

# Exposé

## Wohnung in Rottenburg

### Großzügige 4,5-Zi.-Maisonette in Ergenzingen – Balkon, TG-Stellplatz & Wohnen auf 2 Ebenen



Objekt-Nr. OM-389708

#### Wohnung

Verkauf: **486.000 €**

Ansprechpartner:  
BTM-Wohnbau GmbH  
Mobil: 0155 66739778

Gäustraße 24  
72108 Rottenburg  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,40 m²	Etage	2. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die stilvolle 4,5-Zimmer-Maisonettewohnung überzeugt durch ihre moderne Architektur und eine gut durchdachte Raumaufteilung. Sie ist die ideale Wahl für Paare oder Familien, die Wert auf ein großzügiges Zuhause und gehobenen Wohnkomfort legen.

Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich im unteren Geschoss. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Von hier aus betreten Sie auch den Balkon, der zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet. Auf dieser Ebene befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein modernes Bad und ein Gäste-WC, sodass ein komfortabler Alltag gewährleistet ist.

Im oberen Stockwerk stehen Ihnen zwei weitere großzügige Schlafzimmer zur Verfügung. Ein praktischer Abstellraum, der auf Wunsch auch als zusätzliches Gäste-WC genutzt werden kann, ergänzt das Raumangebot und unterstreicht die Flexibilität dieser Wohnung.

Die bodentiefen Fenster sorgen für eine optimale Belichtung und ein offenes Wohngefühl. Besonders einladend ist der großzügige Eingangsbereich mit hellem Flur, der schon beim Betreten der Wohnung ein offenes und freundliches Ambiente schafft.

Mit ihrer durchdachten Gestaltung, modernen Ausstattung und der ruhigen, dennoch zentralen Lage ist diese Wohnung nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch für Kapitalanleger attraktiv: Sie erfüllt alle Voraussetzungen für die 5 % AfA.

Geplanter Baubeginn Oktober 2025. Voraussichtliche Bezugsfertigstellung Ende 2026.

## Ausstattung

Ausstattung allgemein

- 3-fach Wärme-Isolierverglasung
- Heizung mit Luftwärmepumpen
- Dezentrale Warmwasserversorgung
- Glasfaser-Anschluss
- Lademanagement-System für E-Autos
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden an allen bodentiefen Fensterelementen
- Glas-Balkongeländer
- Hochwertige Einrichtung
- Überhohe Wohnungseingangs- und Innentüren
- Photovoltaik-Anlage (günstigerer Stromtarif)
- Hochwertiger, verklebt verlegter Vinylboden
- Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten
- Wände wahlweise mit Malervlies, Putz oder Tapete
- Balkon- und Terrassenplatten (60 × 60 cm) im Kiesbett verlegt
- Ebener Zugang über Personenaufzug, schwellenfrei vom UG bis 1.DG
- Zusätzliche Abstellräume in den Wohnungen
- WDVS aus Mineralwolle

- Nebenräume, überdachte Fahrradstellplätze und Kellerräume

#### Ausstattung Bad

- Tageslichtbäder mit modernem Design
- Bodenebene, geflieste „Walk-In“-Duschen
- Hochwertige Sanitärausstattung mit "RainAir"-Duschsystem
- Spülrandlose WCs
- Boden- und Wandfliesen im Format 30 × 60 cm

#### Gestaltungsfreiheit

Im Rahmen der Bemusterung haben Sie die Möglichkeit aus verschiedenen Designs und hochwertigen Ausstattungsvarianten zu wählen. Neben Bodenbelägen, Wandoberflächen oder Sanitärobjekten können auch technische Details wie die Positionierung von Lichtschaltern und Steckdosen individuell auf Ihre Wünsche abgestimmt werden.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Sonderwünsche umzusetzen - von kleinen Anpassungen bis hin zu durchdachten Grundrissänderungen. So können Sie Ihre individuelle Wohnung nach Ihren Wünschen realisieren.

Eigenleistungen in den End-Ausbaugewerken sind möglich soweit diese sich in den Bauablauf integrieren lassen.

#### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Keine Makleranfragen erwünscht!!!

#### Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

BTM Wohnbau GmbH

Brandenburgerstrasse 3

72108 Rottenburg - Ergenzingen

Vertreten durch:

Dipl. Ing. Björn Baur

Kontakt:

Telefon: 0174 804 0101

E-Mail: [kontakt@btm-wohnbau.de](mailto:kontakt@btm-wohnbau.de)

Internetadresse: [www.btm-wohnbau.de](http://www.btm-wohnbau.de)

Registereintrag:

Registernummer: 757 779

Registergericht: Stuttgart

Steuernummer: 86111 / 48406

Haftungsausschluss:

## Haftung für Inhalte

Die Inhalte unserer Seiten wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte können wir jedoch keine Gewähr übernehmen. Als Diensteanbieter sind wir gemäß § 7 Abs.1 TMG für eigene Inhalte auf diesen Seiten nach den allgemeinen Gesetzen verantwortlich. Nach §§ 8 bis 10 TMG sind wir als Diensteanbieter jedoch nicht verpflichtet, übermittelte oder gespeicherte fremde Informationen zu überwachen oder nach Umständen zu forschen, die auf eine rechtswidrige Tätigkeit hinweisen. Verpflichtungen zur Entfernung oder Sperrung der Nutzung von Informationen nach den allgemeinen Gesetzen bleiben hiervon unberührt. Eine diesbezügliche Haftung ist jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Kenntnis einer konkreten Rechtsverletzung möglich. Bei Bekanntwerden von entsprechenden Rechtsverletzungen werden wir diese Inhalte umgehend entfernen.

## Haftung für Links

Unser Angebot enthält Links zu externen Webseiten Dritter, auf deren Inhalte wir keinen Einfluss haben. Deshalb können wir für diese fremden Inhalte auch keine Gewähr übernehmen. Für die Inhalte der verlinkten Seiten ist stets der jeweilige Anbieter oder Betreiber der Seiten verantwortlich. Die verlinkten Seiten wurden zum Zeitpunkt der Verlinkung auf mögliche Rechtsverstöße überprüft. Rechtswidrige Inhalte waren zum Zeitpunkt der Verlinkung nicht erkennbar. Eine permanente inhaltliche Kontrolle der verlinkten Seiten ist jedoch ohne konkrete Anhaltspunkte einer Rechtsverletzung nicht zumutbar. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Links umgehend entfernen.

## Urheberrecht

Die durch die Seitenbetreiber erstellten bzw. verwendeten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedürfen der Zustimmung des jeweiligen Autors bzw. Erstellers. Downloads und Kopien dieser Seite sind nur für den privaten, nicht kommerziellen Gebrauch gestattet. Soweit die Inhalte auf dieser Seite nicht vom Betreiber erstellt wurden, werden die Urheberrechte Dritter beachtet. Insbesondere werden Inhalte Dritter als solche gekennzeichnet. Sollten Sie trotzdem auf eine Urheberrechtsverletzung aufmerksam werden, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis. Bei Bekanntwerden von Rechtsverletzungen werden wir derartige Inhalte umgehend entfernen.

Gewerbe-Aufsichtsbehörde:

Aufsichtsbehörde nach §34c Gewerbeordnung: IHK Reutlingen

## Lage

Standort & Mikro-Lage:

Das Bauvorhaben befindet sich in der Straße "Alte Ziegelei" in 72108 Rottenburg-Ergenzingen, ruhig gelegen am Rande des Ortskerns in einer 30er Zone und Sackgasse. Das östliche Gebäude grenzt ebenso an die Gäustraße an.

Den Bahnhof mit Anbindung an das VVS Netz Stuttgart erreichen Sie von der Alten Ziegelei aus in 5 Gehminuten.

(VVS-Fahrzeiten: Herrenberg ca. 8 min., Böblingen ca. 22 min., Stuttgart HBF ca. 42 min.)

Zur zentralen Bushaltestelle mit Anbindung an die umliegenden Städte sind es 2 Gehminuten (Verkehrsnetz Rottenburg, Nagold, Horb etc.) und 5 Gehminuten ins Grüne mit Spazierwegen.

Ebenso sind Kindergarten, Schule, Apotheke, Arzt, Bank, Supermarkt, Restaurants etc. in wenigen Gehminuten erreichbar.

Makro-Lage & Verkehr:

Ergenzingen liegt direkt an der Autobahn A81 Stuttgart-Singen.

Die bedeutende Universitätsstadt Tübingen erreichen Sie in ca. 20 Minuten, ebenso die Industriestädte Böblingen und Sindelfingen.

Ergenzingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung via Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Es liegt in der Nähe der Landeshauptstadt Stuttgart, der Universitätsstadt



Tübingen mit ihren berühmten Kliniken sowie der Industriemetropole Böblingen/Sindelfingen mit zahlreichen internationalen Großunternehmen.

#### Infrastruktur & Lebensqualität:

Die öffentliche Infrastruktur in Ergenzingen ist sehr gut. Neben Arztpraxen und Kreditinstituten sind zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und Industriefirmen in der Ortsmitte und den beiden ständig wachsenden Gewerbegebieten beheimatet. Viele dieser Firmen bieten bestmögliche, wohnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze.

Ergenzingen wird gerne als Wohnort gewählt – von jungen Familien bis zu Senioren fühlen sich hier alle Altersgruppen wohl. Sie finden hier Ganztagesbetreuung und Bildung in den Schulen und kirchlichen Einrichtungen. Zur Freizeitgestaltung laden neben der idyllischen Natur zahlreiche Vereine und Ausflugsmöglichkeiten in die nahen Erholungsgebiete ein. In Ergenzingen gehen Tradition und Moderne eine geradezu ideale Verbindung ein.

#### Fakten & Kennzahlen:

Einwohner: ca. 4.500

Arbeitsplätze: ca. 1.400

#### Bildungseinrichtungen:

4 Kindergärten, Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule

Alle weiterführenden Schulen in Rottenburg

Universität Stuttgart (42 min.), Universität Tübingen (20 min.)

#### Kirchen:

Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe

#### Gesundheit:

Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen etc.

#### Versorgung:

3 Supermärkte (Aldi, Lidl, Netto)

2 Tankstellen (Aral, davon eine 24h)

Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, Fast-Food etc.

2 Banken, Poststelle

#### Freizeit:

Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhalle, Sportplätze, Fitnesscenter, Tennishalle, Karneval etc.

#### Gewerbegebiet:

Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Hald & Grunewald, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben etc.

#### Erholung & Naherholung:

Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal

#### Infrastruktur:

Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn (ca. 20 min.)

Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) und Karlsruhe

Direkter Bahnanschluss (RB) nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.)

Stuttgart Zentrum (42 min.)

Direkter Autobahnanschluss zur A81 Stuttgart-Singen

Nahverkehr in die benachbarten Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je 10–15 min.)

Flughafen Stuttgart über A81 oder RB / S-Bahn (je ca. 40 min., nach Fertigstellung neuer Bahnlinie an Flughafen Stuttgart ca. 35 min.)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



3D-Grundriss 1. DG

# Exposé - Galerie



Visualisierung 1. DG Wohnen



Visualisierung 1. DG Wohnen

# Exposé - Galerie



Visualisierung 1. DG Küche



Visualisierung 1. DG Wohnen

# Exposé - Galerie



Visualisierung 1. DG Flur



Visualisierung 1. DG Zimmer



# Exposé - Galerie



Visualisierung 1. DG Bad



Visualisierung 1. DG Gäste-WC

# Exposé - Galerie



3D-Grundriss 2. DG



Visualisierung 2. DG Schlafen



# Exposé - Galerie



Visualisierung 2. DG Schlafen



Visualisierung 2. DG Schlafen

# Exposé - Galerie



Balkon



Südwest



# Exposé - Galerie



Südost

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 1.DG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.DG

# Exposé - Anhänge

1. Energieausweis
2. Prospekt
3. Baubeschreibung

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Gültig bis: 04.06.2035

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

1

## Gebäude

Gebäudetyp	freistehendes Mehrfamilienhaus	
Adresse	Gäustrasse 24/1 72108 Rottenburg-Ergenzingen	
Gebäudeteil <sup>2</sup>		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	2025	
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3, 4</sup>	2025	
Anzahl der Wohnungen	6	
Gebäudenutzfläche (A <sub>N</sub> )	736,0 m <sup>2</sup>	<input type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt
Wesentliche Energieträger für Heizung <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Wesentliche Energieträger für Warmwasser <sup>3</sup>	Strom-Mix	
Erneuerbare Energien <sup>3</sup>	Art:	Verwendung:
Art der Lüftung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input checked="" type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung
Art der Kühlung <sup>3</sup>	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme
Inspektionspflichtige Klimaanlage <sup>5</sup>	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)	

## Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

☐ Eigentümer

☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

## Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl. Ing. (FH) Bettina Lehmann  
Architektur + Energieberatung  
Mühlstrasse 5  
72172 Sulz

Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 05.06.2025

<sup>1</sup> Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

<sup>2</sup> nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

<sup>3</sup> Mehrfachangaben möglich

<sup>4</sup> bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

<sup>5</sup> Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG



# ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

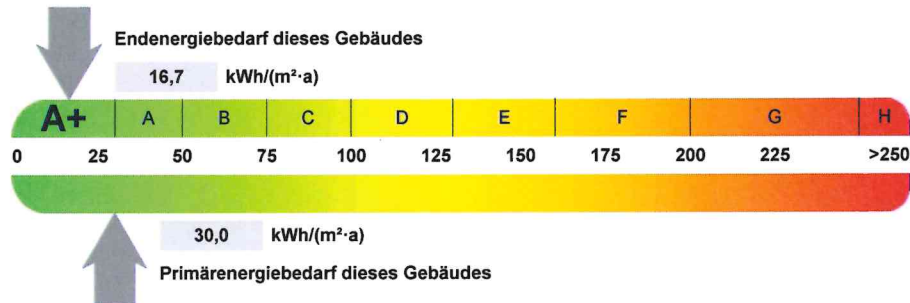
Vorschau

(Ausweis rechtlich nicht gültig)

2

## Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **9,3** kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



### Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>

#### Primärenergiebedarf

Ist-Wert **30,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert **39,0** kWh/(m<sup>2</sup>·a)

#### Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub><sup>3</sup>

Ist-Wert **0,30** W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert **0,44** W/(m<sup>2</sup>·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten

### Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- ☒ Verfahren nach DIN V 18599  
☐ Regelung nach § 31 GEG ("Modellgebäudeverfahren")  
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**16,7 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

## Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien

Nutzung erneuerbarer Energien <sup>3</sup> ☐ für Heizung ☐ für Warmwasser

### ☒ Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

☐ Erfüllung der 65%-EE-Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG <sup>3</sup>

- ☐ Hausübergabestation (Wärmenetz) (§ 71b)  
☐ Wärmepumpe (§ 71c)  
☐ Stromdirektheizung (§ 71d)  
☐ Solarthermische Anlage (§ 71e)  
☐ Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff/-derivate (§ 71f, g)  
☐ Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)  
☐ Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)  
☐ Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

### ☒ Erfüllung der 65%-EE-Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG

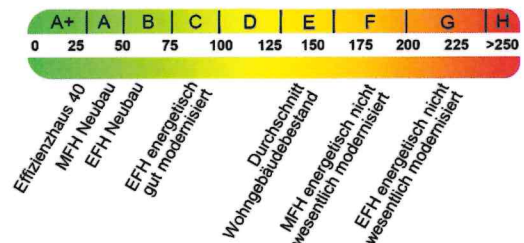
Art der erneuerbaren Energie	Anteil Wärmebereitstellung <sup>5</sup>	Anteil EE <sup>6</sup> der Einzelanlage	Anteil EE <sup>6</sup> aller Anlagen <sup>7</sup>
Elektrische Wärmepumpe	89,3 %	100 %	89,3 %
Summe <sup>8</sup>			89,3 %

☐ Nutzung bei Anlagen, für die die 65%-EE-Regel nicht gilt <sup>9</sup>

Art der erneuerbaren Energie		Anteil EE <sup>10</sup>
		%
		%
Summe <sup>8</sup>		%

☐ weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>4</sup>



## Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG

<sup>3</sup> Mehrfachnennung möglich

<sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>5</sup> Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen

<sup>6</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

<sup>7</sup> nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen

<sup>8</sup> Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage

<sup>9</sup> Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall

<sup>10</sup> Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme-/Kälteenergiebedarf



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

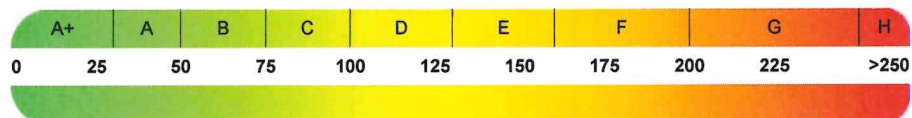
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

3

## Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)



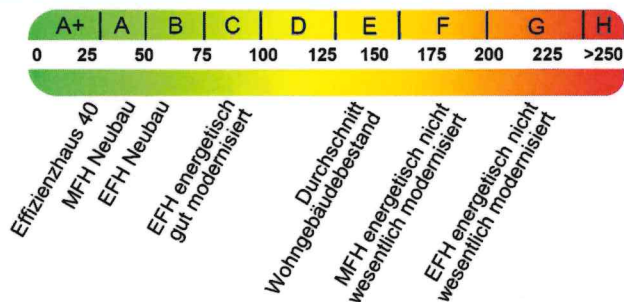
## Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger <sup>2</sup>	Primär- energie- faktor-	Energie- verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						

☐ weitere Einträge in Anlage

## Vergleichswerte Endenergie <sup>3</sup>



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>N</sub>) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

<sup>3</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

Empfehlungen des Ausstellers

Vorschau  
(Ausweis rechtlich nicht gültig)

4

## Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☐ möglich ☒ nicht möglich

### Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie

☐ weitere Einträge im Anhang

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information.  
Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen  
sind erhältlich bei/unter:

Dipl. Ing. (FH) Bettina Lehmann, Architektur + Energieberatung  
Mühlstrasse 5, 72172 Sulz

## Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom <sup>1</sup> 16. Oktober 2023

## Erläuterungen

5

### Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 106 GEG). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

### Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien) dazu weitere Angaben.

### Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

### Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie mithilfe von Primärenergiefaktoren auch die sogenannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung.

### Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust. Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt das GEG bei Neubauten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

### Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

### Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Erfüllung der 65%-EE-Regel – Seite 2

§ 71 Absatz 1 GEG sieht vor, dass Heizungsanlagen, die zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt werden, grundsätzlich zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Die 65%-EE-Regel gilt ausdrücklich nur für neu eingebaute oder aufgestellte Heizungen und überdies nach Maßgabe eines Systems von Übergangsregeln nach den §§ 71 ff. GEG. In dem Feld „Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien“ kann für Anlagen, die den §§ 71 ff. GEG bereits unterfallen, die Erfüllung per Nachweis im Einzelfall oder per pau-

schaler Erfüllungsoption ausgewiesen werden. Für Bestandsanlagen, auf die §§ 71 ff. nicht anzuwenden sind oder für die Übergangsregelungen nach § 71 Absatz 8, 9 oder § 71i - § 71m GEG oder sonstige Ausnahmen gelten, können die zur Wärmebereitstellung eingesetzten erneuerbaren Energieträger aufgeführt und kann jeweils der prozentuale Anteil an der Wärmebereitstellung des Gebäudes ausgewiesen werden.

### Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

### Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigt.

### Treibhausgasemissionen – Seite 2 und 3

Die mit dem Primärenergiebedarf oder dem Primärenergieverbrauch verbundenen Treibhausgasemissionen des Gebäudes werden als äquivalente Kohlendioxidemissionen ausgewiesen.

### Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach dem GEG besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 87 Absatz 1 GEG genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

### Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



# Neubauprojekt **Alte Ziegelei**



**Ergenzungen** - 24 Wohnungen in 4 Gebäuden



- Hohe Energie-Effizienz - **Barrierefreie Einheiten** - Sehr gute Infrastruktur -





Visualisierung Ansicht Süd-West mit Umgebung

# Projektvorstellung

In 72108 Rottenburg-Ergenzingen entstehen 24 Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden mit verbundener Tiefgarage. Das Bauvorhaben befindet sich in der Straße "Alte Ziegelei", ruhig gelegen am Rande des Ortskerns in einer 30er Zone und Sackgasse. Das östliche Gebäude grenzt ebenso an die Gäustraße an.

Das Projekt befindet sich auf einem ebenen Grundstück mit einer Gesamtgröße von 2267m<sup>2</sup>.

Die 4 Gebäude sind unterirdisch mit einer Tiefgarage verbunden, diese hat 30 Stellplätze mit E-Auto-Lademanagement.

Die 24 modernen Eigentumswohnungen haben eine hohe Energie-Effizienz nach GEG 2020 mit hohem Anteil an erneuerbaren Energien - Endenergiebedarf 16,7 kWh / m<sup>2</sup>a.

Die Wohnungen haben eine Wohnfläche zwischen 76 und 133m<sup>2</sup> mit jeweils Balkon oder Terrasse nach Süden.

Alle Wohnungen in den Erdgeschossen und Obergeschossen sind barrierefrei erstellbar. Alle Gebäude haben barrierefreie Aufzüge und der Zugang zu allen Einheiten ist schwellenfrei.

Der Ort Ergenzingen gehört zum Landkreis Tübingen mit sehr guter Immobilienpreis-Entwicklung.

Der Neubau erfüllt die Kriterien für die 5% Abschreibung (degressive AfA gemäß Wachstumschancengesetz März 2024).

Die Umgebungsbebauung besteht aus gehobenen Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise Neubauten.

So entsteht hier in bevorzugter Wohnlage ein Projekt mit moderner Architektur und hoher Wohnqualität, massiv gebaut mit lokalen Handwerkern und Fachingenieuren aus der Region.

**Eine Preisliste mit Reservierungsstand erhalten Sie auf Anfrage**

# Infrastruktur

Der Ort Ergenzingen hat eine **sehr gute Infrastruktur** mit **direkter Lage an der Autobahn A81** Stuttgart-Singen.

Die bedeutende **Universitätsstadt Tübingen** erreichen Sie in **ca. 20 Minuten**, ebenso die **Industriestädte Böblingen** und **Sindelfingen**.

Den Bahnhof mit **Anbindung an das VVS Netz Stuttgart**, erreichen Sie von der Alten Ziegelei aus in **5 Gehminuten**.  
(VVS Stuttgart 42 Minuten nach Stuttgart HBF)

Zur **zentralen Bushaltestelle** mit Anbindung an die **umliegenden Städte** sind es **2 Gehminuten** (Verkehrsnetz Rottenburg, etc...) und **5 Gehminuten ins Grüne** mit Spazierwegen.

Ebenso sind **Kindergarten, Schule, Apotheke, Arzt, Bank, Supermarkt, Restaurants, etc...** in **wenigen Gehminuten** erreichbar.

# Highlights

## Sehr gute Verkehrsanbindung

Naherholungsgebiet in wenigen Gehminuten erreichbar

**5% degressive AfA (Sonderabschreibung bei Vermietung)**

Energie-Effizienzklasse A+

**Barrierefreie Apartments und Personenaufzüge**

Schwellenfreier Zugang von Tiefgarage zu allen Wohnungen

**Alle Terrassen und Balkone ausgerichtet nach Süden**

Nebenräume und überdachte Fahrradstellplätze

**Viel Helligkeit durch bodentiefe Fenster**

WDVS aus Mineralwolle (kein Styropor)

## Elektrische Rollläden

Überhohe Wohnungseingangs- und Innentüren

**3-Scheiben Wärme-Isolierverglasung**

Luft-Wärmepumpen

**Photovoltaik-Anlage (günstigerer Stromtarif)**

Hochwertige Einrichtung

**Fußbodenheizung**

Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

**Glasfaseranschluss**

Lademanagement-System für E-Autos

Bei den gezeigten Bildern der Ausstattung handelt es sich um Beispielabbildungen.

Die Möblierung und Ausstattung der Grundrisse dient der Illustration.

Abbildungen unterliegen keiner Gewähr.

Im Zuge der Ausführungsplanung kann es zu Änderungen kommen.



# Referenzobjekte

Hier finden Sie ähnliche, durch uns erstellte Objekte in Ergenzingen für Ihre bessere Anschauung als Referenz:



## Stehelinstraße 14, 16 und 18

18 Wohneinheiten, Tiefgarage  
Baujahr: 2020

Energiestandard KfW 40

Bitte beachten Sie, dass Sie von der Stehelinstraße aus die Rückseiten der Gebäude sehen. Vom Killbergweg aus sehen Sie auch teilweise die Frontseiten.



## Eutinger Straße 4 ,6, 8 und 10

25 Wohneinheiten, verbundene Tiefgarage  
Baujahr: 2019

Energiestandard KfW 40+ mit PV Anlage

Dieses Bauvorhaben ist in der Größenordnung ähnlich wie die Alte Ziegelei und hat ebenso eine verbundene Tiefgarage.



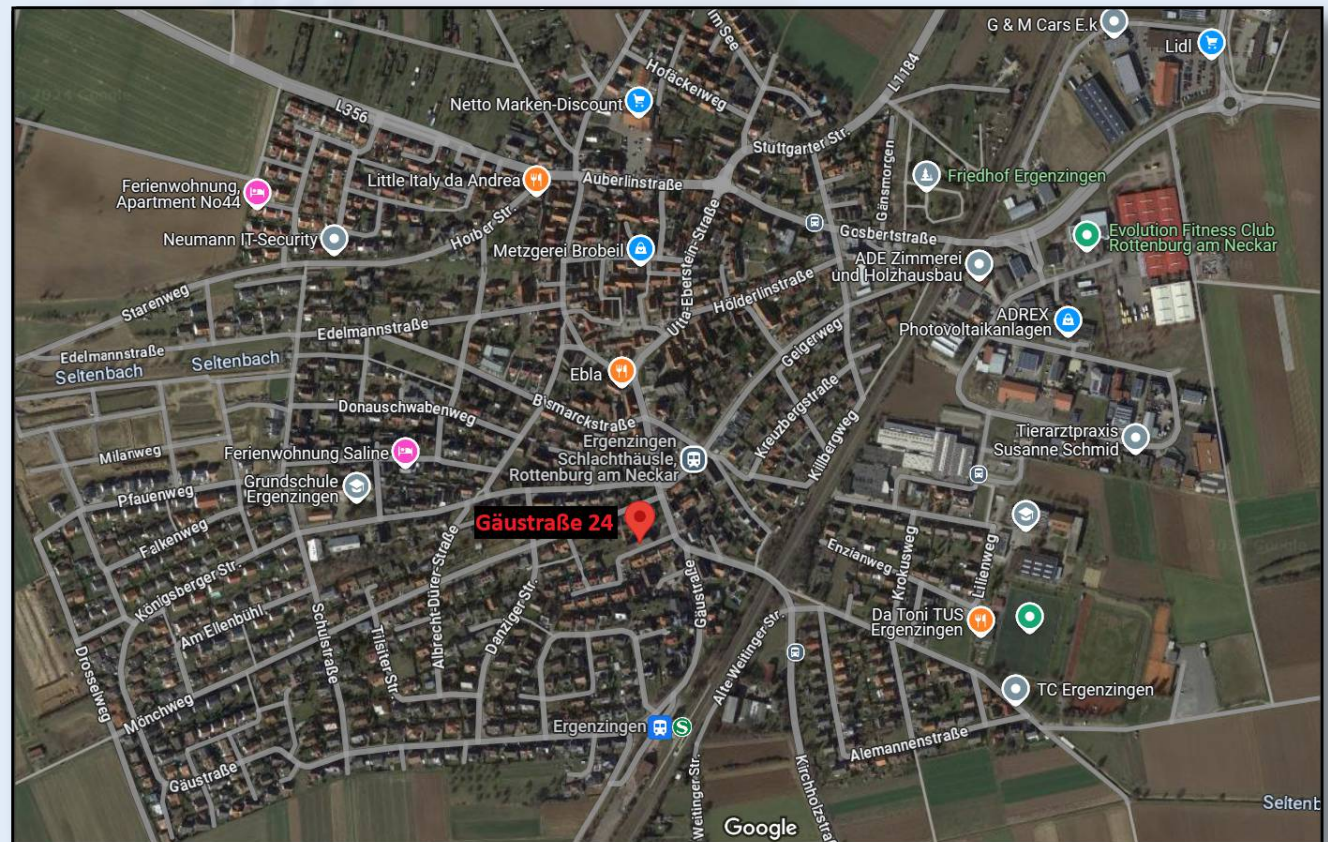
## Über Ergänzungen

Mit ca. 4.500 Einwohnern ist Ergenzingen der größte Stadtteil Rottenburgs. Ergenzingen verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung via Bahn, Autobahn und Bundesstraßen. Es liegt in der Nähe der Landeshauptstadt Stuttgart, der Universitätsstadt Tübingen mit ihren berühmten Kliniken und der Industriemetropole Böblingen/Sindelfingen mit zahlreichen internationalen Großunternehmen.

Ergenzenzen besitzt eine **sehr gute öffentliche Infrastruktur**. Neben **Arztpraxen und Kreditinstituten** sind zahlreiche **Einzelhandelsgeschäfte, Handwerksbetriebe und Industriefirmen** in der Ortsmitte und den beiden **ständig wachsenden Gewerbegebieten** beheimatet. Viele dieser Firmen bieten bestmögliche, **wohnnortnahe Arbeits- und Ausbildungsplätze**.

Ergenzingen wird gerne als Wohnort gewählt, von jungen Familien bis zu Senioren fühlen sich hier alle Altersgruppen wohl. Sie finden hier Ganztagesbetreuung und Bildung in den Schulen und kirchlichen Einrichtungen. Zur Freizeitgestaltung laden neben der idyllischen Natur zahlreiche Sport- und Kulturvereine sowie Ausflugsmöglichkeiten in die nahen Erholungsgebiete ein. In Ergenzingen gehen Tradition und Moderne eine geradezu ideale Verbindung ein.

Der Ort gehört zum **Landkreis Tübingen**. Hier Wohneigentum zu erwerben, bedeutet **sichere Vermögens- und Wertsteigerung**.



## Lage Neubauprojekt in Ergenzingen



- Lage:** 72108 Rottenburg - Stadtteil Ergenzingen, Gäustraße 24, Ortsmitte
- Einwohner:** ca. 4.500
- Arbeitsplätze:** ca. 1.200
- Schulen:** 2 Kindergärten, Grundschule, Gemeinschaftsschule ganztags, Außenstelle der Realschule Rottenburg, Liebfrauenschule, alle weiterführenden Schulen in Rottenburg, Universität Stuttgart (40 min.), Universität Tübingen (25 min.)
- Kirchen:** Katholische Kirche, evangelische Kirche, Kloster Liebfrauenhöhe
- Gesundheit:** Gesundheitsversorgung mit Ärzten, Zahnärzten, Tierarzt, Physiotherapie, Apotheke, Massagen, altenbetreutes Wohnen, etc...
- Versorgung:** 3 Supermärkte Aldi, Lidl, Netto  
2 Tankstellen Aral, davon eine 24h  
Mehrere Metzger, Bäcker, Restaurants, Bars, Fast-Food, etc...  
2 Banken, Poststelle
- Freizeit:** Verschiedenste Sportvereine, Musikvereine, Naturvereine, Mehrzweckhallen, Sportplätze, Fitnesscenter, Tennishalle, Karneval, etc...
- Gewerbegebiet:** Ständig wachsend mit verschiedenen mittelständischen und großen Unternehmen wie Bitzer, Dachser, Elring-Klinger, Hald & Grunewald, Magra, Bergfreunde, Dienstleistungsbüros, eine Vielzahl von Handwerksbetrieben, etc...
- Erholung:** Schwarzwald, Schwäbische Alb, Bodensee, Schönbuch, Neckartal
- Infrastruktur:** Nahverkehr nach Tübingen mit Bus oder Bahn (ca. 20 min.)  
Verkehrsverbund Stuttgart (VVS) und Karlsruhe  
Direkter Bahnanschluss (RB) nach Böblingen / Sindelfingen (22 min.) und Stuttgart Zentrum (42. min)  
Direkter Autobahnanschluss (3km) zur A81 Stuttgart-Singen  
Nahverkehr in die Städte Rottenburg / Herrenberg / Horb / Nagold (je 10 - 15 min.)  
Anbindung an Flughafen Stuttgart über A81 / A8 (ca. 40 min.) oder RB / S-Bahn



Ortsmitte



Panorama



Gewerbegebiet



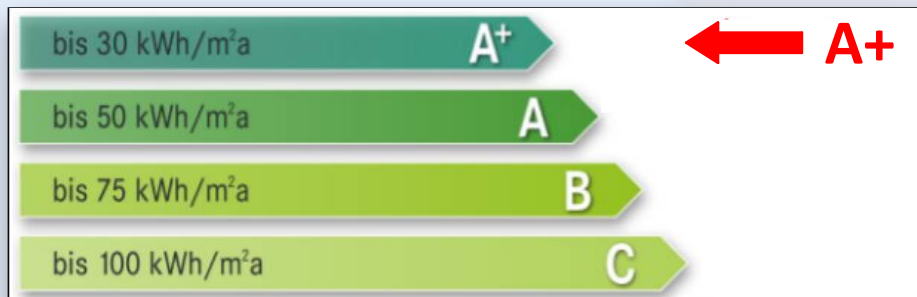
Gewerbegebiet

# Energiekonzept

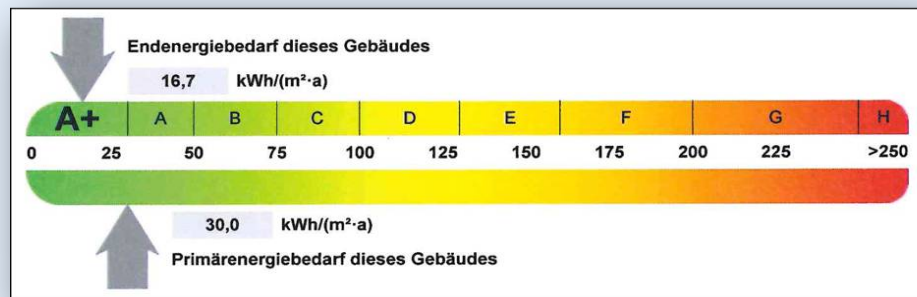
Das Heiz- und Wärmekonzept des Bauvorhabens Alte Ziegelei besteht aus **Luftwärmepumpen** zur Heizung der Wohnräume über **Fußbodenheizung** und **dezentralen elektrischen Warmwasserspeichern** zur Warmwassererzeugung. Es werden nur **namhafte Hersteller** verwendet. Die Gebäude erreichen die **Energie-Effizienzklasse A+** mit einem **Endenergiebedarf von 16,7 kWh / m²a**.

**Luftwärmepumpe:** Kostengünstige und energiesparende Wärmegewinnung durch Einsatz von Strom, Wärme aus der Luft wird über Heizungssystem in den Wohnraum geführt und über Fußbodenheizung verteilt, Steuerung durch Einzelraumthermostate

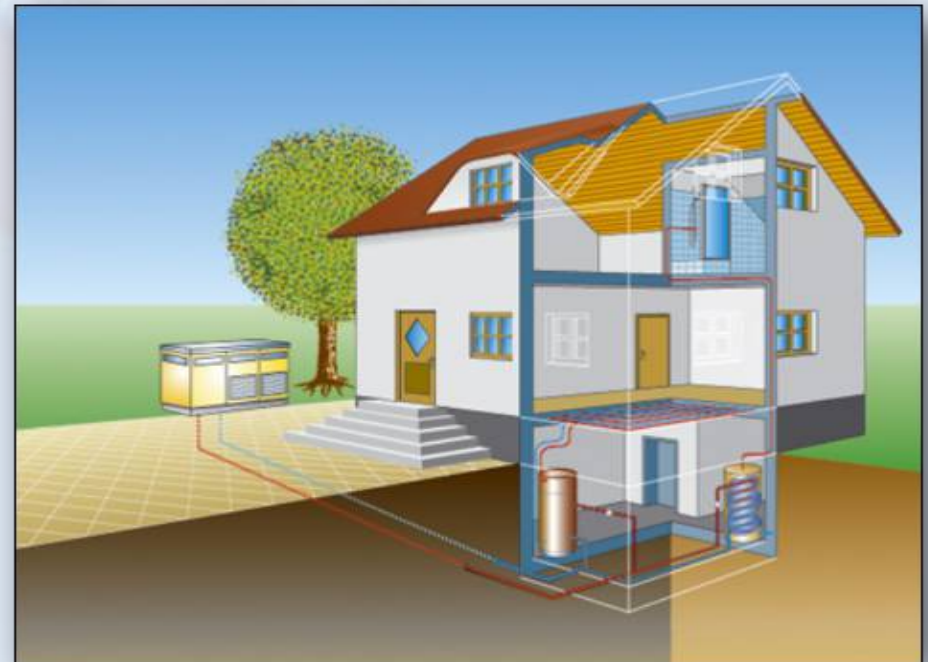
**Wohnungslüftung:** Lüftungsauslegung gemäß DIN 1946-6 mit Wärmerückgewinnung, Einzelgeräte verbaut in den Außenwänden, programmierbare Steuerung, Feuchteschutz und Heizkostenersparnis



Übersicht Energieeffizienz-Klassen Wohngebäude



Skala aus Vorschau Energieausweis Alte Ziegelei



Funktionsschema Heizung mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung

Photovoltaik	Stromgewinnung durch Sonneneinstrahlung, eine PV-Anlage wird durch die BTM-Wohnbau GmbH installiert und betrieben, die Bewohner und die WEG erhalten einen günstigeren PV-Strom-Tarif
Energiemanagement-System	System bestehend aus Wandlerschränken und für Mietstrom-Modell notwendiger Infrastruktur, geht in Besitz der WEG über
Lademanagement-System	Schnellladestation bis 11kW für E-Autos an jedem Tiefgaragenstellplatz möglich, gesteuert über Lademanagement-System, geht in Besitz der WEG über, Wallbox kann zusätzlich erworben werden
Elektrische Warmwasserspeicher	Dezentrale Warmwassergewinnung durch den Einsatz von Strom, Steuerung, Einzelgerät in jeder Wohneinheit

## Dezentrale Warmwasserbereitung

Eine **dezentrale Warmwasserbereitung** wird seit der gestiegenen Strompreise der letzten Jahre **für Neubauprojekte empfohlen** und vermehrt eingesetzt. Elektrische Warmwasserbereiter bieten eine **effiziente Lösung** aufgrund **folgender Vorteile**:

- **Weniger Verluste durch kurze Leitungen (bei Warmwassergewinnung im UG bis zu 50% Leitungsverluste durch Zirkulation)**
- Keine Kosten für Warmwasserzähler und Ablesung / Abrechnung
- **Keine Probleme mit Legionellen und keine Kosten für Legionellenprüfung, die alle 3 Jahre durchzuführen ist**
- Keine Stromkosten für Warmwasser-Zirkulationspumpen, die durchgehend laufen müssen
- **Bessere Möglichkeiten Warmwasserbereitung auf die eigenen Bedürfnisse anzupassen und somit Strom zu sparen (z.B. bei Reisen abschalten)**
- Keine durchgehende Vorhaltung von Warmwasser im Untergeschoss nötig
- **Längere Lebensdauer der Heizungs-Wärmepumpen, da diese kein Warmwasser produzieren sondern nur Wärme (weniger Verdichterstarts und Laufzeit)**
- Bei niedrigen Temperaturen, wenn Warmwasser herzustellen am Teuersten ist, können Wärmepumpen ihre Leistung nicht mehr effizient modellieren und agieren über die Zuschaltung des Heizstabs selbst wie elektrische Warmwasserbereiter



## 5% Abschreibung - degressive AfA

Die Abkürzung AfA steht für **“Absetzung für Abnutzung”** und wird umgangssprachlich auch als **Abschreibung** bezeichnet. Es gibt verschiedene Arten von AfAs für Wohngebäude: Die **lineare Abschreibung** und die **degressive Abschreibung**.

Bei der **linearen Abschreibung** wird über den kompletten Zeitraum ein **fester Prozentsatz** abgeschrieben. Dieser betrug bisher bei Neubauimmobilien **3% für eine Dauer von 33 Jahren**.

Seit 2024 ist es nun möglich seine **Neuhausimmobilie bei Vermietung** mit der **degressiven AfA von 5%** abzuschreiben. Dabei verringert sich der abschreibungsfähige Restwert der Immobilie von Jahr zu Jahr, ist also degressiv. Die degressive AfA wurde im Rahmen des **Wachstumschancengesetzes vom März 2024** im Bundesrat verabschiedet, unterliegt einigen **Voraussetzungen an den Neubau** und gilt **nur bei Vermietung**. Ein **Wechsel zur linearen AfA** ist jederzeit möglich.

Durch die Einführung der **degressiven Abschreibung mit 5% jährlich** wird die **Steuerlast** in den ersten Jahren **deutlich gesenkt**. Das **steigert die Nettomietrendite** von Neubauwohnungen als Kapitalanlage - insbesondere für private Vermieter mit hoher Steuerprogression.



**Alle Voraussetzungen für den Erhalt der degressiven AfA von 5% werden beim Bauvorhaben Alte Ziegelei erfüllt!**

# Ausstattung

Das Projekt Alte Ziegelei bietet modernes und hochwertiges Wohnen. Die nachfolgende Ausstattung sorgt für hohen Wohnkomfort. Bodentiefe Fenster sorgen für eine helle Atmosphäre zum Wohlfühlen. Sie können im Zuge der Bemusterung zwischen verschiedenen Designs und Produkten wählen und somit ihre individuelle Wohnung realisieren. Natürlich können Sie auch eigene Vorstellungen und Wünsche einbringen. Es werden nur namhafte Hersteller verwendet. Details und Bilder finden Sie in der Bemusterung auf unserer Webseite.

## Tageslichtbäder

Bodenebene, geflieste "walk-in" Dusche

Hochwertige Sanitärausstattung mit "RainAir" Dusche

Glasfaseranschluss

3-fach Wärme-Isolierverglasung

Glas-Balkongeländer

## Elektrische Rollläden an allen bodentiefen Elementen

Überhohe Wohnungs-Eingangs und Innentüren

Wände mit Malervlies, Putz oder Tapete

Balkon- und Terrassenplatten 60 x 60 cm im Kiesbett verlegt

Boden- und Wandfliesen im Format 30 x 60 cm

Hochwertiger, verklebter Vinylboden



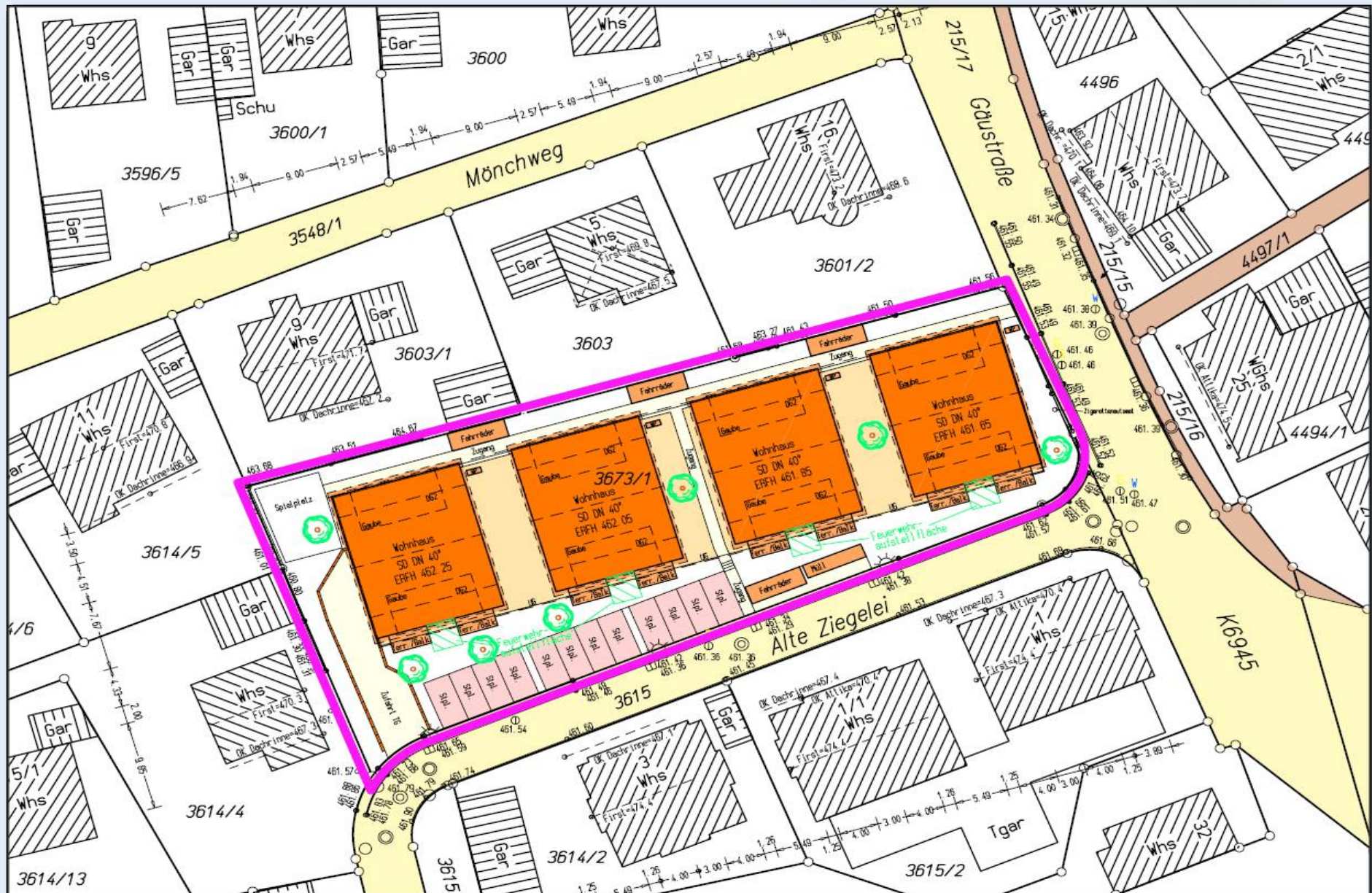
3D Innenvisualisierung - Beispiel Wohn- / Esszimmer



3D Innenvisualisierung - Beispiel Schlafzimmer



# Lageplan



Lageplan Baugesuch mit Umgebungsbebauung



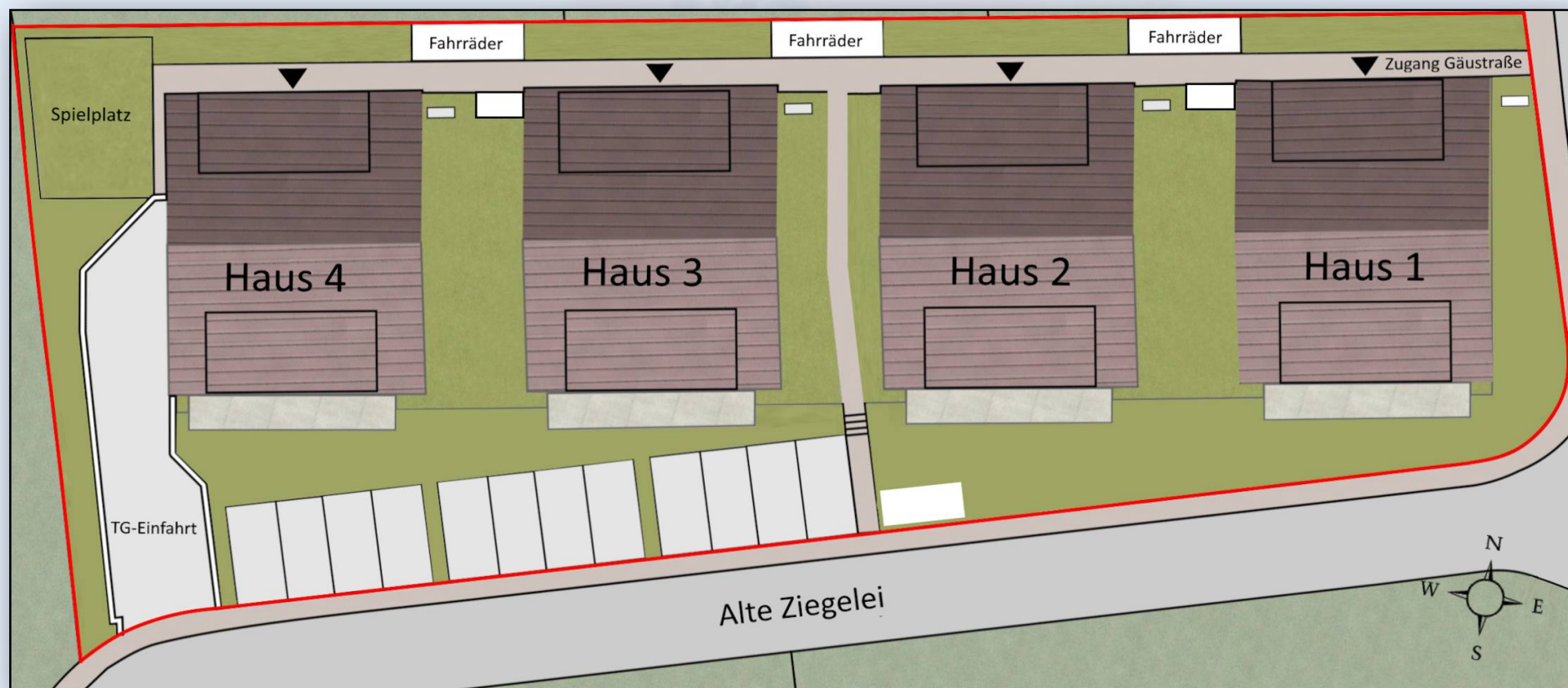
Die 4 Gebäude sind fußläufig von der Gäustraße sowie der Alten Ziegelei aus zugänglich. Die Hauseingänge befinden sich jeweils auf der Nordseite. Der Fußweg zur Gäustraße ist barrierefrei.

Im Außenbereich befinden sich 12 PKW-Stellplätze und für jede Wohnung 2 überdachte Fahrradstellplätze.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich am westlichen Rand des Grundstücks und ist mit einer Wartebucht versehen.

Im Außenbereich befinden sich weiterhin ein privater Kinderspielplatz für die Eigentümer, gemeinschaftliche Müllabstellflächen und die 4 Luft-Wärmepumpen an den Nord-Ost-Seiten der Gebäude.

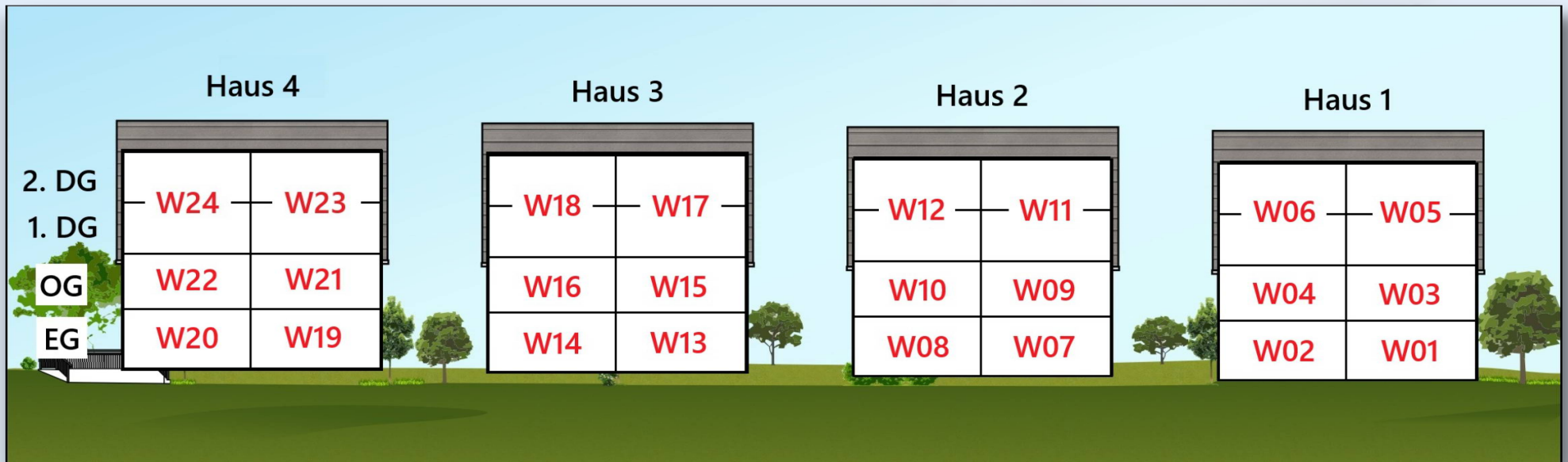
Den Erdgeschoss-Wohnungen sind jeweils Gartenanteile zur eigenen Gestaltung als Sondernutzungsrecht zugewiesen.



Visualisierung Lageplan



# Lage der Wohnungen



Visualisierung Südansicht

# Übersicht Wohnungen

## Haus 1

W01:	EG	3,5 Zimmer	78m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 56m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
W02:	EG	4,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 65m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W03:	OG	3,5 Zimmer	76m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
W04:	OG	4,5 Zimmer	102m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
W05:	DG	5,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
W06:	DG	6,5 Zimmer	133m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 2

W07:	EG	3,5 Zimmer	78m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 55m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
W08:	EG	4,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 45m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W09:	OG	3,5 Zimmer	76m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
W10:	OG	4,5 Zimmer	102m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
W11:	DG	5,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
W12:	DG	6,5 Zimmer	133m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 3

W13:	EG	3,5 Zimmer	78m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 34m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
W14:	EG	4,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 60m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W15:	OG	3,5 Zimmer	76m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
W16:	OG	4,5 Zimmer	102m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
W17:	DG	5,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
W18:	DG	6,5 Zimmer	133m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

## Haus 4

W19:	EG	3,5 Zimmer	78m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 15m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 65m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei
W20:	EG	4,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Terrasse 16m <sup>2</sup> , Gartenfläche ca. 13m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei
W21:	OG	3,5 Zimmer	76m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, barrierefrei gestaltbar
W22:	OG	4,5 Zimmer	102m <sup>2</sup> Wohnfläche	Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC, barrierefrei gestaltbar
W23:	DG	5,5 Zimmer	103m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , Abstellraum, Gäste-WC
W24:	DG	6,5 Zimmer	133m <sup>2</sup> Wohnfläche	Maisonette, Balkon 8m <sup>2</sup> , 2 Abstellräume, Gäste-WC

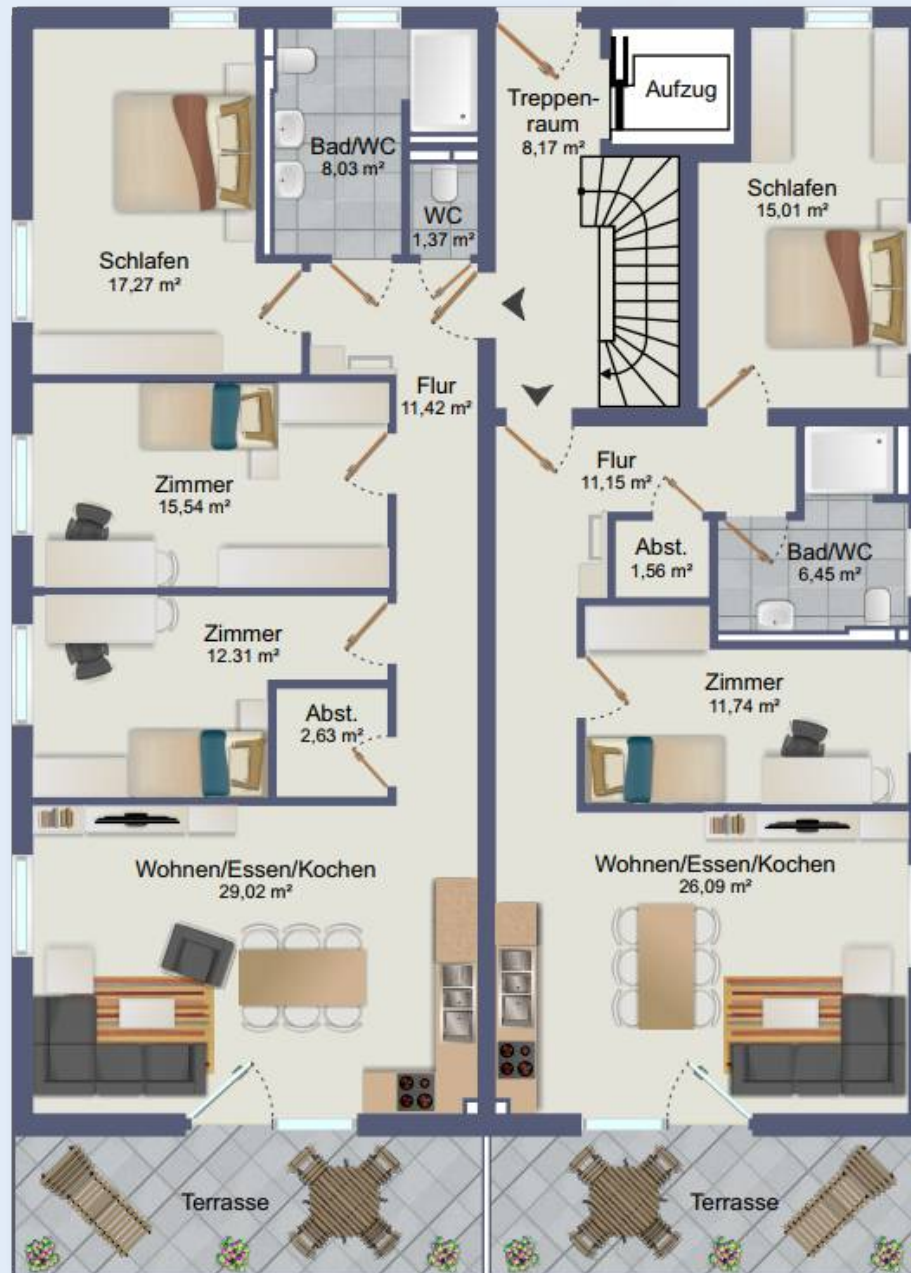
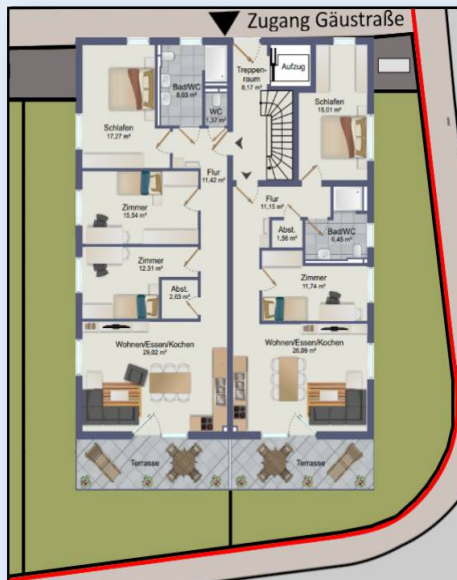
**Eine Preisliste mit Reservierungsstand erhalten Sie auf Anfrage**

# Grundriss Erdgeschoss

**Wohnungen:**  
**W02, W08, W14, W20**

4,5 Zimmer  
103m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Terrasse  
Gartenanteil  
Abstellraum  
Gäste-WC  
**barrierefrei**

**Beispiel Gartenanteile:**



**Wohnungen:**  
**W01, W07, W13, W19**

3,5 Zimmer  
78m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Terrasse  
Gartenanteil  
Abstellraum  
**barrierefrei**



# 3D-Grundriss

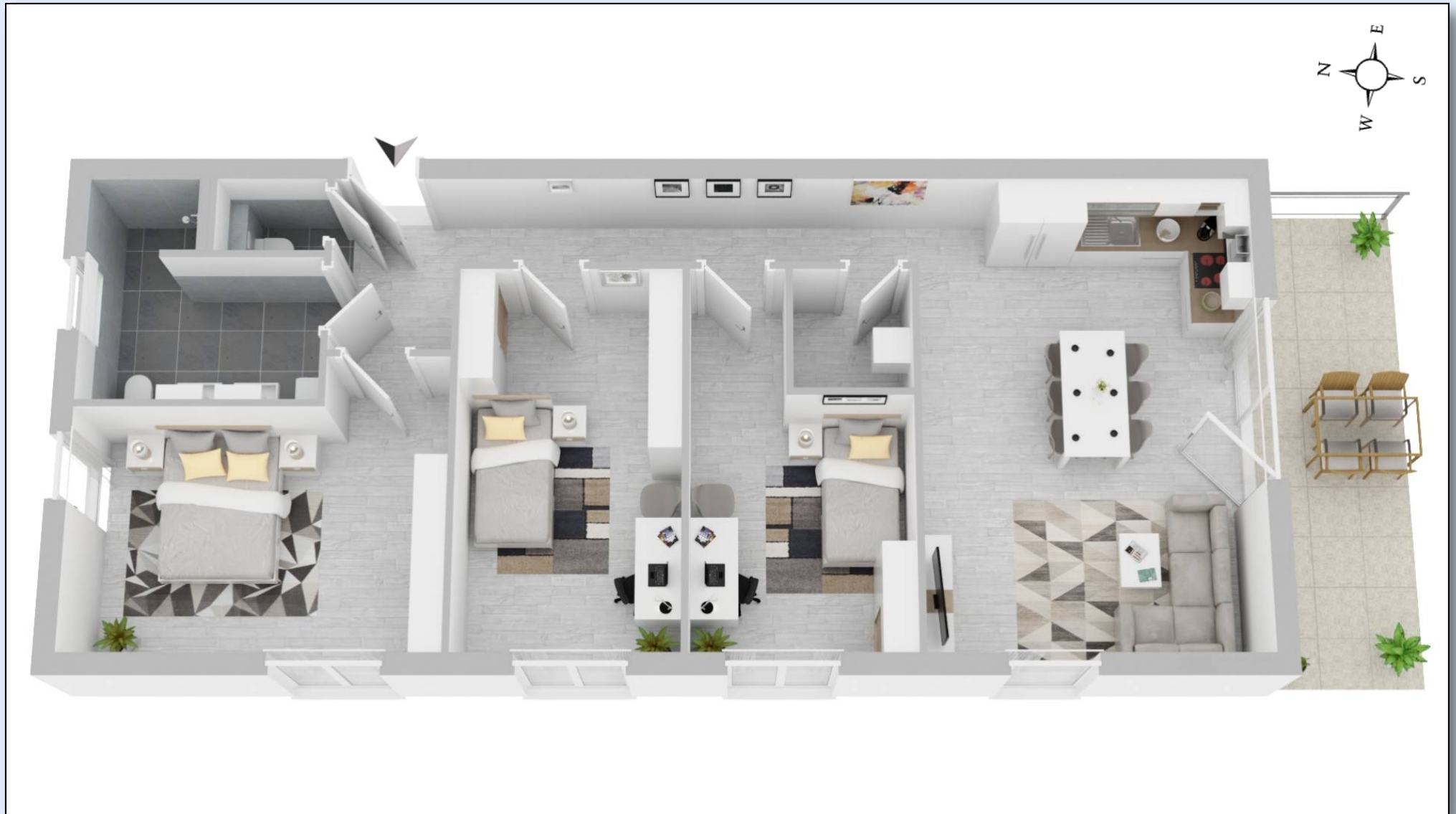
**Wohnungen: W01, W07, W13, W19**





# 3D-Grundriss

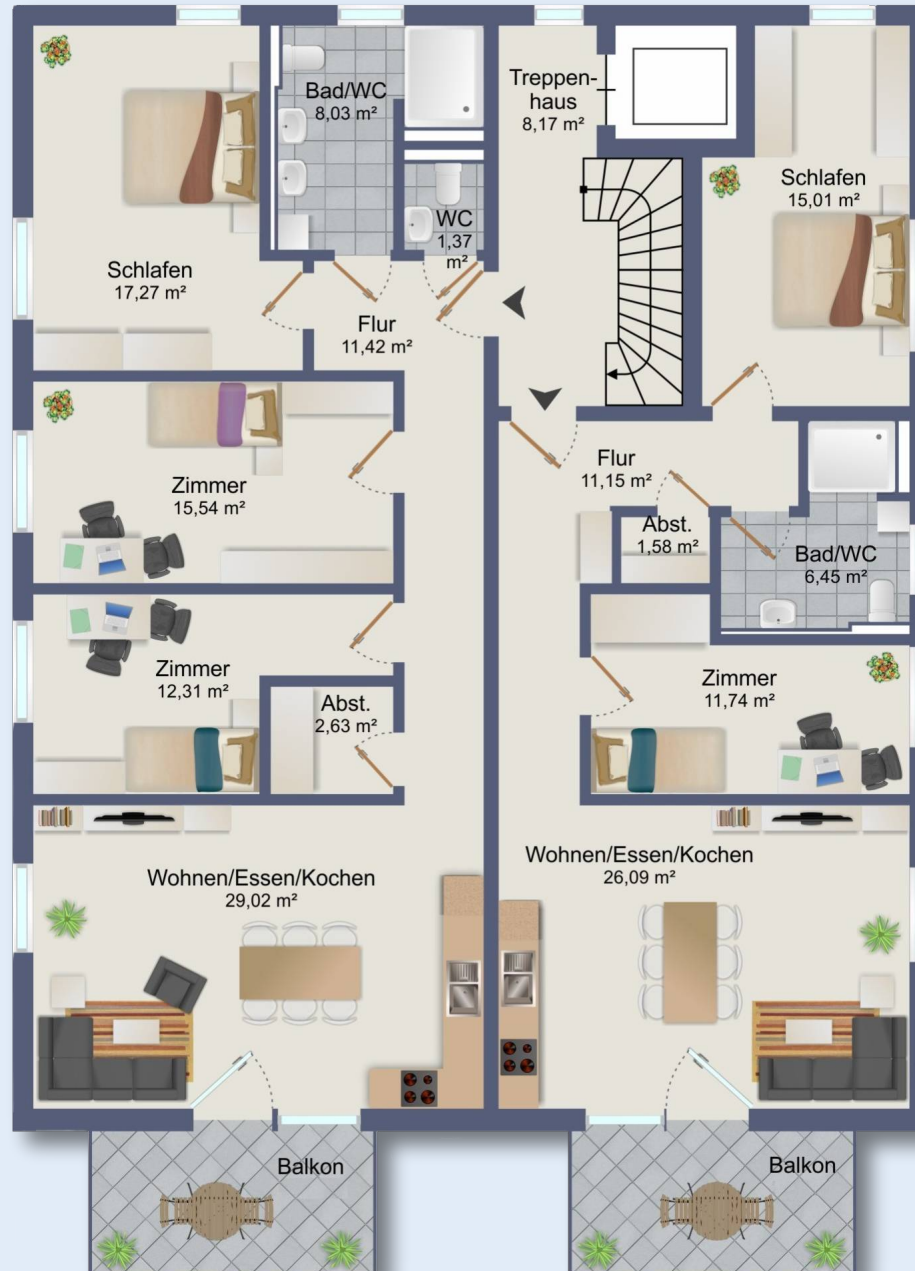
**Wohnungen: W02, W08, W14, W20**



## Grundriss Obergeschoss

**Wohnungen:**  
**W04, W10, W16, W22**

4,5 Zimmer  
102m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
Gäste-WC  
barrierefrei gestaltbar



**Wohnungen:**  
**W03, W09, W15, W21**

3,5 Zimmer  
76m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
barrierefrei gestaltbar



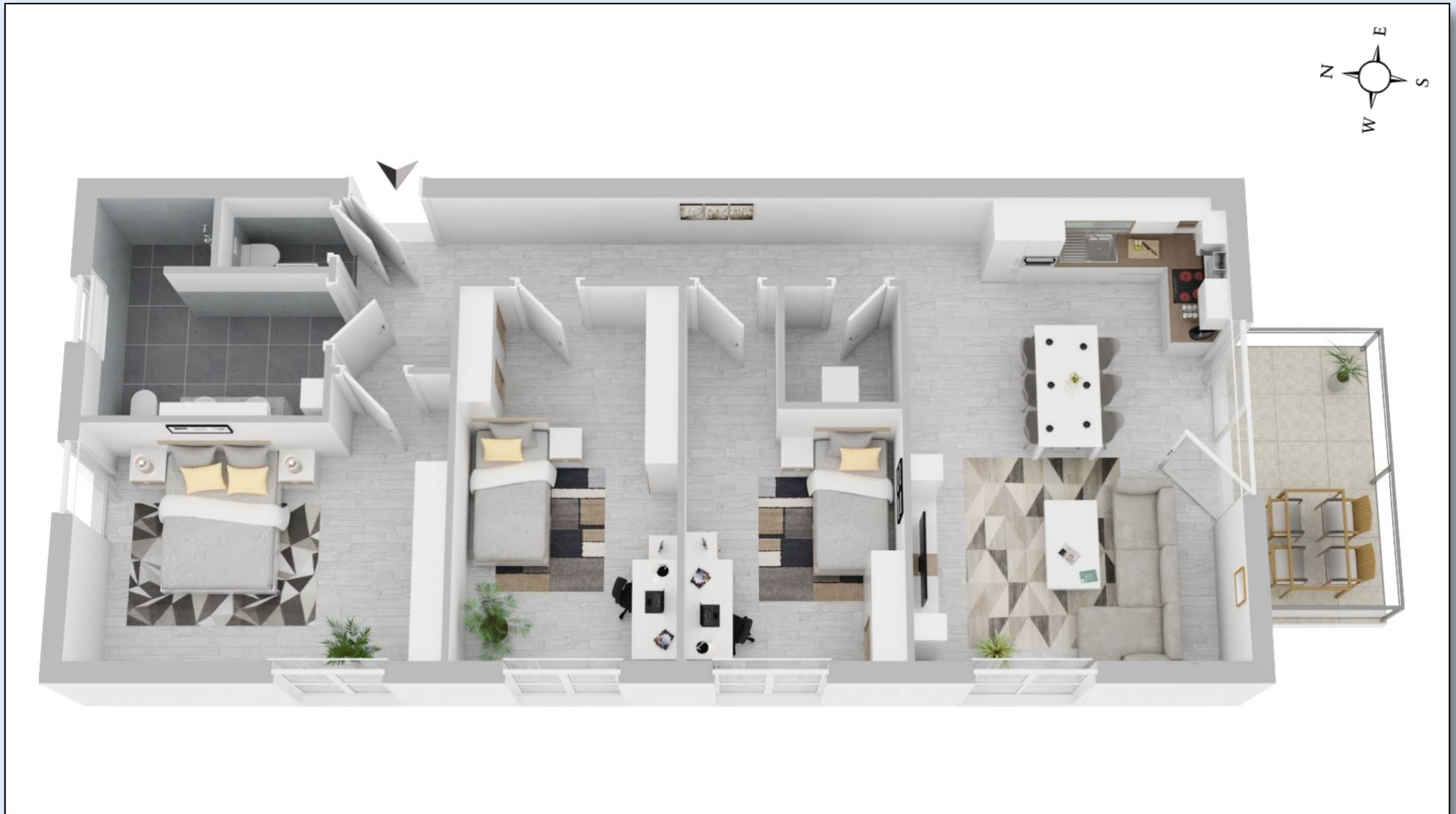
# 3D-Grundriss

**Wohnungen: W03, W09, W15, W21**



## 3D-Grundriss

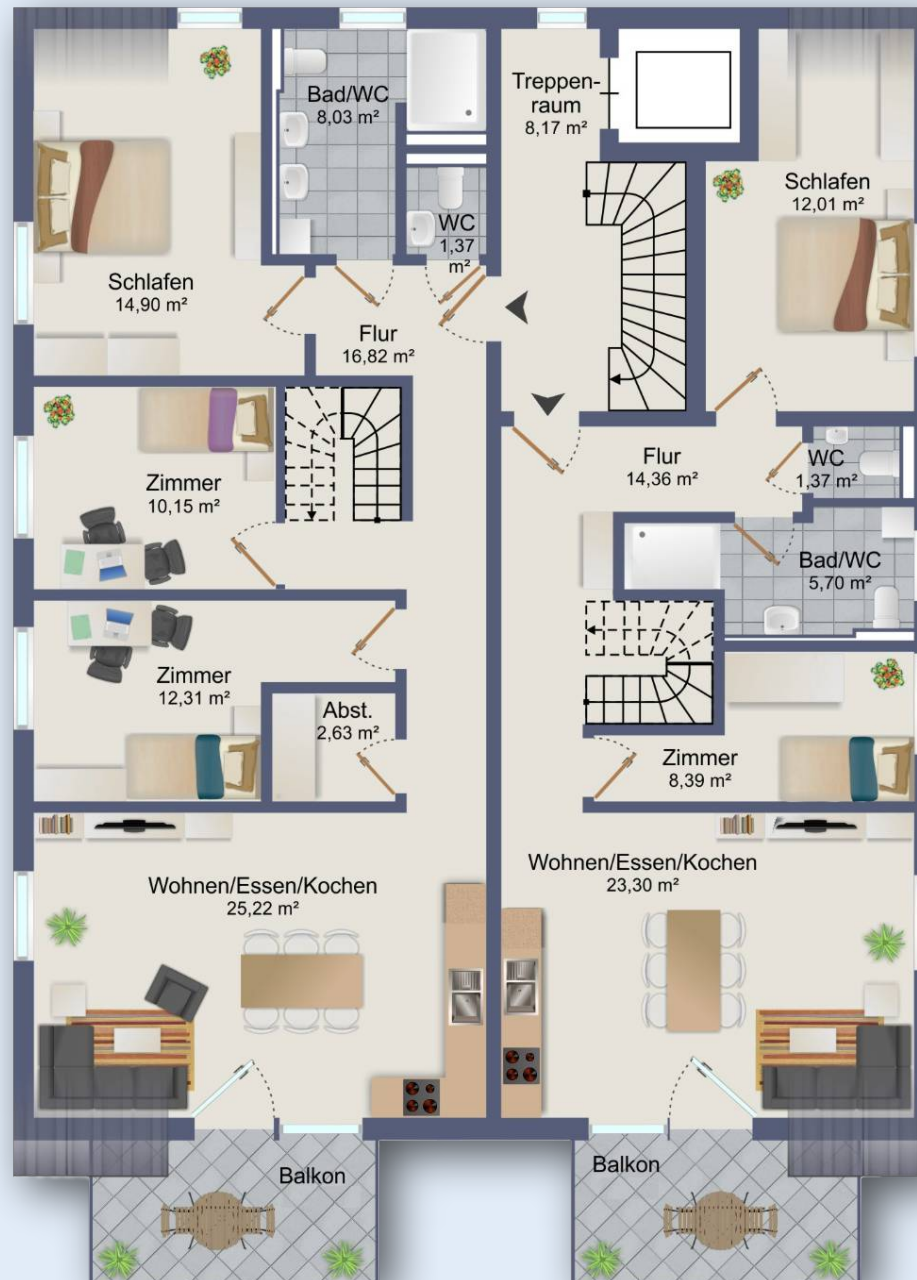
Wohnungen: W04, W10, W16, W22



## Grundriss 1. Dachgeschoss

**Wohnungen:**  
**W06, W12, W18, W24**

Maisonette  
6,5 Zimmer  
133m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
2 Abstellräume  
Gäste-WC



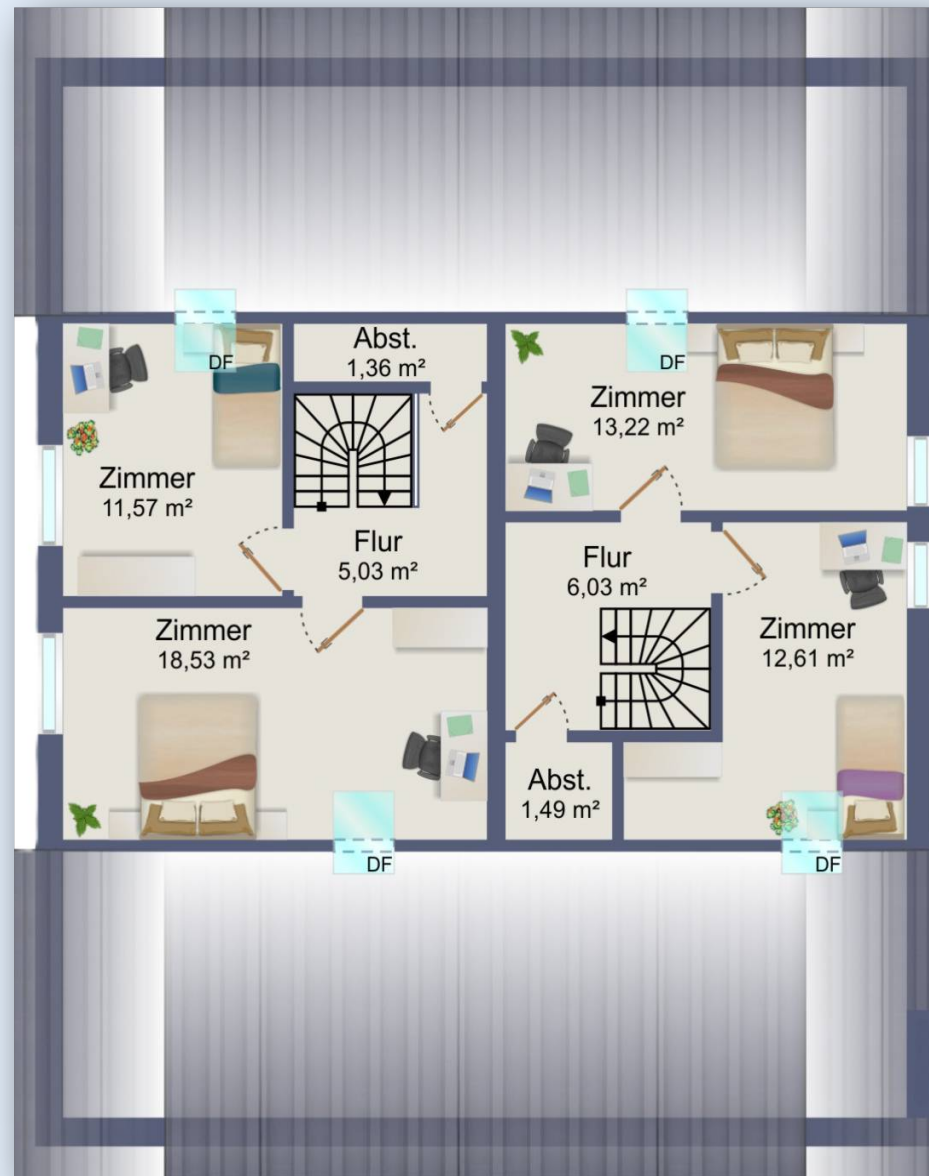
**Wohnungen:**  
**W05, W11, W17, W23**

Maisonette  
5,5 Zimmer  
103m<sup>2</sup> Wohnfläche  
Balkon  
Abstellraum  
Gäste-WC



## Grundriss 2. Dachgeschoss

**Wohnungen:**  
**W06, W12, W18, W24**



**Wohnungen:**  
**W05, W11, W17, W23**



## 3D-Grundriss

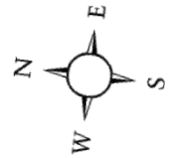
### 1. Dachgeschoss Wohnungen: W05, W11, W17, W23





## 3D-Grundriss

### 2. Dachgeschoss Wohnungen: W05, W11, W17, W23



## 3D-Grundriss

### 1. Dachgeschoss Wohnungen: W06, W12, W18, W24



## 3D-Grundriss

### 2. Dachgeschoss Wohnungen: W06, W12, W18, W24



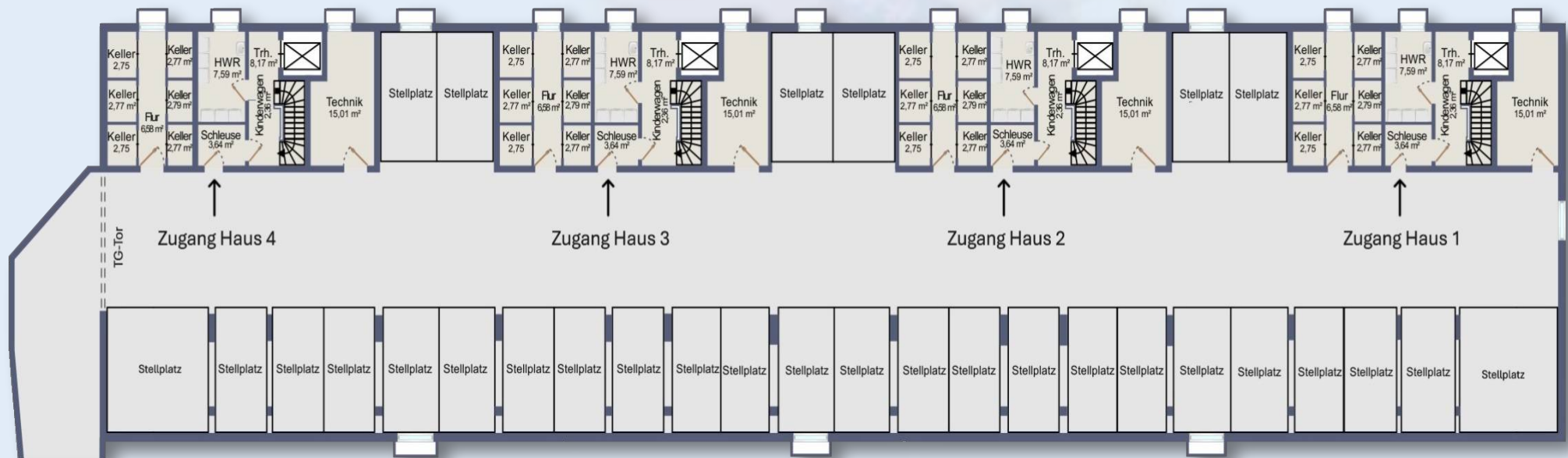
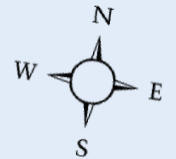
## Untergeschoss / Tiefgarage

Im **Untergeschoss** befindet sich eine **verbundene Tiefgarage mit 30 PKW-Stellplätzen**. Diese wird **natürlich belüftet**. Die Zufahrt wird mit einem **elektrischen Gittertor** geschlossen.

Weiterhin befinden sich im **Untergeschoss** die folgenden **Nebenräume**, separat und jeweils unter den Häusern 1 bis 4: **Wasch- und Trockenraum, Technikraum, Kellerabstellräume**. Letztere sind zur besseren Belüftung in **Lamellenbausweise** ausgeführt.

Die **barrierefreien Personenaufzüge** sind schwellenfrei von allen Stellplätzen aus erreichbar und führen **schwellenfrei zu jedem Wohnungseingang**.

Zur **Entwässerung** der Tiefgaragenzufahrt und der Waschräume sind insgesamt **zwei Hebeanlagen** notwendig.



Grundriss Untergeschoss





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

## **Unsere Leistungen**

**- Projektentwicklung - Planung - Schlüsselfertige Übergabe -**

## **Kontakt**

**BTM Wohnbau GmbH**  
**Brandenburgerstrasse 3**  
**72108 Rottenburg – Ergenzingen**

**Dipl. Ing. Björn Baur**  
**Mobil: 0174 8040101**  
**E-Mail: [kontakt@BTM-Wohnbau.de](mailto:kontakt@BTM-Wohnbau.de)**  
**Webseite: [www.BTM-Wohnbau.de](http://www.BTM-Wohnbau.de)**

# Baubeschreibung

Neubau-Wohnungen

**Alte Ziegelei**

Rottenburg-Ergenzingen







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



## **BTM Wohnbau GmbH**

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



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Kurzvorstellung	4
3. Projektentwicklung / Planung	5
4. Versorgung / Entsorgung	5
5. Erdarbeiten / Entwässerung	5
6. Gründung	5
7. Wände / Decke UG	5
8. Geschossmauerwerk / Geschossdecken	6
9. Zimmerarbeiten	6
10. Fenster / Haustüre	7
11. Balkone / Terrassen	7
12. Innenputz / Trockenbau	7
13. Wärmedämmverbundsystem	8
14. Estrich	8
15. Heizung	8
16. Sanitär	8
17. Lüftung	9
18. Elektro	9
19. Energie-Effizienz / Photovoltaik / E-Mobilität	11
20. Aufzüge	11
21. Fliesen	12
22. Treppen / Allgmeinflure	12
23. Innentüren	12
24. Malerarbeiten	13
25. Bodenbeläge	13
26. Nebenräume	13
27. Tiefgarage / Außenstellplätze	14
28. Außenanlagen	14
29. Barrierefreiheit	14
30. Kaufpreistraten	14
31. Hausverwaltung / Versicherungen	15
32. Bemusterung	15
33. Allgemeines	15
34. Kontakt	17

### 1. Vorbemerkungen

Die nachstehende Baubeschreibung entspricht dem Stand vom 02.06.2025. Bitte beachten Sie, dass es auf Grund der noch andauernden Ausführungsplanung noch zu Anpassungen dieser Baubeschreibung kommen kann.

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

## 2. Kurzvorstellung

Die modernen Wohnhäuser befinden sich in der Straße "Alte Ziegelei", ruhig und zentral am Rand der Ortsmitte von Rottenburg-Ergenzingen gelegen. Das Projekt besteht aus 24 Eigentumswohnungen in 4 Gebäuden mit verbundender Tiefgarage.

Die Häuser beinhalten jeweils 6 Wohneinheiten:

Erdgeschoss:	2 barrierefreie Wohnungen mit Terrasse und Gartenanteilen
Obergeschoss:	2 Wohnungen mit Balkonen
Dachgeschoss:	2 Maisonette-Wohnungen mit Balkonen



In den Untergeschossen der Gebäude befinden sich die Technik- und Waschräume sowie den Wohnungen zugewiesene Kellerabstellräume.

In der Tiefgarage stehen insgesamt 30 PKW-Stellplätze mit E-Auto-Lademanagement zur Verfügung.

Im Außenbereich befinden sich weitere 12 PKW-Stellplätze, Müllabstellflächen und ein privater Kinderspielplatz für die Bewohner des Projekts. Jede Wohnung erhält 2 überdachte Fahrradstellplätze.

Die Wohnungen haben zwischen 76m<sup>2</sup> und 133m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Alle Häuser erhalten einen Aufzug vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss, schwellenfreier Zugang in alle Geschosse ist möglich.

Die Wohnungen in den Erdgeschossen sind barrierefrei gestaltet mit ebenem Zugang. Weitere barrierefreie Wohnungen können auf allen Obergeschossen realisiert werden.

Alle Balkone und Terrassen sind nach Süden ausgerichtet.

Wir bieten massiv gebaute Gebäude in Zusammenarbeit mit Handwerkern aus der Region und ein effizientes Energiekonzept.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen - hochwertige Wand- und Bodenbeläge sowie eine anspruchsvolle Sanitärausstattung verbunden mit hochwertigen Materialien kommen zur Ausführung.

So entsteht hier in bevorzugter Wohnlage ein Projekt mit moderner, zeitgemäßer Architektur und hoher Wohnqualität.



### **3. Projektentwicklung / Planung**

Die Projektentwicklung von der Planung über die Genehmigung und die Bauphase bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe wird durch die BTM Wohnbau GmbH durchgeführt.

Die Planung beinhaltet die Objektplanung durch den Architekten bis zur rechtskräftigen Baugenehmigung, Ausführungsplanung, Tragwerksplanung einschließlich Prüfstatik, Lageplan sowie alle erforderlichen Vermessungsarbeiten vor Ort.

Die Festlegung sämtlicher technisch-konstruktiver Materialien wird durch uns und den Architekten bestimmt. Soweit Regelungen fehlen sollten, bestimmen wir und der Architekt die Leistung unter Berücksichtigung des allgemeinen Standards, der aus dieser Baubeschreibung abzuleiten ist.

### **4. Versorgung / Entsorgung**

Im Baugebiet werden in allen Gebäuden die üblichen Versorgungsleitungen (Wasser, Strom und Internet) bereitgestellt. Sämtliche Versorgungsleitungen werden über eine Hauseinführung in das Gebäude geführt. Für die Entsorgung stehen Übergabeschächte für Regenwasser, Versickerung und Schmutzwasser zur Verfügung.

### **5. Erdarbeiten / Entwässerung**

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

Alle Entwässerungsleitungen werden mit KG-Rohren entsprechend den Vorgaben der Fachplanung und Genehmigung verlegt.

### **6. Gründung**

Das Gebäude wird mit einer Tiefengründung gemäß geologischen Vorgaben gegründet. Die Bodenplatte wird auf einer ca. 20cm starken Trag- und Filterschicht erstellt. In dieser sind auch die Abwasserleitungen aus KG-Rohren eingebettet. Darüber wird eine Bodenplatte aus Stahlbeton gebettet auf einer Splitt-Lage hergestellt, entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachters.

Die Erdung als Teil der elektrischen Anlage wird nach DIN 18014 geplant. Der Ringerder wird unter der Bodenplatte verlegt und der Potentialausgleich in die Bewehrung der Bodenplatte integriert.

### **7. Wände / Decke UG**

Die Wände und die Decken im Untergeschoss werden aus Stahlbeton, Stahlbetonfertigteilen oder Mauerwerk gemäß den Vorgaben der Statik erstellt.

Die Außenwände des Untergeschosses werden in wasserundurchlässiger Ausführung als Weiße Wanne gemäß DIN 18195 realisiert.

Die Innenwände sind aus Stahlbeton, Mauerwerk oder Gipsdielen.

Die Trennwände der Kellerabstellräume werden in Lamellenbauweise gebaut.

## 8. Geschossmauerwerk / Geschossdecken

Die Außenwände in den Erdgeschossen, Obergeschossen und Dachgeschossen werden in einer Wandstärke gemäß Statik aus Kalksandsteinen gemauert.

Die Wohnungstrennwände und Tragwände werden nach schallschutztechnischen und statischen Erfordernissen in Mauerwerk oder Stahlbeton hergestellt.

Nichttragende Innenwände werden in Gipsdielen oder Metallständerwänden hergestellt. In den Dachgeschossen sind auch beplankte Holzständerwände möglich.

Die Decken in den oberen Geschossen werden als massive Stahlbetondecken nach statischer Vorgabe, bestehend aus Fertigteilenelementen mit einer zusätzlichen Bewehrung und einer Ortbetonschicht oder aus Ortbeton hergestellt.

## 9. Zimmerarbeiten

Die tragende Holzkonstruktion des Hauses wird in Nadelholz der Güteklasse 2 ausgeführt. Die Verbindungen der einzelnen Balken erfolgen zimmermannsmäßig.

Die Dimensionierung und die Verbindungen der Holzkonstruktion erfolgen gemäß der statischen Berechnung und Ausführungsplanung.

Damit möglichst wenige Giftstoffe in das Haus gelangen, werden sämtliche innenliegenden Hölzer ohne Aufbringen eines Holzschutzmittels eingebaut.

Die Aufsparrendämmung wird mit Holzweichfaserplatten in 60mm Stärke ausgeführt, die Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutznachweis mit Mineralwolle oder Cellulose.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Dachpfannen Fabrikat Braas in anthrazit.

Um den zweiten Fluchtweg aus den oberen Dachgeschossen zu gewährleisten, werden auf den Dächern Rettungstreppen installiert.

Sämtliche Stahlteile wie Schrauben, Bolzen oder Windrispenbänder sind feuerverzinkt. Dachrinnen, Regenfallrohre und Verwahrungen sind in Zink oder Titanzink gefertigt.



## 10. Fenster / Haustüre

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

Die Fenster im Balkon- und Terrassenbereich sowie in anderen Zimmern sind überwiegend bodentief nach dem Konzept des Architekten.

Die Verglasung erfolgt mit 3-fach Isolierglas. Wo notwendig werden Fenster mit erhöhter Schallschutzklasse gemäß Schallschutznachweis verbaut.

Die Dachfenster haben Klapp-Schwing-Funktion und werden als Wärmeschutzfenster gemäß Wärmeschutznachweis ausgeführt.

Die Fensterbeschläge werden als verdeckt liegende Einhand-Drehkippsbeschläge ausgeführt.

Die äußeren Fensterbänke sind aus Aluminium in weiß.

Die inneren Fenstersimse bestehen aus Kunststeinbelägen.

In gefliesten Wandbereichen der Küchen, WC und Bäder werden die Fensterbänke gefliest.

Alle Fenster der Wohnungen verfügen über Alu- oder Kunststoff-Rollläden. Die Bedienung erfolgt bei den bodentiefenisterelementen elektrisch mit Funksender und bei den nicht-bodentiefen Fenstern mit Gurtwickler.

Die Hauseingangstüren sind aus einer Aluprofilkonstruktion mit Glaseinlage. Der Türflügel erhält eine Mehrfachverriegelung mit Sicherheitszylinder. Die Einbruchs-Widerstandsklasse der Hauseingangstüre ist RC 2 N nach der DIN EN 1627 (von der deutschen Polizei empfohlen).

Die Briefkästen befinden sich im Hauseingangsbereich, ebenso die Klingel- und Sprechanlage.

## 11. Balkone / Terrassen

Die Balkonplatten sind analog den Decken in Stahlbeton mit wärmetechnischer Entkopplung zur Decke, die Untersicht ist schalungsglatt oder deckendem Anstrich. Die Geländer werden mit einer verzinkten Stahlkonstruktion und wetterfesten Glasverkleidung ausgebildet. Der Bodenbelag besteht aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.

Die Terrassen im Erdgeschoss haben ebenfalls einen Bodenbelag aus Fliesen bzw. Betonwerkstein auf frostsicherem Unterbau.

Die Schwellenhöhe bei den Balkontüren, Drehtüre sowie Schiebetüre wird mit ca. 5cm ausgeführt.

## 12. Innenputz / Trockenbau

Das Mauerwerk in allen Geschossen (außer teilweise in den Treppenhäusern) wird mit einem Maschinengipsputz mit einer Oberfläche der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) versehen.

In den Bädern erhalten die Wände einen Kalkzementputz.

Falls vorhanden, bestehen Trockenbauwände aus einer Unterkonstruktion aus Metallständerprofilen, einer Mineralwolleinlage und einer beidseitigen Gipskartonbeplankung mit einer Stärke von 12,5mm.

Rohrverkleidungen und Vorsatzschalen werden ebenfalls aus Gipskarton auf Unterkonstruktion oder Gipsdielen hergestellt. Leitungen in den Nebenräumen, Abstell- u. Technikräumen werden zur bequemen Wartung ohne Rohrverkleidungen hergestellt.



Die Oberflächen der Stoßfugen in den Gipskartonflächen werden in der Qualitätsstufe Q2 (tapezierfertig) geschliffen und gespachtelt. Die Dachinnenverkleidung erfolgt mit Gipskarton ebenfalls in Q2.

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

### **13. Wärmedämmverbundsystem**

Das Wärmedämmverbundsystem besteht aus Dämmstoffplatten in Mineralwolle (WLG 040) gemäß Wärmeschutznachweis. Es werden Produkte der führenden Hersteller wie STO, Brillux oder gleichwertigen Systemherstellern verwendet.

Das Komplettsystem beinhaltet die notwendigen Sockel- und ggf. Dehnungsprofile, die erforderliche Leibungsdämmung sowie ein flächiges Armierungsgewebe und einen Silikonharzputz in einer Körnung von 3mm, im Farbton weiß.

### **14. Estrich**

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

Die Wärmedämmung erfolgt gemäß Wärmeschutznachweis, die Trittschalldämmung entsprechend den DIN-Vorschriften.

### **15. Heizung**

Die Auslegung und die Art der Wärmeenergieerzeugung entspricht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nach letztem Stand (2020) mit erneuerbarem Energieanteil.

Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt durch Luft-Wasser-Wärmepumpen. Jedes Gebäude erhält ein separates Gerät im Außenbereich.

Die Beheizung der Wohnräume erfolgt über Fußbodenheizung mit Zimmerthermostaten. Die Heizungsumwälzpumpen werden mit dem Energieeffizienzindex (EEI)  $\leq 0,2$  eingebaut.

Die Auslegung der Fußbodenheizung richtet sich nach der Heizlastberechnung.

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass mit möglichst wenig Energieverbrauch ein Maximum an Heizleistung erzielt wird.

Die Warmwassergewinnung erfolgt dezentral mittels Elektro-Warmwasserspeichern. Diese befinden sich jeweils in den Wohnungen.

#### **Erfassung der Heizkosten**

Die Verbrauchserfassung für Heizwärme erfolgt in den jeweiligen Einheiten dezentral mittels Mietgeräten oder Kaufgeräten (wird bei Einberufung der WEG festgelegt). Zentral erfasst und umgelegt werden die verbrauchten Mengen für den allgemeinen Heizbedarf.

### **16. Sanitär**

Die Abwasserleitungen bestehen aus heißwasserbeständigen Kunststoffrohren, die über das Dach oder mit Lüfterventilen gemäß der Sanitärplanung entlüftet werden.

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupferrohr mit RAL – Gütezeichen oder Mehrschichtverbundrohr, einschl. standardgemäßer Rohrisolierung.

### **Sanitärgegenstände**

Die Wohnungen werden mit folgenden Sanitärgegenständen, gemäß den Angaben in den Wohnungsgrundrissplänen, ausgestattet:

- Dusche: bodengleich gefliest mit Ablaufrinne
- Waschtisch: siehe Bemusterung
- WC: siehe Bemusterung
- Einhebelmischer: siehe Bemusterung
- Badarmaturen: siehe Bemusterung
- Duscharmatur: siehe Bemusterung
- Betätigungsplatte: siehe Bemusterung

### **Küche**

- 1x Eckventil Kalt- und Warmwasser im Bereich der Spüle
- 1x Eckventil Kalt- und Warmwasser für Spülmaschinenanschluss oder Doppelspindeckventil im Bereich der Spüle

### **Gäste-WC** (falls vorhanden)

- 1x Handwaschbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss und Einlochbatterie
- 1x Wand-Tiefspülklosett weiß spülrandlos, Klosettsitz mit Deckel in Kunststoff weiß, Betätigung für 2-Mengen-Auslösung

### **Bad** (Sanitärgegenstände entsprechend den Grundrissplänen)

- 1x Bodengleiche Dusche mit Ablaufrinne, mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Brausemischer verchromt mit Thermostat, Brauseset mit Handbrause, Kopfbrause und Brauseschlauch
- 1x Waschtisch weiß mit Kalt- und Warmwasseranschluss, Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur
- 1x Wand-Tiefspülklosett weiß spülrandlos, Klosettsitz mit Deckel in Kunststoff weiß, Betätigung für 2-Mengen-Auslösung

## **17. Lüftung**

Die Wohnungen erhalten Lüftungsanlagen von einem führenden Hersteller gemäß Lüftungsauslegung der DIN 1946-6 über die Außenwände. Innenliegende Gäste-WCs werden über das Dach entlüftet. Eine Einweisung in die Steuerung erfolgt bei Wohnungsübergabe.

## **18. Elektro**

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE - Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Der Zählerschrank im Technikraum wird mit ausreichend Sicherungsautomaten, Fehlerstromschutzschaltern (FI - Schaltern), und einer Hauptsicherung ausgestattet und an der Wand montiert.

Die in den Untergeschossen montierten Zählerschränke enthalten Verbrauchszähler, getrennt für die Gesamtanlage, die vier Häuser und die einzelnen Wohneinheiten.

Die Schalter- und Steckdosen sind aus der Produktserie Jung AS 500 in weiß.

In jeder Einheit ist eine Gegensprechanlage einschl. Klingeldrucker und einem Gong sowie eine separate Elektro-Unterverteilung vorhanden. Außerdem gibt es Klingeldrucker im Treppenhaus an jeder Wohnungseingangstür.

Die Elektroausstattung der Wohneinheiten ist nachfolgend raumweise beschrieben. Wenn in den jeweiligen Wohnungen einzelne Räume der Aufstellung nicht vorhanden sind, entfällt auch die beschriebene Ausstattung.

**Treppenhaus:**

- 1 x Beleuchtung über Bewegungsmelder-Schaltung oder Zeitschaltung

**Tiefgaragenstellplatz:**

- 1 x Einfachsteckdose 220 V
- 1 x Vorbereitung für E-Auto-Ladestation

**Flur / Diele:**

- 1 x Deckenauslass in Wechselschaltung oder Kreuzschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 x Rauchmelder

**Bad:**

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 x Wandauslass
- 1 x Doppelsteckdose

**Küche:**

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung oder Wechselschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 3 x Steckdosen für Dunstabzugshaube, Kühlschrank und Geschirrspüler
- 2 x Doppelsteckdosen als Arbeitssteckdosen
- 1 x Herdanschluss als separater Stromkreis

**Wohnen / Essen:**

- 2 x Deckenauslässe in Serienschaltung oder Wechselschaltung
- 2 x Einfachsteckdose unter den Schaltern
- 3 x Doppelsteckdosen
- 1 x Netzwerkanschluss

**Terrasse / Balkon:**

- 1 x Außen-Wandauslass in Ausschaltung
- 1x Außensteckdose
- 1 x Vorbereitung für elektrische Markise (nur Dachgeschoss)





**Eltern-Schlafzimmer:**

- 1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 2 x Doppelsteckdosen
- 1 x Rauchmelder

**Kinder-Schlafzimmer:**

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung oder Wechselschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter
- 1 x Doppelsteckdose
- 1 x Einfachsteckdose
- 1 x Rauchmelder

**Gäste - WC:**

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 x Einfachsteckdose unter dem Schalter

**Wohnungs-Abstellraum:**

- 1 x Deckenauslass in Ausschaltung
- 1 x Einfachsteckdose
- 1 x Einfachsteckdose / Anschluss elektr. Warmwasserbereiter

## 19. Energie-Effizienz / Photovoltaik / E-Mobilität

Die Wohnungen des Projekts "Alte Ziegelei" entsprechen mindestens dem KfW-Effizienzhausstandard KfW 55 (kein QNG). Der Endenergiebedarf ergibt sich aus dem Energieausweis, dieser wird bei Bauende erstellt.

In Ergänzung zu den verbauten Luft-Wasser-Wärmepumpen wird die Nutzung an erneuerbaren Energien durch eine Photovoltaik-Anlage erweitert. Die Solarmodule befinden sich jeweils auf den Südseiten der Dächer, das weitere Equipment in den Untergeschossen.

Die Photovoltaik-Anlage bleibt im Besitz der BTM Wohnbau GmbH und wird durch diese betrieben. Der generierte PV-Strom wird an die Bewohner und die WEG unter offiziellem Tarif verkauft.

Für das Laden von E-Autos wird ein Lade- und Energiemanagement-System installiert. Alle Tiefgaragenstellplätze können mit Schnellladestationen ausgestattet werden. Details siehe Punkt: 33. Allgemeines - E-Mobilität / Bezug PV-Strom

## 20. Aufzüge

Die Gebäude erhalten jeweils Aufzüge von einem namenhaften Hersteller, die vom Untergeschoss bis ins Dachgeschoss (Eingang Maisonette-Wohnungen) fahren.

Die Aufzüge erfüllen die DIN 18040 und sind für Rollstühle und elektrische Rollstühle geeignet. Die Kabinengröße beträgt 1,10m x 1,40m, geeignet für Rollstuhlfahrer mit Begleitperson.

## 21. Fliesen

Im gemeinschaftlichen Treppenhaus wird Natursteinbelag als Bodenbelag und als Belag für die massive Treppe verlegt.

In den Wohnungen erhalten das Bad und, falls vorhanden, die Gäste-WCs Fußbodenfliesen, die im Dünnbett verlegt und verfugt werden. Auch im Küchenbereich ist als Sonderwunsch ein Fliesenboden möglich.

In den Bereichen mit Bodenfliesen, die keine Wandfliesen erhalten, wird ein Fliesensockel aus geschnittenen Bodenfliesen hergestellt.

Alle Bodenfliesen erfüllen mindestens die Rutschfestigkeitsklasse R9.

Im Bad werden die Wandfliesen in einer Standardhöhe von ca. 1,20m verlegt und verfugt. Im Duschbereich sind die Wandfliesen deckenhoch.

In den Bädern werden sämtliche Installationen verkleidet.

Es sind folgende Gestaltungs- und Ausstattungsvarianten möglich: siehe Bemusterung

## **22. Treppen / Allgemeinflure**

Die Geschosstreppen in den Treppenhäusern vom Unter- bis ins Dachgeschoss werden als Massivtreppe mit Treppenlauf aus Stahlbeton hergestellt, die Läufe sind schallentkoppelt.

Die Treppen erhalten einseitige Handläufe, die Wände der Treppenhäuser einen Streichputz in weiß.

Die Unterseiten der Treppenläufe und Decken werden gespachtelt und erhalten einen Anstrich, Putz oder Raufasertapete mit mittlerer Struktur.

In den Maisonette-Wohnungen werden die Innentreppen mit einer Stahl-Holz-Konstruktion (Güteklasse Buche) erstellt.

## **23. Innentüren**

Die Eingangstüren vom Treppenhaus in die Wohnungen werden als CPL-furnierte Türblätter mit einer Vollspan-Mittellage und Holzzargen ausgeführt.

Die Innentüren in sämtlichen Räumen werden mit CPL-furnierten Türblättern mit einer Röhrenstegspan-Mittellage und Holzzargen hergestellt.

Alle Türen (außer im Untergeschoss) sind barrierefrei mit einer Höhe von 2,11 Meter.

Sämtliche Türen sind in weiß und haben eine dreiseitige Dichtung. Andere Dekore sind als Sonderwunsch möglich.

Die Türbeschläge sind aus Edelstahl oder Alu, in allen Räumen sind die Türen mit Buntbart-Schlössern ausgestattet, die Drückergarnituren in Edelstahl matt.

In den Bädern werden die Türen mit WC-Olive ausgestattet.

Sicherung der Eingangstüren siehe Kapitel 34 Allgemeines - Schließanlage.

Die Türen der Nebenräume im Untergeschoss werden als Stahltüren oder ZK-Türen mit Eckzarge oder Umfassungszarge ausgeführt.

## **24. Malerarbeiten**

In allen Wohnräumen erhalten die Wände eine Oberfläche nach Kundenwahl mit Tapete in mittlerer Struktur, Malervlies oder Streichputz 0,6mm in weiß.

Die nicht gefliesten Wandbereiche der Bäder erhalten einen Streichputz 0,6mm in weiß.

Alle Deckenfugen werden gespachtelt, die Decken erhalten eine Raufasertapete in mittlerer Struktur in weiß.

Innenliegende sichtbare Holzpfeifen werden originalbelassen hergestellt aber können als Sonderwunsch auch gestrichen oder geölt werden.

## 25. Bodenbeläge

In den Wohneinheiten werden Vinylböden nach den entsprechenden DIN-Nutzungsklassen inkl. Holzsockelleisten verklebt verlegt. Die Sockelleisten werden getackert oder geklebt.

An erforderlichen Stellen werden benötigte Übergangs- und Abschlussprofile in Edelstahl verbaut.

Der Boden kann aus den folgenden Optionen gewählt werden: siehe Bemusterung

## 26. Nebenräume

### Abstellräume UG

Zur besseren Belüftung werden die Trennwände der Abstellräume in Lamellenbauweise ausgeführt. Die Türen werden im gleichen System erstellt und erhalten ein Profilzylinderschloss.

Jeder Abstellraum erhält ein Schild mit Zuordnungsnummer. UG-Fenster der Nebenräume werden als Kunststofffenster in einem Lichtschacht mit Metallgitterabdeckung ausgeführt. Bodenbelag in den UG-Räumen ist Zementestrich mit grauem Anstrich. Die Wände sind schalungsglatt ohne Anstrich.

### Technikraum

Türe wird als Stahltür gemäß Brandschutzanforderung ausgeführt. Bodenbelag ist Zementestrich mit grauem Anstrich. Die Wände sind schalungsglatt, Lunkerlöcher sind möglich.

### Waschraum

Türen werden als Stahltüren ausgeführt. Bodenbelag analog Treppenhaus. Die Wände erhalten einen Anstrich, Lunkerlöcher sind möglich. Zur Entwässerung der Waschmaschinen ist eine Hebe-Anlage notwendig.

### Schleuse, UG-Flure

Türen werden als Stahltüren ausgeführt. Bodenbelag analog Treppenhaus. Wände analog Treppenhaus mit Streichputz.



- Tiefgaragen-Abfahrt -

## 27. Tiefgarage / Außenstellplätze

Die Tiefgarage wird natürlich belüftet. Die Tiefgaragenstellplätze werden durch Wand- oder Bodenmarkierungen oder durch die baulichen Betonstützen getrennt. Die Käufer erhalten je Stellplatz zwei Handsender zur Bedienung des elektrischen Tores.

Der Bodenbelag der Tiefgarage ist betoniert, die Zufahrt ist gepflastert. Die Wände und Decken sind schalungsglatt, in gedämmten Bereichen ist die Dämmung sichtbar. Die Bodenplatte der Tiefgarage wird mit einer Beschichtung ausgeführt, die Wartung unterliegt der WEG.

Zur Entwässerung der Tiefgarageneinfahrt ist eine Hebeanlage notwendig.

Im Außenbereich befinden sich befestigte PKW-Stellplätze. Die Befestigung erfolgt auf verdichtbarem Unterbau mit wasserdurchlässigem Belag.

## 28. Außenanlagen

Die gesamte Außenanlage wird stimmig entsprechend den Vorgaben des Architekten angelegt.

Die Außenanlagen werden, soweit möglich, in die Umgebung integriert. Die befestigten Flächen werden mit Betonvorsatzpflaster und/oder mit Betonvorsatzplatten belegt. Die Entwässerung der befestigten Flächen wird nach den öffentlichen Vorschriften, entweder über Rinnen, Hofabläufe oder Versickerungen gewährleistet.

Entlang der Außenwand werden bereichsweise Kies- bzw. Splittstreifen als Spritzschutz mit grober Körnung eingebaut, diese werden mit Kantensteinen oder Betonvorsatzpflaster abgegrenzt.

Die vom Bebauungsplan geforderte Bepflanzung und detaillierte Ausführung erfolgt auf Grundlage des Außenanlageplans.

Die Einheiten im Erdgeschoss erhalten eine Terrasse und Gartenanteile. Die Terrassenflächen, die den jeweiligen Einheiten zugeordnet sind, erhalten einen Bodenbelag gemäß Punkt 11. Im Bereich der Gartenanteile (Sondernutzungsflächen) wird Mutterboden aufgetragen, darüber hinaus können im Rahmen der Festlegungen des Bebauungsplans und der Hausordnung von den Eigentümern Rasenansaat, Bepflanzungen, Geländer, Einfriedungen, Grünflächen etc. selbst gestaltet und realisiert werden.

Für die Abfallbehälter werden gemeinsame Stellplätze angelegt. Für Fahrräder werden für jede Wohnung zwei befestigte und überdachte Stellplätze hergestellt.

Am nordwestlichen Rand des Grundstücks wird ein privater Spielplatz (nur für Bewohner des Projekts) gemäß LBO vorgesehen. Die Spielplatzfläche wird von uns als Grünfläche vorbereitet und die weitere Gestaltung und Nutzung dieses Spielplatzes legt die Eigentümergemeinschaft nach eigenen Vorstellungen im Rahmen der Hausverwaltung fest.

## 29. Barrierefreiheit

Die Wohnungen in den Erdgeschossen sind gemäß DIN 18040 barrierefrei und haben einen rollstuhlgerichten, ebenen Zugang. Die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer werden eingehalten. Alle Wohnungen in den Obergeschossen sind ebenfalls schwellenfrei erreichbar und können barrierefrei gestaltet werden.

## 30. Kaufpreistraten

Der Kaufvertrag zwischen dem Käufer und uns wird nach den Festlegungen der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) notariell abgeschlossen. Die Kaufpreistraten werden nach MaBV in 7 Teilen gemäß dem Baufortschritt mit den entsprechenden Meilensteinen fällig. Die untenstehenden Kaufpreistraten dürfen von uns nur projektbezogen verwendet werden.



- |                 |  |
|-----------------|--|
| 1. <b>30%</b>   | der Vertragssumme für die Übertragung von Eigentum an einem Grundstück, bei Beginn der Erdarbeiten |
| 2. <b>33,6%</b> | nach Fertigstellung des Rohbaus und der Zimmererarbeiten einschließlich Dachflächen und Dachrinnen |
| 3. <b>7%</b>    | nach Einbau der Fenster, inklusive der Verglasung  |
| 4. <b>6,3%</b>  | nach Rohinstallation der Heizung, der sanitären Anlagen und der Elektroanlagen                     |
| 5. <b>6,3%</b>  | nach Innenputz (ausgenommen Beiputzarbeiten), Estrich  |
| 6. <b>13,3%</b> | nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe  |
| 7. <b>3,5%</b>  | nach vollständiger Fertigstellung des Gebäudes   |

Die Käufer erhalten für Ihre Sicherheit bei Einforderung der 1. Rate eine Bürgschaft über 5% des gesamten Kaufpreises bis zur erfolgreichen Fertigstellung des Bauvorhabens. Diese ist mit Bezahlung der 7. Rate zurück zu geben.

### **31. Hausverwaltung / Versicherungen**

Damit das Zusammenleben in der Eigentümergeinschaft von Anfang an reibungslos abläuft und Sie keine wichtigen organisatorischen Dinge verpassen, haben wir bereits eine lokale Hausverwaltung ausgewählt, die Hausverwaltung Baumann aus Tübingen / Reutlingen. Die WEG schließt vor Bezugsfertigstellung den Vertrag mit dieser Hausverwaltung ab. Die Kosten für die Hausverwaltung werden von der Eigentümergeinschaft gemeinsam getragen.

Für die Dauer der Projektrealisierung, also bis zur Übergabe der Wohnung an Sie, schließen wir für Sie kostenlos eine Bauleistungs- und eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ab. Die Hausverwaltung wird für Sie die weiteren notwendigen Versicherungen gemäß Eigentümerbeschluss abschließen.

### **32. Bemusterung**

Die in den Bemusterungen dargestellten Muster können, abhängig vom Baufortschritt, angeschaut werden damit Sie ein umfassendes Bild von der Qualität und dem Design unserer Ausstattung erhalten.

### **33. Allgemeines**

#### **Schließanlage**

Das Gebäude erhält eine Schließanlage mit Sicherheitsprofilzylinder. Die Schlüssel werden durch uns bei Übergabe an die Käufer übergeben, den Schließplan und die Sicherheitskarte erhält die Hausverwaltung. Die Schließanlage umfasst die Schlüssel für Gebäudeeingang, Wohnungseingang, Tiefgarage und Abstellräume. Technische Hauptschlüssel werden an die Hausverwaltung übergeben und im Schlüsseltresor für die Aufzugsrettung im Notfall hinterlegt.

#### **Baureinigung**

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

#### **Wohnungsübergabe / Gewährleistung**

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

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

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

Folgende Fugen werden mit einer dauerelastischen Wartungsfuge ausgeführt: Fugen zwischen Fußbodenfliesen und Wandfliesen, Eckfugen zwischen Fliesen, Fugen zwischen Sanitärobjekten und Fliesen. Wartungsfugen (DIN 52460) unterliegen nicht der Gewährleistung. Diese Fugen müssen vom Käufer in sinnvollen Abständen eigenverantwortlich kontrolliert werden, um Schäden zu vermeiden.

## **E-Mobilität**

Im Gebäude wird ein Lade- und Energiemanagement-System für das Laden von E-Autos und das Mieterstrom-Modell sowie die dafür benötigten Wandlerschränke durch die BTM Wohnbau GmbH installiert. Die komplette Infrastruktur geht in den Besitz der WEG über.

Alle 30 Tiefgaragenstellplätze können mit Schnellladestationen versehen werden. Jeder Wohnungskäufer kann eine Wallbox mit Anbindung des Systemanbieters an die Managementsysteme auf Wunsch dazu bestellen, die im Zuge der Bauleistungen installiert wird. Diese beinhaltet die Verkabelung, Anbindung an das Lademanagement, Absicherung und eine Wallbox mit bis zu 11kW Ladeleistung eines führenden Herstellers mit Installation. Der Preis liegt bei 2999,00 Euro. Eine spätere Nachrüstung ist möglich, allerdings kann dies auf Grund des nachträglichen Installationsaufwands zu höheren Kosten führen.

Bitte beachten Sie, dass für den Betrieb je Wallbox eine monatliche Gebühr von 10 Euro brutto an den Systemanbieter für folgende Leistungen zu entrichten ist:

- Remote Entstörung, Servicehotline
- Kostenfreie over-the-air Software Updates und Fernzugriff durch Support
- Anwendungsberatung via live Video-Chat, telefonisch oder per Email
- Bereitstellung SIM-Karte für Onlineanbindung
- Änderungen bei Nutzerwechsel

## **Bezug PV-Strom**

Das Gebäude wird nach Bezug durch die BTM-Wohnbau GmbH (oder ein verbundenes Unternehmen) als Stromanbieter mit PV-Strom versorgt. Diese erhält kostenfrei das Recht an der Dachfläche für 40 Jahre über einen Pachtvertrag und installiert und betreibt dort eine PV-Anlage. Ebenso werden Stromspeicher im Untergeschoss installiert. Alle Wohneinheiten sowie der Allgemeinstrom werden mit PV-Strom versorgt. Ist der generierte PV-Strom verbraucht, wird wie herkömmlich Strom aus dem Netz bezogen. Die E-Auto-Ladestationen und die Wärmepumpen werden nur mit Netzstrom versorgt da hier die Leistung der PV-Anlage, insbesondere beim parallelen Laden von mehreren E-Autos, keinen signifikanten Beitrag zur benötigten Strommenge liefern kann.

Die Abrechnung erfolgt über einen handelsüblichen Stromliefervertrag wie folgt:

- Wohneinheiten und Allgemeinstrom:
  - PV-Strom - mindestens 10% unter jeweils gültigem Jahrestarif der ENBW / EVR,
  - falls verbraucht: Netzstrom
- E-Auto-Ladestationen und Wärmepumpen:
  - Netzstrom - nach gültigem Jahrestarif der ENBW / EVR

Der Tarif wird jährlich angepasst. Es gibt keine Garantie über die lieferbare Menge an PV-Strom, da diese wetterabhängig ist.

Da Warmwasser im Gegensatz zur Heizung auch im Sommer benötigt wird, können die elektrischen Warmwasserbereiter in den Wohneinheiten somit zu einem signifikanten Anteil mit günstigerem PV-Strom versorgt werden und die Warmwasserkosten werden gesenkt.

Vor den Wohnungsübergaben werden 25 Stromlieferverträge mit der BTM Wohnbau GmbH geschlossen und die Zähler installiert. 24 Verträge jeweils für die einzelnen Einheiten mit den Eigentümern / Mietern und Einen für den Allgemeinstrom mit der WEG.

Wie gesetzlich vorgeschrieben besteht nach einem Jahr Laufzeit und danach jährlich die Möglichkeit den Stromanbieter zu wechseln.

Die BTM-Wohnbau GmbH erhält über den Pachtzeitraum das Recht zum Zugang zu den Technikräumen zur Ablesung der Zähler, Reparaturen der PV-Komponenten, etc...

## **Sonderwünsche**

Gerne besprechen wir mit Ihnen Sonderwünsche, Ausstattungsänderungen, Grundrissänderungen und Eigenleistungen soweit diese, je nach Projektfortschritt und Machbarkeit, umsetzbar sind. Gemeinsam führen wir mit jedem Kunden über den Projektverlauf hin eine Checkliste mit Ihrer gewählten Ausstattung und etwaigen Sonderwünschen.

Für unseren Aufwand bei Änderungen erlauben wir uns für die entstehenden Mehr- und Minderpreise eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von 10% zu erheben und mit der Schlussrate abzurechnen.

## **Flächen**

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach der gültigen Wohnflächenverordnung WoFLV Stand 11/2003. Maßliche Differenzen der Raummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände.

### **Stand Regularien**

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

### **Visualisierung**

Die dargestellte Möblierung, Ausstattung, Designs, Gestaltung der Außenbereiche, Bepflanzung, Fahrzeuge, etc... sind als beispielhaft zu verstehen und nicht Bestandteil des Kaufvertrags.

### **Schallschutz**

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

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

Abweichend von der DIN 4109 Beiblatt 2 sichert der Bauträger innerhalb der Wohnungen keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu, da aus Lüftungsgründen zwischen den Zimmern ein Luftverbund durch Türunterschnitt oder Türgitter herzustellen ist.

### **Hinweise zum Lüften**

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

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

### **Sonstiges**

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

Zur Anwendung kommen nur hochwertige, normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Technik auf der Grundlage der einschlägigen DIN-Vorschriften und der VOB eingebaut und ausgeführt werden.

Genannte Fabrikate können durch Gleichwertige ersetzt werden.

Änderungen durch statische, rechtliche und regulatorische Erfordernisse oder im Zuge der Detailplanung bleiben vorbehalten.

## **34. Kontakt**

Für Fragen, Hinweise, Termine etc. stehen wir gerne zur Verfügung!  
Sie erreichen uns unter folgenden Kontaktdaten:

### **BTM Wohnbau GmbH**



**Ansprechpartner:**  
**Mobil:**  
**E-Mail:**  
**Webseite:**

**Dipl. Ing. Björn Baur**  
**0174 804 01 01**  
**kontakt@BTM-Wohnbau.de**  
**[www.BTM-Wohnbau.de](http://www.BTM-Wohnbau.de)**