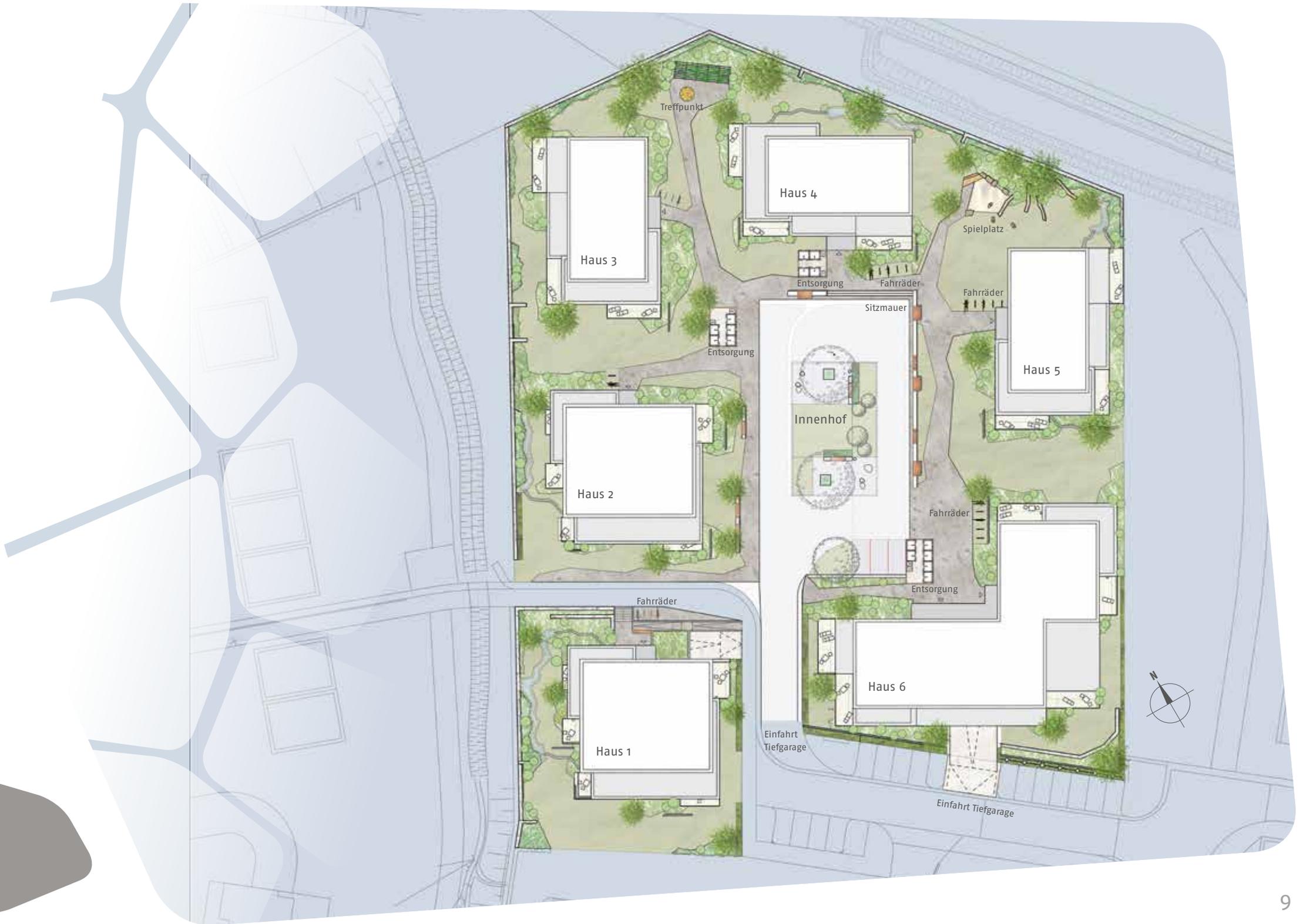
Ihr neues Zuhause ist für den Einsatz smarter Steuerungstechnik bestens vorgerüstet. So kontrollieren Sie Ihre Wohnung auf Wunsch bequem per App. In sattgrüner Umgebung stehen die eleganten Gebäude, die den anspruchsvollen KfW 55 Standard erfüllen – ressourcenschonend, wohngesund und zukunftssicher. Genießen Sie die entspannende Atmosphäre Ihres neuen Lebensmittelpunkts!

Im zukünftigen Kamillenweg errichten wir sechs Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 115 Eigentumswohnungen. In den Tiefgaragen sind die Anschlüsse für elektrische Ladestationen bereits vorgerüstet. Direkt an das Grundstück schließt sich im Norden der Sonnenhang an. Hinter der großen, mit Laubbäumen locker bepflanzten Wiese liegt eine weite landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der Blick geht über die freie Landschaft. Im Hintergrund kommen einige höhere Gebäude von Wolfburgs City in Sicht.

Zu beiden Seiten ist das Grundstück von weitläufigen Grünfugen des Wohnquartiers eingefasst. Sie sind liebevoll gestaltet und bieten viel Raum für Aktivitäten an der frischen Luft. Kinder spielen hier sicher vor dem Straßenverkehr und können nach Herzenslust umherstreifen. Das Niederschlagswasser aus dem Quartier durchfließt die Grünfugen und sammelt sich in aufwendig gestalteten Retentionsflächen rund um das Wohngebiet. In Sichtweite von **Wolfs|Garten** und nur einen Block entfernt liegt das Zentrum des Quartiers: das PromenadenCarré mit Café und Einzelhandelsgeschäften.

Den Ruhepol im Mittelpunkt bildet der geräumige Innenhof zwischen den Gebäuden. Hier treffen sich die Bewohner ganz unverbindlich im Alltag oder zu gemeinsamen Festen. Die Fassaden in hellen Putzflächen und wertigen Ziegelverblendungen geben dem Hof einen freundlichen und stilvollen Rahmen. Balkonbrüstungen in satiniertem Glas unterstreichen den gestalterischen Anspruch der Wohnanlage.



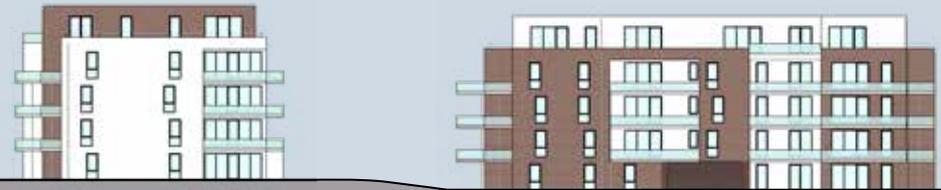




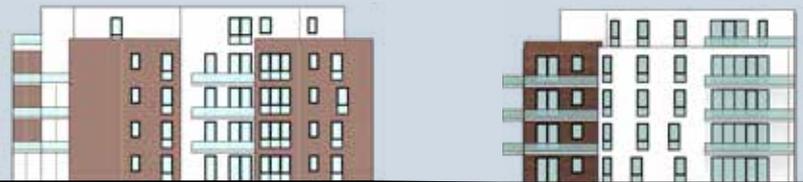
Westansicht



Nordansicht



Südansicht



Ostansicht

## LÄNGS, PUNKT, WINKEL ...

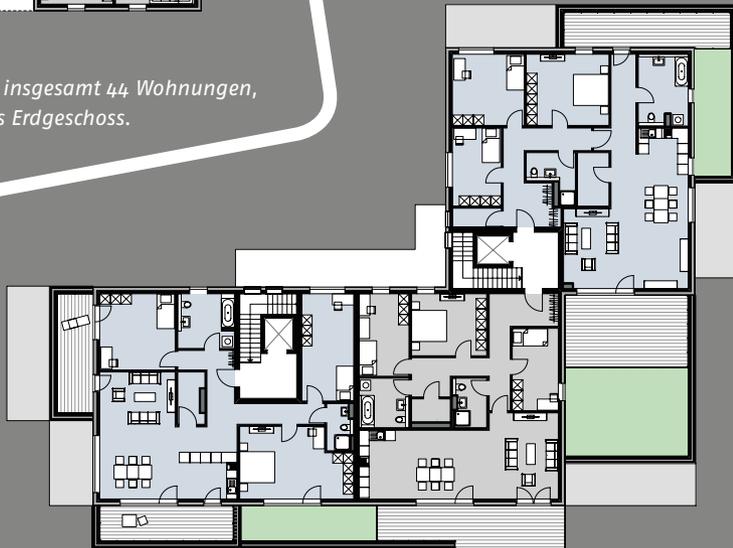
Wir errichten drei Längshäuser und zwei Punkthäuser, an der Zufahrtsstraße entsteht ein Winkelhaus, unter dem sich die Einfahrten zu den Tiefgaragen öffnen. Die Wohnungen mit zwei, drei oder vier Zimmern bieten moderne Grundrisse mit offenen Küchen in großzügigen Wohnbereichen. Die kompakteste Wohnung bietet gut 50, die größte rund 160 Quadratmeter. Auf der Sonnenseite ergänzen geräumige Balkons, Loggien, Terrassen oder Dachterrassen den Wohnbereich ins Freie.



Zwei Punkthäuser mit insgesamt 44 Wohnungen,  
hier abgebildet ist das Erdgeschoss.



Drei Längshäuser mit insgesamt 42 Wohnungen,  
diese Abbildung zeigt das Erdgeschoss.



Das Winkelhaus mit 29 Wohnungen,  
zu sehen ist hier das Staffelgeschoss.





*Refugium mit Landschaftsblick – z.B. im Haus 2 (Punkthaus, umseitig),  
im Haus 4 (Längshaus) oder im Haus 6, dem Winkelhaus (rechts).*







## VIELFÄLTIG MOBIL

Unsere Mobilitätsbedürfnisse sind hoch – und sie entwickeln sich weiter. Sauber, vernetzt, digital und geteilt werden wir uns zukünftig fortbewegen. Immer mehr Menschen wollen jederzeit auf verschiedenste Verkehrsmittel zugreifen können, ohne jedoch selbst alle zu besitzen. In den Steimker Gärten findet die Zukunft der Mobilität schon heute statt.

E-Mobilität wird im Wohnquartier durch bis zu 16 Trafostationen mit ausreichender Ladekapazität unterstützt. In den Tiefgarage sind die Anschlüsse für Ladestationen bereits vorgerüstet, an der Promenade stehen zudem öffentliche Säulen zur Verfügung. Elektroautos, E-Bikes, ÖPNV, Bus-Shuttle zur City, Fahrräder und die eigenen Füße sollen ein Netz bilden, das alle Bewohner individuell nutzen können.

# MIT ALLEM DRIN UND DRAN BIS INS DETAIL

## Ausstattungsqualität à la Heinz von Heiden

Markenqualität und gutes Design sind in **Wolfs | Garten** zu Hause. Damit Sie entspannt Ihre neue Wohnung genießen können, haben wir auf ringsum wertige Ausstattung gesetzt.

Im StyleGuide ab Seite 20 finden Sie Materialien und Objekte zur Auswahl – entscheiden Sie selbst!

Was Sie auf jeden Fall bekommen:

- » Tiefgarage (E-Mobilität vorinstalliert), Aufzug bis vor die Wohnungstür
- » Offene Wohn- und Essbereiche
- » SmartHome von Busch-Jaeger mit Netzwerkverkabelung zur Steuerung von Video-Gegensprechanlage, Sonnenschutz und Heizung
- » Eiche- oder Nussbaumparkett mit Fußbodenheizung, wahlweise Designböden
- » Sonnige Balkone, Loggien, großzügige Terrassen oder Dachterrassen
- » Bodentiefe Fensterelemente und elektrische Raffstores
- » Hochwertige Marken-Sanitärobjekte, bodengleich geflieste Duschen
- » Außenwasserhähne bei den Terrassenwohnungen





 **BUSCH-JAEGER**  
Die Zukunft ist da.

 **PRÜM**  
Türen die zu Ihnen passen

 **HOPPE**   
Der gute Griff.

 **KERAMAG**  
Geberit Group

 **KALDEWEI**

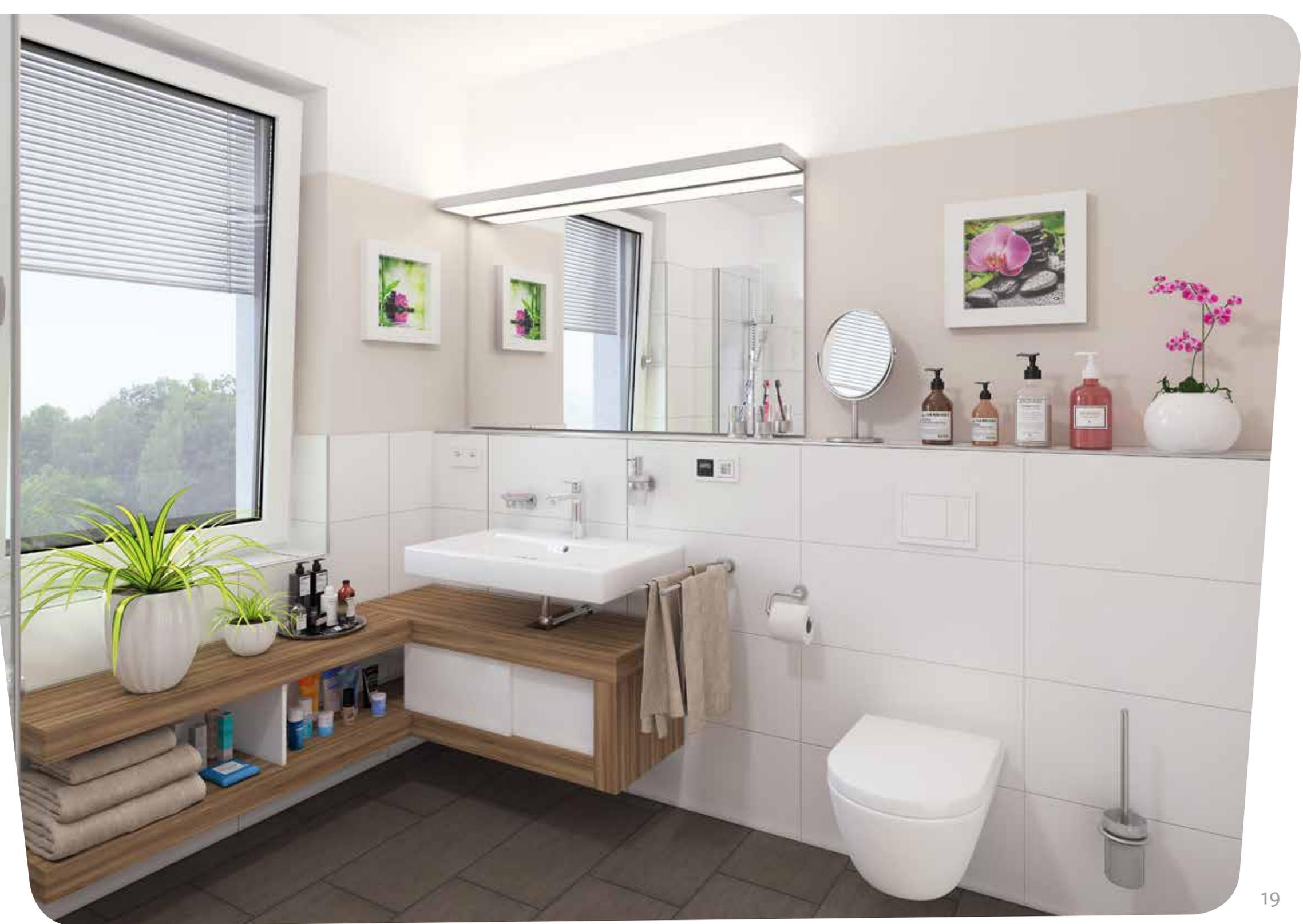
 **hangrohe**

 **BAUWERK**<sup>®</sup>  
Parkett

 **Gerflor**  
theflooringgroup

 **EKF**





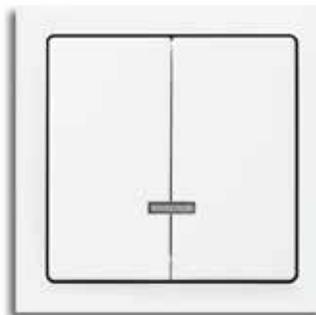
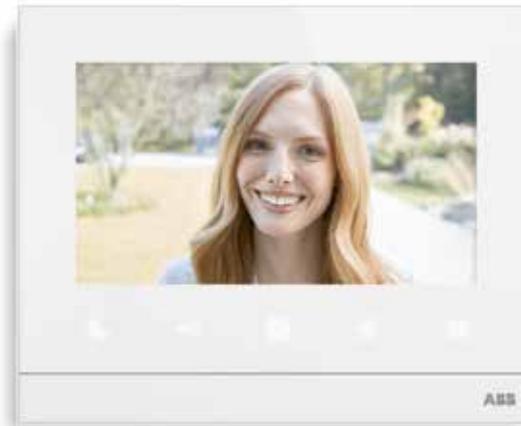
# STYLEGUIDE

Stilsichere Ausstattung  
mit wertbeständigen  
Materialien und  
Designobjekten in  
Markenqualität.

## SMARTE STEUERUNG BUSCH-FREE@HOME®

Hersteller: Busch-Jaeger  
Serie: future linear

- Türkommunikation
- Heizungssteuerung
- Lichtsteuerung
- Steuerung Raffstores
- Digitalradio im Bad



## SCHALTER UND DOSEN

Hersteller: Busch-Jaeger  
Serie: future linear,  
studioweiß



# TÜREN

Hersteller: PRÜM  
Korpus: CPL, im Wohn- und Flurbereich auch Ganzglas

WET Mehrfachverriegelnd



# TÜR-DRÜCKER

Hersteller: Hoppe  
Serie: Stockholm  
Aluminium natur

- mit Bartschlüssel-  
rosetten für Innentüren

- mit Schlitz-  
kopf/Olive  
für Bad-/  
WC-Türen



© PRÜM

© Fa. Hoppe

## WASCHTISCHE

Hersteller:  
Keramag  
Serie: ICON

Waschtisch mit  
Design-Siphon  
ca. 75/48,5 cm (Bad)

Handwaschbecken  
mit Design-Siphon  
ca. 60/48,5 cm  
(Gäste-WC)



## TOILETTE

Hersteller:  
Keramag  
Serie: ICON

Tiefspül-WC  
spülrandlos, 6L  
wandhängend



© Keramag

## WANNE

Hersteller: Kaldewei  
Serie: Classic Duo  
ca. 170 x 75 cm



## DUSCHE

Bodengleiche Dusche  
aus Hartschaum-  
trägerelement mit  
Rinneneinlauf, mit  
keramischen Boden-  
fliesen



Hersteller: hansgrohe  
Serie: Metris (Aufputz)



Hersteller: hansgrohe  
Serie: Metris (Aufputz)



Wanne



Dusche



Waschtisch

Alle: © hansgrohe

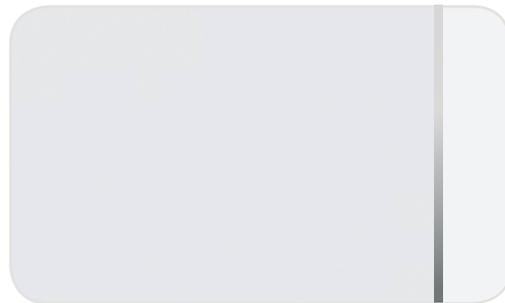
## WAND- UND BODENFLIESEN

Hersteller: EFK

Serie: Edition (30 x 60 cm) mit Abschlusskante in Aluminium



Anthrazit matt (Boden)



Weiß matt, Serie Basic (Wand)



Hellgrau matt (Wand und Boden)



Beige matt (Wand und Boden)

© EFK

## PARKETT

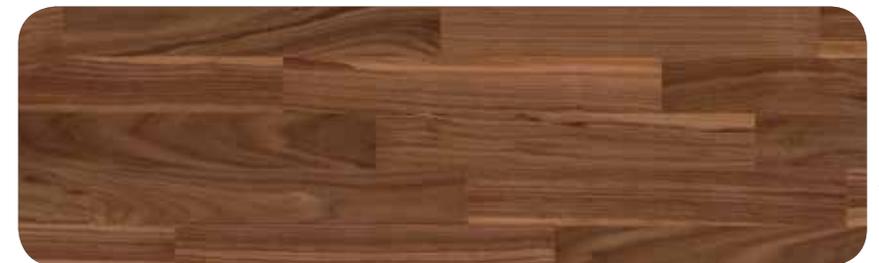
Hersteller: Bauwerk, Schweiz

Serie: Monopark, Kurzstab, matt versiegelt

Fußbodenleisten: weiß



Sortierung 13 – Eiche



Sortierung 14 – Nussbaum amerikanisch

© Bauwerk

## DESIGNBODEN

Hersteller: Gerflor

Serie: Creation 30, Holzdecor

Fußbodenleisten: weiß



Royal Oak Blond



Michigan

© Gerflor

## BALKON/TERASSE

Staffelgeschoss (SG): Douglasienholzdielen

Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: Werksteinplatten



Douglasie



Werkstein

# BAUBESCHREIBUNG

Sehr geehrte Erwerberin, sehr geehrter Erwerber, die Firma Heinz von Heiden GmbH Projektentwicklung erstellt in Wolfsburg, Steimker Gärten, das Wohnquartier **Wolfs|Garten**. Auf dem Grundstück entstehen 6 Mehrfamilienhäuser mit 115 Wohneinheiten sowie 141 Tiefgaragenplätzen.

Diese Baubeschreibung soll für Sie eine möglichst detaillierte Grundlage darstellen, die die vereinbarte vertragliche Leistung für Ihre Immobilie beschreibt.

Die Leistungspflicht des Verkäufers bezieht sich auf den Kaufvertrag mit der zugehörigen Baubeschreibung und die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen einschlägigen Vorschriften und Normen. Beispielfhaft seien hier die statischen Berechnungen, die niedersächsische Landesbauordnung (NBauO), der Wärmeschutz gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) nebst Anforderungsänderung aus 2016 sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und der vorbeugende Schallschutz nach den Vorgaben der DIN 4109 aufgeführt.

Vorstehendes gilt auch für den Fall, dass während der Bauphase und Vertragslaufzeit neue Regelungen und Verordnungen eingeführt werden, die höhere Anforderungen an die Ausführung stellen. Diese finden dann keine Anwendung, wenn der Bauträger nicht zur Umsetzung der neuen Vorgaben verpflichtet ist.

Die Gestaltung des Gemeinschaftseigentums (z. B. Fassade, Balkone, Treppenhäuser, Außenanlagen etc.) erfolgt durch den Bauträger, den Architekten und nach den Vorgaben der zuständigen Behörden, maßgeblich ist das Gestaltungshandbuch „Steimker Gärten“, Stand: 23.10.2017.

Eine Qualitätsüberwachung für das Gesamtobjekt wird während der Bauphase durch einen unabhängigen Bau-Sachverständigen im Rahmen der KfW-Effizienzhaus-Zertifizierung baubegleitend durchgeführt.

## Erschließung

### 1.0 Erschließung

#### 1.1 Erdarbeiten:

Durchführung aller erforderlichen Erdarbeiten für Baugrubenaushub, Arbeitsraumverfüllung, Fundamente und Rohrgräben. Der Oberboden wird abgetragen, zwischengelagert und nach Errichtung der Gebäude – soweit zulässig – wieder verfüllt.

#### 1.2 Kanalisation:

Die Entwässerung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt gemäß Fachplanung. Die Abwasserbeseitigung wird auf dem Grundstück im Trennsystem ausgeführt und an das städtische Kanalnetz angeschlossen. Anfallendes Schmutz- und Regenwasser unter der Rückstauenebene wird dem städtischen Kanalnetz über Hebeanlagen zugeführt. Im Keller bzw. in der Tiefgarage werden die Leitungen unter der Decke oder an den Wänden geführt soweit vorhanden.

## Rohbau

Regenwasserleitungen an der Fassade in verzinkter Ausführung. Standrohre sowie Schmutz- und Regenwasserleitungen im Erdreich aus PVC-Rohren. Die Ableitung von Regenwasser auf dem Grundstück erfolgt oberirdisch in Rinnen oder Mulden.

### 2.0 Rohbau

#### 2.1 Gründung:

Die Gründung wird nach Tragfähigkeit des Bodens mit durchgehender Stahlbetonbodenplatte mit Frostschürzen aus Ortbeton der Güteklasse mind. C20/25 mit konstruktiver Rissbewehrung hergestellt. Wechselnden Bodenverhältnissen wird – soweit notwendig – z. B. durch Gründungsverbesserungs-Maßnahmen, statische Verstärkung, drainierende Anlagen oder adäquaten Oberflächenschutz Rechnung getragen. Einbau eines Fundamenters zum Potentialausgleich entsprechend der DIN 18014 und technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Netzbetreibers.

Die Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit erfolgt in der Horizontale mit aufgeschweißter, bituminöser Sperrschicht.

#### 2.2 Untergeschoss und Tiefgarage

##### 2.2.1 Außenwände:

Stahlbeton: Wandstärke und Betonqualität nach statischer Berechnung. Die Sichtflächen sind schalungsglatt und werden nicht verputzt.

##### 2.2.2 Innenwände:

Mauerwerk aus Kalksandstein, falls statisch notwendig in Stahlbeton. Die Wände bleiben unverputzt, die sichtbare Verfugung wird geglättet.

##### 2.2.3 Decken:

Stahlbeton: Deckenstärke, Betonqualität und Bewehrung nach statischer Berechnung. Die Dachabdichtung im nicht überbauten Teil erfolgt durch eine Stahlbetonkonstruktion mit einer Abklebung

und Abdichtungsanschlüssen an den aufgehenden Bauteilen und Durchdringungen. Ausführung gemäß DIN 18532. Auf der Tiefgaragendecke wird eine 6 cm dicke Drainage zur Entwässerung verlegt.

#### **2.2.4 Kellertrennwände und Kellertüren:**

Verzinkte Elementwände mit Zugangstüren.

#### **2.2.5 Kellerboden:**

Stahlbetonplatte, Dicke und Bewehrung nach statischer Berechnung, Oberfläche geglättet, in Teilbereichen mit Verbundestrich, mit einem staubbindenden Anstrich für Abstellräume, Flure und Technikräume. Nutzungsklasse B: Feuchtstellen auf der Bauteiloberfläche im Bereich von Trennrissen, Sollrissquerschnitten, Fugen und Arbeitsfugen zulässig (kein Wasserdurchtritt).

### **2.3 Erdgeschoss bis Staffelgeschoss**

#### **2.3.1 Tragende Wände und Stützen:**

Massivbauweise, tragende Wände und Bauteile aus Mauerwerk, z. B. Kalksandstein oder Stahlbeton nach statischer Berechnung und Ausführung einschließlich Schallschutznachweis.

Außenwände: Kalksandstein, d = 17,5 cm  
Wohnungstrennwände: Kalksandstein, d = 30 cm

Wohnungsinnenwände: Kalksandstein, d = 10–15 cm

#### **2.3.2 Fassade:**

Klinkerfassade: Vollklinker der Firma Wienerberger – „Neuwerk“  
Putzfassade: Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz, algizid und fungizid eingestellt, eingefärbt in Farbton: RAL 9002 – Grauweiß und als Silikonharzputz mit Körnung bis 3,0 mm ausgeführt.

Der Fassadensockel wird flächenbündig mit systemkompatiblen hydrophoben

Sockelplatten und einem zusätzlichen Feuchteschutzanstrich bis ca. 5 cm über Gelände ausgeführt. Die Ausführung aller Gebäude- und Ein- und Austrittsöffnungsecken erfolgt mit Gewebe-eckwinkeln.

#### **2.3.3 Innenwände:**

Mauerwerk aus Kalksandstein, Wandgewicht und Ausführung entsprechend dem Schallschutznachweis, falls statisch notwendig auch als Stahlbetonwände. Ausführung als Mauerwerks- oder Trockenbauwände, nach Erfordernis.

#### **2.2.4 Vorsatzschalen, –schächte und –decken:**

Aufzugsschachtwände: zu schutzbedürftigen Räumen Stahlbeton, d= 20–30 cm  
Im Bereich von Sanitärinstallationen (Waschbecken, WC, Dusche, Badewanne etc.) werden notwendige Vorwandinstallationen im Trockenbau ausgeführt. Gleiches gilt für Rohrabkofferung an Decken sowie Schächten von Steigsträngen.

Technische Installationen werden unter Einhaltung der Brandschutzanforderungen verkleidet.

#### **2.2.5 Decken:**

Geschossdecken als Stahlbetondecken nach statischer Berechnung. Bis auf die Kellerdecke erhalten alle Geschossdecken (EG bis SG) Untersichten mit gespachtelten Stoßfugen. Die Kellerdecken werden entsprechend der Wärmeschutzberechnung in Teilflächen gedämmt.

#### **2.2.6 Treppen, Balkone und Loggien:**

Treppenläufe als Betonfertigteile, auf Neoprenlager gemäß Architektenplanung. Laufbreite zwischen den Handläufen ca. 1,00 m. Die Läufe werden schall-schutztechnisch entkoppelt. Trennfugen bei Unterseiten sichtbar bleibend. Wangen im Treppenauge werden glatt-gespachtelt.  
Thermisch getrennte Balkonfertigteile oder Halbfertigteile in SB2 Sichtbetonqualität. Die Balkone werden über verzinkte

## Dach, Klempnerarbeiten

Bodenabläufe ohne Geruchverschluss an die Fallrohre angeschlossen.

### **3.0 Zimmerer-, Klempner-, Dachdeckungsarbeiten**

#### **3.1 Dachkonstruktion:**

Die Flachdachkonstruktion über der letzten Geschossdecke wird aus einer massiven Stahlbeton- oder Spannbetondecke hergestellt und im Bereich der Dachterrassen mit Folie oder Bitumenabdichtung hergestellt. Die Dämmung erfolgt entsprechend des Wärmeschutznachweises. Als oberster Abschluss kommt eine Abdichtung zum Einsatz, welche gem. DIN 4102 als „harte Bedachung“ gilt.

#### **3.2 Klempnerarbeiten:**

Außenliegende Regenfallrohre in verzinkter Ausführung, Standrohre im Erdreich in PVC. Mauerkopfabdeckungen, Dachverwahrungen in verzinkter Ausführung aus Metall, alternativ pulverbeschichtet (z. B. Attiken). Entwässerung der Balkone, Loggien und Dachterrassen

## Innenputz, Estrich

über Regenfallrohre und Anschluss an das Entwässerungssystem sowie mit Notüberläufen. Zum überwiegenden Teil werden die Balkone von Regenfallrohren durchdrungen.

### **4.0 Innenputzarbeiten**

Beton- und/oder Mauerwerkswände in den Wohngeschossen erhalten einen Gipsputz, in Feuchträumen (z. B. Bad) alternativ als Kalkzementputz. Qualität der Oberflächen in Q2, wo erforderlich in Q3. Stahlbeton-Fertigdecken erhalten eine Fugenfüllung.

### **5.0 Estricharbeiten**

Die Wohnungen, Treppenhäuser, Nutz- und Funktionsflächen erhalten einen schwimmenden Zementestrich (CT - C20 - F4 - H45), entsprechend der Norm DIN 18560 unter Berücksichtigung des Schall- und Wärmeschutzanforderungen sowie Maßtoleranzen gemäß DIN 18202 – Tabelle 3, Zeile 3.

## Sanitäranlagen

### 6.0 Sanitäre Installation

#### 6.1 Entwässerung,

#### Wasserversorgung:

Das anfallende Schmutzwasser wird über Fallleitungen in Installationsschächten in das Kellergeschoss/die Tiefgarage geführt und entlang der Kellerdecke und den Kellerwänden an die städtische Kanalisation gemäß behördlicher Vorgabe angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das örtliche Versorgungsnetz. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über Plattenwärmetauscher. Der Verbrauch wird über Zähler erfasst, die ggf. durch den Nutzer geleast werden.

#### 6.2 Kaltwasserzapfstellen:

Im Untergeschoss wird ein Kaltwasseranschluss mit einem Ausgussbecken für die Reinigung der Allgemeinflächen vorgesehen.

Die Terrassen im EG und die Dachterrassen im SG erhalten eine frostgeschützte Entnahmestelle.

Jedes Gebäude erhält eine frostgeschützte Zapfstelle zur Bewässerung der gemeinschaftlichen Grünflächen mit Versorgung aus dem Trinkwassernetz und separaten Wasserzähler.

#### 6.3 Sanitärausstattung:

Nachfolgend sind die Sanitär-Einrichtungsgegenstände der einzelnen Wohnungen beschrieben. Die Anzahl und die Anordnung der Sanitär-Einrichtungsgegenstände ergibt sich aus den Grundrissplänen, die Anlage zum Kaufvertrag sind. Es gehören nur die Sanitärobjekte zum Leistungsumfang, die in den v. g. Grundrisszeichnungen dargestellt sind.

#### Badewannenanlage besteht aus

##### (soweit vorhanden):

Hersteller: Kaldewei, Serie: Classic Duo, ca. 170 x 75 cm  
Einbau-Badewanne (Stahlblech, emailliert) mit wärmedämmender Isolier-Träger-Unterfangung.

Aufputz-Wannen-Einhandmischer mit Wanneneinlauf sowie Handbrause mit Brauseschlauch Ab- und Überlaufgarnitur

#### Duschanlage besteht aus:

Bodengleiche Dusche aus Hartschaum-trägerelement mit Rinneneinlauf, belegt mit keramischen Bodenfliesen mit entsprechenden rutschhemmenden Eigenschaften (R9 oder besser).  
Aufputz-Brause-Einhandmischer.  
Wandstange, ca. 90 cm lang, mit Schieber und Gelenkstück  
Handbrause mit Brauseschlauch, ca. 1,6 m lang

#### Waschtisch/Handwaschbecken:

Waschtisch mit Design-Siphon, ca. 75/48,5 cm (im Bad) und Handwaschbecken mit Design-Siphon ca. 60/48,5 cm (im WC)  
verchromte Einhandmischbatterie  
Geruchsverschluss mit Ablaufgarnitur

#### WC-Anlage:

Wand-Tiefspülklosett, spülrandlos  
Klosettsitz, Deckel mit Absenkautomatik  
Unterputzspülkasten mit Betätigungsplatte in weiß

#### Porzellangegegenstände:

Hersteller: Keramag,  
Serie: Icon

#### Armaturen – und Brausegarnitur:

Hersteller: hansgrohe  
Serie: Metris und Raindance Select S

#### Waschmaschine:

Ein Waschmaschinenanschluss mit Abwasseranschluss nach Planungsvorgabe.

#### Küche:

Anschluss für Warm- und Kaltwasser (einschließlich absperrbaren Eckventilen) sowie Abwasser für Spüle und Spülmaschine (Syphonanschlussstück als Aufputzinstallation).  
Hinweis: Sämtliche Küchenobjekte,

## Heizung

Küchengeräte und Spülen gehören nicht zum Leistungsumfang und werden vom Erwerber geliefert, montiert und angeschlossen. Die Küchenplanung (Lage der haustechnischen Anschlüsse etc.) ist dem Generalunternehmer für die Berücksichtigung im Bauablauf rechtzeitig zu übergeben.

### 7.0 Heizungsinstallation

#### 7.1 System:

Fernwärmeversorgung für Heizung und Warmwasser.  
Wärmeübergabestationen bleiben in der Regel Eigentum des Contractors bzw. der Stadtwerke/Versorger. Zusätzlich wird eine solarthermische Unterstützung zur Warmwasseraufbereitung und Heizungsunterstützung umgesetzt. Entsprechende Flachkollektoren (20 Stück – Haus 2 und 6 sowie 10 Stück – Haus 1) werden auf den Dächern installiert, die Speicherung erfolgt mittels Warmwasserpufferspeicher (Haus 2 und 6 ca. 4 m<sup>3</sup>, Haus 1 ca. 1,5 m<sup>3</sup>).  
Zur Deckung des Wärmebedarfs in den

Wohnungen wird in allen Räumen, außer in den innenliegenden Abstell- und WC-Räumen, eine Fußbodenheizung installiert. Über einen Fußbodenheizungsverteiler je Wohnung werden die Räume mit Wärme versorgt. Die Regelung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise über Regler mit Raumtemperaturfühler. Jede Wohnung erhält im Hauptbad einen Handtuchheizkörper (Handtuchwärmer), welcher über den Anschluß der Fußbodenheizung betrieben wird. Die Heizkostenabrechnung erfolgt für jede Wohnung über Wärmemengenzähler, die vom Erwerber übernommen werden. Soweit nach Wärmeschutz nachweis erforderlich, werden die Treppenhäuser gemäß Vorgabe der Haustechnikplanung über Heizkörper temperiert. Die Installation erfolgt in der Regel Aufputz.

## Elektrik

### 8.0 Elektroinstallation

Die Kabelverlegung erfolgt in den Wohn- geschossen unter Putz, im Untergeschoss und in der Tiefgarage als Aufputzinstal- lation.

#### Schalter und Steckdosenabdeckungen:

Hersteller: Busch Jaeger, Serie: future linear, studioweiß

Elektro-Unterverteilung in jeder Woh- nung. Die elektrischen Installationen innerhalb der Wohnungen sind mit übergeordneten FI-Schaltern abgesichert. Der Fernsehanschluss erfolgt über eine Einspeisung aus dem örtlichen Kabelnetz, soweit vorhanden. Die monatlichen Anschlussgebühren des Netzbetreibers trägt der Erwerber. Jeder Wohn- und Schlafrum erhält einen Daten- und einen TV-Anschluss. Die Datenanschlüsse werden auf ein Patchfeld aufgelegt, welches zusammen mit dem Telefonanschluss in einem Mediakasten installiert wird.

Für die Wohnungen ist ein SmartHome System (Busch Jaeger, free@home) vorgesehen. Es beinhaltet folgende Komponenten:

- Türkommunikation
- Beleuchtungssteuerung
- Heizungsregelung
- Jalousiesteuerung

Ein Fernzugriff ist über Erwerber- ergänzung (Router) möglich.

Die Räume Wohnen, Schlafen, Kind, Ankleide und Flur erhalten batteriebe- triebene Rauchmelder. Die Rauchmelder werden ggf. geleast, der Erwerber tritt in diesen Vertrag ein. Die Außenleuchten, Treppenhausleuch- ten, Leuchten in den Technik- und Kellerräumen, den Kellerfluren sowie sonstige Leuchten in den Gemeinschafts- flächen werden als Aufbauleuchten in LED-Technik ausgeführt. Anzahl der Beleuchtungskörper nach Erfordernis. Die Schaltung der Beleuchtungskörper in den Treppenhäusern, den allgemeinen

Kellerfluren, den Schleusen, der Tief- garage und im Fahrradraum erfolgt über Bewegungsmelder mit Zeitschaltautoma- ten. Sonstige allgemeine Räume erhalten eine Ausschaltung.

#### 8.1 Zählerschrank KG (Hauptverteilung):

Nach VDE-Richtlinien und Angaben der Stadtwerke im Hausanschlussraum im Kellergeschoss.

#### 8.2 Treppen- und Hauseingänge:

- ein Klingeltaster an jeder Wohnungs- eingangstür
- Video-Türsprechanlage mit Kamera- modul mit Farbdisplay, Klingel und Briefkasten mit Namensschild für die einzelnen Wohneinheiten
- Wand- oder Deckenbrennstelle mit Leuchte
- Bewegungsmelder mit Dämme- rungsfunktion zum Einschalten der Hauseingangleuchte.

### 8.3 Wohnen:

#### Ausstattungsumfang in den jeweiligen Räumen, soweit vorhanden

	Wohnen/Eszen/Studio/Lounge	Eltern/Kind/Arbeiten/Gäste	Diele/Flur/Garderobe	Küche	Bad	Gäste-WC	Abstellraum/HWR	Terrasse/Dachterrasse/Loggia/Balkon	Abstellraum UG
Schalter UP mit Brennstelle		1		1		1	1		
Schalter UP mit Außenbrennstelle								1	
Schalter AP FR mit Brennstelle									1
Serienschalter UP mit 2 Brennstellen	1				1				
Wechselschalter UP mit Brennstelle			1						
Steckdose einfach UP	1	2	1	1	1	1	1		
Steckdose einfach UP FR								1	
Steckdose einfach AP FR									1
Steckdose zweifach UP	3	2		3	1				
Steckdose dreifach UP	1			1					
Radio mit Lautsprecher UP					1				
Klingel-Video-Gegensprechanlage			1						
Herdanschluss, extra abgesichert				1					
Geschirrspüleranschluss, extra abgesichert				1					
Waschmaschinenanschluss, extra abges.							1		
Trockneranschluss, extra abgesichert							1		
Datendose UP	1	1							
TV-Anschluss UP	1	1							
Multimedia-Verteiler, Patchfeld							1		
Rauchmelder	1	1	1						

## Lüftung

### 8.4 Tiefgarage:

Jeder Tiefgarageneinstellplatz (ausgenommen sind Stellplätze, welche als Multiparker errichtet werden) wird zum Laden von Elektrofahrzeugen vorgerüstet. Der verbrauchte Strom wird über den jeweiligen Wohnungsstromzähler erfasst. Es besteht die Möglichkeit, eine Ladevorrichtung (Wallbox) über einen Contractor zu beziehen, dieses Angebot erfolgt separat. Die Tiefgaragenbeleuchtung erfolgt nach Planungsvorgaben mit Leuchtmitteln in LED-Technik, als Aufputzinstallation, über Bewegungsmelder mit Zeitschaltung.

### 9.0 Lüftung

Die Lüftung zur Erhaltung des Feuchte-schutzes wird erforderlichenfalls durch den Einbau von geeigneten Lüftern (Fensterfalz-, Blendrahmen- oder Fassadenlüfter nach Festlegung der Verkäuferin) in der erforderlichen Anzahl erreicht. Der Raumluftverbund wird durch Unterschnitte der Innentüren

## Fenster und Türen

o. ä. sichergestellt. Zum Erlangen der hygienischen Mindestanforderungen und/oder bei offener Wäschetrocknung bzw. ähnlichen Feuchtlasten (z. B. Sport, Kochen etc.) ist zusätzlich das aktive Öffnen der Fenster erforderlich!

Die Tiefgaragen- und Untergeschoss-entlüftung erfolgt entsprechend den behördlichen Vorgaben als natürliche Be- und Entlüftung über das Tiefgaragengittertor und die Lichtschächte, bzw. Untergeschossfenster.

### 10.0 Fenster und Türen

#### 10.1 Fensteranlagen:

Sämtliche Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit einer Dreischeiben-Isolierverglasung, Farbton: innen weiß, außen Anthrazitgrau RAL 7016, zum Teil sind die Treppenhausfenster mit Paneelen in Staubgrau RAL 7037 versehen. Fenstergriffe aus Aluminium (im EG abschließbar), verdeckt liegende Dreh- bzw. Drehkippschläge.

U-Wert der Fenster gemäß Vorgabe des Wärmeschutznachweises. Jeder Raum erhält einen Drehkipplügel, sonst Drehflügel bzw. feststehende Verglasung gemäß Architektenplanung.

#### 10.2 Hauseingangstür:

Ausführung gemäß Planung als Metallrahmen-Türelement, pulverbeschichtet, mit Glasfüllungen und teilweise einzelnen feststehenden Fensterelementen Zylinderschloss mit Wechselgarnitur und Obentürschließer mit Türöffnungsbegrenzer. Überdachungen und seitliche Einfassungen der Hauseingänge in Staubgrau RAL 7037.

#### 10.3 Briefkästen:

Die Briefkastenanlage wird im Eingangsbereich vor dem Erdgeschoss freistehend, als Unterputzausführung oder in die Haustüranlage integriert (Briefkästen nach DIN EN 13724 für C4-Umschläge geeignet) hergestellt. Briefkasten mit Namensschild.

#### 10.4 Innentüren:

Röhrenspan-Türblätter, Höhe ca. 2,135 m, Futter und Bekleidung in Weiß, CPL-Oberfläche, mit Buntbarschloss, in Holzumfassungszarge. Zuluftgitter, ggf. auch mit Unterschnitt, soweit nach Lüftungskonzept erforderlich. Türblatt zum Wohnzimmer, wenn in Planung vorhanden, in Ganzglasausführung mit Sicherheitsklarglas.

#### 10.5 Wohnungseingangstüren:

Baurichtmaßhöhe ca. 2,135 m, schallgedämmt, CPL-Oberfläche in weiß mit Stahlfassungszarge, lackiert nach Farbkonzept der Treppenhausgestaltung, dreifach verriegelbar, Sicherheitsbeschlag, Türdrücker aus Edelstahl, Zylinderschloss und Schalllex im Türschwellerbereich. Die Türen werden in Schallschutzklasse (SSK) 3 ausgeführt. Einbau eines Spions entsprechend der Norm auf ca. 1,40 m.

#### 10.6 Beschläge, Schließanlage:

Innentüren mit Edelstahltürbändern. Türdrücker aus Leichtmetall, Fa. Hoppe, Serie: Stockholm in Alu natur. Die Wohnungseingangstüren erhalten einen einbruchhemmenden Türbeschlag der Firma Hoppe. Die Wohnungseingangstüren, die Haus- und Garagenzugangstüren, der Schlüsselschalter für das Tiefgaragentor sowie die Türen zum Müllraum, Fahrradraum und den Kellerräumen werden mit einer Schließanlage ausgeführt und sind mit einem Schlüssel schließbar.

#### 10.7 Türen im UG:

Die Metalltüren im Untergeschoss, z. B. zum Treppenhaus, zu den Haus-technikräumen und zur Tiefgarage, werden als Stahltüren mit Eckzargen und Türschließer, lackiert, ausgeführt. Die Schleusentüren werden entsprechend der baurechtlichen und feuerpolizeilichen Auflagen ausgeführt.

## Sonnenschutz

### 11.0 Fensterbänke

Innen: Material: Granit, Jura-Marmor oder gleichwertig an sämtlichen Fenstern mit gemauerten Brüstungen. Im Bad und im Duschbad können die Fensterbänke alternativ auch gefliest werden.

Außen: Außenfensterbänke in Aluminiumblech-EV1 mit passenden Endstücken. Die Fensterbänke der bodentiefen Austrittsfenster zu Terrassen, Balkonen, Loggien und Dachterrassen aus begehbar geriffeltem Aluminiumblech-EV1.

### 12.0 Sonnenschutz

Nach EnEV 2016 Maßgabe zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erhalten sämtliche Fenster der Wohnung (ausgenommen im Treppenhaus) Außenraffstores mit elektrischen Antrieben, steuerbar über das SmartHome System sowie Taster. Wo erforderlich, wird zusätzlich eine Sonnenschutzverglasung verbaut.

## Fliesen

Die Wohnungen mit Balkonen und Dachterrassen, welche nicht durch überkragende Bauteile (z. B. Balkonplatten oder Vor-/Überdächer) vor direkter Sonneneinstrahlung geschützt sind, erhalten eine mit dem Mauerwerk verbundene Aufnahme zur Befestigung von Markisen sowie eine elektrische Zuleitung.

### 13.0 Fliesen- und Natursteinarbeiten

Fliesen nach Wahl von der Verkäuferin vorgelegtem Muster (siehe StyleGuide).  
Wandfliesen: Hersteller: EKF, Serie: Basic (30 x 60 cm), Farben: weiß matt

Desweiteren können die unten genannten Bodenfliesen in den Farben beige matt und hellgrau matt als Wandfliese gewählt werden.

Verfugung in grau oder weiß, Verlegeart: Kreuzfuge, rechtwinklig zu den Wänden.

Bodenfliesen: Hersteller: EKF, Serie: Edition (30 x 60 cm), Farben: anthrazit matt, hellgrau matt, beige matt

Verfugung in grau, Verlegeart: Wilder Verband, rechtwinklig zu den Wänden.

**13.1 Bad, Duschbad, WC (Boden):**  
Keramische Fliesen, an den nicht gefliesten Wänden mit Fliesensockel.

**13.2 Bad, Duschbad, WC (Wand):**  
Keramische Fliesen, im Bereich der Dusche bis OK-Türzarge, bei der Badewanne und bei den Vorwandinstallationen bis ca. 1,20 m.

**13.3 Treppenhaus:**  
Die Tritt- und Setzstufen sowie die Podeste und Schleusen vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss erhalten einen Belag aus Fliesen oder Feinsteinzeug. Umlaufender Sockel aus gleichem Material. Im Hauseingangsbereich ist eine im Bodenbelag eingelassene Sauberlaufmatte vorgesehen.

## Bodenbeläge

**14.0 Bodenbeläge**  
Bodenbeläge nach Wahl von der Verkäuferin vorgelegtem Muster (siehe StyleGuide).

**14.1 Diele/Flur, Wohnen/Essen/Küche, Schlafen, Zimmer, Ankleide:**  
Parkett von Fa. BAUWERK, Serie MO-NOPARK, Kurzstab, vollflächig verklebt.  
Holzart: Eiche – Sortierung 13 oder Nussbaum amerikanisch – Sortierung 14, englisch verlegt und matt versiegelt, mit weißen Holzsockelleisten.

Wahlweise: Designboden von Fa. Gerflor, Serie Creation 30, vollflächig verklebt.  
Design: Royal Oak Blond oder Michigan, mit weißen Holzsockelleisten.

**14.2 Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen:**  
Erdgeschoss bis 3. OG erhalten einen Bodenbelag aus Betonwerksteinplatten (geschliffen) auf Stelzlager, einheitlicher Farbton gemäß Architekturplanung in

## Malerarbeiten

grau/anthrazit. Im Staffelgeschoss kommt ein Holzbodenbelag (Holzart: Duglasie) auf einer fachgerechten Unterkonstruktion (Stelzlager oder Holzunterkonstruktion) zur Ausführung.

### 15.0 Malerarbeiten

**15.1 Untergeschoss-, Technik- und Abstellräume:**  
Die Wände und Decken werden weiß gespritzt. Die Böden erhalten einen staubbindenden Anstrich.

**15.2 Wohnungsdecken und -wände:**  
Malervlies mit Dispersionsanstrich, Farbton: weiß.

**15.3 Treppenhaus:**  
Wände: Malervlies mit Anstrich, alternativ verputzt, im Farbkonzept der Verkäuferin bzw. gemäß Architekturplanung.  
Hauptpodestdecken und sonstige Flächen: z. B. Treppenuntersichten etc., glatt (Q2 Fläche) mit entsprechendem Anstrich.

## Schlosserarbeiten

### 16.0 Schlosserarbeiten

**16.1 Treppengeländer:**  
Ausführung als Metall-Flachstahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt, senkrechten Füllstäben und Edelstahlhandlauf nach Architektenplanung.

**16.2 Balkone und Dachterrassen:**  
Ausführung gemäß Planung. Die Balkone werden mit Stahlbrüstungen (Farbton: Staubgrau, RAL 7037) mit Glasfüllungen (satinieretes Sicherheitsglas) eingefasst und erhalten einen Obergurt als Handlauf. Im Staffelgeschoss als gemauerte Brüstung, ebenfalls mit Stahlhandlauf im Farbton Staubgrau RAL 7037.

**17.0 Aufzug**  
Die Mehrfamilienhäuser erhalten einen geräuscharmen, maschinenraumlosen und rollstuhlgerechten 630 kg-Aufzug gemäß EN 81-20 für mindestens 6 Personen mit Haltepunkt in jedem Geschoss. Die Schachttüren sind automatisch öffnende Schiebetüren, die Außenportale werden

## Keller und Tiefgarage

nach Farbkonzept des Treppenhauses lackiert oder alternativ in Edelstahl ausgeführt. Hersteller: ThyssenKrupp, Typ: Synergy 100

**18.0 Untergeschoss und Tiefgarage**  
**18.1 Keller- und Tiefgaragenboden:**

Kellerboden aus Stahlbeton, Dicke, Betonqualität und Bewehrung nach statischer Berechnung. Oberfläche der Tiefgarage und der Untergeschoss-/Technikräume geglättet. Die gefällelose Tiefgarage erhält ein Oberflächenschutzsystem (OS) 8. Im Bereich der Tiefgarageneinfahrt werden Entwässerungsrinnen zur Aufnahme des eingetragenen Oberflächenwassers vorgesehen, die Rampe wird mit einem Oberflächenschutzsystem (OS) 11 beschichtet.

**18.2 Zufahrt Tiefgarage:**  
Die Einfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine befestigte Zufahrt und eine TG-Zufahrtsrampe aus Stahlbeton.

### 18.3 Ein- und Ausfahrt:

Tiefgaragenein- und ausfahrt mit Ampelsignalanlage. Sektional- oder Rollgittertor gemäß Vorgabe der Fachingenieure mit Elektroantrieb. Bedienung über Schlüsselschalter und Handsender (1 Handsender je Stellplatz) für die Tiefgaragen-Einfahrt und -Ausfahrt.

### 18.4 Markierung:

Die Abgrenzung der einzelnen Stellplätze erfolgt durch dauerhafte Markierungen gemäß Aufteilungsplan. Markierter Geh- bzw. Fahrradstreifen auf der TG- Zufahrtsrampe.

### 18.4 Sicherheit:

Hinweisschilder nach behördlicher Auflage. Die Rampenneigungswechsel sind für normale Pkw in Standardausführung ausgelegt.

### 18.5 Parksystem:

In den Tiefgaragen werden aufgrund des Stellplatzbedarfs 39 Einstellplätze als

## Außenbereich

„Parksystem“ errichtet.

Hersteller: Klaus multiparking GmbH & Co. KG

Modell: Trendvario 4100

Parkmaße: Stellplatzhöhe: 150 cm (unten) und 200 cm (oben), Stellplatzbreite: 250 cm, Stellplatztiefe: 500 cm.

Hinweis: Diese Stellplätze haben konstruktionsbedingt keine Anschlussmöglichkeit bzgl. eMobilität.

### 19.0 Außenanlagen:

Die Qualitäten der Oberflächenbefestigungen in den Außenbereichen wie auch bei den Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen, werden nach den Vorgaben des Baurägers bemustert, damit ein positives und einheitliches Gesamterscheinungsbild der Gebäude gewährleistet ist.

### 19.1 Gartenanlage:

Freiräume im Bereich der Außenanlagen werden mit Mutterboden überdeckt. Raseneinsaat und Bepflanzung mit

Sträuchern und Bäumen nach Außenraumplanung. Am Gebäude umlaufender Kiessockel als Spritzschutz.

### 19.2 Hauszugangswege:

Befestigung der Wege aus Betonpflaster auf fachgerechtem Unterbau.

### 19.3 Spielplatz:

Die Herstellung und Ausstattung erfolgt gemäß den behördlichen Vorgaben: z. B. mit Sandkasten, Bank und Spielgeräten. Die abschließende Festlegung erfolgt mit der Erstellung der Außenraumplanung.

### 19.4 Müllbehälterplatz:

Einhausungen zur Unterbringung der Abfallbehälter als allseitig geschlossene Konstruktion, gemäß Gestaltungskonzept. Der Profilylinder in der Tür ist gleichschließend mit der Haustürschließung.

### 19.5 Außenstellplätze, Zufahrten:

Die Grundstückszufahrt zur Tiefgarage wird mit Betonpflaster hergestellt.

## Allgemeine Hinweise

### 20.0 Allgemeine Hinweise und

#### Vorbehalte:

Die Baubeschreibung ist allein maßgeblich und verbindlich in der Fassung, die Bestandteil des Kaufvertrages ist. Ferner sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erteilte behördliche Vorgaben zu beachten. Diese können bis zur vollständigen Fertigstellung der Bauanlage durch die Behörde geändert und ergänzt werden und sind vom Erwerber zu dulden.

Bei angegebenen Fabrikaten oder Artikeln sind jeweils auch gleichwertige Materialien und Produkte einsetzbar.

Bei der Aufzählung von Alternativen sind diese nach Wahl des Baurägers einsetzbar und aus dem zur Verfügung gestellten Sortiment zu bemustern. Sollten in der Baubeschreibung beschriebene Ausstattungen nicht lieferbar sein (z. B. durch Sortimentswechsel beim Hersteller etc.), kann der Bauräger gleichwertige Alternativen anbieten.

Abweichungen durch künftige Entwicklungen, insbesondere infolge neuer gesetzgeberischer Maßnahmen, behördlicher Auflagen oder sonstiger Korrekturen, die im Gesamtinteresse der baulichen Maßnahme liegen, bleiben vorbehalten.

Die Lage und Stärke einzelner Wände, die Stellung der Sanitärobjekte sowie die Lage und Abmessung der Installationsschächte kann sich noch verändern.

Alle Angaben, Zahlen und Maße beruhen auf dem augenblicklichen Stand der Planung.

Die in den Plänen eingezeichneten bzw. in dieser Beschreibung erwähnten Einrichtungsgegenstände wie Möbel, Fahrzeuge, Einbauschränke, Kamine, Waschmaschinen, Spülmaschinen, Kücheneinrichtungen, Leuchten usw., dienen lediglich zur Darstellung der Stellmöglichkeiten und gehören nicht zum Lieferumfang.

Die Maßangaben in den Plänen können von der tatsächlichen Ausführung

im Rahmen der baulich zulässigen Toleranzen abweichen und sind daher für die Einrichtungsplanung nur bedingt geeignet. Entsprechende Maße für die Einrichtungsplanung sollten durch den Käufer nach Fertigstellung der Rohbau- und Putzarbeiten vor Ort aufgemessen werden. Maßtoleranzen werden gemäß VOB Teil C bzw. gemäß gültigen DIN-Normen vereinbart.

Es wird darauf hingewiesen, dass unterhalb der Decken und an den Wänden der Kellerräume sowie im Bereich der Tiefgarage gegebenenfalls Ver- und Entsorgungsrohre bzw. -leitungen verlegt werden.

Elastische Fugen aus Silikon oder Acryl unterliegen chemischen, biologischen und physikalischen Einflüssen und sind sogenannte Wartungsfugen. Sie sind bei Bedarf auf Kosten des Erwerbers zu erneuern und unterliegen nicht der Gewährleistung des Bauträgers.

Für den Zeitraum von ca. zwei Jahren nach Fertigstellung ist im Bauwerk mit

erhöhter Baufeuchtigkeit zu rechnen. In diesem Zeitraum ist auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung zu achten.

#### 20.1 Maßordnung

Für die Tragkonstruktion gilt die DIN 18 202 / 18203-3 – Maßtoleranzen im Bauwesen.

Die Höhen sind wie folgt festgelegt und entsprechen damit der gültigen Planung unter Berücksichtigung der Verwendung von GK und KS für Trennwände:

Lichte Höhe Wohngeschosse:  
EG und OG: ca. 2,60 m  
Dachgeschoss: ca. 2,60 m  
Lichte Höhe UG und TG:  
Untergeschoss: mind. 2,10 m unter Installationsleitungen.  
Tiefgarage: mind. 2,10 m unter den Unterzügen

Die Fahrgassenbreite in der Tiefgarage beträgt ca. 6,00 m. Stellplatzmindestbreiten  $b = 2,50$  m, für Behindertenstellplätze bis zu 3,90 m. Lichte Garagentorbreite beträgt

mindestens 3,00 m für gemeinsame Ein- und Ausfahrt.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Austritte zu den Balkonen, Loggien, Terrassen und Dachterrassen ebenso wie die Bewegungsflächen im Bad oder Gäste-WC sowie die Hauseingangsbereiche ggf. abweichend von den gültigen DIN-Normen ausgeführt werden und dies keinen Mangel darstellt.

#### 19.2 Schallschutz

Für den Schallschutz werden die in nachfolgend aufgeführter Auflistung genannten Kennwerte vereinbart. Die Kennwerte gehen über den Mindestschallschutz nach DIN 4109 hinaus. Die Anforderungen nach DIN 4109 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen zu schützen. Bei dem Schallschutz finden die Bewohner im Allgemeinen Ruhe und müssen ihre Verhaltensweisen nicht besonders einschränken, um Vertraulichkeit

zu wahren. Angehobene Sprache aus fremden Nachbarräumen ist in der Regel wahrzunehmen, aber im Allgemeinen nicht verstehbar. Innerhalb der Wohnung wird kein besonderer Schallschutz vereinbart.

Dies bedeutet beispielsweise für die Art der Bauausführung folgende bewertete Schalldämm-Maße ( $R'_w$ ) und bewertete Norm-Trittschallpegel ( $L'_{n,w}$ ):

- Wohnungstrenndecken in Stahlbeton:  $R'_w \geq 57$  dB;  $L'_{n,w} \leq 46$  dB
- Wohnungstrennwände:  $R'_w \geq 56$  dB
- Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren:  $R'_w \geq 56$  dB
- Wohnungseingangstüren:  $R'_w \geq 37$  dB
- Wohnungseingangstüren zu Wohnungen ohne internen Flur:  $R'_w \geq 37$  dB
- Treppenläufe und Podeste:  $L'_{n,w} \leq 50$  dB
- Zulässige Schalldruckpegel aus haustechnischen Anlagen:  $L'_{AF \max.} \leq 30$  dB(A)
- Schallschutz gegen Außenlärm nach DIN 4109

#### 17.3 Wärmeschutz und Feuchteschutz

Grundlage hierfür sind die Anforderungen der DIN 4108 und die Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Stand vom 11.10.2013 nebst Anforderungsänderung aus 2014 und 2016 sowie das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Nennlüftung zum Feuchteschutz nach DIN 1946-6 und DIN 18017-3 über kontrollierte Wohnraumlüftungsanlagen.

Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erfolgt über außenliegende Raffstores.

Die Gebäudedichtheit wird durch Blower-Door-Messungen pro Haus nachgewiesen. Die Anforderung ergibt sich aus der EnEV-Berechnung oder aus den Mindestanforderungen.

Es werden Energiepässe für jedes Gebäude erstellt.

#### 17.4 Baulicher Brandschutz

Der vorbeugende bauliche Brandschutz wird entsprechend eines Brandschutznachweises, geltenden Gesetzen, DIN 4102, DIN 1992-12:2010-2, VdS 2221 Verordnungen, Verwaltungsvorschriften, Normen und Richtlinien ausgeführt. (DIBt)

