

# Exposé

Laurentiusstraße 1/1 - 1/3  
76709 Kronau



Neubau von 11 Eigentumswohnungen Haus 3,  
22 öffentlich geförderten Mietwohnungen Haus 1+2  
und einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

Für Ihr Interesse an unserem Bauvorhaben bedanken wir uns bei Ihnen. Sie erhalten heute ihre Detailunterlagen zu dem Objekt Laurentiusstraße 1/3 in Kronau.

Sie haben sich mit dem Gedanken vertraut gemacht, eine Eigentumswohnung für sich oder Ihre Familie zu erwerben. Zu dieser Idee möchten wir Sie beglückwünschen, denn dieses Vorhaben ist der richtige Weg, ihre zukünftige Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Ein eignes Heim bietet die sicherste Wohnversorgung bis ins hohe Alter hinein. Es schützt vor Mieterhöhungen und ist eine der besten Anlagen zur eigenen Altersversorgung.

Sie haben sicherlich schon gewisse Vorstellungen von Ihren eigenen vier Wänden. Doch die entscheidende Frage für Sie ist sicherlich, kann ich meinen Wunsch auch finanziell realisieren?

Hierbei möchten wir Ihnen als Baugenossenschaft mit über 75-jähriger Bauerschaft behilflich sein.

Die nachfolgenden Informationen über Grundrisse und Baubeschreibung haben wir für Sie verfasst, damit Sie sich in Ruhe im Kreise Ihrer Familie und Ihrer Freunde über das Objekt informieren können. Aus Erfahrung wissen wir, dass nach dem Studium unserer Informationsmappe noch eine Vielzahl von Fragen auftreten können. Aus diesem Grund dürfen wir schon heute zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch herzlich einladen.

In unserer langjährigen täglichen Arbeit haben wir einen obersten Grundsatz entwickelt, dem Kunden ein fachkundiger, kompetenter und professioneller Partner zu sein.

Für Fragen und Wünsche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ihre Gesprächspartner bei uns in der Geschäftsstelle sind:

Herr Holger Meid: Tel. 06221/53 73 0

[h.meid@fhhd.de](mailto:h.meid@fhhd.de)

Frau Laura Banspach: Tel. 06221/53 73 0

[l.banspach@fhhd.de](mailto:l.banspach@fhhd.de)

### Objektbeschreibung:

Das Bauvorhaben ist das Ergebnis eines Planungs- und Investorenauswahlverfahrens der Gemeinde Kronau über die Bebauung der Freifläche Jahnstraße/Laurentiusstraße. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG errichtet auf dem Grundstück eine Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden mit je 11 Wohnungen (11 Eigentumswohnungen und 2 x 11 öffentlich geförderten Mietwohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen und 12 Stellplätzen im Freien, einschließlich Außenanlagen.

Die attraktiven Grundrisse der Eigentumswohnungen im Haus 3 sind als 2 und 3 Zimmerwohnungen geplant und verfügen über eine Wohnfläche zwischen 60 und 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Zu jeder Wohnung gehört mindestens ein TG- Stellplatz und ein Kellerraum.

Die Gebäude werden nach den Kriterien des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen GEG-Gesetzes 2020 (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden) gebaut. Es wird das Förderniveau Effizienzhaus 40 EE erreicht. In die Berechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die Haustechnik einbezogen. Der Nachweis zur Einhaltung der jeweiligen Kriterien erfolgt immer bezogen auf die jeweils zusammenhängende Hausgruppe.

Die Häuser werden an das vorhandene Nahwärmenetz des örtlichen Netzbetreibers angeschlossen.

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2. Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung (eigener Bereich) sowie Schallschutzanforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

### Baubeginn

Die Baugenehmigung liegt vor. Mit den Bauarbeiten haben wir im Juli 2023 begonnen. Die Fertigstellung und der Bezug sind zum 31. Mai 2025 vorgesehen.

### Sonderwünsche

Individuelle Sonderwünsche hinsichtlich Ausstattung sind unter Beachtung des Baufortschrittes grundsätzlich möglich.

### Anmerkung

Die Angaben zum Objekt dienen einer ersten Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die im Exposé, der Werbung, dem Bauschild oder in anderen Objektdarstellungen verwendeten Fassaden, Grundrisse und Außenanlagen sowie Ausstattungsdetails, sind nur dann Gegenstand der Leistung der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, sofern und soweit dies in der Bauschreibung und in den Plänen enthalten ist.

Bei den fotorealistischen Darstellungen der Gebäude handelt es sich nur um eine unverbindliche Illustration, deren Änderung vorbehalten bleibt und aus denen keinerlei Rechte abgeleitet werden können.

Insbesondere können sich durch entsprechende Bauauflagen im Rahmen der Baugenehmigung Änderungen in der Planung und in den Grundrissen, bei der Fassade, sowie der Ausstattung ergeben.

### Kaufpreise:

<b>Einh.</b>	<b>Lage</b>	<b>ca. Wohn- fläche</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>Bemerkung</b>
WE 1	EG links	86,95 m <sup>2</sup>	<b>420.000,00 €</b>	
WE 2	EG Mitte	60,33 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 3	EG rechts	81,94 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 4	1.OG links	86,01 m <sup>2</sup>	<b>426.000,00 €</b>	
WE 5	1.OG mitte	58,56 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 6	1.OG rechts	80,32 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 7	2.OG links	86,01 m <sup>2</sup>	<b>430.000,00 €</b>	
WE 8	2.OG mitte	58,56 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 9	2.OG rechts	80,32 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 10	DG links	87,41 m <sup>2</sup>		verkauft
WE 11	DG rechts	92,75 m <sup>2</sup>		verkauft
Gesamtwohnfläche:		859,15 m <sup>2</sup>		
Kaufpreis je TG - Stellplatz			<b>22.500,00 €</b>	
Kaufpreis je Stellplatz im Freien			<b>12.000,00 €</b>	

# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG HAUS 3

Stand: 26.07.2023

---

Bauvorhaben: Laurentiusstraße 1/1 - 1/3, 76709 Kronau

Neubau von 11 Eigentumswohnungen Haus 3,  
22 öffentlich geförderten Mietwohnungen Haus 1+2  
und einer Tiefgarage mit 36 Kfz-Stellplätzen

1. PROJEKTDESCHEIBUNG .....	2
2. ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS .....	3
3. KONSTRUKTION .....	4
4. FASSADE, FENSTER, TÜREN .....	7
5. SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG .....	11
6. ELEKTRO.....	16
7. WÄNDE, DECKEN, BÖDEN.....	20
8. FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN.....	24
9. ANMERKUNGEN.....	25

---

---

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### **1. PROJEKTbeschreibung**

Das Bauvorhaben ist das Ergebnis eines Planungs- und Investorenauswahlverfahrens der Gemeinde Kronau über die Bebauung der Freifläche Jahnstraße/Laurentiusstraße. Die Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG (nachfolgend FHHD) errichtet auf dem Grundstück eine Wohnanlage bestehend aus 3 Wohngebäuden mit je 11 Wohnungen (11 Eigentumswohnungen und 22 öffentlich geförderten Mietwohnungen) sowie einer Tiefgarage mit 36 PKW-Stellplätzen und 12 Stellplätzen im Freien, einschließlich Außenanlagen.

Die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf das Haus 3 (inkl. Tiefgarage und Außenanlage) und umfasst allgemein alle unterschiedlichen Wohnungsgrundrisse der Wohneinheiten. Besonderheiten, wie z. B. zusätzliche Bäder/WCs oder Hauswirtschaftsräume sind nicht bei allen Wohnungen vorhanden. Ein Grundriss des jeweiligen Kaufobjekts (außer Tiefgaragen-Stellplätze und Kellerraum) wird dem jeweiligen Kaufvertrag beigelegt. Die in der Baubeschreibung vorhandenen Verweise auf Grundrisspläne oder Ansichten beziehen sich auf die der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigelegten Pläne.

Für den Käufer besteht die Möglichkeit, verschiedene in der nachstehenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung festgelegten Ausstattungen gemäß eines vom Bauherrn definierten Katalogs an (teilweise aufpreispflichtigen) Ausstattungsalternativen zu verändern. Derartige Bemusterungsoptionen und Sonderwünsche sind nur vor Kaufvertragsabschluss und insofern wählbar, als dass dadurch der Bauablauf nicht gestört wird. Andernfalls besteht für den Erwerber kein Anspruch auf die Ausführung von Ausstattungsoptionen und Sonderwünschen. Inwieweit eine Störung des Bauablaufs vorliegt, liegt im Ermessen des Bauherrn in Abstimmung mit der Bauleitung.

Hinweis: Die tatsächliche Ausführung kann aufgrund der Werk-, Detailplanung und technischen Erfordernissen zu den Visualisierungen in den Vermarktungsunterlagen abweichen.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 2. ENERGIE-/SCHALLSCHUTZSTANDARDS

Die Häuser werden nach den Kriterien des zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen GEG-Gesetzes 2020 (Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien in Gebäuden) gebaut. Es wird das Förderniveau Effizienzhaus 40 EE erreicht. In die Berechnung wird neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die Haustechnik einbezogen. Der Nachweis der Einhaltung der jeweiligen Kriterien erfolgt immer bezogen auf die jeweils zusammenhängende Hausgruppe.

Die Wohnungen erfüllen die erhöhten Anforderungen an den Luft- und Trittschallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2. Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnung (eigener Bereich) sowie Schallschutzanforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind ausdrücklich nicht vereinbart.

Der vorgesehene Schallschutzstandard gewährleistet, dass viele der Geräuschemissionen aus den Nachbarwohnungen nicht hörbar sind, bestimmte (lautere) Geräusche sind jedoch subjektiv hör- bzw. wahrnehmbar. Folgende Auflistung stellt die Wahrnehmung von üblichen Immissionen aus den Nachbarwohnungen/-häusern (abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20 dB, üblich große Aufenthaltsräume) anhand von Beispielen dar (nur Geräuschemissionen, die (noch) hörbar sind):

deutlich hörbar: sehr lautes musizieren mit lauten akustischen oder elektroakustisch verstärkten Instrumenten oder mit Verstärkeranlagen (bassbetont), sehr laute HiFi-/Videoanlage

hörbar: laute Musik (musizieren mit akustischen Instrumenten ohne Verstärkeranlagen, laute HiFi-/ Videoanlage)

noch hörbar: laute Sprache (Party, Streit etc. in der Regel selten auftretend - nicht verstehbar); Musik in normaler Lautstärke (leises musizieren, HiFi-/Videoanlage);

spielende Kinder (Spielen mit Gegenständen auf dem Fußboden, Hüpfen, Trampeln); Gehgeräusche Decken (bei üblichem Gehen, kein Fersengang); Haushaltsgeräte (Staubsauger, Küchenmixer, Kaffeeautomat, Waschmaschine, Wäschetrockner, Spülmaschine).

Die Wohnungseingangstüren erfüllen den Mindestschallschutz gemäß DIN 4109. Damit sind Geräusche aus dem Treppenhaus in unmittelbarer Nähe zur Wohnungseingangstür ggf. wahrnehmbar.

Der Schutz vor Außenlärm (äußerer Schallschutz) erfolgt gemäß technischen Erfordernissen.

Die Wohnungen werden gemäß der Landesbauordnung Baden-Württemberg barrierefrei ausgeführt.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 3. KONSTRUKTION

#### 3.1 GRÜNDUNG

- |       |            |  |
|-------|------------|--|
| 3.1.1 | Gebäude    | Streifenfundamente und Einzelfundamente, nach statischer Erfordernis, Aufzugsunterfahrt tragende Treppenhausbodenplatte in Stahlbeton;<br>Stahlbetonplatten geglättet in den Keller- und Technikräumen |
| 3.1.2 | Tiefgarage | Einzelfundamente aus Stahlbeton, Stahlbetonplatte geglättet und beschichtet  |

#### 3.2 WÄNDE

- |       |   |   |
|-------|---|---|
| 3.2.1 | Außenwände Untergeschoss und Tiefgarage | Stahlbeton als Halbfertigteilwände mit Ortbetonverguss und Ortbeton als WU-Beton. Stoßfugen verbleiben offen oder als Ortbetonwände   |
| 3.2.2 | Außenwände, ab Erdgeschoss              | Stahlbeton bzw. Mauerwerk Gisoton   |
| 3.2.3 | Innenwände Untergeschoss und Tiefgarage | Mauerwerk aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton   |
| 3.2.4 | Tragende Innenwände                     | Stahlbeton, Mauerwerk aus Gisoton oder Kalksandstein-Mauerwerk  |
| 3.2.5 | Treppenhauswände                        | Stahlbeton nach technischen Erfordernissen  |
| 3.2.8 | Aufzugsschächte                         | Stahlbeton als einschalige Bauweise; Aufzugsüberfahrt und Schachtgrube: Ortbetonbauweise  |
| 3.2.9 | Nichttragende Innenwände                | Metalständerwände mit beidseitiger Bepankung aus Gipskartonplatten, gespachtelt;<br>Bäder: obere Bepankung imprägniert; Vorsatzschalen und Installationswände in Gipskarton-Ständersystembauweise |
| 3.2.9 | Kellertrennwände                        | Systemtrennwände, Stahlprofil-Trennwandssystem, Türelemente abschließbar, Nummernschild   |

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |                   |   |   |
|-------------------|---|---|
| 3.2.10            | Fahrradplatzabtrennung  | Stabgitterzaun, Höhe ca. 2,00 m   |
| 3.2.11            | Anprallschutz   | Rammschutz/ Kantenschutz (teilweise in Müllraum, in gedämmten Bereichen und Bereichen mit Dämmung in der Tiefgarage)  |
| 3.2.12            | Nutzungsklasse  | Tiefgarage und Keller im Untergeschoss sind der Nutzungsklasse B zuzuordnen.  |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.3</u></b> | <b><u>DECKEN</u></b>  |   |
| 3.3.1             | Geschossdecken  | Halbfertigteildecken mit Ortbetonergänzung bzw. Stahlbetondecke als Ortbeton  |
| 3.3.2             | Tiefgaragendecke  | Flachdecke aus Stahlbeton in Ortbetonbauweise   |
| 3.3.3             | Treppenpodeste  | Ortbetonpodeste Stahlbeton bzw. Halbfertigteile   |
| 3.3.4             | Abgehängte Decken   | Gipskartonabhangdecken in Teilbereichen als Installationsverkleidung in den Bädern und WCs  |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.4</u></b> | <b><u>STÜTZEN, UNTERZÜGE, ÜBERZÜGE, WANDARTIGE TRÄGER</u></b> |   |
|                   |   | Stahlbeton in Ortbetonbauweise; sichtbare Stützen in der Tiefgarage mit gefasteten Kanten   |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.5</u></b> | <b><u>ATTIKA, BRÜSTUNGEN</u></b>                              |   |
|                   |   | Beton-Fertigteil, teilweise mit Abdeckung   |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.6</u></b> | <b><u>BALKONE, LOGGIEN</u></b>                                |   |
|                   |   | Als Betonhalbfertigteil; Abdichtung 2-lagig mit Bitumenschweißbahnen, ohne Gefälle, Einbau des Belags auf Stelzlagern oder im Splittbett; Austritte: nicht schwellenlos; teilweise Fugen in Betonbrüstungen/-decken |
|                   |   | Balkonunterseiten/-sichten: unbehandelt (Rohbeton), mit Anstrich, Fallrohre sichtbar.   |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.7</u></b> | <b><u>VORDÄCHER</u></b>                                       |   |
|                   |   | Eingangsvordach aus Beton oder Ausführung in Glas nach Festlegung Bauherr   |
| <br>              |   |   |
| <b><u>3.8</u></b> | <b><u>TREPPENHAUS</u></b>                                     |   |
| 3.8.1             | Treppenkonstruktion   | Betonfertigteiltreppe mit Zwischenpodest  |

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- 3.8.2 Geländer, Handlauf Einseitiger Edelstahlhandlauf; Staketengeländer aus Flachstahl farblich beschichtet oder feuerverzinkt, entsprechend den technischen Erfordernissen; Farbe nach Wahl des Bauherrn
- 3.8.3 Trittstufen Betonwerksteinbelag oder Natursteinbelag nach Festlegung Bauherr
- 3.9 FÖRDERANLAGEN** Personenaufzug, maschinenraumlos; Kabinenausstattung mit Spiegel und Handlauf vom UG-DG mit 5 Haltestellen.
- 3.10 LÜFTUNGSBAUWERKE** Tiefgaragendecke: Öffnungen (siehe Außenanlagenplan), teilweise in der Stützwand oder als Lichtschacht; Abdeckungen als Lammellengitter gemäß technischen Erfordernissen
- 3.11 TIEFGARAGENRAMPE** Stahlbetonrampe, Neigung bis ca. 15 %; beschichtet
- 3.12 ABDICHTUNG**
- 3.12.1 Waagerechte Abdichtung Bitumenbahnen bzw. mineralische Dichtschlämme in der Lagerfuge der KS-Wände im Kellergeschoss gegen aufsteigende Feuchte; Bodenplatte WU-Beton, PE-Folie gegen aufsteigende Feuchtigkeit; Tiefgaragendecke Bitumenbahn 2-lagig; 1. Lage in Heißbitumen im Gießverfahren verlegt;
- 3.13 DÄMMUNG UG** Außenseitig umlaufender Schleppstreifen; Deckendämmung im Untergeschoss, sichtbar an Kellerdecke, mechanisch befestigt, Tiefgaragendeckendämmung nach technischen Erfordernissen, an den Wänden: umlaufender Schleppstreifen; Wanddämmung Treppenhäuser sowie partiell in der Tiefgarage gemäß technischen Erfordernissen

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### **3.14 DACH**

#### 3.14.1 Dachkonstruktion

Flachdach mit bituminöser Dampfsperre; Dämmung nach technischen Erfordernissen, 2-lagige Bitumenabdichtung oder Folie als Nulldach; extensive Dachbegrünung als Retentionsdach (nach technischen Erfordernissen)

Die Dachhaut wird an aufgehenden Bauteilen (wie z.B. Attiken) hochgezogen, mechanische Befestigungen gemäß technischen Erfordernissen;

Kiesstreifen entlang der Dachränder;

#### 3.14.2 Treppenhäuser

Rauchableitung bzw. Entrauchung von Treppenträumen nach technischen Erfordernissen;

## **4. FASSADE, FENSTER, TÜREN**

### **4.1 FASSADE**

#### 4.1.1 Fassadenaufbau/-gestaltung

Grundputz und Gewebespachtelung, bzw. Dämmung WDVS nach technischen Erfordernissen;

Oberputz ca. 2-3 mm Körnung, Farbwahl gemäß Festlegung Bauherr (Hellbezugswert > 25)

Der Käufer kann auf die Gestaltung der Fassade keinen Einfluss nehmen.

Spritzschutz: Teilweise Traufstreifen (Kies bzw. Platten nach Festlegung Bauherr)

#### 4.1.2 Hausnummer/Briefkasten/Klingelanlage

Wandhängend bzw. stehend im Eingangsbereich außen als Systemanlage; Hausnummer nach Festlegung Bauherr

### **4.2 FENSTER**

#### 4.2.1 Untergeschoss (inkl. Lichtschächte)

Kunststoffelemente weiß, einflügelig, Dreh- bzw. Kippfunktion, 2-Scheibenverglasung nach technischen Erfordernissen, Kunststoff-

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- griff, weiß.  
Lichtschächte aus glasfaserverstärktem Polyester (GFK) oder Beton mit Gitterrostauflage
- 4.2.2 Erd-, Obergeschosse sowie Loggia-, Balkon-, Dachterrassenfenstertüren  
Kunststoffelemente, innen weiß, außen foliert (Farbe nach Festlegung Bauherr), zwei-flügelige Elemente mit Stulp, Dreh- bzw. Drehkippfunktion, teilweise Festverglasung; 3-Scheibenverglasung,  $U_w$ : ca.  $0,95 \text{ W/m}^2\text{K}$  (gemäß technischen Erfordernissen);  
Bad / WC satiniert;  
nur im Erdgeschoss: Pilzzapfenverriegelung;  
Barrierefreie Wohneinheiten erhalten eine Flachschwelle (<2 cm) nach Festlegung Bauherr;  
Ablaufrinnen nach technischen Erfordernissen.
- Die Öffnungsrichtung von Fenstern und Flügeltüren sowie die Aufteilung bei mehrflügeligen Fenstern sind in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Ansichten/Pläne dargestellt.
- 4.2.3 Absturzsicherungen Fenster  
Brüstungen aus Flach- oder Stabstählen, farblich beschichtet oder feuerverzinkt, Alternativ Ausführung mit einer Festverglasung im Brüstungsbereich nach technischen Erfordernissen und Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl
- 4.2.4 Absturzsicherung Balkone  
Stahlgeländer aus Flach- oder Stabstahl, farblich beschichtet oder feuerverzinkt nach Festlegung Bauherr mit geschlossener Füllung Farbe nach Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl;
- 4.2.5 Absturzsicherung Dachterrassen  
Attika; teilweise Brüstung/Geländer aus Flach- oder Stabstahl - im unteren Bereich mit Füllung nach technischen Erfordernissen, farblich beschichtet oder feuerverzinkt nach Festlegung Bauherr und einem Handlauf aus Edelstahl

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |  |   |   |
|--|---|---|
| 4.2.6                                      | Fenstergriffe                               | Edelstahlgriff nach Festlegung Bauherr<br>Im EG abschließbar  |
| 4.2.7                                      | Fensterglas Bäder                           | satiniertes Glas  |
| <b><u>4.3 FENSTERBÄNKE</u></b>             |   |   |
| 4.3.1                                      | Außenfensterbänke                           | Aluminium beschichtet nach Festlegung Bauherr   |
| 4.3.2                                      | Innenfensterbänke                           | Werkstein, heller Farbton; Farbe nach Festlegung Bauherr  |
| <b><u>4.4 RAFFSTORES/ SONNENSCHUTZ</u></b> |   |   |
| 4.4.1                                      | Fenster, Terrassenfenster und -fenstertüren | Alle Fenster mit Aluminium-Rollläden (Farbe nach Festlegung Bauherr); mit Ausnahme Treppenhäuser; elektrischer Antrieb, zusätzlich (Hand-)Notkurbel am 2. Rettungsweg<br>Die Rollläden werden in den Rollladenkästen eingesetzt. Revision von innen.  |
| 4.4.2                                      | Kellerfenster, Treppenhausfenster           | Keine Raffstores bzw. keine Rollläden   |
| <b><u>4.5 TÜREN</u></b>                    |   |   |
| 4.5.1                                      | Hauseingangstür                             | Aluminium-Rahmentüren lackiert, Farbe nach Wahl des Bauherrn mit Dreifachverriegelung, Schwelle ca. 2 cm, mit verglastem Oberlicht und Seitenteil; außen: Stoßgriff, innen: Türdrücker, Panikschlossfunktion; Klingel- und Videosprechanlage (ggf. wird diese auch in die Briefkastenanlage integriert) |
| 4.5.2                                      | Untergeschoss                               | Stahlblechtüren (Standardmaß), mit Stahlzarge und Obertürschließer<br>Schleusentüren UG/TG: Glasausschnitte ca. 30 x 60 cm;<br>Stahltürblätter und -zargen in RAL-Farbton beschichtet; Farbe nach Festlegung Bauherr  |

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- 4.5.3 Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge, Türblatt Vollspan mit Spion, absenkbare Bodendichtung, Dreifachverriegelung, Sicherheitsgarnitur mit Zieh- und Aufbohrschutz, Farbe nach Festlegung Bauherr; lichte Durchgangshöhe ca. 2,11 m; Schließung vorgerichtet für PZ, Farbe verkehrsweiß (ähnlich 9016)
- 4.5.4 Innentüren Röhrenspankern, überfälzt, Holzumfassungsbekleidung; Edelstahl-Drückergarnituren entsprechend den Merkmalen der Serie Hoppe Amsterdam, mit Bartschloss und Rundrosetten bzw. Bad-/WC-Rosetten; Türblätter mit Unterschnitt ca. 1,5 cm zur Herstellung des Raumverbundes der Raumlüftung; Lichte Durchgangshöhe ca. 2,11 m, Farbe verkehrsweiß (ähnlich 9016)
- 4.5.5 Tiefgarage Kipptor- bzw. Rollgittertor nach Festlegung Bauherr, Bedienung außen: Funksender, Bedienung innen: Funksender und Zugschalter; Freier Lüftungsquerschnitt gemäß technischen Erfordernissen.
- 4.5.6 Schließung Konfiguration der Schließung nach billigem Ermessen des Bauherrn, (I-loq System)

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 5. SANITÄR, HEIZUNG, LÜFTUNG

- 5.1 ANSCHLUSS TRINKWASSER**
- Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen; inkl. Sicherung gegen Rückfließen von Wasser, Manometer, Hauswasserfilter; Druckerhöhungs- und Trinkwasserbehandlungsanlagen nach technischen Erfordernissen
- 5.2 ENTWÄSSERUNG**
- 5.2.1 Haus-/Schmutzwasser Anschluss an öffentlichen Kanal. Freispiegelentwässerung; im UG: Hebeanlagen (für fäkalienfreies Abwasser) nach technischen Erfordernissen
- 5.2.2 Regenwasser: Dach, Dachterrassen Rückhaltung des Regenwassers über Retentionsdach, von dort Weiterleitung über Regenfallrohre (Titanzink) und Rigolen in das Kanalsystem eingeleitet; Notspeier nach technischen Erfordernissen
- 5.2.3 Regenwasser: Terrassen, Freiflächen, Erschließungswege, Tiefgaragenrampe Freie Versickerung über Rigolen, sofern geologisch möglich bzw. Anschluss an öffentlichen Kanal; Entwässerungsrinnen/-abläufe sowie Hebeanlagen nach technischen Erfordernissen
- 5.2.4 Regenwasser: Balkone / Loggien Freie Versickerung über Rigolen, sofern geologisch möglich bzw. Anschluss an öffentlichen Kanal; Speier nach technischen Erfordernissen
- 5.2.5 Regenwasser: Lichtschächte Freie Versickerung (über Kiespackung)
- 5.3 SANITÄR-/LÜFTUNGS-INSTALLATION**
- 5.3.1 Entwässerung Fallleitungen: Leitungen aus Kunststoff; im Untergeschoss: auch unter der Decke sowie entlang der Wände (sichtbar); Grundleitungen: Rohrleitungen aus KG-Rohren bis zum Schacht; Entlüftung über Dach

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- 5.3.2 Frischwasser: Kalt- und Warmwasser  
Rohrleitungen: Steigstrang aus gepresstem, nicht rostendem Stahl im Schacht, in den Wohneinheiten: Metallverbundrohr; Trinkwassererwärmung dezentral über Wohnungsstation mit Wärmetauscher und Durchlauferhitzer 21kW.
- 5.3.3 Lüftung/Abluftanlagen  
Entlüftung der Wohnungen (nach technischen Erfordernissen): dezentral über Einzelraumablüfter (in den innenliegenden Bädern), Installation in Vorwänden bzw. Aufputz-Lüfter; Steuerung erfolgt über Lichtschalter und hygroskopisch, teilweise auch Dauerbetrieb; Lüftungsrohrmaterial: Wickelfalzrohr; Luftnachströmung mittels Zuluft-Elementen (Lüftungsaufsätze) an den Rollladenkästen/Fenstern und Unterschnitt/Schlitz an den Innentüren nach technischen Erfordernissen, Zuluft-Elemente sichtbar aufgesetzt. Die Lüftungsgeräte haben ein Betriebsgeräusch, das akustisch wahrnehmbar ist.
- 5.3.4 Lüftung Keller, Treppenhäuser, Tiefgarage  
Keller: Fenster mit Lichtschächten; Treppenhäuser: Fensterlüftung; Dachventilator; Tiefgarage: keine maschinelle Lüftung, natürliche Be- und Entlüftung

## **5.4 SANITÄRAUSSTATTUNG**

Sanitäreinrichtungsgegenstände gemäß Grundrissplänen Kaufvertrag. Je nach Einbausituation kann es ggf. zu Abweichungen bei den Maßen der Sanitärobjekte kommen.

- 5.4.1 Dusche  
Armatur Dusche  
Bodenebene geflieste Dusche mit Bodenablauf  
Einhand-Brausebatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Handbrausenset bestehend aus Brausestange, Handbrause und ca. 1,60 m Brause-schlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Raindance Select und einem Wand- oder Deckenauslass für eine Kopfbrause (Hansgrohe Raindance Select S)

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |        |                           |  |
|--------|---------------------------|--|
| 5.4.2  | Toilette                  | Weißes Hänge-Tiefspülklosett entsprechend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3; Einbauspülkasten mit Druckbetätigungsplatte (Zweimengen) entsprechend den Merkmalen der Serie Geberit (Kunststoff, Farbe: weiß), Kunststoff-WC-Sitz mit Deckel und Metallscharnieren (mit Absenkautomatik) |
| 5.4.3  | Waschtisch (Bad/Duschbad) | Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entsprechend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3, Breite ca. 60 cm; teilweise ca. 45 cm zur Einhaltung erforderlicher Mindestabstände (gemäß Grundriss)   |
|        | Armatur Waschtisch        | Verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgarnitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon  |
| 5.4.4. | Waschtisch WC             | Weißer Keramik-Einzelwaschtisch entsprechend den Merkmalen der Serie Duravit Starck 3, Breite ca. 45 cm  |
|        | Armatur Waschtisch        | verchromte Einhand-Hebelmisch-Batterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E mit Zugstangenablaufgarnitur und Flexschläuchen; Röhrensiphon  |
| 5.4.5  | Badewanne                 | Einbaubadewanne in Stahl, entsprechend den Merkmalen der Serie Kaldewei Saniform, Wannenmaße ca. 170 x 75 cm, Ablauf seitlich positioniert;  |
|        | Armatur Badewanne         | Einhand-Wannenbatterie entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Talis E und Handbrause mit ca. 1,40 m Brause-schlauch (entsprechend den Merkmalen der Serie Hansgrohe Croma 100 Vario)   |
| 5.4.6  | Duschverglasung           | Duschverglasungen/-abtrennungen sind im Leitungsumfang nicht enthalten und können bei Bedarf käuferseits installiert werden.   |
| 5.4.7  | Bad-Accessoires           | Bad-/WC-Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel (ca. 60/80cm) usw. ist nicht im Leistungsumfang   |

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- enthalten.
- 5.4.8 Küchenspülen- und Spülmaschinenanschluss  
Kombinationseckventil Kaltwasser, Eckventil Warmwasser und Abwasseranschluss am Installationsschacht
- 5.4.9 Waschmaschinenanschluss  
Gerätegeruchsverschluss mit integrierter Wasserversorgung in Bad, WC, Abstellraum oder Wasch-, Trockenraum im UG (je nach Grundriss)
- 5.4.10 Putzausgussbecken  
Im Technikraum: Putzausgussbecken, mit Trinkwasseranschluss und Bodeneinlauf im KG
- 5.4.11 Außenzapfstelle/ Frischwasser (kalt)  
Nur Wohnungen im EG mit „Sondernutzungsrecht Garten“ sowie Wohnungen mit Dachterrassen: je eine frostsichere, selbstentleerende, abschließbare Armatur  
  
Allg. Gartenanlage: Eine Außenzapfstelle (frostsicher, selbstentleerend, abschließbar)
- 5.5 ANSCHLUSS NAHWÄRMENETZ**  
Anschluss an das örtliche Nahwärmenetz (1 Hauptanschluss);  
Übergabestation im Technikraum im Untergeschoss
- 5.6 HEIZUNG**
- 5.6.1 Heizungsart  
Fußbodenheizung in den Wohnungen, diffusionsdichtes Kunststoffrohr; Steigleitungen: C-Stahl; Heizleitungen Wohnungen: Metallverbundrohr, Norm-Innentemperatur ist vereinbart;  
Untergeschoss und Tiefgarage: unbeheizt;  
Heizkörper zur Beheizung und zum Frostschutz des Treppenhauses; die Heizkörperanbindung im UG erfolgt teilweise Aufputz;
- 5.6.2 Heizungsregelung  
Regelung mittels Außentemperaturabhängiger elektronischer Steuerung;  
Heizkreisverteiler je Wohnung (Wohnungsstationen-Unterputzschrank, sichtbar)  
Raumtemperaturregler je Heizkreis: Die

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Schlafräume/Zimmer und Bäder erhalten i.d.R. einen separaten Heizkreis, andere Räume (z.B. Essen/Wohnen/Kochen) werden zu einem Heizkreis zusammengefasst.

In den Fluren, WCs und Abstellräumen werden Heizleitungen zu und von den einzelnen Wohnräumen verlegt, jedoch erhalten diese keinen eigenständigen, regelbaren Heizkreislauf.

Bäder (nicht in Gäste-WCs): jeweils ergänzend einen Handtuchheizkörper mit E-Patrone und Anschluss an die Fußbodenheizung

### **5.7 VERBRAUCHSERFASSUNG WASSER, WÄRME, STROM**

Wohnungsweise Erfassung im Wohnungsstations-Unterputzschrank bzw. im Zählerraum, sowie teilweise zusätzlich hausweise Erfassung bzw. auch gemeinsame Gesamterfassung über die Häuser hinweg; Leitungsverluste zwischen Hauptzähleinrichtungen und haus- bzw. wohnungsweiser Verbrauchserfassung sind möglich

### **5.8 KÜCHENUMLUFT**

Anschlussmöglichkeit für eine Dunstabzugshaube mit Umluftbetrieb.

Eine Rohrdurchführungsöffnung in der Außenwand zum Anschluss eines Dunstabzugs mit Fortluftbetrieb ist als Sonderwunsch möglich.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 6. ELEKTRO

- |                   |  |  |
|-------------------|--|--|
| <b><u>6.1</u></b> | <b><u>ELEKTROANSCHLUSS</u></b>                 | Anschluss an die öffentlichen Versorgungsleitungen.  |
| <b><u>6.2</u></b> | <b><u>TELEFON, TV, HÖRFUNK, MULTIMEDIA</u></b> | Anschluss an das Breitbandnetz, entsprechend der lokalen Verfügbarkeit   |
| <b><u>6.3</u></b> | <b><u>ELEKTROAUSSTATTUNG</u></b>               |  |
| 6.3.1             | Verteilung, Installation                       | Unterputz-Unterverteilung je Wohnung einschl. Sicherungen;<br>Unterputz-Installation in den Wohnungen und im Treppenhaus;<br>Untergeschoss: Aufputz-Installation auf Wand und Decke (inkl. Fahrrad-, Technik-, und Trockenräume, UG-Flure)   |
| 6.3.2             | Schalterprogramm                               | Unterputzschalterprogramm entsprechend den Merkmalen der Serie Jung AS 500, weiß glänzend  |
| 6.3.3             | Klingel- und Haussprechanlage                  | Klingel- und Haussprechanlage (mit Videofunktion) mit 1 Außenstelle und 1 Innen-sprechstelle (im Flur)   |
| 6.3.4             | Telekommunikation                              | Multimediaverkabelung Cat 7 und Anschlussdosen, Koax, Glasfaseranschluss im Gebäude (Netzebene 4)<br>Es werden Daten- und Antennenanschlussdosen mit einem Multimedia-Unterverteiler verbaut. Ein freigeschalteter, betriebsfertiger Anschluss, ist vom Bauherrn jeweils nicht geschuldet. Hierzu hat der Erwerber i. d. R. weitere Geräte auf eigene Kosten anzuschaffen und einen Liefervertrag mit einem Multimediadienstanbieter abzuschließen, der mit weiteren Kosten verbunden ist. |
| 6.3.5             | Sonstige Ausstattung                           | Rauchwarnmelder: batteriebetrieben, nicht vernetzt, Standorte nach technischen Erfordernissen;<br>Leuchtmittel und Leuchtkörper im Haus gehören nicht zum Lieferumfang – ausgenommen der im Raumbuch Elektroinstallation aufgeführten Leuchtmittel/-körper in der  |

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Tiefgarage, Keller, Treppenhaus, Flure und Außenbeleuchtung

### 6.3.6 Vorrüstung E-Mobilität

Eine funktionsfähige Elektroladeinfrastruktur sowie eine bestimmte elektrische Leistung zum Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge wird vom Bauherrn nicht geschuldet. Seitens des Bauherrn werden folgende Vorbereitungen für eine Elektroladeinfrastruktur ausgeführt: Errichtung von 2 Unterverteilern an 2 Stellen (Wänden) der Tiefgarage, die aus dem Hausanschlussraum mit Strom versorgt werden.

Für die Schaffung von Elektrolademöglichkeiten für elektrisch betriebene Fahrzeuge gibt es eine Vielzahl weiterer technischer und auch organisatorisch-rechtlicher Voraussetzungen (z. B. Art der zu installierenden Ladetechnik, Anzahl Ladepunkte, Leistung der Ladepunkte, Verlegen von Kabeln, Brandschutzanforderungen, Messung und Abrechnung des Strombezugs). Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Eigentümergemeinschaft zu beschließen und die Kosten hierfür von der Eigentümergemeinschaft insgesamt oder von einzelnen Eigentümern entsprechend der jeweiligen Rechts- und Beschlusslage zu tragen.

### 6.3.7 Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Größe gem. Abstimmung von Fachplaner und Bauherr.

## 6.4 **RAUMBUCH ELEKRO-INSTALLATION**

Tiefgarage

Installation auf Putz  
Präsenzmelder in der Fläche; Schleuse: Schaltung mit Bewegungsmelder;  
TG-Toranlage: Bedienung außen: Funksender und/ oder Schlüsselschalter, Bedienung innen: Funksender und Zugschalter (je PKW-Stellplatz in der Tiefgarage wird 1 Funksender geliefert)

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

allgemeine Verkehrswege/ Außenbereich, Tiefgarage	Beleuchtung allgemeine Verkehrswege (Außenbereich, Schleusen, Flure, Allgmeiräume, Technikräume, Tiefgarage) nach technischen Erfordernissen: LED-Anbau-/Langfeldleuchten nach Festlegung Bauherr
Eingangsbereiche	LED-Wand- oder Deckenleuchte nach Festlegung Bauherr
Untergeschoss: Flur	Installation auf Putz; Schaltung mit Bewegungsmelder
Untergeschoss: Kellerräume	Installation auf Putz; Individualkellerräume mit 1 Deckenauslass (für Beleuchtung) und Stromanschluss (1 Steckdose); Allg. Kellerräume mit nutzergesteuerter Beleuchtung, Steckdosen nach Festlegung Bauherr
Küche	1 Ausschaltung 1 Deckenauslass je 1 Steckdose für Umfluthaube, Kühlschrank, Mikrowelle und Geschirrspülmaschine 1 Herdanschlussdose (Kombi Herd/Backofen) 3 Doppelsteckdosen
Wohnen/Essen	1 Aus-/ Serienschaltung für 1 oder 2 Deckenauslässe 1 Dreifachsteckdosen Fernsehen/Radio 4 Doppelsteckdosen 1 Steckdose am Lichtschalter 1 Multimediodose 1 Multimediodose am Esstisch
WC (falls vorhanden)	1 Ausschaltung 1 Deckenauslass für Deckenlicht 1 Steckdose unter Lichtschalter
Treppenhaus	Präsenzmelder Beleuchtungskörper Putzsteckdosen (nach Festlegung Bauherr)

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Wohnungsflure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Taster zur Schaltung der Deckenauslässe</li> <li>1 Deckenauslass (bei langen Fluren auch 2 Deckenauslässen nach technischen Erfordernissen)</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Sprechstelle</li> </ul>
Schlafzimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wechselschaltung</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Dreifachsteckdose (Fernseher/Radio)</li> <li>3 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Multimediadose</li> </ul>
Zimmer/Arbeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Dreifachsteckdose Fernseher/Radio</li> <li>2 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Multimediadose</li> </ul>
Abstellraum/HWR (falls vorhanden)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>1 Deckenauslass</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Steckdose für Waschmaschine (wenn in der Wohnung vorgesehen)</li> <li>1 Steckdose für Trockner (wenn in der Wohnung vorgesehen) als Doppelsteckdose</li> </ul>
Balkone/Loggien/Dachterrassen/Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Wandleuchte, von innen schaltbar, Kontrollleuchte (inkl. Leuchtmittel/-körper)</li> <li>1 Steckdose mit Klappdeckel, von innen schaltbar; Kontrollleuchte</li> <li>1 Elektro-Vorrüstung zur käuferseitigen Installation einer Markise von innen schaltbar, Ausführung in einer Klemmdose</li> </ul>
Bäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>1 Deckenauslass für Deckenlicht</li> <li>1 Wandauslass für Wand-/Spiegelleuchte</li> <li>2 Doppelsteckdose an Waschtisch</li> <li>1 Einfachsteckdose (beim Lichtschalter)</li> <li>1 Steckdose für Waschmaschine (wenn in der Wohnung vorgesehen)</li> <li>1 Steckdose für Trockner (wenn in der Wohnung vorgesehen) ggf. als Doppelsteckdose</li> <li>1 Anschluss für elektrischen Handtuchwärmer</li> </ul>

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

	mekörper
Elektrisch betriebene Rollläden, Heizungsregelung	Die Steuerung erfolgt einzeln je Rollläden im Raum im Bereich der Zimmertür. Die Steuerung der Heizung erfolgt in jedem Raum.
Anmerkungen zum Raumbuch Elektro:	Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse: Je nach Wohnung können die Waschmaschinen-/Trockneranschlüsse im Bad, Duschbad, WC, Abstellraum oder Wasch-/Trockenraum im UG installiert sein.

## 7. WÄNDE, DECKEN, BÖDI

### 7.1 (INNEN-)WÄNDE

7.1.1	Keller-, Fahrrad-, Technik- und Trockenräume	Mauerwerk, Stahlbeton unbehandelt, Dispersionsanstrich weiß; Kellerraumabtrennungen gemäß Ziffer 3.2.9
7.1.2	Bäder und WCs	gespachtelt; Fliesen gemäß Ziffer 7.4.1; Verlegeart: Kreuzfuge Innensimse/Vormauerungen/Ablagen: gefliest; Verlegung im Wandbereich in folgenden Bereichen: im Bereich von Installationswänden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m (zzgl. Fugen), im Duschbereich sowie im Bereich der Badewanne jeweils ca. 2,10 m (zzgl. Fugen). In nicht gefliesten Bereichen wird ein Silikatputz angebracht Abdichtung der Boden- und Wandbereiche in Bädern und Duschen im Spritzwasserbereich mit einer Verbundabdichtung; Wandflächen ohne Fliesen: Fliesensockel gemäß Ziffer 7.4.1
7.1.3	Küchen	Kein Fliesenspiegel
7.1.4	Wohnräume	Gespachtelt; Malervlies, weißer Dispersionsanstrich

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |                          |                                    |  |
|--------------------------|------------------------------------|--|
| 7.1.5                    | Treppenhaus                        | Grund- und Oberputz; Anschlussfuge zum Treppenlauf verbleibt offen; Treppenhausdecken, Podeste, Treppenläufe: gespachtelt gestrichen   |
| 7.1.6                    | Tiefgarage (Wände und Stützen)     | Mauerwerk, Stahlbeton unbehandelt, weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen: kein Anstrich   |
| <br>                     |                                    |  |
| <b><u>7.2 DECKEN</u></b> |                                    |  |
| 7.2.1                    | Wohnräume, Bäder, WCs              | Gespachtelt; Malervlies, weißer Dispersionsanstrich  |
| 7.2.2                    | Keller-, Technik- und Nebenräume   | Unbehandelt, teilweise Fugenverspachtelung nach technischen Erfordernissen; weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen ohne Anstrich   |
| 7.2.3                    | Treppenhaus, Podeste, Treppenläufe | Unbehandelt, teilweise gespachtelt, Dispersionsanstrich weiß   |
| 7.2.4                    | Tiefgarage                         | Unbehandelt, weißer Dispersionsanstrich, in gedämmten Bereichen: kein Anstrich   |
| <br>                     |                                    |  |
| <b><u>7.3 BÖDEN</u></b>  |                                    |  |
| 7.3.1                    | Bodenaufbau/Estrich                | Haupt- und Zwischenpodeste in Treppenhäuser und Fluren: Schwimmender Estrich; Wohnungen: Heizestrich   |
| 7.3.2                    | Treppenräume, Treppenpodeste       | Betonwerksteinbelag bzw. Natursteinbelag; Treppenläufe: Belegung mit entsprechenden Tritt- und Setzstufen im Mittelbett in Laufbreite; Sockel aus angefertigten Sockelplatten; Bewegungs- und Anschlussfugen elastisch versiegelt. |
| 7.3.3                    | Aufzugskabine                      | Belag wie Treppenhaus  |
| 7.3.4                    | Untergeschoss Keller/UG            | Feuchtigkeitssperre; geglättete Bodenplatte; staubbinder Bodenanstich,   |

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |        |                                      |  |
|--------|--------------------------------------|--|
| 7.3.5  | Wohnräume                            | Zweischichtparkett Eiche nach Bemusterung, vollflächig verklebt;<br>Sockelleisten sichtbar genagelt, Verlegeart/-richtung jeweils nach Festlegung Bauherr<br>Materialpreis: 50,00 €/m <sup>2</sup> Netto zzgl. MwSt. |
| 7.3.6  | Küchen, Bäder, WCs, Abstellräume/HWR | Fliesen gemäß Ziffer 7.4.1; Verlegeart: Drittelverband<br>Aluminiumtrennschiene als Fliesenabschluss;<br>Küchen: Sockel gemäß Festlegung Bauherr (gemäß Ziffer 7.4.1)  |
| 7.3.7  | Übergänge Bodenbeläge                | Elastische Fugen an Bewegungs- und Anschlussfugen  |
| 7.3.8  | Dachterrassen                        | Betonplatten (ca. 40 x 40 cm) auf Stelzlagern oder im Splittbett verlegt, mit Randbegrenzung; Farbe nach Festlegung des Bauherrn   |
| 7.3.9  | Balkone/Loggien                      | Betonplatten (ca. 40 x 40 cm) auf Stelzlagern oder im Splittbett verlegt; Farbe nach Festlegung des Bauherrn   |
| 7.3.10 | Tiefgarage                           | Ausführung geglättete Bodenplatte mit einer Beschichtung; Stellplatzmarkierung und -nummerierung   |

## **7.4 FLIESENARBEITEN**

- |       |                 |   |
|-------|-----------------|---|
| 7.4.1 | Fliesen         | Boden: Feinsteinzeug, Trittsicherheit R10, Abriebklasse 5, im Dünnbett verlegt, Fliesenformat: ca. 30 cm x 60 cm, Duschen Trittsicherheit R10B<br>Wand: Steingut (nicht rektifiziert), im Dünnbett verlegt; Fliesenformat: ca. 30 cm x 60 cm;<br>Fliesensockel: aus Bodenfliesen geschnitten;<br>Verlegeart/-richtung jeweils nach Festlegung Bauherr; Materialpreis 35,00€ /m <sup>2</sup> Netto zzgl. MwSt. |
| 7.4.2 | Fliesenschielen | Schielen an Außenecken und Vorsatzschalen aus Edelstahl;<br>Fliesenschielen als Abschlussprofil an Fliesenoberkanten (z.B. an Sockelfliesen) werden nicht ausgeführt  |

## **BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG**

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 7.4.3 Fliesenverfugung

Die Farbe der Fliesenverfugung wird vom Bauherrn in Abhängigkeit der Fliesenwahl des Käufers festgelegt. Bei Verfugungen im Boden- und Wandbereich kann es materialbedingt zu farblichen Abweichungen und Abweichungen in der Oberflächenbeschaffenheit kommen. Diese sind als Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Bewegungs- und Anschlussfugen werden elastisch versiegelt. Elastische Fugen gelten als Wartungsfugen, da sie starken chemischen und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzt sind und unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen sind durch den Käufer in regelmäßigen Zeitabständen zu überprüfen und ggfs. auf dessen Kosten zu erneuern. Das Fugenbild der unterschiedlichen Verlegemuster an Boden und Wand ist nicht aufeinander abgestimmt, d.h. Fugen gehen nicht ineinander über.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

### 8. FREIFLÄCHEN, AUSSENANLAGEN

#### **8.1 BELÄGE**

- 8.1.1 Wege Betonpflaster/-plattenbelag versickerungs-  
offen, in Splittbett verlegt, gemäß Festlegung  
Bauherr

#### **8.2 EINBAUTEN**

- 8.2.1 Fahrradabstellplätze in TG, Fahrradständer verzinkt mit Vorderreifen  
Haltebügeln
- 8.2.2 Freiflächen Gestaltung nach Festlegung Bauherr (vgl.  
Lageplan Außenanlagen)
- 8.2.3 Einfriedungen/Absturz-sicherungen Nach Festlegung Bauherr bzw. nach techni-  
schen Erfordernissen

#### **8.3 OBERFLÄCHEN/ BEPFLANZUNG**

- 8.3.1 Pflanzungen/Einsaart Pflanzungen und Raseneinsaart nach Festle-  
gung Bauherr (vgl. Lageplan Außenanlagen)  
Der Bauherr übernimmt lediglich eine An-  
wuchs-/Fertigstellungspflege: Ein Keimen der  
Rasensamen wird bei Abnahme ggf. noch  
nicht eingetreten sein und ist auch nicht ver-  
einbart. Für die Pflege, das Keimen und für  
das weitere Wachstum des Rasens überneh-  
men die Käufer die Pflegeverantwortung. Die  
gepflanzten Bäume, Sträucher etc. sind nach  
Abnahme durch die Käufer/die Eigentümer-  
gemeinschaft dauerhaft zu pflegen.
- 8.3.2 Geländeprofil/-modellierung Die Oberfläche der nicht bebauten Grund-  
stücksteile wird den topografischen Gege-  
benheiten angepasst. Teilweise erfordern Hö-  
hendifferenzen die Ausbildung von Gelände-  
abböschungen mit größerem Gefälle bzw.  
sofern technisch erforderlich den Einbau von  
L-Betonmauerscheiben, Winkelsteinen oder  
Blockstufen/-kanten unterschiedlicher Höhe  
und Anzahl.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

- |       |                        |  |
|-------|------------------------|--|
| 8.3.3 | Oberflächen Freifläche | Oberflächenbeschaffenheit nach Festlegung Bauherr (vgl. Lageplan Außenanlagen)                                       |
| 8.3.4 | Ersatzpflanzungen      | Der Bauherr nimmt baurechtlich notwendige Ersatzpflanzungen vor. Diese sind vom Erwerber zu erhalten und zu pflegen. |

## 9. ANMERKUNGEN

- 9.1 Abmessungen tragwerksrelevanter Bauteile gemäß technischen Erfordernissen.
- 9.2 Falls nachträglich durch die Käufer/die Eigentümergemeinschaft Schlitzungen oder Installationen in den Außen- und Haustrennwänden hergestellt werden, kann dies die statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Eigenschaften des Hauses beeinträchtigen.
- 9.3 Farb- und Fassadengestaltung gemäß Festlegung Bauherr, insbesondere Außenfassade, Fensterrahmen, Haustüren, Rollläden, Dachgestaltung sowie Anlagen und Bodenbeläge im Außenbereich. Der Käufer kann auf die Farb- und Fassadengestaltung keinen Einfluss nehmen.
- 9.4 Leitungsschächte sowie Vor- und Abmauerungen werden – soweit diese nicht schon in den der Kaufvertragsurkunde als Anlage beigefügten Grundrissplänen dargestellt sind – nach der noch zu erstellenden haustechnischen Planung festgelegt. Im Bereich der Decken und Wände im Untergeschoss können Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen.
- 9.5 Die in den Plänen eingezeichneten Möbel, KÜcheneinrichtungen und Ausstattungen sowie Pflanzen oder Kraftfahrzeuge sind beispielhaft, dienen ausschließlich zum Zwecke der Illustration (einer möglichen Raumaufteilung) und gehören nicht zum Lieferumfang.
- 9.6 Keller-/Technik- und Abstellräume sind keine Aufenthaltsräume und dürfen nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden.
- 9.7 Baureinigung erfolgt als Grundreinigung der Fenster, Türen, Wandfliesen, Bodenbeläge, Treppen, Armaturen und sanitären Objekte
- 9.8 Schraffuren und schematische Darstellungen in den Plänen geben keine Verlegemuster von Oberflächen vor. Verlegeart und -richtung erfolgen gemäß Festlegung durch den Bauherrn.
- 9.9 Abweichungen in Maß und Qualität im Rahmen der bestehenden Normen ist zulässig. Für produktions- und materialbedingte Abweichungen in den Farbnuancen und Sortierung der Ware stellt kein Mangel dar und berechtigt nicht für Beanstandungen.

## BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Kronau Jahnstraße/Laurentiusstraße Haus 3 und Tiefgarage

Stand: 26.07.2023

Ebenso kann eine geringfügige Abweichung der Wohnfläche aufgrund der weiterführenden Werk- und Detailplanung, z.B. Ausführung von Schächten oder Vorsatzschalen, möglich sein.

### 9.10 Hinweis:

Wartung und natürlicher Verschleiß:

Bei nachfolgenden Bauteilen ist eine regelmäßige Wartung vorzunehmen, da es durch Bewitterung oder natürlichen Verschleiß zu einer Verschlechterung des ursprünglich eingebauten Materials kommen kann:

- Holzwerkanstrich
- Einzelraumlüfter
- Tauchpumpe / Hebeanlage, Wasserhähne, Heizungsthermostate, Wasseruhren, Wärmemengenzähler, Absperreinrichtungen für Heizung und Kalt-/Warmwasser, Revisionsöffnungen, Spülkästen, Heizungsanlage
- Türen mit -zylinder und -schlösser, Fenster
- elastische Ver fugungen
- Außenanlage, Bepflanzung
- Tiefgaragentor und Aufzug

Bei Einzelraumlüftern sind die Filtereinsätze regelmäßig auszutauschen.

Im Boden-Wand-Anschlussbereich als auch zwischen Bade- und Duschwannen und angrenzenden Wandfliesen kann es zu Abrissen der dauerelastischen Fugen kommen, da das Dämmmaterial wegen des Trittschallschutzes weich ausgeführt werden muss.

Parkettböden sind nebelfeucht zu wischen und gemäß der Pflegeanleitung des Herstellers zu pflegen.

Nach Erstellung der Grünanlage ist eine Bewässerung gemäß DIN sicherzustellen.

Zur Vermeidung von Kondensat- und Schimmelbildung in den Wohnräumen ist ein ausreichendes Lüftungsverhalten notwendig. Eine weitergehende Zwangsbelüftung ist baulich nicht vorgesehen.

Heidelberg, den 26.07.2023

Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG

## Lageplan 1 : 500

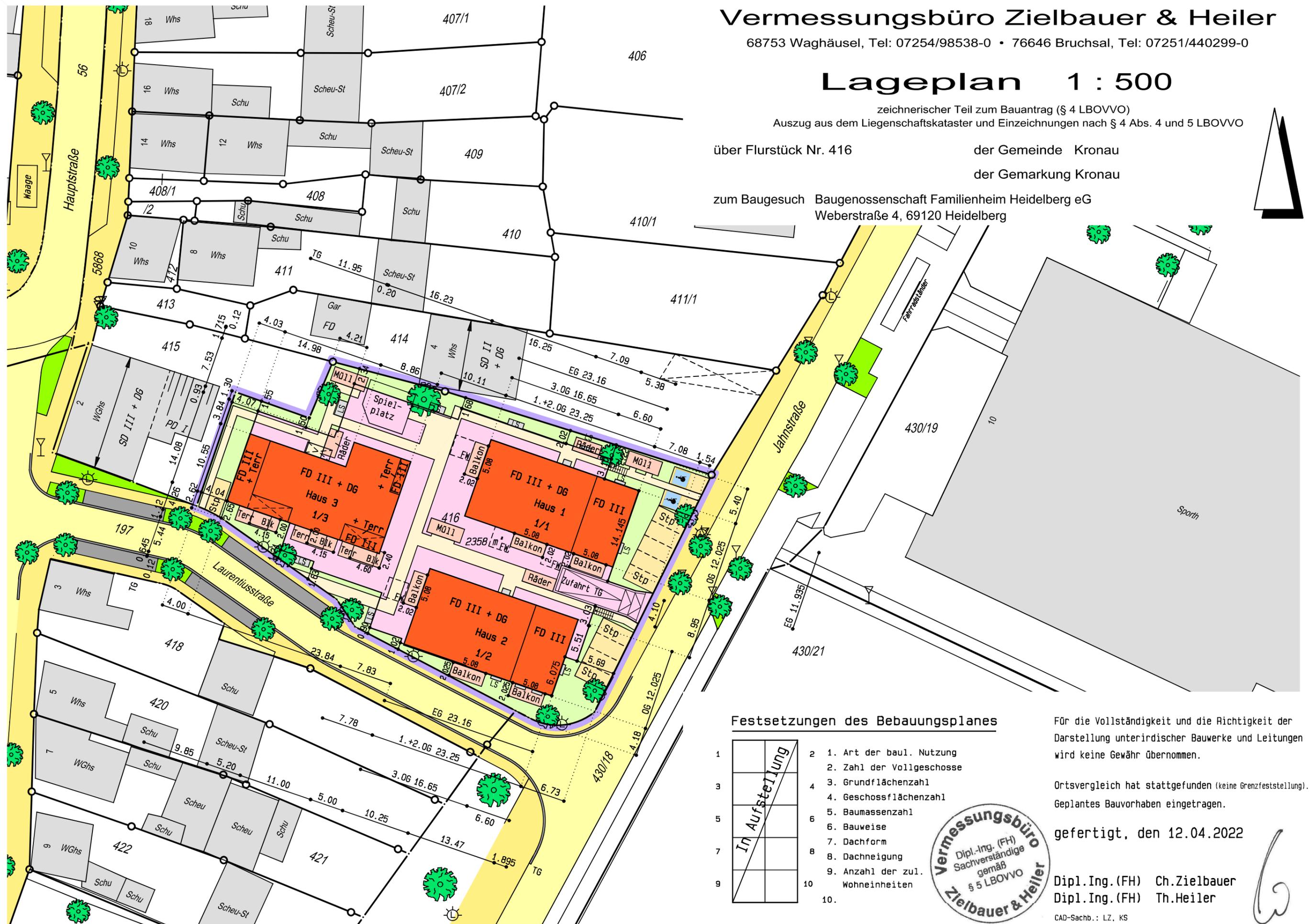
zeichnerischer Teil zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)  
Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einzeichnungen nach § 4 Abs. 4 und 5 LBOVVO

über Flurstück Nr. 416

der Gemeinde Kronau

der Gemarkung Kronau

zum Baugesuch Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG  
Weberstraße 4, 69120 Heidelberg



### Festsetzungen des Bebauungsplanes

In Aufstellung	1	1. Art der baul. Nutzung
	2	2. Zahl der Vollgeschosse
	3	3. Grundflächenzahl
	4	4. Geschossflächenzahl
	5	5. Baumassenzahl
	6	6. Bauweise
	7	7. Dachform
	8	8. Dachneigung
	9	9. Anzahl der zul. Wohneinheiten
	10	10.

Für die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Darstellung unterirdischer Bauwerke und Leitungen wird keine Gewähr übernommen.

Ortsvergleich hat stattgefunden (keine Grenzfeststellung). Geplantes Bauvorhaben eingetragen.

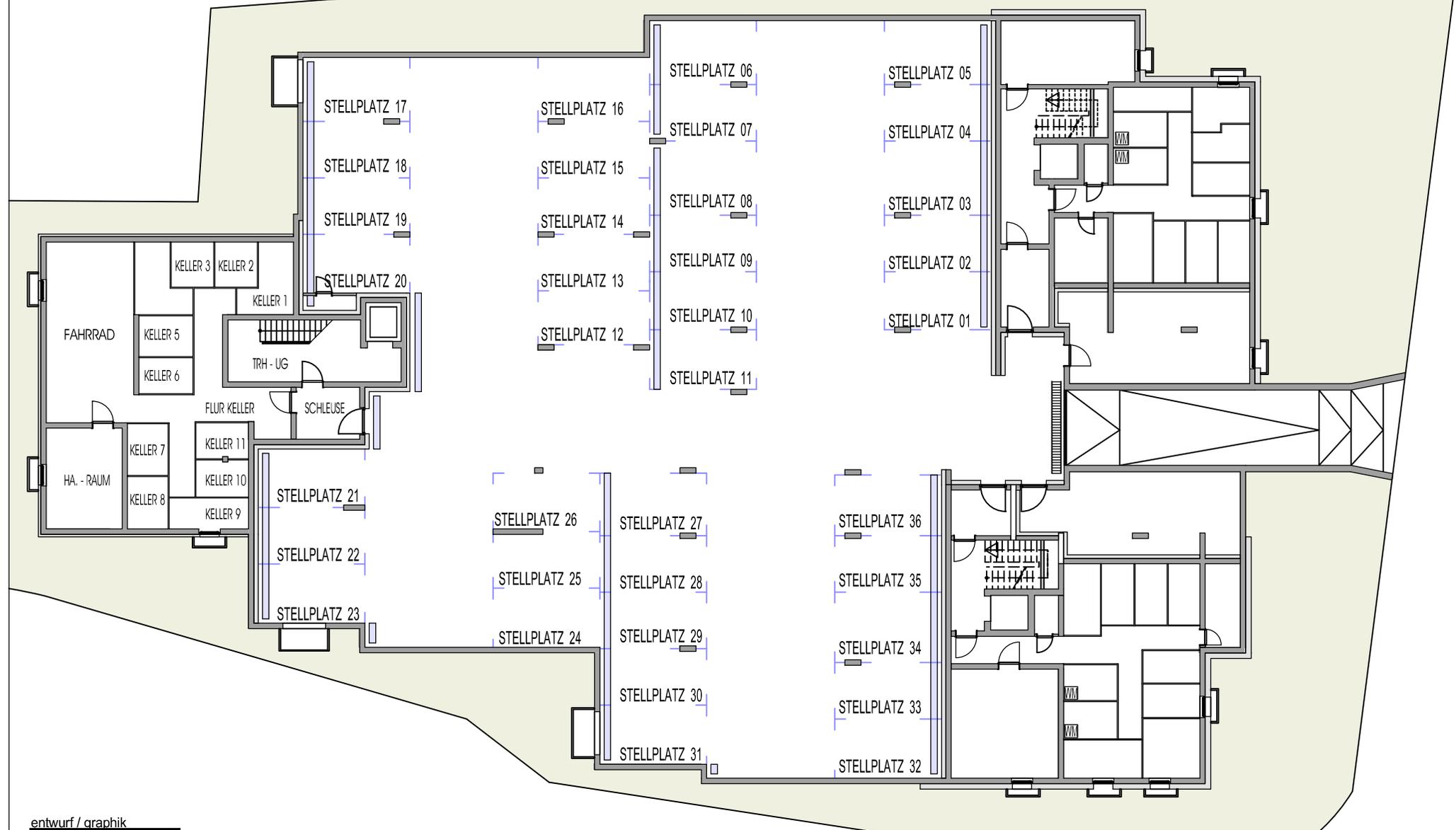
gefertigt, den 12.04.2022



Dipl.-Ing. (FH) Ch. Zielbauer  
Dipl.-Ing. (FH) Th. Heiler



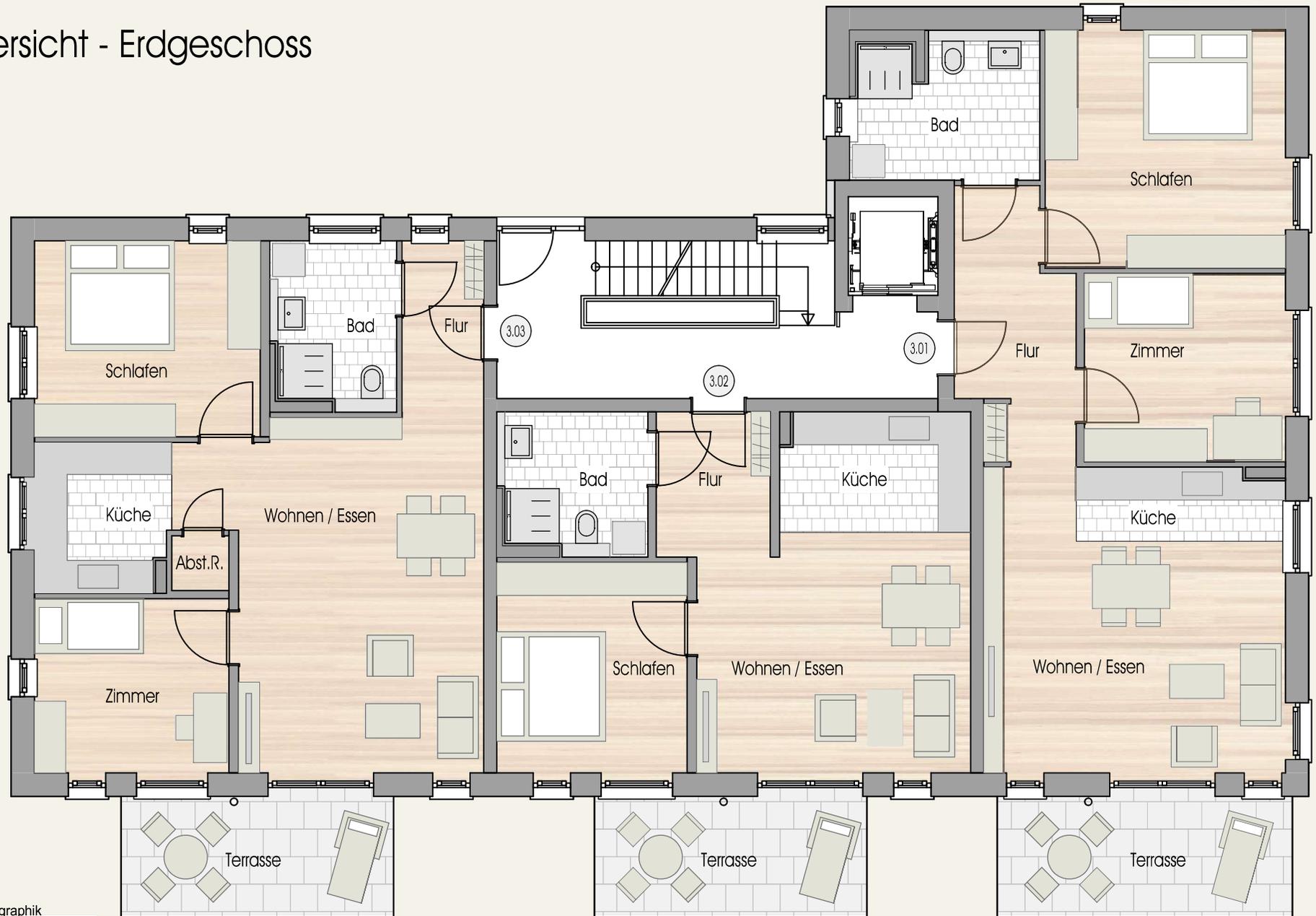
# Übersicht - Untergeschoss / Tiefgarage



entwurf / graphik



# Übersicht - Erdgeschoss



entwurf / grafik



# Übersicht - 1. Obergeschoss



entwurf / grafik



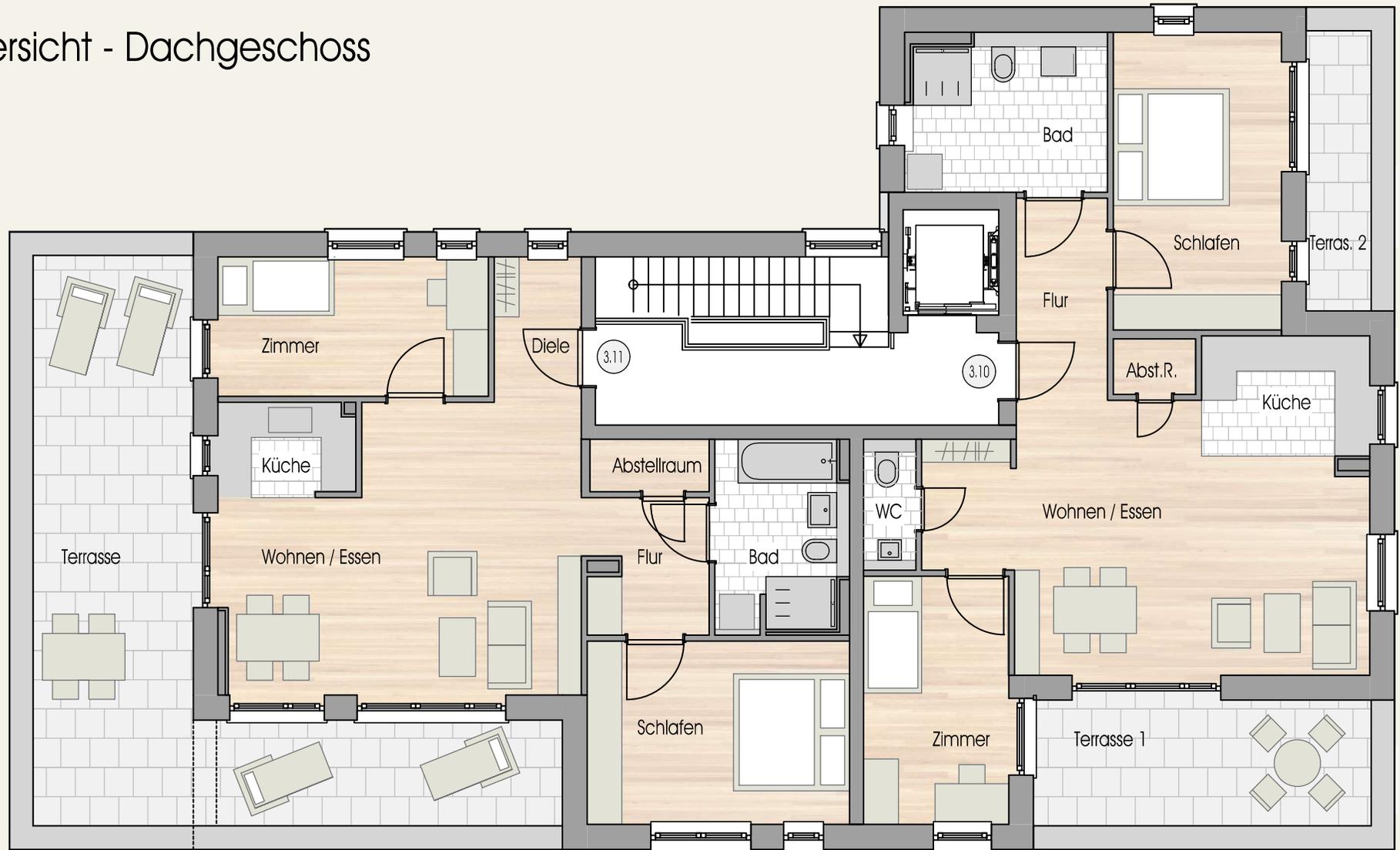
# Übersicht - 2.Obergeschoss



entwurf / grafik

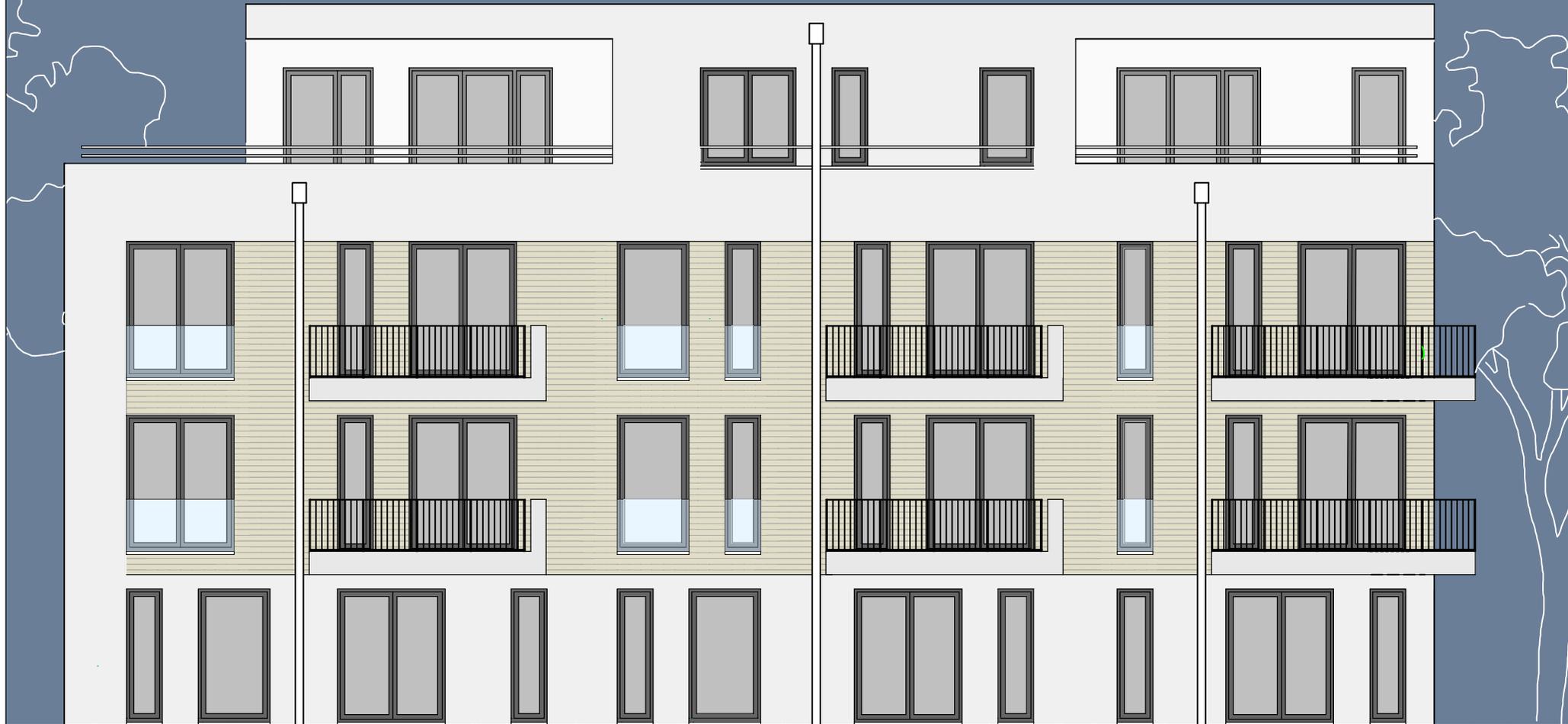


# Übersicht - Dachgeschoss





Ansicht Süd



entwurf / graphik

**BURGER**  
Architekten und Partner





# Ansicht Nord



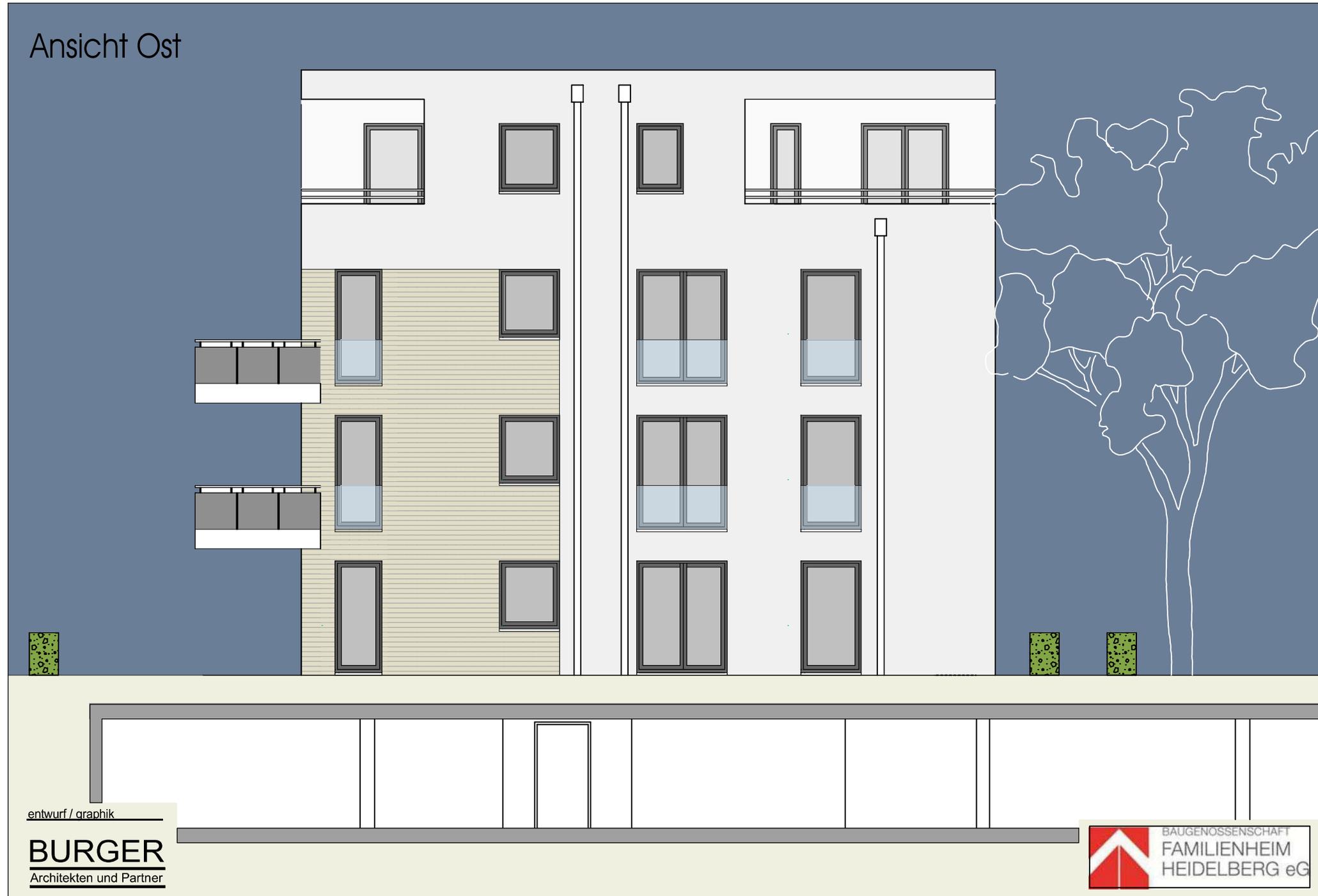
entwurf / graphik

**BURGER**  
Architekten und Partner

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
HEIDELBERG eG



Ansicht Ost



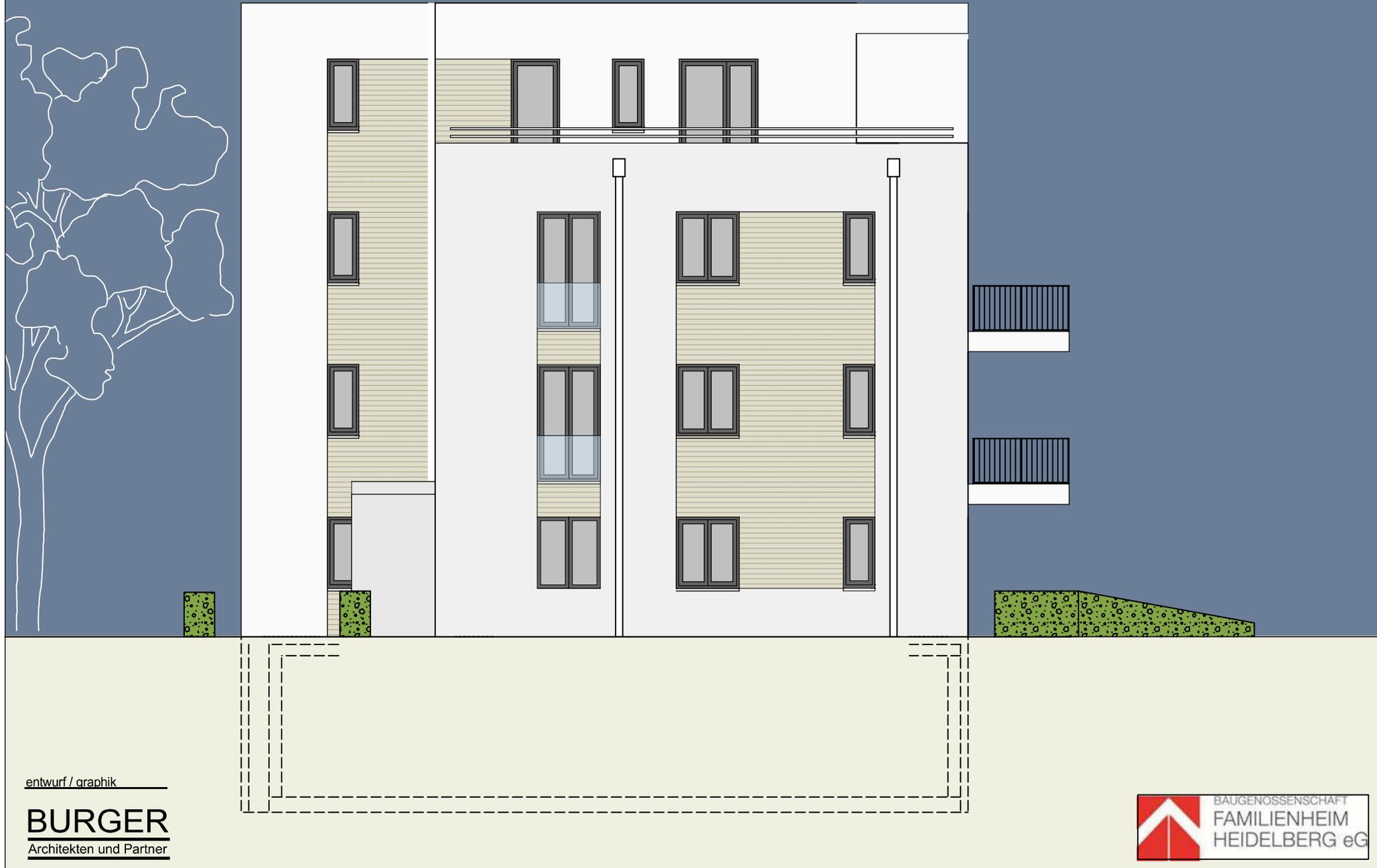
entwurf / grafik

**BURGER**  
Architekten und Partner

BAUGENOSSENSCHAFT  
**FAMILIENHEIM**  
HEIDELBERG eG



# Ansicht West



entwurf / graphik

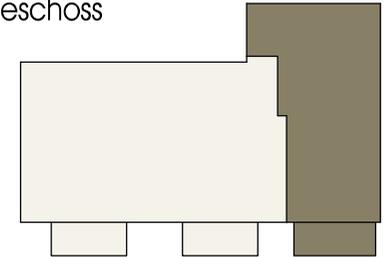
**BURGER**  
Architekten und Partner

BAUGENOSSENSCHAFT  
**FAMILIENHEIM**  
HEIDELBERG eG



## Wohnung 01

3 Zimmer Wohnung  
Erdgeschoss



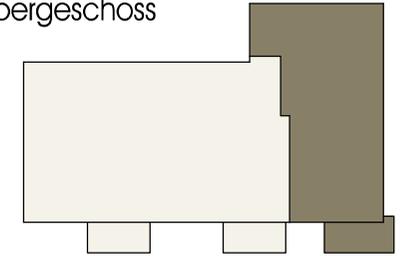
## Wohnfläche

Wohnen / Essen	25,72 qm
Schlafen	19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	8,83 qm
Terrasse	5,96 qm
<b>Gesamt</b>	<b>86,95 qm</b>



## Wohnung 04

3 Zimmer Wohnung  
1. Obergeschoss



## Wohnfläche

Wohnen / Essen	25,72 qm
Schlafen	19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	9,11 qm
Terrasse	4,74 qm
<b>Gesamt</b>	<b>86,01 qm</b>



entwurf / graphik

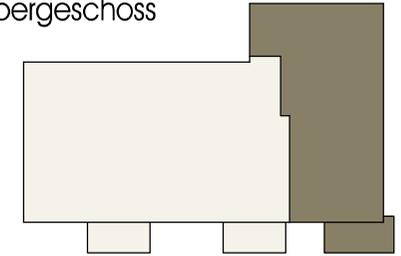
**BURGER**  
Architekten und Partner

BAUGENOSSENSCHAFT  
FAMILIENHEIM  
HEIDELBERG eG



## Wohnung 07

3 Zimmer Wohnung  
2.Obergeschoss



## Wohnfläche

Wohnen / Essen	25,72 qm
Schlafen	19,14 qm
Zimmer	12,67 qm
Küche	4,99 qm
Flur	9,64 qm
Bad	9,11 qm
Terrasse	4,74 qm
<b>Gesamt</b>	<b>86,01 qm</b>



entwurf / graphik

**BURGER**  
Architekten und Partner

