



# Wohnen mit Perspektive in Bad Waldsee

## 1. Allgemeines

### 1.1 Projekt

Die BPD Immobilienentwicklung GmbH errichtet in Bad Waldsee auf dem Areal an der Eschle - Straße eine moderne Wohnanlage mit 50 attraktiven Wohnungen. Die Wohnungen sind für ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter vorgesehen.

Im Erdgeschoss von Haus A befindet sich eine Gewerbeeinheit.

Nachfolgend werden die Mehrfamilienhäuser samt Tiefgarage beschrieben.

### 1.2 Aufteilung

Die Wohnungen in den 4 Häusern sind wie folgt aufgeteilt:

Haus A: 14 Wohnungen und Tagespflege mit Zugang über die Eschlestraße. Der Treppenhausvorraum von Haus A in der Eschlestraße und der Aufzug zwischen Ebene -1 und Ebene 0 in Haus A sind öffentlich nutzbar.

Haus B: 8 Wohnungen Zugang über Innenhof

Haus C: 11 Wohnungen Zugang über Innenhof

Haus D: 17 Wohnungen Zugang über Innenhof und Nebeneingang über den Falkenweg

### 1.3 Barrierefreiheit

Die Türen der Haupthauseingänge und Schleusen erhalten elektromotorisch betriebene Drehtürantriebe gemäß Fachplanung. Die Aufzüge verbinden die Untergeschosse mit den Wohngeschossen.

Alle Wohnungen können durchgängig barrierefrei erreicht werden. Im Haus A ist der Aufzug für Liegendtransporte geeignet. Der Aufzug in Haus A dient als barrierefreie Erschließung von der Eschlestraße in den Innenhof.

Die Wohnungen erhalten einen barrierefreien Austritt auf Balkone, Garten- und Dachterrassen. Weitere Austritte mit Schwelle.

Es ist eine Rollstuhlstellfläche pro Wohnung vorgesehen.

Die Wohnungen A.12, A.13, A.14, B.07, B.08, C.01, D.01, D.02 und D.03 werden zudem barrierefrei nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) §35-1 hergestellt.

### 1.4 Parkierung

In der Tiefgarage mit Zufahrt von der Eschlestraße aus sind 65 Tiefgaragenstellplätze untergebracht. Davon sind 7 Behindertenstellplätze, 1 Kompaktstellplatz und 3 sind vor dem Tiefgaragentor angeordnet.

Die Vorgaben der Garagenverordnung (GaVo Baden-Württemberg) werden eingehalten. Die Vorgaben der EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) sind eingeschränkt berücksichtigt.

Oberirdisch werden auf dem Grundstück weitere 4 offene Stellplätze errichtet.

### 1.5 Nebenräume

In den Untergeschossen sind die Haustechnikräume und die privaten Kellerabstellräume untergebracht.

Für die Hausgemeinschaft stehen Fahrradabstellflächen, Kinderwagenabstellflächen und Abstellflächen für Gehhilfen, sowie ein gemeinsamer Trockenraum zur Verfügung. Im Haus A befindet sich im Bereich des Treppenhauses der Wertstofflager- und Restmüllraum für die gesamte Wohnanlage.

### **1.6 Außenbereich**

Im Außenbereich sind neben den privaten Gartenflächen der Erdgeschosswohnungen (Sondernutzungsrechte) gemeinschaftliche Grünflächen, sowie ein Gemeinschaftsgarten, eine Boulebahn mit Fitnesspunkt (LBO Spielfläche), ein Aromaweg und eine Kräuterspirale für die Hausgemeinschaft vorgesehen.

### **1.7 Allgemeine Bauausführung**

Das Bauwerk wird errichtet nach den anerkannten Regeln der Technik mit ihren einschlägigen Normen und Richtlinien zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags. Spätere Änderungen dieser Regeln sind nur zu beachten, sofern sie zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags zuverlässig vorhersehbar waren.

Die Ausführung erfolgt zudem gemäß den Auflagen der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der LBO für Baden-Württemberg.

## **2. Erschließung**

### **2.1 Öffentliche Erschließung**

Das Baugrundstück wurde durch die Gemeinde bzw. durch die zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen.

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Bildung des Baugrundstückes stehen, sind im Leistungsumfang enthalten.

### **2.2 Hausanschlüsse**

Die Gebühren und Entgelte für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Gas, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Im Leistungsumfang ebenfalls enthalten ist der Anschluss an ein Glasfaserleitungsnetz für Telefon, Internet, TV und Radio. Die erstmaligen Bereitstellungsgebühren und die fortlaufenden Nutzungsentgelte für diese Medien sind vom Erwerber zu tragen.

## **3. Planungsleistungen**

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten, wie z. B. Bebauungsplan, Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Wohnungsübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/ Sanitär-/ Elektroinstallation und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten.

## **4. Wärme- und Schallschutz**

Wärmeschutz- und Energieeinsparmaßnahmen nach der neuen Energieeinsparverordnung (EnEV 2014, Stand 01.01.2016), gemäß DIN 4108 und den Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EE-WärmeG) **im kfW55 Standard.**

Schallschutz zwischen fremden Wohn- und Arbeitsbereichen, zu Treppenträumen und Fluren und haustechnischen Anlagen nach DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit der Fassung DIN 4109-1:2018-01.

Für Aufzugswände gelten die Anforderungen der DIN 8989. Für den Luft- und Trittschallschutz von Wohnungstrenndecken, Wohnungstrennwänden und Treppenhauswänden wird der erhöhte Schallschutz nach DIN 4109-5:2020-8 vereinbart.

Ein darüberhinausgehender Schallschutz wird nicht zugesichert.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb einer Wohnung sind nicht vereinbart.

## **5. Bauwerk**

### **5.1 Lichte Raumhöhen**

Die lichten Raumhöhen in den ausgebauten Wohnungen betragen ca. 2,45 m und liegt damit über den Forderungen der Landesbauordnung.

Einschränkungen der vorgenannten Höhen im Bereich von Installationen, abgehängten Decken, usw. sind aus technischen Gründen möglich.

## **5.2 Erdarbeiten**

Aushub der Baugrube und der Leitungsgräben, Abtransport und Beseitigung von überschüssigen Bodenmassen, evtl. erforderliche Verbaukonstruktionen und Wasserhaltung während der Bauzeit, Wiederverfüllen/Verdichten von Arbeitsräumen in der Baugrube und der Leitungsgräben.

## **5.3 Gründung**

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten.

Erdung gemäß den Vorgaben der Fachplaner und nach den VDE- Vorschriften.

## **5.4 Entwässerung**

Ableitung von anfallendem Schmutzwasser in Grundleitungen aus Kunststoff in die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften.

Das anfallende Regenwasser der Dächer, Balkone, Terrassen und Außenanlagenflächen wird über eine im Erdreich befindliche Rigole und über Versickerungsflächen in der Außenanlage aufgenommen und versickert von dort zeitversetzt ins Erdreich.

Zusätzliche Entwässerungseinrichtungen, wie z.B. Revisionsschächte, Rückstauklappen, Hebeanlagen, Versickerungsanlagen, Drainagen, etc. soweit technisch erforderlich.

Regenwasserzisterne zur Regenwassernutzung im Erdreich vorhanden. Material Zisterne Stahlbeton oder Kunststoff. Wassersteckdose im Schachtdeckel der Regenwasserzisterne. Zisternenpumpe und technische Ausstattung nach Vorgabe Fachplanung.

## **5.5 Erdberührte Bauteile**

Erdberührte Bauteile werden nach Erfordernis gemäß den geologischen Verhältnissen abgedichtet und / oder als wasserundurchlässige Betonkonstruktion (WU Konstruktion) ausgeführt.

## **5.6 Untergeschosse**

Tragende Bauteile nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton, geschalt und/oder aus Mauerwerk.

Die Böden der Tiefgarage inklusive der Zufahrt, werden gemäß Festlegung BPD mit einem Betonverbundpflaster hergestellt.

Die Versickerung des Regen- und Tauwasser erfolgt über die Fugen des Betonverbundpflasters, so dass eine

gefällelose Ausführung ohne Rinnen und Einläufen möglich ist (Pfützenbildung möglich). Am Übergang öffentlicher Gehweg zur TG Einfahrt wird eine überfahrbare Rinne hergestellt.

Die Tiefgaragendecke wird gefällelos mit einer bituminösen Abdichtung oder alternativ als WU- Konstruktion hergestellt. In den Untergeschossen werden die Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar an Decken und Wänden oder im Erdreich geführt.

In den gesamten Untergeschossen einschließlich der Tiefgarage und sonstiger Nebenräume können notwendige Dämmungen sichtbar (ohne Putz) an Wände, Decken und Stützen angebracht werden.

Lüftungsschächte und Lichtschächte soweit erforderlich in Stahlbeton, Stahlbetonfertigteile oder Kunststoffsystemschächte mit feuerverzinkter und abhebesicherer Gitterrostabdeckung.

Nicht tragende Innenwände im Untergeschoss aus Mauerwerk oder als Gipskartonmetallständerwände.

Trennwände der Keller- und Fahrradabstellräume als verzinkte Metallamellentrennwände in Systemhöhe mit integrierter Türe oder wo erforderlich als Mauerwerks- oder Betonwände wie zuvor beschrieben.

Fahrradstellplätze in der Tiefgaragenebene und im Erdgeschoss gemäß Planeintrag. Fahrradständersystem mit Hoch- und Tiefeinschub für das Vorderrad im Wechsel, aus Stahl-Rundrohr verzinkt.

## **5.7 Tragkonstruktion**

Tragende Wände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, Decken und Unterzüge in Stahlbeton, Stützen in Stahl, Mauerwerk, oder Stahlbeton.

## **5.8 Treppenhäuser und Eingänge**

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen gespachtelt (soweit erforderlich) und hell gestrichen.

Vordächer Hauseingänge Haus B, C und D aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, sichtbare Betonoberflächen (Untersichten, Stirnflächen, Aufkantung) oberflächenbearbeitet.

Beläge in den Treppenhäusern und Aufzugskabinen sowie in den Schleusen zu Treppenhäusern als Fliesenbelag (Maße ca. 30 x 60

cm). Die erste und letzte Trittstufe pro Treppenlauf erhält eine Stufenkantenmarkierung.

Treppenhauswände mit einer Oberfläche aus hellem Reibe- oder Streichputz. Jedes Geschoss erhält zur besseren Orientierung in Teilbereichen einen unterschiedlichen einen Wandfarbton.

Barrierefreie Hauseingangstürelemente als Aluminium-/ Glaskonstruktion, Griffstangen in Edelstahl.

Türen von den Treppenhäusern zu den Laubengängen als Aluminium-/Glaskonstruktion.

Fensterelemente in den Treppenhäusern und in den Laubengängen mit Kunststofffensterrahmen. Verglasung der Fensterelemente gemäß bauphysikalischen Anforderungen, Farbkonzept nach Festlegung BPD.

Lichtkuppeln gemäß Planeintrag im Dachgeschoss, als Dachausstieg manuell offenbar für Wartungszwecke der Flachdächer von Haus A, B und C. Dacheinstieg in Walmdächer Haus C und D über Dachfenster über die Flachdächer der Häuser C und D.

Dacheinstieg in Walmdach Haus B mittels Bodeneinschubtreppe im Bereich Treppenhaus Ebene 3.

#### **5.9 Dachterrassen/Balkone/Laubengänge**

Balkonplatten aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen ohne zusätzliche Abdichtung, sichtbare Betonoberflächen (Untersichten, Stirnflächen, Aufkantungungen) oberflächenbearbeitet. Dachbegrünung auf Dachterrassen gemäß Planeintrag.

Dachterrassen mit massiven Brüstungen mit gestrichener, oder verputzter/ verspachtelter Oberfläche oder mit Blechen verwahrt.

Abdeckung von massiven Brüstungsbereichen als Blechabdeckung (siehe 5.11 Flaschnerarbeiten).

Beläge aus Betonplatten verlegt im Splittbett, Abmessungen ca. 40/40cm oder 40/60cm. Farbe, Formate und Oberfläche nach Festlegung BPD. (Sichtschutzelemente siehe 5.13 Schlosserarbeiten).

Bituminöse Abdichtung der Dachterrassen und Laubengänge von Haus A ohne Gefälleausbildung.

#### **5.10 Dächer**

Das Hauptdach von Haus A als Flachdachkonstruktion mit bituminöser

Abdichtung, Wärmedämmung im Gefälle nach bauphysikalischen Erfordernissen. Kiesschüttung und/oder extensive Dachbegrünung sowie Photovoltaik-Elemente nach Festlegung BPD und/oder nach baurechtlichen Erfordernissen. Betonplatten für ein Revisionsweg von der Lichtkuppel Haus A zu der Photovoltaikanlage. Sekuranten auf Flachdächern für Wartungszwecke gemäß Fachplanung.

Bituminöse Abdichtung der Flachdach-Treppenhäuser Haus C und D ohne Gefälleausbildung und ohne Kiesschüttung und/oder extensive Dachbegrünung.

Die Hauptdächer der Häuser B, C und D als Walm- bzw. Satteldach mit Beton-Dachstein Eindeckung, Farbe nach örtlicher Bauvorschrift und Farbkonzept BPD.

#### **5.11 Flaschnerarbeiten**

Attiken, Dachrinnen, Fallrohre, Abdeckungen, Verwahrungen, Stirnbleche, etc. aus witterungsbeständigen Titan- Zinkblechen. Falleitungen Vordächer gemäß Planeintrag.

Entwässerung alternativ auch als Systemlösung wie z.B. Loro-X Entwässerungssysteme für Dächer und Balkone oder gleichwertig nach Festlegung BPD.

Lage der Regenfallrohre (RR) gemäß Planeintrag bzw. Vorgabe Fachplaner.

#### **5.12 Fassade**

Mauerwerk mit Oberputz bzw. Wärmedämmverbundsystem (WDVS) auf Betonbauteilen. Betonwände und Betonstützen wo statisch erforderlich.

Dämmstärken und Dämmqualitäten nach Vorgaben des Fachplaners.

Fassadenteilbereiche können zur Auflockerung und Akzentuierung farblich und/oder als vorgehängte hinterlüftete Fassade (z.B. Holz) unterschiedlich behandelt sein.

Die Auswahl und Anordnung der Materialien, die Struktur der Oberflächen sowie die Farbgestaltung erfolgt nach Festlegung BPD.

#### **5.13 Schlosserarbeiten**

Geländer und Handläufe in den Treppenhäusern wo erforderlich. Ausführung als Stahlkonstruktion mit Handlauf in Edelstahl, vertikalen Füllstäben mit Anstrich, nach Farbkonzept BPD.

Geländer vor Balkonen als Metallgeländer mit vertikalen Füllstäben.

Geländerkonstruktion bei massiven Brüstungsbereichen als Metallgeländer mit vertikalen Füllstäben.

Trennwände und Sichtschutzelemente gemäß Planeintrag als Stahlkonstruktion mit einer Füllung aus Holzelementen. Einhausung Klingelanlage Hauseingänge B, C und D mit einer Füllung aus Holzelementen.

Die Durchgangsmöglichkeit in den Trennwänden zwischen Balkonen und Dachterrassen müssen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges jederzeit offenbar sein.

Geländer, Umwehrungen und Handläufe außerhalb des Gebäudes als Stahlkonstruktion soweit erforderlich und nach baurechtlichen Bestimmungen.

Vordächer Hauseingang Haus A und in den Laubengängen gemäß Planeintragungen als Glasdach.

Oberflächen aller zuvor genannten Stahlteile im Außenbereich sind korrosionsbeständig ausgeführt (ohne Anstrich). Material und Farbgestaltung aller zuvor genannten Bauteile gemäß Fassadenkonzept BPD.

Kipptor im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgarage mit seitlicher Fluchttüre, Bedienung/Torsteuerung über Schlüsselschalter und Fernbedienung (eine Fernbedienung je Stellplatz), Ein- und Ausfahrt ohne Ampelsteuerung.

#### **5.14 Nichttragende Wände in Wohnungen**

Wände als Gipskartonmetallständerwände oder Mauerwerk.

Einbau von Zu- und Entwässerungsleitungen, Spülkästen, etc. für sanitäre Einrichtungen unter Putz oder in Vorwänden.

Vor- und Installationswände sowie Schächte gemäß Grundriss, Ausführung als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung. Verkofferungen in Deckenbereichen möglich.

Alle Wandoberflächen in der Qualität Q2 für tapezierte Flächen und in Q1 für geflieste Flächen.

#### **5.15 Innenputz, Innenspachtelung**

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnräumen mit Gipsputz (einlagig).

Betonfertigteildecken in den Wohnräumen mit Fugenspachtelung, Ortbetondecken mit Spachtelung.

Oberflächen der Wände und Decken in den Wohnräumen in der Qualitätsstufe Q2

(tapezierfertig für Raufasertapete, mittlere Körnung).

In den Sanitärräumen sind die Oberflächen im Bereich von Wandfliesen für den Fliesenbelag vorbereitet (Q1).

Wand-/Deckenflächen von Nebenräumen in den Untergeschossen und in der Tiefgarage sind nicht verputzt/verspachtelt.

#### **5.16 Anstricharbeiten**

Alle Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnungen werden (sofern nicht gefliest) mit Raufasertapete, mittlere Körnung tapeziert und mit weißer lösemittelfreier Innenwandfarbe gestrichen.

Wand-/Deckenflächen der Nebenräume UG und der Tiefgarage sind weiß gestrichen sofern nicht mit Dämmplatten belegt.

Weitere Malerarbeiten sind im Zusammenhang mit den einzelnen Bauteilen beschrieben.

#### **5.17 Estrich**

Schwimmender Estrich in den Wohnungen. Nebenräume UG (sofern nicht gepflastert) mit geglätteter Bodenplatte oder mit Zementestrich als Glattestrich auf Trennlage nach Festlegung BPD, Oberfläche mit grauer Farbbeschichtung.

#### **5.18 Fliesen**

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern, WC's, Abstellräumen und Küchen bzw. Küchenbereichen. In

Dachgeschosswohnungen Bodenfliesen vor barrierefreien Balkon- und Dachterrassenaustritten gemäß Fachplanung. Fliesensockel (ca. 6 cm hoch) in Räumen mit geschnittenen Bodenfliesen an Wänden wo keine Wandfliesen vorgesehen sind.

Wandfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern im Bereich von Duschen raumhoch, ansonsten ca. 1,20 m hoch verlegt. In WC's Wandfliesen an den Installationswänden ca. 1,20 m hoch verlegt.

Die Ablageflächen auf den Vorsatzschalen werden ebenfalls gefliest.

Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich mit einer Streichisolierung. Verlegung der Fliesen im Dünnbett.

Geflieste Außenecken mit Kantenschutz aus Kunststoffprofilen.

Auswahl der Wand- und Bodenfliesen (Richtfabrikat Villeroy&Boch Serie Unit four am Boden bzw. Unit two an der Wand,

Formate bis max. 30/60cm) durch den Erwerber nach Mustervorlage BPD.

Bodengleich geflieste Duschböden (Abmessungen ca. 90/90 cm, bei barrierefreien Wohnungen ca. 120/120 cm) in den Bädern gemäß Planeintrag, belegt mit Mittelmosaik-fliesen im Gefälle hin zu einem punktuellen Bodenablauf.

Anschluss zwischen gefliester Wand und gefliestem Boden, sowie zwischen Boden- und Sockelfliesen als elastischer Fugenverschluss (siehe 10.4).

### **5.19 Bodenbeläge**

Fertigparkett Schiffsboden Eiche Dreistab inklusive Sockelleisten in den Wohnräumen sofern nicht gefliest und entsprechend Mustervorlage BPD. Die Oberflächen und Farben können je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen.

### **5.20 Fenster**

Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen mit Kunststofffensterrahmen und Isolierverglasung gemäß bauphysikalischen Anforderungen, Farbe der Rahmen innen weiß und außen farbig gemäß Farbkonzept BPD.

Flügelrahmen mit Einhandbeschlägen als Kipp- oder Dreh-/Kipp-Beschläge. Die Festlegung der Öffnungsmöglichkeit erfolgt durch den Bauträger. Bei Anordnung von zwei- oder mehrfach geteilten Fensterelementen erhalten diese Festverglasungen möglich.

Die Wohnungen erhalten einen barrierefreien Austritt auf Balkone, Garten- und Dachterrassen. Weitere Austritte mit Schwelle. Alle bodentiefen Fenster erhalten im Balkon- und Terrassenbereich eine durchgängige Fassadenrinne mit Gitterrostabdeckung. Bodentiefe Fenster, die nicht den Balkonen oder Terrassen zugeordnet sind, erhalten im Brüstungsbereich eine durchsturz sichere Festverglasung.

Verglasung der Fensterelemente in Klarglas, bei Fenstern in Bädern und WC mit Ornamentverglasung, Typ Satinato oder gleichwertig.

Festlegung über Anordnung, Größe und Teilung aller Fensterelemente sowie der Öffnungsrichtungen der Fensterflügel erfolgt durch BPD.

### **5.21 Sonnenschutz**

Elektrische Kunststoffrollladen vor Fenster und Fenstertüren in den Wohnräumen.

Rollladen mit hellgrauen Lamellen im Mauerwerksrollladenkasten und elektrischem Antrieb. Der Schalter Auf/ Ab ist hier jeweils neben den Fensterelementen angeordnet.

Keine Rollläden bei Bädern, WCs, Nebenräumen, Untergeschoss- und Treppenhausfenstern sowie bei Lichtkuppeln. Bei Rettungswegen gemäß behördlicher Auflage mit zusätzlicher Nothandkurbel.

### **5.22 Fensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminium, beschichtet gemäß Farbkonzept oder EV1 (Alu eloxiert) nach Festlegung BPD.

Innenfensterbänke bei massiven Brüstungen aus Natur- oder Kunststein (z.B. Granit Padang Cristal oder gleichwertig).

In Bädern und WC's geflieste oder mit Natur- oder Kunststein belegte Fensterbänke. Keine Fensterbänke bei bodentiefen Fenstern und Kellerfenstern.

### **5.23 Innentüren**

#### **5.23.1 Wohnungseingangstüren**

Türblätter mit weiß laminiertes Oberfläche, Türspion und absenkbarer Bodendichtung.

Türzargen als Stahlumfassungszargen, gestrichen gemäß Farbkonzept BPD mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung. Eingangstüren der Wohnungen am Laubengang in Holz als Klimaschutztüre, Türspion, Oberlicht und absenkbarer Bodendichtung. Barrierefreie Wohnungseingangstüren.

Drückergarnituren in Aluminium als Schutzbeschlag mit Sicherheitsschloss (dreifach verriegelnd).

#### **5.23.2 Zimmertüren**

Holzwerkstoffumfassungszargen mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung. Holz Türblätter (Röhrenspan), Oberflächen in Weisslack.

Drückergarnituren in Aluminium mit Buntbartschloss und Schlüssel.

Türen von Bädern und WC mit Badezimmergarnituren.

Die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt (Unterschnitt). Bei innenliegenden Räumen ohne mechanische Entlüftung erhalten die Türblätter ein zusätzliches Lüftungsgitter.

#### **5.23.3 Türen Nebenräume UG**

Türen in den Nebenräumen und zur Tiefgarage als Stahlblechtüren mit werksseitigem

Anstrich. Sofern brandschutzrechtlich erforderlich selbstschließend und mit absenkbarer Bodendichtung. Eckzargen, Stahlumfassungszargen oder Blockzargen, je nach Erfordernis. Türen der Kellerabstellräume siehe Punkt 5.6.

#### **5.24 Schließanlage**

Schließanlage mit Profilzylindern. Gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, privater Kellerabstellraum, gemeinschaftliche Nebenräume sowie Zugang Tiefgarage. Zu jeder Wohnung werden mindestens sechs Schlüssel ausgehändigt. Übergabe von zwei Briefkastenschlüsseln, diese sind nicht in der Schließanlage integriert.

## **6. Technischer Ausbau**

### **6.1 Allgemein**

In den Untergeschossen einschließlich der Tiefgarage und sonstiger Nebenräume werden die Leitungen und Installationsgeräte der Gewerke Sanitär, Heizung, Lüftung und Elektro offen unter der Decke und an den Wänden montiert. Diese können teilweise auch unterhalb 2 m lichter Höhe liegen. Ablesegeräte für Wasser und Wärme sowie Rauchwarnmelder innerhalb der Wohnungen auf Mietbasis. Hierfür schließt die Hausverwaltung für die Eigentümergemeinschaft einen Vertrag mit einem Verbrauchserfassungsdienstleister ab.

### **6.2 Heizungsinstallation**

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung über ein Gas – Blockheizkraftwerk im Contracting – Verfahren. Zusätzliche elektrische Energiegewinnung durch eine Photovoltaikanlage im Contracting – Verfahren auf dem Dach von Haus A.

Wärmeverteilung über ein hausinternes Nahwärmenetz, als Aufputzinstallation an Wänden und Decken in den Untergeschossen bzw. Tiefgarage.

Die Anlagentechnik im Contracting Verfahren (Wärmeerzeugung und -verteilung bis zum Übergabepunkt, sowie PV Anlage) einschließlich deren Wartung und Instandhaltung verbleibt in der Verantwortung des Contractors für die Dauer des Wärmeliefervertrages.

Fußbodenheizung in den zu beheizenden Wohnräumen gemäß Angaben Fachplaner,

Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben.

Ein Handtuchwärmekörper zusätzlich zur Fußbodenheizung in den Bädern.

Die temperierten Gemeinschaftsräume (Treppenhäuser und Trockenraum) erhalten Heizkörper mit Thermostatventilen.

Anordnung und Dimensionierung der Fußbodenheizung und Heizkörper sowie Lage der Heizkreisverteiler und Raumthermostate erfolgt nach Vorgabe des Fachplaners.

Heizkreisverteiler mit dezentraler Warmwasserbereitung innerhalb der Wohnungen mit sichtbarer Revisionsklappe und integrierten Wärmemengenzähler.

## **6.3 Lüftung**

### **6.3.1 Entlüftung Wohnungen**

Ausstattung der Wohnungen mit einer Wohnungseinzelentlüftung nach DIN 1946-6 in Verbindung mit DIN 18017-3 zur Erfüllung der Lüftungsstufe zum Feuchteschutz.

Sofern technisch notwendig, Anordnung von Lüftern in den Wohnungen jeweils in den Sanitärräumen und/oder über weiter innenliegende Räume (z.B. Küche).

Nachströmung über Zuluftöffnungen in den Fensterelementen (z.B. über Fensterfalzlüfter) und/oder über Außenwandlüfter.

Anzahl und Lage der Lüfter/ Zuluftöffnungen nach Angabe Fachplaner.

Lüfterbetrieb ein- oder zweistufig, Grundstufe im Dauerbetrieb, zweite Stufe über Lichtschalter und Nachlaufrelais oder Feuchtefühler gesteuert. Die Abluft wird über Dach abgeführt.

Die Durchströmung der Räume innerhalb der Wohnung wird mittels erhöhten Spalt (Unterschnitt) zwischen Türblattunterkante und Bodenbelag sichergestellt.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist in der Küche eine Umlufthaube möglich, jedoch keine Ablufthaube.

Zum Erreichen des hygienischen Luftwechsels muss der Nutzer mit aktiver Fensterlüftung beitragen.

### **6.3.2 Entlüftung Nebenräume UG**

Natürliche Lüftung der Nebenräume in den Untergeschossen Kellerfenster und /oder über mechanische Entlüftung.

### **6.3.3 Lüftung Tiefgarage**

Natürliche Lüftung der Tiefgarage gemäß Lüftungsgutachten über Lichtschächte, Tiefgaragentor und Fassadenöffnungen.

## **6.4 Sanitär**

### **6.4.1 Sanitärinstallation**

Abwasserleitungen als schallgedämmte Kunststoff- oder Gussrohre. Kalt- und Warmwasserleitungen als Metall-, Metallverbund- und/oder Kunststoffrohre mit Schall- und Wärmedämmung. Sanitärinstallation in den Wohnungen unter Putz außer bei Küchen und Waschmaschinenzuleitungen. Wasserzähler sind in den Wohnungsstationen untergebracht.

### **6.4.2 Sanitärobjekte**

Im Standard enthalten sind nachfolgend beschriebene Einrichtungsgegenstände mit Zubehör in der Farbe Weiß, Ausstattung und Anordnung gemäß der Grundrissplanung.

WC und Waschbecken als Fabrikat Geberit Renova Plan. Badarmaturen Hansgrohe Talis S, Brausegarnitur Hansgrohe Croma 100 oder gleichwertig.

#### WC

Wandhängendes Tiefspül- WC , WC-Sitz in Kunststoff mit Deckel, Unterputzspülkasten mit Zweimengentechnik.

#### Waschbecken

aus Sanitärporzellan mit verchromter Einhebelmischbatterie. In den Bädern als Waschtisch (ca. 60x 48cm), in den WCs als Handwaschbecken (ca. 45x32cm).

#### Duschen

als bodengleich geflieste Duschböden (siehe 5.18 Fliesen).

Unterputz-Einhebelmischbatterie, verchromt, Handbrause mit Brauseschlauch, Brausestange und verstellbarem Brausehalter.

Eine Duschabtrennung ist nicht im Leistungsumfang enthalten und muss durch den Erwerber installiert werden.

#### Anschlüsse Küche

für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputzinstallation, gemeinsamer Abfluss für Spüle und Spülmaschine. Anordnung der Anschlüsse bei der Spüle gemäß Planeintrag.

#### Anschlüsse für Waschmaschinen/ Kondensatwäschetrockner

Kaltwasseranschluss und Abwasseranschluss für die Waschmaschine innerhalb der jeweiligen Wohnung gemäß Planeintrag.

#### Wasseranschlüsse außen

1x frostsicherer Außenwasserhahn jeweils für Wohnungen mit Gartenanteil und für Dachgeschosswohnungen mit Dachterrasse.

2 x Außenwasserhahn zur Pflege der Gemeinschaftsflächen, Anordnung nach Angabe Fachplaner.

1x Wassersteckdose im Schachtdeckel der Regenwasserzisterne, Anordnung nach Angabe Fachplaner.

#### Ausgussbecken

Ausgussbecken mit Kalt-/Warmwasseranschluss für den Reinigungsdienst im Untergeschoss gemäß Planeintrag.

## **6.5 Elektro**

### **6.5.1 Elektroinstallation**

Elektroinstallation nach den Richtlinien der DIN und VDE in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen. Versorgung Strom über Erdkabel.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen in den Untergeschossen, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.).

Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschalter jeweils in den Wohnungen. Die Lage der Unterverteilung in der Wohnung erfolgt nach Angabe Fachplaner.

Elektroinstallation unter Putz in den Wohnungen und Treppenhäusern.

Abweichung von der DIN 18015-1: Elektroleitungen auf dem Rohfußboden können auch als NYY-J Leitungen (Erdkabel) verlegt werden.

Das Kunststoffschalterprogramm umfasst Markenfabrikate i weiss, z.B. Jung AS 500 nach Mustervorlage.

### **6.5.2 TV/Radio/Telefon/Internet**

Versorgung TV/Radio, Telefon und Internet über ein Glasfaserleitungsnetz der Deutschen Telekom bis in den Medienverteiler in den Wohnungen.

Im Medienverteiler ist Platz für einen handelsüblichen WLAN- Router (Lieferung, Anschluss und Inbetriebnahme durch den Erwerber), dieser wird über eine 230-V-Steckdose versorgt

Für den Empfang von Radio- und Fernsehsignalen sind IP-fähige Receiver bzw. Endgeräte notwendig.

Eine RJ45 Datendose im Wohn-/Essbereich mit CAT7 Verkabelung vom Medienverteiler aus für TV/Radio/Telefon/Internet.

Als Sonderwunsch können weitere Räume mit Datendosen und Netzwerkverkabelung ausgestattet werden.

### **6.5.3 Beleuchtung**

#### Gemeinschaftsbereiche

Wegbeleuchtung im Außenbereich mit Poller- und/oder Mastleuten, Steuerung mittels Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter. Beleuchtung der Hauseingänge, Treppenhäuser, Einfahrtsbereich Tiefgarage, Treppenaufgang zum Innenhof, Schleusen sowie der gemeinschaftlichen Nebenräume und Flure in den Untergeschossen mit Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern, (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf).

Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ein-/Ausschaltung.

Fahrgasse in der Tiefgarage mit Wand- oder Deckenleuchten als Langfeldleuchten, Steuerung über Bewegungsmelder. Ausführung nach Festlegung BPD.

#### Wohnungen

Einheitliche Außenleuchten an den Garten-/ Dachterrassen und Balkonen der Wohnungen nach Festlegung BPD. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern innerhalb der Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### Sicherheitsbeleuchtung

Sicherheitsbeleuchtung mittels Einzelbatterie für Piktogramm- und Sicherheitsleuchten gemäß behördlichen Auflagen.

### **6.5.4 Elektroausstattung**

#### TV/Radio/Telefon/Internet

jeweils eine Anschlussdose und Verkabelung CAT7 für TV/Radio/ Telefon/Internet im Wohn-/Essbereich.

#### Wohnen/Essen

2 Deckenbrennstellen mit Wechsel-/ Serienschalter

3 Steckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Dreifachsteckdose

#### Diele/Flur

1 bis 2 Brennstellen mit Wechsel- oder Tasterschalter gemäß Fachplanung.

1 Steckdose

#### Küche

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Herd/Backofenanschluss als Kombigerät

1 Steckdose für Spülmaschine

1 Steckdose für Kühl-/Gefrierschrank

1 Steckdose für die Küchenumlufthaube

2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte

1 Steckdose

#### WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

#### Bad

1 Decken- und eine Wandbrennstelle mit Serienschalter

1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich

1 Steckdose

#### Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Tasterschaltung

2 Doppelsteckdosen

2 Steckdosen

#### Zimmer

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose

#### Abstellraum in der Wohnung

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Steckdose

#### Waschmaschine/Kondensatwäschetrockner

2 Steckdosen an dem dafür vorgesehenen Aufstellort gemäß Planeintrag

#### Balkon/Garten-/Dachterrasse

1 Außenleuchte von innen schaltbar  
1 Außensteckdose (im Erdgeschoss mit Kontrollausschaltung)

#### Kellerabstellräume

1 Schiffsarmatur  
1 Schaltersteckdosenkombination

#### Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder auf Mietbasis in den Wohnungen gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg.

#### Vorleistungen für einen 24 Stunden Notruf

Leerrohre in den Wohnungen vom Schwachstromverteiler zu einer zentral in der Wohnung befindlichen Auslassstelle und zur Steckdose des Kühlschranks in der Küche. Die Installation und der Betrieb des 24 Stunden Notrufsystems erfolgt über einen durch den Erwerber abzuschließenden Betreibervertrag mit einem externen Dienstleister.

#### Schwachstromanlagen und sonstige Einrichtungen

Türsprechanlagen und -öffner mit farbiger Videofunktion im Bereich Diele oder Flur, (Elcom, Biticino oder glw.).  
Eine gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage jeweils am Hauseingang, ein Klingeltaster zusätzlich vor jeder Wohnungseingangstür.

#### **6.6 Aufzüge**

Seil- oder Gurtaufzugsanlagen für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Abmessungen Aufzugskabine auch für Rollstühle geeignet. Im Haus A ist der Aufzug für Liegentransport geeignet. Für die Wohnungsnutzer von Haus A kann der Aufzug mit einer Schlüsselfreischaltung gesteuert werden.

Wandoberflächen der Aufzugskabine in Edelstahl einschließlich Spiegel und Handlauf, Bodenbelag wie im Treppenhaus.

Anlage entsprechend den einschlägigen Normen und Vorschriften (Fabrikat Schindler, Otis, Kone, Haushahn oder gleichwertig).

#### **6.7 E-Mobilität**

Zur nachträglichen Installation von käuferseitigen Ladestationen werden in der Tiefgarage Verlegewege für käuferseitige Elektroleitungen freigehalten. Für die dafür erforderlichen Zählerplätze, Sicherungen und

das Lastmanagement werden bauseits Installationsflächen vorgehalten. Stromleitungen und Abgänge für die Ladestationen, sowie die Ladestationen selbst sind nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Die dafür vorgehaltene elektrische Leistung ist begrenzt durch das öffentliche Netz der Netze-BW. Beim Überschreiten der Leistungsgrenze muss ein Lastmanagement eingebaut werden, welches jedoch nicht im Leistungsumfang enthalten ist.

#### **6.8 Photovoltaik Anlage**

Auf dem Flachdach von Haus A wird eine Photovoltaikanlage im Contracting - Verfahren errichtet. Lage, Auslegung und Produkte gemäß Vorgabe des Contractors. Lage der dazugehörigen technischen Komponenten auf dem Dach von Haus A und / oder in Technik- und Nebenräumen im UG.

Die Anlagentechnik einschließlich deren Wartung und Instandhaltung verbleibt in der Verantwortung des Contractors für die Dauer des Vertrages.

### **7. Brandschutz**

Die Anforderungen zum Brandschutz aus der Baugenehmigung werden umgesetzt.

### **8. Außenanlagen**

#### **8.1 Gelände, -höhen, -übergänge**

Herstellung der Freiflächen einschließlich der Privatgärten (Sondernutzungsrechte) unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation.

Höhenunterschiede werden geböscht. Nach Festlegung BPD werden Stützwände aus Beton oder Betonfertigteile (L-Steine) oder Natursteinquader (Findlinge) vorgesehen.

Am Übergang Fassade zu Erdreich wird als Spritzschutz ein Traufstreifen aus Kies o.ä. angelegt.

Der endgültige Höhenverlauf ergibt sich nach Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme.

## **8.2 Befestigte Freiflächen**

### **8.2.1 Gartenterrassen**

Beläge aus Beton- oder Natursteinplatten, verlegt im Splittbett in den Abmessungen ca. 40/40cm oder 40/60cm. Materialität, Farbe, Formate und Oberfläche nach Festlegung BPD. Anordnung und Größe der Terrasse entsprechend Planung und Wohnflächenberechnung.

### **8.2.2 Hauszugänge, Fußwege**

Zu- und Verbindungswege auf dem Grundstück in Betonpflaster. Treppen im Außenbereich als Beton-Blockstufen oder Naturstein-Blockstufen. Zur gestalterischen Auflockerung können die Wegeflächen mit unterschiedlichen Pflasteroberflächen und/oder Verlegemustern hergestellt werden, Stufen und Rampen gemäß Planeintrag und nach technischen Erfordernissen. Materialität, Farbe, Formate und Oberfläche nach Festlegung BPD.

Der Aromaweg, die Boulebahn und der Fitnesspunkt erhalten eine wassergebundene Wegedecke nach gestalterischer Vorgabe BPD.

### **8.2.3 PKW Außenstellplätze**

nach Festlegung BPD in Beton-, Rasenfugen- oder Sickerpflaster.

## **8.3 Außenmöblierung, Einbauten**

Im Innenhof werden Sitzgelegenheiten aufgestellt. Zusätzlich werden eine Boulebahn, ein Fitnesspunkt, ein Kräutergarten, eine Wasserentnahmestelle und ein Gemeinschaftsgarten errichtet. Art und Materialität der Einbauten nach Fachplanung bzw. Festlegung BPD. Die Pflege und der Unterhalt dieser Einbauten erfolgen durch die Hausgemeinschaft.

## **8.4 Begrünung**

Das gärtnerische Anlegen der nicht befestigten Freiflächen erfolgt mit Bäumen, Hecken und Sträuchern aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Planeintrag und nach den baurechtlichen Vorschriften. Rasenflächen mit Rasenansaat.

Die Ersteinssaat des Gemeinschaftsgartens erfolgt durch BPD.

Die Feuerwehr Aufstellflächen in den Rasenflächen werden entsprechend den

Vorgaben der örtlichen Feuerwehr ausgebildet.

## **8.5 Licht- und Lüftungsschächte**

Licht- und Lüftungsschächte mit feuerverzinkter Gitterrostabdeckung im Freibereich gemäß Planeintrag.

## **8.6 Kontrollschächte**

Kontrollschächte in Freiflächen und Privatgärten (Sondernutzungsrechte) mit sichtbaren Schachtdeckeln, Anordnung nach Vorgabe Fachplaner und Festlegung BPD.

## **8.7 Feuerwehrzuwege, Anleiterstellen**

Für die Feuerwehr werden Zufahrten, Rettungswege und Anleiterstellen gemäß Planeintrag und behördlichen Auflagen hergestellt. Diese werden entsprechend gekennzeichnet und sind dauerhaft freizuhalten.

## **8.8 Tausalz**

Für den Umweltschutz und zur Vermeidung von Schäden an Bauteilen, Wegeflächen und Bepflanzungen ist innerhalb des Grundstückes die Verwendung von Tausalz für den Winterdienst unzulässig.

## **9. Baureinigung**

Die Wohnungen werden besenrein übergeben, eine Grundreinigung durch den Erwerber erübrigt sich dadurch nicht.

## **10. Sonstige Hinweise**

### **10.1 Richtiges Heizen und Lüften**

Die immer dichtere Bauweise erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner, um feuchte Wandstellen und Pilzbefall zu vermeiden. Dazu gehört das täglich mehrmalige und kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen.

Insbesondere in den ersten Jahren nach Übergabe ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) zu Außenwänden aufgestellt werden.

Eine freie Wäschetrocknung in den Wohnungen kann zu Feuchte- und Schimmelschäden führen.

Die unbeheizten Kellerräume sind zur Lagerung von feuchteempfindliche Gegenständen nicht geeignet.

### **10.2 Planungshinweise**

Die in den Grundrissen, dem Lageplan und den Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern in der Baubeschreibung nicht erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfanges.

Die Flächen der Einzelräume in der Wohnflächenberechnung beziehen sich auf Rohmaße (soweit nicht anders vermerkt). Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben sind durch die Mauerwerksbauweise bedingt und im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Planunterlagen und Zeichnungen, insbesondere Prospektpläne, sind nicht zur Maßentnahme für Einrichtungsgegenstände und Einbauten geeignet. Sämtliche Maße müssen vor Ort am Objekt nach Abschluss der Ausbaugewerke überprüft bzw. ermittelt werden.

### **10.3 Festlegungen und Produktauswahl**

Bei Beschreibungen mit „und/oder“ „oder“, „bzw.“, „alternativ“ oder „gleichwertig“, sowie bei der Festlegung von Herstellern, Fabrikaten, Materialien, Farben, etc. entscheidet BPD.

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung sind nur nach Zustimmung durch BPD möglich und müssen schriftlich vereinbart werden.

Für die Bearbeitung von Sonderwünschen behält sich BPD vor eine Gebühr zu erheben. Sollten zusätzliche Kosten durch erforderliche Planungsveränderungen und Machbarkeitsprüfungen anfallen, hat diese Kosten der Erwerber nach Aufwand der vom Bauträger beauftragten Architekten/Ingenieure/Fachplaner zu tragen, unabhängig von der Beauftragung des Sonderwunsches.

Mögliche mit Sonderwünschen verbundene Gebühren für baurechtliche Nachgenehmigungen trägt der Erwerber.

Bei Abschluss des Kaufvertrages nach Baubeginn wird die bis dahin erfolgte

tatsächliche Bauausführung Vertragsbestandteil.

### **10.4 Wartungs- und Gewährleistungshinweise**

Elastisch ausgebildete Fugen (z.B. Acryl- und Silikonfugen) sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Durch bauphysikalische Vorgänge wie Kriechen, Schwinden, Trocknen, können Risse entstehen, die unvermeidbar sind (z.B. in massiven Holzbauteilen, in Putzoberflächen, bei Anschlüssen von massiven Bauteilen zu Trockenbau- und/oder Holzbauteilen, in dauerelastischen Fugen bei Estrichsetzungen, etc.).

Eine absolut setzungsfreie Verfüllung von Baugruben, Kanalgräben, etc. ist technisch nicht herstellbar und somit nicht der Gewährleistung unterlegen.

Revisionsöffnungen für Zähler, Absperrventile, Filter, etc. müssen aus technischen Gründen zugänglich bleiben.

Für wartungsrelevante Bauteile und technische Einrichtungen werden von BPD Wartungsangebote eingeholt. Diese sind erwerberseitig zu beauftragen, um Gewährleistungsansprüche aufrecht zu erhalten.

Überlingen / 07.2021 / DS