

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 76m² und 133m² 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 Fertigteilelementen 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 Rettungstreppe installiert.

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



- Nordost-Ansicht -

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 bodentiefen Fensterelementen 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 Wärmeerzeugung entspricht dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) nach letztem Stand (2020) mit erneuerbarem Energieanteil.

Die Wärmeerzeugung 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 Doppelspindelventil 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

1 x 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 Holzpfetten 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, Lunkenlöcher sind möglich.

Waschraum

Türen werden als Stahltüren ausgeführt. Bodenbelag analog Treppenhaus. Die Wände erhalten einen Anstrich, Lunkenlöcher 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 rollstuhlgerechten, ebenen Zugang. Die Bewegungsflächen für Rollstuhlfahrer werden eingehalten. Alle Wohnungen in den Obergeschossen sind ebenfalls schwellenfrei erreichbar und können barrierefrei gestaltet werden.

30. Kaufpreisraten

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

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