
Echterdingen - Betreute Seniorenwohnungen und ein 5-Familienhaus mit gemeinsamer Unterflurgarage

BAUBESCHREIBUNG

Neubau von 42 Seniorenwohnungen mit Betreuung und Gemeinschaftsraum mit Unterflurgarage

42 Wohneinheiten, 42 Stp. Unterflur, 2 Stp. im Freien.

Garten-/Christophstraße, 70771 Leinfelden-Echterdingen

Bauherr:

Paulus Wohnbau GmbH
Badstubenstraße 2
74385 Pleidelsheim
Tel. 07144 / 88983-0
info@paulus-wohnbau.de

Architekt:

hkplan
Hartmann Klotz
Architekten Partnerschaft mbB
Holzgrundstr. 12
70806 Kornwestheim
Tel. 07154 / 800 50 - 50
mail@hkplan.de

1.0 PLANUNG

Alle für die Planung, Genehmigung, Realisierung und Erschließung des Bauwerkes anfallenden Kosten wie z. B. für Bauantrag, Baugenehmigung, Werkplanung, Bauüberwachung, statische Berechnung und Prüfung, behördliche Abnahmen, Vermessungsarbeiten (ausgenommen Katastervermessung nach erfolgter Wohnungsübergabe), Ingenieurleistungen für Heizungs-/Sanitär-/Elektroinstallation, Bauphysik, Geologie und Entwässerung sind im Kaufpreis enthalten. Gewünschte Umplanungen und Grundrissanpassungen entsprechen Sonderwünschen und müssen gesondert vergütet werden.

Die Prospekt- bzw. Exposé-Unterlagen dienen der Illustration und Veranschaulichung. Abweichungen in der Farbgestaltung oder den Materialien sind möglich; es gelten ausschließlich die Ausbaumerkmale dieser Baubeschreibung. In den Plänen dargestellte mobile Einrichtungsgegenstände (z.B. Küchen, etc.) dienen der Veranschaulichung und stellen keinen Vertragsbestandteil dar.

Die Wohnfläche wurde nach der Wohnflächenverordnung auf der Grundlage der Exposé-Pläne (M 1:100) ermittelt. Alle Maßangaben sind als „Circa-Maße“ zu verstehen. Es gelten die „Maßtoleranzen im Hochbau“.

2.0 ALLGEMEINE ANGABEN

2.1 Kurzbeschreibung:

Die Paulus Wohnbau GmbH errichtet in 70771 Leinfelden-Echterdingen, in der Garten-/Christophstraße betreute Seniorenwohnungen mit insgesamt 42 Wohneinheiten, einer Tiefgarage, 2 Stellplätzen im Freien, sowie Flächen für einen Gemeinschaftsraum und einen Büro für die Sozialstation.

Das dem Projekt angeschlossene 5-Familienhaus nutzt die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt.

2.2 Grundstück:

Gemeinde: Leinfelden-Echterdingen

Flurstücknummer: 348

Straße: Garten-/Christophstraße

3.0 BAUWERKSSPEZIFISCHE ANGABEN

Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Seniorenwohnanlage mit insgesamt 42 Wohneinheiten. Die Wohngeschosse befinden sich im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss und Dachgeschoss. Die Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss und ist von der Christophstraße befahrbar.

Der Hauseingang befindet sich im Erdgeschoss an der Gartenstraße.

Türschwellen (z.B. Wohnungseingangstüren, Türen zu Freisitzen) haben eine maximale Höhe von 20 mm, wobei es sich hierbei um technisch abgestimmte Sonderkonstruktionen handelt.

Die Erstellung des Hauses erfolgt in Massivbauweise. Das Gebäude erhält ein Wärmedämmverbundsystem nach Angaben des Bauphysikers. Putzarten, Oberflächen und Farben (Sand- und Erdtöne) nach Bemusterung und Festlegung durch den Architekt und der Paulus Wohnbau GmbH.

Untergeschoss:

- Tiefgarage (ins. 42 Stp., 30 davon in einem halbautomatischen Parksystem)
- Schleuse zur Tiefgarage
- 1 Trockenraum
- Zugang zum Treppenhaus / Aufzug
- 42 private Kellerabstellräume
- 1 allgemeiner Abstellraum
- Technikraum
- Elektroraum
- Müllsammelraum
- Zufahrt zum 5-Familienhaus
- Hausanschlussraum
- Fahrradabstellraum
- Raum für den Hausmeister (ZbV)

Erdgeschoss:

- gemeinsamer Aussenbereich
- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Terrasse
- Gemeinschaftsraum mit Küche und Abstellraum 1
- Abstellraum 2
- Beratungsbüro der Sozialstation
- rollstuhlgerechtes WC
- 2 Stellplätze an der Gartenstraße

1. Obergeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia

2. Obergeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia

Dachgeschoss:

- Wohnräume
- jeweils ein zugehöriger Außenbereich in Form einer Loggia/Dachterrasse

Gebäudezugang:

- oberirdisch über den vorgesehenen Hauseingang im Erdgeschoss
- Zusätzlich über die Tiefgarage im Untergeschoss

Innere Erschließung:

- Aufzug erschließt die Untergeschossebene / Eingangsebene schwellenarm bis in die jeweiligen Wohngeschosse
- Treppenhalle erschließt die Erdgeschossebene bis in die Dachgeschossebene
- Treppenhaus (TRH A) erschließt die Untergeschossebene bis in die Dachgeschossebene
- Treppenhaus (TRH B) erschließt die Erdgeschossebene bis in die Dachgeschossebene

3.1 Erschließung

a) Öffentliche Erschließung:

Das Baugrundstück wird durch die Paulus Wohnbau GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen, bzw. mit den zuständigen Versorgungsunternehmen erschlossen. Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Bildung des Baugrundstückes stehen sind im Leistungsumfang enthalten.

b) Hausanschlüsse:

Die Gebühren und Entgelte für die Hausanschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Telefon, Wasser, Abwasser sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Die Bereitstellungsgebühren und Nutzungsentgelte trägt der Erwerber.

3.2 Schallschutz

Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07. Wohnungstrennwände und Wohnungstrenndecken erfüllen gegenüber der DIN 4109 einen „erhöhten Schallschutz“ (siehe auch nachfolgende Tabelle).

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$	
	erhöhter Schallschutz	Mindestschallschutz DIN 4109-1:2016-07
Wohnungstrennwände	$R'w \geq 55\text{dB}$	$R'w \geq 53\text{dB}$
Wohnungstrenndecken	$R'w \geq 56\text{dB}$	$R'w \geq 54\text{dB}$
	$L'_{n,w} \leq 46\text{dB}$	$L'_{n,w} \leq 50\text{dB}$

Nachfolgende Tabelle zeigt weitere Schallschutz-Anforderungen.

Bauteil	Bauschalldämmmaß $R'w$ (bei Türen R_w) bzw. bewerteter Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$
Wohnungseingangstüren	$R_w \geq 37\text{dB}$

Schallschutz-Anforderungen innerhalb der Wohnungen (innerhalb einer Nutzungseinheit) sind ausdrücklich nicht vereinbart und nicht geschuldet.

3.3 Wärmeschutz

Das Bauvorhaben entspricht dem energetischen Neubaustandard des seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes GEG, sowie dem BEG Effizienzhaus 55 Standard (Bundesförderung für effiziente Gebäude - Wohngebäude, BEG WG). Anträge für die Förderung des Standards „Effizienzhaus 55“ können bei der KfW-Bank gestellt werden. Dazu erhält jeder Erwerber die erforderliche Antragsbestätigung.

4.0 BAUKONSTRUKTION ALLGEMEIN

4.1 Lichte Raumhöhen

Die lichte Raumhöhe beträgt in den Wohnungen im 1. Obergeschoss bis Dachgeschoss ca. 2,48 m. Dies gilt aufgrund der Dachschräge nicht für das gesamte Dachgeschoss. Wohnungen (ausgenommen WHG 01), Gemeinschaftsbereiche und Beratungsbüro im Erdgeschoss mit abgehängter Decke und einer lichten Raumhöhe von ca. 2,50 m. WHG 01 mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,65 m. Es sind Einschränkungen im Bereich von Installationen, abgehängten Decken (aus technischen Gründen), Baulöcher etc. möglich.

4.2 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 der Baugrube und der Leitungsgräben.

4.3 Gründung

Gründung entsprechend den statischen Erfordernissen, der geprüften Statik und den geologischen Gegebenheiten, Erdung mittels Ringleitung in den Außenfundamenten (Fundamenterde) nach den VDE-Vorschriften.

4.4 Entwässerung

Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff an die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften, zusätzliche Entwässerungseinrichtungen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. sofern technisch erforderlich, Drainage entsprechend den technischen und geologischen Gegebenheiten (Entfall bei WU-Bauweise).

4.5 Untergeschoss

Außenwände, tragende Innenwände und Stützen aus Stahlbeton, geschalt oder aus Mauerwerk. Bodenbelag der Fahrgasse und der Stellplätze als Betonverbundsteinpflaster (außer beim halbautomatischen Parksystem). Schutzbeschichtung der aufgehenden Bauteile und Unterkonstruktion des halbautomatischen Parksystems (regelmäßige Inspektionen mit einer begleitenden Rissbehandlung durch die Eigentümergemeinschaft). Die Paulus Wohnbau GmbH behält sich vor, Fahrgassen, Stellplätze, Bodenplatten, Außenwände und Decken in WU-Beton (wasserundurchlässigen Beton) herzustellen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden durch die Tiefgarage, durch Kellerflure, Keller-, Abstell-, Gemeinschafts-, Neben- und Haustechnikräume sichtbar an Decken und Wänden geführt, Licht- und Lüftungsschächte in Stahlbeton oder als Stahlbetonfertigteile mit feuerverzinkter und abhebesicherer Gitterrostabdeckung ausgeführt soweit erforderlich.

4.6 Wände / Stützen / Decken

Außenwände, tragende Innenwände, Tiefgaragen- und Wohnungstrennwände aus Stahlbeton bzw. Kalksandstein-Mauerwerk.

Decken, Stützen und Unterzüge in Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen. Bauteile in Dimension und Vorgabe entsprechend Statik und schallschutztechnischer Erfordernis.

Nicht tragende Innenwände im Untergeschoss aus Kalksandstein/Stahlbeton.

Nicht tragende Innenwände im Wohnungsbereich aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH).

Trennwände der Kellerabstellräume als gehobelte Holzlattentrennwände mit integrierter Türe, evtl. in Verbindung mit Kalksandstein/Stahlbeton.

4.7 Dachterrassen / Loggien / Terrassen

Terrassen/Loggien u. Dachterrassenbeläge aus Betonplatten mit Granitvorsatz, Größe 40/60 cm nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Verlegt im Splittbett mit Kiesrandstreifen zu den umgebenden Bauteilen.

4.8 Treppenhäuser und Eingänge

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen, Untersichten und Stirnflächen hell gestrichen.

Treppenhalle: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Treppenhaus A: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Treppenhaus B: Bodenbelag als Vinyl-Bodenbelag, Stufen mit Naturstein (bspw. Granit). Treppenhäuswände mit einer Oberfläche aus hellem Streichputz.

Hauseingangstürelement (automatische Schiebetüre), Eingangselement zum Gemeinschaftsraum und Beratungsbüro als Aluminium-/ Glaskonstruktion, nach Gestaltungsvorstellung des Architekten. Briefkasten und Klingelanlage im Eingangsbereich untergebracht.

4.9 Dachdichtungsarbeiten

Flachdach als Stahlbetonplatte, Flachdachabdichtung, Wärmedämmung, bituminöse doppeltverlegte Schweißbahn. Extensive Dachbegrünung nach Vorgaben der Bauvorschriften.

4.10 Dachdeckungsarbeiten

Satteldach in Holzbauweise (Sparren-/Pfettendach) mit Zwischensparrendämmung, diffusionsoffene Unterdeckbahn und Ziegeleindeckung in rotem Farbton. Konstruktion/Aufbau nach statischen und bauphysikalischen Erfordernissen.

Dachgauben (Gaubendecke und Gaubenwände) als gedämmte Holzkonstruktion mit diffusionsoffener Unterdeckbahn. Gaubenverkleidung mit hinterlüfteter Doppelstehfalzdeckung.

4.11 Flaschnerarbeiten

Dachrand, Attiken, Dachrinnen, Fallrohre, Abdeckungen, Verwahrungen, Stirnbleche, Abdeckungen von massiven Brüstungen bei den Dachterrassen, etc. aus witterungsbeständigen Titanzinkblechen, im Bereich der Aussenanlagen nach konstruktiver Erfordernis. Die anerkannten Regeln des Flaschnerhandwerks werden berücksichtigt.

4.12 Fassade

Verputztes Wärmedämmverbundsystem (WDVS). Aufbau und Dämmeigenschaften nach Vorgabe Fachplaner. Außenwände in Stahlbeton und KS-Mauerwerk mineralisch gedämmt, erdberührende Bauteile als Perimeterdämmung. Fassadenteilbereiche können zur Auflockerung und Akzentuierung farblich und in der Oberflächenstruktur unterschiedlich behandelt sein, Teile des Erdgeschosses erhalten eine Verblendung aus Klinkerriemchen, Struktur und Farbton (Weiß-, Sand- und Erdtöne) des Oberputzes/der Klinkerriemchen nach Festlegung Architekt / Paulus Wohnbau GmbH und gemäß den örtlichen Bauvorschriften.

4.13 Schlosserarbeiten

Geländer und Umwehrungen in den Treppenhäusern als lackierte Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben mit einseitigem Handlauf als Rundstahl in Edelstahl. Farbton nach Angabe der Paulus Wohnbau GmbH.

Loggiageländer als Stahlkonstruktion mit Glasfüllung.

Dachterrassengeländer als Stahlkonstruktion mit vertikalen Füllstäben. Geländer, Umwehrungen und Handläufe außerhalb des Hauses als Stahlkonstruktion, soweit erforderlich und nach baurechtlichen Bestimmungen, mit vertikalen Füllstäben. Alle zuvor genannten Stahlteile im Außenbereich sind feuerverzinkt.

Rollgittertor im Ein-/Ausfahrtsbereich der Tiefgarage, Bedienung/ Torsteuerung über Schlüsselschalter und Fernbedienung (eine Fernbedienung je Stellplatz).

5.0 BAUKONSTRUKTION AUSBAU

5.1 Trockenbauarbeiten

Nicht tragende Innenwände aus Gipsdielen und/oder Gipskartonwänden (Festlegung durch die Paulus Wohnbau GmbH). Einbau der Zu- und Entwässerungsleitungen, Spülkästen, etc. für sanitäre Einrichtungen in Vormauerungen und Schächten unter Putz (nicht in den Kellerabstell-/ Gemeinschafts-/ Haustechnikräumen und der Tiefgarage im UG).

Vormauerungen als Metallständerkonstruktion mit Gipskartonbeplankung. Alle Trockenbauarbeiten vorbereitet mit tapezierfertiger Oberfläche für Malervlies, bzw. in den Sanitärräumen für Fliesenbelag.

5.2 Innenputz, Innenspachtelung

Oberflächen von Mauerwerks- und Betonwänden in den Wohnräumen mit Gipsputz (einlagig), bzw. mit Oberflächenverspachtelung, Geschossdecken in den Wohnräumen mit Fugenspachtelung, Oberflächen tapezierfertig für Malervlies, in den Sanitärräumen Wandoberflächen für Fliesenbelag, Wand-/Deckenflächen der Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Haustechnikräume und der Tiefgarage im Untergeschoss sind nicht verputzt/verspachtelt, diese werden weiß gestrichen/ gespritzt sofern nicht mit Dämmplatten belegt. Tausalzbeständige Beschichtung im Sockelbereich von Stahlbetonbauteilen im Parkplatzbereich.

5.3 Anstricharbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen in den Wohnräumen, Gemeinschaftsräumen und im Beratungsbüro werden mit Malervlies und mit Anstrich Dispersionsfarbe weiß (sofern nicht gefliest) versehen.

5.4 Estrich

Schwimmender Estrich in den Wohnräumen und Treppenhäusern mit Trittschalldämmung und wo erforderlich mit zusätzlicher Wärmedämmung.

In den Kellerabstell-, Gemeinschafts- und Technikräumen im Untergeschoss Zementestrich, beschichtet mit Zweikomponenten Kunstharzanstrich in grau.

5.5 Fliesen

Wand- und Bodenfliesen (Format 30 x 60 cm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH.

Bodenfliesen innerhalb der Wohnungen in Bädern und geschlossenen Küchen.

Schließen die gefliesten Bodenflächen an ungeflieste Wandflächen an kommt ein Fliesensockel, ca. 6 cm hoch zur Ausführung.

Wandfliesen in Bädern:

Duschbereiche werden raumhoch gefliest. Sonstige Wände nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH bis max. 50 % der Gesamtfläche der Wände. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben). Sollten weniger als 50 % der Wandflächen gefliest werden, erfolgt keine Vergütung eventueller Fliesenminderkosten.

Vorbehandlung des Untergrundes unter Fliesen im Spritzwasserbereich in den Bädern mit einer Flüssigabdichtung. Verlegung der Fliesen im Dünnbettverfahren, Kantenschutz mit Kunststoffprofilen.

Bodengleich geflieste Duschböden in den Bädern (gemäß Planeintrag). Verlegung im Gefälle hin zu einem Ablauf. Fliesenfugen mit Fugenmörtel auf Zementbasis in den Farben weiß, silbergrau oder grau.

Wandfliesen im gemeinschaftlichen WC:

Alle Wände im WC werden bis zu einer Höhe von ca. 1,25 m über Fertigfußboden gefliest. Die Oberflächen nicht gefliester Wandflächen werden mit Malervlies und Dispersionsfarbe weiß ausgeführt (wie in 5.3 beschrieben).

Anschluss zwischen gefliestem Boden und gefliester Wand bzw. Sockelfliese mit elastischem Fugenverschluss.

Elastische Fugen sind Wartungs-/ Inspektionsfugen und unterliegen keiner Gewährleistung nach Übergabe/Abnahme. Die Erneuerung obliegt alleine dem Erwerber.

5.6 Bodenbeläge

Fertigparkett Schiffsboden (max. 15 mm), Materialpreis 50,00 €/qm (brutto) inkl. Holzsockel in den Wohnräumen (soweit nicht gefliest, s. Pkt. 5.5) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen. Der Verlegepreis für Parkett inkl. aller sonstigen Nebenleistungen beträgt 10,00 €/qm (brutto).

Vinyl-Bodenbelag (max. 2,5 mm), Materialpreis 40,00 €/qm (brutto) inkl. Holzsockel in den Gemeinschaftsräumen und im Beratungsbüro (soweit nicht gefliest, s. Pkt. 5.5) entsprechend Mustervorlage der Paulus Wohnbau GmbH. Die Oberfläche und Farbe kann je nach Werkssortierung von der Mustervorlage abweichen. Der Verlegepreis für Vinylboden inkl. aller sonstigen Nebenleistungen beträgt 10,00 €/qm (brutto).

Alternativ können die Böden auch als Fliesenfläche ausgeführt werden, Materialpreis 50,00 €/qm (brutto). Allerdings kann der Verlegepreis gegenüber dem o. g. Standard abweichen. Evtl. Mehrkosten sind vom Erwerber zu übernehmen.

5.7 Fenster

Fenster in den Wohnräumen in Holz-Aluminium Bauweise, Dachflächenfenster in Kunststoff Bauweise als Klapp-Schwingfenster (durch Formatgröße oder Brandschutzanforderungen sind technisch bedingte Abweichung möglich), Farbe der Rahmen innen weiß, außen farbig nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Flügelrahmen mit bedienungsfreundlichen Einhandbeschlägen als Dreh- und Dreh- / Kipp-Beschläge in Aluminium. Mindestens ein Flügelrahmen mit Dreh-Kipp-Beschlag je Raum, soweit technisch möglich. Fenster zu innenliegenden Fluren sind festverglast. Jeweils ein Fenstertürelement in den Wohnungen, mit Ausgang zu einer Loggia/Terrasse/Dachterasse (Schwelle max. 20 mm). 3-fach Isolierverglasung als Klarglas. Badezimmerfenster zu Fluren mit Folierung Typ Satinato. Kellerfenster zu den Lichtschächten und andere Nebenräume, wo nötig mit Kunststofffensterrahmen und Isolierverglasung. Anordnung, Größe und Teilung der Fensterelemente nach Grundrissplanung und Ansichtszeichnungen. Änderung der Fenstergestaltung, hervorgerufen durch statische bzw. technische Erfordernisse sowie Auflagen der Genehmigungsbehörde bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ausführung der Fensterelemente entsprechend den Vorgaben des Fachplaners. Bodentiefe Fenster erhalten ab dem 1. Obergeschoss an den Öffnungsflügeln eine System Glasabsturzicherung aus Klarglas. Farbton der Klemmleisten/Abdeckprofile nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH.

5.8 Sonnenschutz

Die Fenster und Dachflächenfenster in den Wohnungen erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene Rollläden mit Aluminiumlamellen. Farbton nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH. Keine Rollläden bei Treppenhausfenstern, Fenstern in Neben-, Keller-, Abstell- und Technikräumen sowie innenliegende Fenster Richtung Treppenhausflur.

Die Fenster im Gemeinschaftsraum und Beratungsbüro erhalten als Sonnenschutz elektrisch betriebene Raffstoren mit Aluminiumlamellen. Farbton nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH.

5.9 Fensterbänke

Außenfensterbänke als Aluminium Simse in Farbe nach Wahl der Paulus Wohnbau GmbH.

Innenfensterbänke bei gemauerten Brüstungen aus Werkstein.

Geflieste Fensterbänke an Fenstern in Bädern, keine Fensterbänke bei raumhohen Fenstern, Kellerfenstern und Fenstern in Nebenräumen.

5.10 Innentüren

Wohnungseingangstüren:

Türblätter mit weißer CPL-Schichtstoffoberfläche, Türspion und Schall-Ex-Bodendichtung, PZ-Zylinder für Schließanlage, Türzargen als Stahlzarge (lackiert) mit dreiseitig umlaufender Lippendichtung zur Geräuschminderung.

Drückergarnituren in Aluminium als Langschildschildschutzbeschlag nach Festlegung der Paulus Wohnbau GmbH, Sicherheitsschloss (3-fach verriegelnd und einbruchhemmend), Ausführung entspre-

chend den Genehmigungsaufgaben und der geforderten Klimaklasse. Ausführung des Türgriffs der Wohnungseingangstüren als bogenförmiger Griff.

Zimmertüren:

Als Standard Holzumfassungszarge mit dreiseitig umlaufender Anschlagdichtung zur Geräuschminderung, Holztürblatt (Röhrenspan) weiß, CPL Schichtstoff, Drückergarnituren in Aluminium mit Buntbartschloss und Schlüssel, Türen von Bädern mit Badezimmerdrückergarnituren, die Türblätter sind unterseitig leicht gekürzt, bzw. haben eine Überströmdichtung.

Zargenlose Schiebetüren mit senkrechtem Bügelgriff zum Schlafzimmer in den WHG 35, 36, 37, 38, 39 und 40.

Nebenräume im Untergeschoss:

Türen in den Gemeinschafts- und Haustechnikräumen als Stahltüren lackiert, wo erforderlich selbstschließend als T-30 Türe (Brandschutztür). Türen der Kellerabstellräume mit Holzlattentrennwänden als integrierte Türe mit gehobelten Holzlatten.

5.11 Schließanlage

Schließanlage mit Profilzylindern, gleichschließend sind die Türen Hauseingang, Wohnungseingang, Kellerabstellraum, Trocken-, Müll-, Fahrrad-, und allgemeiner Abstellraum, zu jeder Wohnung werden sechs Schlüssel ausgehändigt.

6.0 TECHNISCHER AUSBAU

6.1 Heizungsinstallation

Contracting:

Die Beheizung entspricht den Anforderungen des seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Die Wärmeversorgung erfolgt über Kraft-Wärme-Kopplung (BHKW).

Die Auslegung erfolgt nach der Heizlastberechnung DIN EN 12831 und nach dem seit dem 01.11.2020 gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Verpflichtender Anschluss (Contracting), Energielieferung und Abrechnung gemäß technischen Anschlussbedingungen (TAB) des Versorgungsunternehmens. Zentrale Warmwasserbereitung im Technikraum. Fußbodenheizung (FBH) nach DIN EN 1264, in allen beheizten Wohnräumen, Steuerung mit Raumthermostaten und elektrischen Stellantrieben. Abstellräume erhalten keine FBH. In den Bädern wird zusätzlich ein Handtuchwärmekörper mit Elektropatrone eingebaut. Anordnung/Dimensionierung der Fußbodenheizung und Wärmekörper nach Vorgabe des Fachplaners, Erfassung der verbrauchten Wärme über Wärmemengenzähler. Diese werden von der Eigentümergemeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.2 Lüftung

Wohnraumlüftung über 2-stufige Lüfter im Bad in Verbindung mit den im Fensterrahmen integriertem Außenluft-Nachstromöffnungen. Die Funktion der raumübergreifenden Lüftung wird über ca. 10 mm gekürzte Wohnraumtüren und/oder über Überströmdichtungen gewährleistet. Die erste Stufe der Lüftung gewährleistet permanent einen Luftwechsel zum Feuchteschutz der Wohnung, die zweite Stufe ist nutzungsabhängig. Eine individuelle, zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes. Innenliegende Küchen erhalten einen Einzelraumlüfter. Dieser ist vom Nutzer individuell schaltbar.

Für den einwandfreien Betrieb der Lüftungsanlage ist vom Küchenplaner eine Umlufthaube und keine Ablufthaube vorzusehen.

Bei Schlafräumen, werden wo erforderlich (gem. Schallschutzgutachten), zum Schutz vor Verkehrslärm dezentrale Schaldämmmlüfter eingesetzt.

6.3 Sanitäre Installation

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

Waschbecken:	Villeroy & Boch Architectura Vita
WC:	Villeroy & Boch Architectura
Waschtischarmaturen:	Grohe Eurostyle Cosmopolitan
Brausearmatur:	Grohe Grotherm 800 AP Thermostat
Zubehör:	Grohe Essentials
Haltegriffe:	Normbau

Die Duschbereiche in den Bädern werden bodengleich gefliest, mit einem Gefälle zum Bodeneinlauf/Rinne.

Die Verbrauchsmessung erfolgt über Kalt- und Warmwasserzähler auf Mietbasis. Diese werden von der Eigentümergeinschaft angemietet und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

6.4 Sanitärausstattung Wohnungen

Bad, Duschbereich:	- 1 Thermostatmischbatterie auf Putz - 1 Handbrause mit verchromten Schlauch - 1 Duschrinne
--------------------	---

	- 1 Vorhang auf Stange 90° abgewinkelt - 1 Haltewinkelstange mit Gleiter und Gelenkstück
Bad, Waschtischanlage:	- 1 Waschtisch ca. 60 x 45 cm - 1 Einhebelmischbatterie - 1 Kristallspiegel (100 x 80 cm) - 1 Handtuchhalter (Doppelarm)
WC im Bad integriert:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoff-Ringsitz und Deckel - 1 Toilettenpapierhalter verchromt - 1 Toilettenbürste verchromt - 1 Stütz- und Haltegriff
Anschlüsse Küche:	für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Aufputz-installation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Bereich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.
Waschmaschinen:	Anschluss für Waschmaschine/Kondensat Wäschetrockner (Turmlösung) In den Wohnungen (gemäß Grundrisszeichnung), Kaltwasseranschluss mit Eckventil und Abwasseranschluss für die Waschmaschine als Aufputzinstallation.
Ausgussbecken:	Ein Ausgussbecken mit Kaltwasserhahn im gemeinschaft-lichen Trockenraum als Aufputz Installation.

6.5 Sanitärausstattung Gemeinschaftsbereich

WC:	- 1 Toilette, wandhängend - 1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben - 1 WC Kunststoff-Ringsitz und Deckel - 1 Toilettenpapierhalter verchromt - 1 Toilettenbürste verchromt - 1 Stütz- und Haltegriff
Küche:	Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser mit Eckventilen als Auf-putzinstallation, Abwasser für Spüle und Spülmaschine im Be-reich der Installationsschächte mit abgestopftem Anschluss.
Wasseranschlüsse außen:	Allgemeine Anschlüsse (frostsicher und abschließbar) 3 Stück, Nordseite, Westseite und Ostseite im Erdgeschoss.

6.6 Elektroinstallation

Elektroinstallation nach den Richtlinien der VDE, in Abstimmung mit dem Energieversorgungsunternehmen, Versorgung Strom und Telefon über Erdkabel oder Freileitung, Versorgung TV/Radio über Breitbandkabelnetz oder über eine zentrale Satellitenanlage nach pflichtgemäßem Ermessen des Bauträgers.

Die Wohnungen werden abweichend zur DIN 18015 ausgestattet.

Zentrale Zähleranlagen für die Wohnungen im Untergeschoss, einschl. Verbrauchsmessung für die Allgemeinanlagen (Haustechnik-, Abstellräume, Treppenhaus, etc.), Stromkreisverteilung (Unterverteilung) mit Sicherungsautomaten und Fehlstromschutzschalter jeweils einer in den Wohnungen.

Elektroinstallation in den Wohnungen und in den Treppenhäusern als Unterputz-, in den Kellerabstell-, Gemeinschafts-, Müllsammel-, und Haustechnikräumen im Untergeschoss sowie in der Tiefgarage als Aufputzinstallation.

Ausstattung der Zugangsbereiche mit Wand- oder Deckenleuchten Schaltung über separate Bewegungsmelder, Treppenhäuser mit Tasterschaltung, Kellerflure mit Wand- oder Deckenleuchten mit integrierten Sensoren (Strom sparende Steuerung der Leuchten, d.h. genaue Ein-/ Ausschaltung nach tatsächlichem Bedarf), Wand- oder Deckenleuchten in den Kellerabstellräumen UG als Schiffsarmaturen mit Ausschaltung, Langfeldleuchten in den Haustechnikräumen mit Ausschaltung. Die Lieferung und Montage von Beleuchtungsmitteln und -körpern in den Wohnungen ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

Schalterprogramm der Firma Jung, Serie AS500 in der Farbe Alpinweiß.

In jeder Wohnung wird zusätzlich ein Medienverteiler installiert, Einbautiefe ca. 94,5 mm, Höhe ca. 755 mm, Breite ca. 348 mm.

Alle Wohnungen erhalten ein Notrufsystem mit Zugschalter im Bad und Aufschaltung auf alle Telefondosen der Wohneinheit. Weiterleitung des Notrufes erfolgt mit einem Notrufsystemmodul, welches frei programmierbar ist (Der Mieter/Eigentümer kann seinen Ambulanten Pflegedienst frei wählen). Für den Betrieb des Notrufsystems ist ein bewohnereigener Telefonanschluss erforderlich. Das Notrufsystem ist so ausgelegt, dass optional die Erweiterung mit einem Funkfinger möglich ist.

6.7 Elektroausstattung Wohnungen

Kellerabstellraum

1 Wand-/Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Schaltersteckdosenkombination

Dachterrasse/Terrasse/Loggia

1 Wandbrennstelle von innen schaltbar

1 Außensteckdose mit Kontrollausschaltung von innen

Schwachstromanlage und sonstige Einrichtungen

Sprechanlagen mit Farbdisplay, Türöffner im Bereich Flur/Garderobe, gemeinsame Klingel-/Briefkastenanlage am Hauseingang, ein Klingeltaster zusätzlich an der Wohnungseingangstür.

Flur/Garderobe

- 1 Brennstelle mit Lichttaster und Wechselschaltung
- Anzahl Lichttaster entsprechend Anzahl Zimmertüren, bzw. Anzahl angrenzende Wohnräume.
- 2 Steckdosen
- 1 Videosprechanlage
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist.

TV/Radio/Telefon

eine Anschlussdose mit Verkabelung für TV/Radio und eine Datendoppeldose im Wohn/Essbereich sowie in den Räumen Schlafen und Zimmer.

Wohnen/Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
- 1 Dreifachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Schlafen (nicht bei WHG 02, 03, 11, 12, 22, 23, 33, 34)

- 1 Deckenbrennstelle mit Kreuzschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Schlafbereich WHG 02, 03, 11, 12, 22, 23, 33, 34)

- 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 1 Doppelsteckdose
-

- 1 Steckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

Küche

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle mit Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für die Küchenumlufthaube
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung, wenn eine räumliche Trennung vorhanden ist

Bad

- 1 Decken- und 1 Wandbrennstelle je mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich
- 1 Steckdose am Handtuchwärmekörper für Heizpatrone
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner (Turmlösung)
- 1 Notruf Zugschalter
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Abstellraum in der Wohnung

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose

Trockenraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung im gemeinschaftlichen Trockenraum

Rauchwarnmelder

Die Wohnung wird entsprechend den Vorschriften der LBO mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Diese werden wie die Wasser- und Wärmemengenzähler durch die Eigentümergemeinschaft angemietet und gewartet.

6.8 Elektroausstattung Gemeinschaftsbereich und WC

Gemeinschaftsraum

- 1 Videosprechanlage
 - 15 Deckenbrennstellen
 - 3 Wechselschaltungen
 - 6 Doppelsteckdosen
-

- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
- 1 Anschlussdose für TV/Radio

WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Steckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Notruf Zugschalter

Abstellraum 1

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

Abstellraum 2

- 1 Doppelsteckdose

Küchenzeile

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Dreifachsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Spülmaschine
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Umlufthaube

allgemeiner Abstellraum im UG

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen

6.9 Elektroausstattung Büro Sozialstation

- 1 Videosprechanlage
 - 3 Deckenbrennstellen
 - 2 Wechselschaltungen
 - 4 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose
 - 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
 - 1 Datendoppeldose Cat 6 mit Cat 7-Leitung
 - 1 Anschlussdose für TV/Radio
-

6.10 Aufzug

Seilaufzugsanlage für die Personenbeförderung über alle Geschosse, Anlage entsprechend den einschlägigen Normen und Vorschriften (Fabrikat Kone).

Lichtes Innenmaß Aufzugskabine: (b/l/h) ca. 1,10 m/2,10 m/2,10 m

7.0 PKW STELLPLÄTZE, FAHRRADABSTELLPLÄTZE UND MÜLLLAGERUNG

Es stehen 42 Tiefgaragenstellplätze und 2 Stellplätze im Freien zur Verfügung. 30 Tiefgaragenstellplätze befinden sich in einem halbautomatischen Parksysteem, WÖHR Combilift 542_MR, PKW Maße max. Länge ca. 500 cm, Höhe unten ca. 180 cm, Höhe oben ca. 205 cm, Breite ca. 210 cm, 2,6 t Plattformbelastung).

Die Tiefgarage wird durch natürliche Belüftung mit freien Lüftungsquerschnitten an Garagentor und Lichtschächten gelüftet.

Sollte der Tiefgaragenboden aus WU-Beton ausgeführt werden, stehen Fahrbahnen und Stellplätze in einem Gefälle zu einer Verdunstungsrinne, ansonsten wird ein wasserdurchlässiger Pflasterbelag ausgeführt.

Für die Fahrräder steht im Untergeschoss ein Fahrradkeller (ohne Fahrradbügel) zur Verfügung, sowie der private Kellerabstellraum.

Die Mülllagerung erfolgt im dafür vorgesehen Mülllagerraum im Untergeschoss.

8.0 AUSSENANLAGEN

8.1 Allgemein

Vegetation- und Hartflächenplanie der Geländeoberfläche unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländesituation, Höhenunterschiede werden geböscht. Wo erforderlich sind Stützwände aus Beton, Betonfertigteilen (L-Steine) oder Gabionen vorgesehen. Die Festlegung erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH.

Die private Terrassenfläche der Erdgeschosswohnungen werden soweit als möglich eben hergestellt. Am Übergang Fassade zu Erdreich wird als Spritzschutz ein Kiesstreifen inkl. Mähkante ca. 40 cm breit angelegt.

8.2 Terrassen / Loggien / Dachterrassen

siehe Punkt 4.7

8.3 Begrünung

Das gärtnerische Anlegen der nicht befestigten Freiflächen erfolgt durch die Paulus Wohnbau GmbH nach den Auflagen der Gemeinde Leinfelden-Echterdingen und nach den öffentlichen Pflanzgeboten. Neubepflanzung mit heimischen Heckengehölzen, Bäumen und Sträuchern gemäß Planeintrag und behördlicher Vorgabe.

9.0 REINIGUNG

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

10.0 SONSTIGES

Visualisierungen des Projektes stellen keine Beschreibung des Leistungsumfang dar, zeichnerische Darstellungen von Möbeln, Küchen und Pflanzen dienen als Platzierungsvorschlag und beschreiben ebenfalls nicht den Leistungsumfang.

Im Rahmen der Ausführungs- und Montageplanung kann es sich ergeben, dass in der Visualisierung nicht sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen vor den Wänden und Decken platziert werden müssen. Auch aus statischen Gründen oder wegen haustechnischen Installationen können Stützen, Träger, Unter-/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen vor den Wänden angeordnet werden.

Fotos, 3D-Animationen und Detailskizzen dienen dem besseren Verständnis der Planungsunterlagen und des Baubeschreibungstextes und können von der späteren Bauausführung abweichende Details darstellen. Anspruch auf Ausführungen dargestellter Details besteht nicht.

Technische Änderungen, Fabrikat-, Material- und Farbabweichungen bleiben vorbehalten, sofern sich diese nicht qualitätsmindernd auswirken. „Oder“-Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse in Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – an sich keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch nicht vermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung an sich keinen Mangel dar.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus Sicherheits- und Versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet.

11.0 RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Jede Bauweise unter Beachtung der Wärmeschutzverordnung und DIN 4108 für den Wärmeschutz erfordert ein entsprechendes Wohnverhalten der Bewohner. Dazu gehört das tägliche, mehrmalige, kurzzeitige Lüften (Stoßlüften). Alle Räume sind in der kalten Jahreszeit ständig zu beheizen. Die Heizungs- und Lüftungsregeln sind unbedingt zu beachten, da sonst feuchte Wandstellen und Pilzbefall auftreten können.

12.0 WARTUNG UND INSTANDHALTUNG

Technische/elektrische Anlagen und Einrichtungen inkl. beweglicher Bauteile (bspw. TG-Tor, Parksystem, Aufzüge, Lüftungselemente) sind wartungspflichtig. Entsprechende Wartungsverträge sind durch die WEG abzuschließen.

13.0 LEISTUNGSBESTIMMUNGSRECHT

Bei Materialauswahlangaben hat der Bauträger das Recht zur Leistungsbestimmung.

14.0 REVISIONSUNTERLAGEN

Die Unterlagen werden an die Hausverwaltung übergeben.
Dort besteht nach Fertigstellung der Baumaßnahmen die Möglichkeit Einsicht zu nehmen.