

# BAUBESCHREIBUNG

**Familienwohnungen Südstadt  
mit Kinderbetreuungseinrichtung St. Josef  
Raabestr. 5+7, Heinrich-Landerer-Str. 35  
73033 Göppingen**



**Stand: 22.07.2020**

## AKTEURE

### **Grundstückseigentümer/Bauträger:**

Wohnbau GmbH Göppingen  
Das Kommunale Wohnungsunternehmen  
Grabenstraße 42  
73033 Göppingen



### **Planung:**

fai architekten Peter Welz und Partner  
Schillerplatz 8/1  
73033 Göppingen



### **Haustechnik/Energieversorgung:**

Planungsgruppe  
Schmid und Mattes GbR  
Lorcher Straße 49  
73033 Göppingen



### **Statik/Tragswerkplanung:**

c. hagedorn ingenieure  
Planungsbüro für Bauwesen GmbH  
Schützenstraße 14  
73033 Göppingen



### **Elektroplanung:**

Elektroplan GmbH  
Planungsbüro für Elektroanlagen GmbH  
Stuttgarter Str. 50  
73033 Göppingen



Die 3 Wohn- und Geschäftsgebäude (Haus A, B, C) und das Garagengeschoss, in Verbindung mit den Außenanlagen, sind als gehobene Wohnform mit besonderen energetischen Ansprüchen konzipiert. Die Wohngebäude unterschreiten die Werte der Energieeinsparverordnung (EnEV) sehr deutlich und erfüllen die Voraussetzungen eines energieeffizienten KfW 40 Hauses. Diese energetischen Gebäudeeigenschaften werden auch dadurch erreicht, dass die Gebäude an eine Nahwärmeversorgung angebunden werden, die durch einen hohen regenerativen Energieanteil geprägt ist.

Die Auswahl der Baumaterialien erfolgt besonders unter ökologischen Gesichtspunkten, die das Raumklima positiv beeinflussen. Die Planung ermöglicht sonnenlichtdurchflutete und dadurch sehr freundliche helle Wohnungen mit „Panoramafensterelementen“ und großzügige Balkone. Alle Wohnungen sind über die Hauszugänge oder das Garagengeschoss schwellenfrei angebunden. In jedem Gebäude steht ein moderner Aufzug bereit.

## 1. HAUSANSCHLÜSSE

### Abwasserkanal

Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten vom Gebäude über die Sammelentwässerung für das Wohngebiet bis zum öffentlichen Kanal, einschl. erforderlicher Kontrollschächte.

### Wasseranschluss

vom öffentlichen Netz in die Hausanschlussräume, einschl. Wasserzähler.

### Stromanschluss

Die Anbindung erfolgt von der örtlichen Trafostation des EVU Niederspannungsseitig zu den einzelnen Gebäuden. Jedes Gebäude erhält einen separaten Hausanschlusskasten des Versorgers. Jedes Gebäude wird separat über einen Niederspannungszähler zur Abrechnung gegenüber dem EVU gezählt. Die Wohnungen und der Kindergarten werden über interne Hutschienenzähler gezählt.

### Telefon

Die Anbindung der Gebäude erfolgt direkt an das öffentliche Netz separat für jedes Gebäude im Hausanschlussraum.

### Kabel-TV

Die Anbindung der Gebäude erfolgt direkt an das öffentliche Netz separat für jedes Gebäude im Hausanschlussraum.

## 2. ROHBAU

### Umfassungswände

Im Untergeschoss gegen das Erdreich in Stahlbeton, in allen anderen Geschossen Kalksandsteinmauerwerk 17,5 cm stark, bzw. nach Angaben des Statikers, mit erhöhter Materialdichte 2,0 kg/dm<sup>3</sup> bzw. in Stahlbeton, mit einem nach Angaben des Energiesachverständigen dimensionierten Wärmeschutz. Alle Umfassungswände sowie die Kellerwände gegen das Erdreich bzw. zur Tiefgarage erhalten eine Dämmung entsprechend den Angaben des Energiesachverständigen.

### **Innenwände**

Tragende Wände, Wohnungstrennwände und Treppenhauswände nach den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, aus Kalksandstein-Mauerwerk mit erhöhter Materialdichte, bzw. in Stahlbeton.

Nichttragende Zwischenwände in den Wohnungen als Trockenbauwände, 2-lagig beplankt, im UG als Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich.

### **Decke Bodenplatte**

Stahlbetonmassivdecken, Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen, Sockelgeschossboden ebenfalls in Beton. Ausführung des Tiefgaragenboden in Betonpflaster (H-Steine o. ähnlich). Die Tiefgaragendecke erhält zusätzlich im Bereich der darüber liegenden beheizten Räume auf der Unterseite eine Wärmedämmung, entsprechend den Angaben des Energiesachverständigen.

### **Stahlbetonteile**

Stützen, Unterzüge, Treppenläufe und Podeste, Aufzugsschacht sowie Balkone und Brüstungen aus Stahlbeton entsprechend statischer Erfordernisse.

### **Kanalisation**

Abflussleitungen für Schmutz- und Regenwasser in den notwendigen Dimensionen. Kontrollschächte mit Reinigungsöffnungen. Ringdrainage im Kiesbett mit Filtervliesabdeckung.

### **Isolierung gegen Feuchtigkeit**

In der Tiefgarage Beschichtung der Fundamente, Stützen und Wände im Sockelbereich als Schutz gegen Tausalz.

### **Erdarbeiten**

Aushub der Baugrube, einschl. Abfuhr und Entsorgung des übrigen Aushubmaterials. Verfüllen und lagenweise Verdichtung der Arbeitsräume.

## **3. DÄCHER**

### **Dach**

Als Warmdach mit umlaufender DV konzipiert:

Oberste Decke als massive Stahlbetondecke mit bituminöser Dampfsperrbahn, Gefälledämmung nach Berechnung des Energiesachverständigen, 2-lagiger Bitumenabdichtung und pflegeleichter extensiver Begrünung, Attika als Dachrand in Holzkonstruktion mit Blechabdeckung, Material und Farbe nach Festlegung des Bauträgers.

Im Bereich der Wohnungen im DG mit wärmegeprägter Lichtkuppel in Plexiglas, mit E-Motoren.

### **Tiefgaragendach**

Decke über Tiefgarage als massive Stahlbetondecke im Gefälle, Bitumenabdichtung, wurzelfest, Drainschicht, Filtervlies, Erdüberdeckung für intensive Begrünung.

### **Balkone**

mit 2-lagiger Bitumenabdichtung, Bodenablauf und Notablauf

### **Flaschnerarbeiten**

Attika und Dachverwahrungen in Titanzink oder in Alu lackiert passend zur Fassade, nach Festlegung des Bauträgers, sowie außenliegende Regenfallrohre.

## 4. SANITÄRINSTALLATION

### Wohnungen

#### Ausstattung

Sanitärausstattung in Bad und WC, wie in den Grundrissen dargestellt, in der Farbe Weiß, Armaturen als Wasserspararmaturen, z.B. Fabrikat Hansa nach Mustervorlage, Ausstattungsserie, z.B. Fabrikat: Emco WC-Spülungen mit Zwei-Mengen-Spülung.

#### Bad

Dusche: Duschanlage mit Bodeneinlauf, abgedichtet und bodenbündig gefliest, Einhebelmischer, in Unterputz-Ausführung, mit Wandstange, verstellbarer Handbrause und Brause-schlauch, Schwammkorb.

Duschwand in Glas nach räumlicher Situation.

Handtuchheizkörper

Waschtisanlage: Fabrikat Laufen, Pro A Waschtisch für Wandmontage aus Kristallporzellan, Größe ca. 60 x 48 cm. Zugkopf-Ablaufgarnitur, mit Einhebelmischer, Eckventilen, Handtuchhalter.

Toilettenanlage: Tiefspül-WC, wandhängend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 45 cm, Kunststoffsitz mit Deckel sowie Papierhalter.

#### WC

Waschtisanlage: Fabrikat Laufen, Pro A Waschtisch mit Wandmontage aus Kristallporzellan, Größe ca. 45 x 34 cm, Zugkopf-Ablaufgarnitur, mit Einhebelmischer, Eckventilen, Handtuchhalter.

Toilettenanlage: Tiefspül-WC, wandhängend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 45 cm, Kunststoffsitz mit Deckel sowie Papierhalter.

#### Küche

Kalt- und Warmwasser, sowie Abwasseranschluss für die Spüle, Spülmaschinenanschluss mit Kaltwasser. Die Spüle und Spülmaschine werden nicht mitgeliefert. Für Dunstabzugshaube Mauerdurchführung Ø 150 mm an Küchenaußenwand.

#### Leitungen

Abwasserleitungen aus Kunststoffrohren, z.B. Geberit dB 20 – Rohren, bemessen nach DIN 1986 und Schallschutz nach DIN 4109.

Hauswasseranschlussleitungen mit Zähler und Filter im Technikraum des Untergeschosses. Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils zentral im Technikraum des Untergeschosses über eine Frischwasserstation.

Kalt- und Warmwasserleitungen aus mehrschichtigem Metallverbundrohr, bemessen nach DIN 1988. Zirkulationsleitungen bis zum Wohnungsanschluss. Rohrleitungen vorschriftsmäßig wärme gedämmt. Warmwasserversorgung für Küche, Bad und WC. Im Bereich der Küchenspüle teilweise Aufputzinstallation. Installationswände als Zwischenwände oder Vorwände in Trockenbauweise, befliesbar.

#### Verbrauchsmessung

Verbrauchsmessung mittels Kalt- und Warmwasser-Unterputzuhren in jeder Wohnung (laufende Leasing-Gebühren gehen zu Lasten der Erwerber).

## Sonstiges

Waschmaschinenanschluss abschließbar im Wasch- und Trockenraum im UG. Ein Ausgussbecken im Wasch- und Trockenraum mit Kaltwasseranschluss. Ein Ausgussbecken im Heizraum mit Kalt- und Warmwasseranschluss.

Alle Wohnungen mit einem Dachterrassenanschluss erhalten einen Außenwasseranschluss. Die Erdgeschosswohnungen (Haus C) mit Gartennutzung erhalten ebenfalls je einen Gartenwasseranschluss. Diese Außenwasseranschlüsse sind abschließbar, selbstständig entleerende und frostsicher auszuführen.

## Kinderbetreuungseinrichtung

### Ausstattung

Sanitärausstattung in Bad und WC, wie in den Grundrissen dargestellt, in der Farbe Weiß, Armaturen als Wasserspararmaturen, z. B. Fabrikat Hansa nach Mustervorlage, Ausstattungsserie, z. B. Fabrikat: Hewi. WC-Spülungen mit Zwei-Mengen-Spülung.

### WC Kinder + Dusche

Dusche: Duschanlage mit Bodeneinlauf, abgedichtet und bodenbündig gefliest, Einhandhebelmischer, in Aufputz-Ausführung, mit Wandstange, verstellbarer Handbrause und Brause-schlauch, Schwammkorb.

Duschwand in Glas nach räumlicher Situation.

Handtuchheizkörper

Waschtischanlage: Fabrikat Romey, Typ Romex, Waschrinne mit Armaturenbank gemäß Plan incl. Standrohr, Wandmontage aus Faserverbundstoff, Einhandhebelmischer, Eckventilen, Handtuchhaken.

Toilettenanlage: Tiefspül-WC, wandhängend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 39 cm, Kunststoffsitz mit Deckel sowie Papierhalter.

Tiefspül-WC, bodenstehend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 34 cm, Kunststoffsitz mit Deckel sowie Papierhalter.

### Behinderten-WC

Waschtischanlage: Fabrikat Geberit Vitalis, Waschtisch für Wandmontage aus Kristallporzellan, Größe ca. 65 x 48 cm, Einhandhebelmischer mit langem Hebel, Eckventilen, unterfahrbar, Stützklappgriffen, Spiegel ca. 100 x 50 cm.

Tiefspül-WC Ausladung 70 cm, wandhängend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 48 cm, Kunststoffsitz ohne Deckel, Stützklappgriffe mit WC-Papierhalter, WC-Spülung mit Fernauslösung.

### Wickelraum1

Wanne: Wanne gemäß Plan, Acryl Prima, Zugknopf-Ablaufgarnitur, mit Einhandhebelmischer, Eckventilen, in Bauseits gestellte Wickeltische eingebaut.

## Wickelraum2

Eckbadewanne: Eckbadewanne Acryl Prima, Zugknopf-Ablaufgarnitur, mit Einhandhebelmischer, Eckventilen, in bauseits gestellte Wickeltische eingebaut.

Dusche: Duschanlage mit Bodeneinlauf, abgedichtet und bodenbündig gefliest, Einhandhebelmischer, in Aufputz-Ausführung, mit Wandstange, verstellbarer Handbrause und Brause-schlauch, Schwammkorb.

Waschtisanlage: 2-mal Fabrikat Laufen, Pro A Waschtisch für Wandmontage aus Kristallporzellan, Größe ca. 60 x 48 cm, Zugknopf-Ablaufgarnitur, mit Einhandhebelmischer, Eckventilen, Handtuchhalter.

Tiefspül-WC, bodenstehend aus Kristallporzellan, mit Unterputz-Spülkasten, Sitzhöhe ca. 34 cm, Kunststoff Sitz mit Deckel sowie Papierhalter.

## Küchen

Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschluss für die Spüle, Spülmaschinenanschluss mit Kaltwasser. Die Spüle und Spülmaschine werden nicht mitgeliefert. Für Dunstabzugshaube Mauerdurchführung Ø 150 mm an Küchenaußenwand.

## Leitungen

Abwasserleitungen aus Kunststoffrohren, z.B. Geberit dB 20 — Rohren, bemessen nach DIN 1986 und Schallschutz nach DIN 4109.

Die Warmwasserbereitung erfolgt jeweils dezentral über Durchlauferhitzer.

Kalt- und Warmwasserleitungen aus mehrschichtigem Metallverbundrohr, bemessen nach DIN 1988. Rohrleitungen vorschriftsmäßig wärme gedämmt. Warmwasserversorgung für Küche, Bad und WC. Im Bereich der Küchenspüle teilweise Aufputzinstallation. Installationswände als Zwischenwände oder Vorwände in Trockenbauweise, befliesbar.

## Verbrauchsmessung

Verbrauchsmessung mittels Kaltwasser-Unterputzuhr (laufende Leasing-Gebühren gehen zu Lasten der Erwerber).

## Sonstiges

Für die Bewässerung der Außenanlagen erhält die Kindertagesbetreuung ein Gartenwasseranschluss, abschließbar, selbstständig entleerende frostsichere Ausführung.

## Bewässerungsanlage Außenbereich

Für den Außenbereich ist ein Bewässerungssystem vorgesehen. Dafür wird im Technikraum eine Trennstation installiert. Der Anschluss dafür befindet sich am Notausgang der Kinderbetreuungseinrichtung.

# 5. ELEKTROINSTALLATION

## Wohnungen

### Allgemein

Ausführung der Anlagen nach den derzeit gültigen VDE-Vorschriften.  
Sämtliche Räume sowie das Treppenhaus werden in Unterputz-Installation ausgeführt. In den Allgemeinräumen, im Treppenhaus, der Tiefgarage und den Abstellräumen im UG und EG werden Wand- bzw. Deckenaufbauleuchten nach Wahl des Wohnungsunternehmens montiert. Für die Wohnungen werden keine Beleuchtungskörper mitgeliefert.

Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, reinweiß, z. B. Jung, Berker, Gira.

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Verteiler mit Hauptschalter, Fehlerstromschutzschalter und Blitzstromableiter, in dem die Stromkreise mit Leitungsschutzautomaten abgesichert werden.

Die Installation der Bereiche Tiefgarage, ZBV- bzw. Allgemeinräume, Technikräume und Abstellräume im UG und EG erfolgt auf Putz.

Die Absicherung dieser Räume (Sicherungsautomaten) erfolgt in einer zentralen Unterverteilung im UG-Hausanschlussraum.

Für die Medien TV/Telefon und Internet werden in jeder Wohnung neben dem Elektroverteiler ein Medienverteiler installiert. Vom Medienverteiler werden sternförmig Koaxialleitungen und Netzwerkleitungen bis zur jeweiligen TV- und Netzwerkdose in den einzelnen Wohnräumen verlegt und angeschlossen.

### Wohnen/Essen

2 Brennstellen, schaltbar über Serienschalter bzw. Kreuzschaltung  
6 Steckdosen  
1 Anschlussdose für TV  
1 Netzwerkdose für Telefon/Internet  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### Schlafen

1 Brennstelle, schaltbar über Kreuzschaltung (3 Schalter)  
7 Steckdosen  
1 Anschlussdose für TV  
1 Netzwerkdose für Telefon/Internet  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### Zimmer

1 Brennstelle, schaltbar über Aus- oder Wechselschaltung  
5 Steckdosen  
1 Anschlussdose für TV  
1 Netzwerkdose für Telefon/Internet  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

## **Kochen**

- 1 Brennstelle, schaltbar über Ausschaltung
- 4 Arbeitssteckdosen
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie
- 1 Anschluss Limot-Lüfter

## **Diele**

Anzahl der Brennstellen entsprechend der Raumgröße, Schaltung gem. Anforderungen und Angaben des AG.

Anzahl der Steckdosen entsprechend der Raumgröße und Anforderungen und Angaben des AG.

- 1 Netzwerkdose für Telefon/Internet

## **Flur**

Anzahl der Brennstellen entsprechend der Raumgröße, Schaltung gem. Anforderungen und Angaben des AG.

Anzahl der Steckdosen entsprechend der Raumgröße und Anforderungen und Angaben des AG.

## **Bad**

- 1 Brennstelle für Spiegelleuchte und
- 1 Deckenbrennstelle, jeweils getrennt schaltbar über Ausschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Steckdose für Waschmaschine oder im Duschbad, entsprechend Plan
- 1 Steckdose für Kondentrockner oder im Duschbad, entsprechend Plan
- 1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie
- 1 Anschluss Limot-Lüfter

## **Duschbad**

- 1 Brennstelle für Spiegelleuchte und
- 1 Deckenbrennstelle, jeweils getrennt schaltbar über Ausschaltung
- 3 Steckdosen
- 1 Anschluss Limot-Lüfter

## **WC**

- 1 Brennstelle schaltbar über Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Anschluss Limot-Lüfter

## **Behinderten-WC**

Im Behinderten-WC wird eine Lichtrufanlage mit Zug-, Alarm- und Abstelltaster eingebaut. Eine zusätzliche Meldeeinheit muss an einer zentralen, besetzten Stelle (Büro Kindergartenleitung) untergebracht werden.

## **Abstellraum (innen)**

- 1 Brennstelle, schaltbar über Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie



## **Balkon**

1 Außensteckdose, im Erdgeschoss schaltbar

1 Brennstelle mit Außenleuchte (einheitlich nach Festlegung des Wohnungsunternehmens), schaltbar über Ausschaltung im Wohnraum.

## **Abstellraum im UG**

1 Decken- oder Wandleuchte, schaltbar über Ausschaltung

1 Steckdose

Absicherung der Leitungen erfolgt im jeweiligen Zählerplatz Technikraum UG

## **ZBV bzw. Allgemeinraum (Fahrradraum)**

2 Deckenleuchte, schaltbar über Bewegungsmelder

Absicherung in separater Unterverteilung mit Allgemeinzähler

4 abschließbare Steckdosen, diese werden über separate Zähler in der Allgemeinverteilung erfasst

## **Trockenraum**

Anzahl der Brennstellen entsprechend der Raumgröße, schaltbar über Bewegungsmelder.

Absicherung in separater Unterverteilung mit Allgemeinzähler.

## **Technik-/Hausmeisterraum**

1 Decken- oder Wandleuchte, schaltbar über Ausschaltung

1 Arbeitssteckdose

## **Elektro-/Hausanschlussraum**

1 Deckenleuchte schaltbar über Ausschaltung

1 Arbeitssteckdose

## **Tiefgarage**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens und Vorgabe Brandschutzgutachten schaltbar Bewegungsmelder mit Zeitautomat. Grundbeleuchtung als Dauerlicht. Beleuchtung in LED-Ausführung.

Sicherheitsbeleuchtung nach Vorgabe Brandschutzgutachten.

## **Schleuse**

LED-Leuchte, schaltbar über Bewegungsmelder mit Zeitautomat nach Festlegung des Wohnungsunternehmens.

## **Treppenhaus**

Leuchten nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Bewegungsmelder.

## **Außenbeleuchtung Hauseingang**

Leuchten nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, in der Nacht schaltbar über Bewegungsmelder, in den Abend- und Morgenstunden als Dauerlicht, schaltbar über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## **Klingelanlage**

Klingeldrucker für jede Wohnung und Wohnungseingangstür.

Video-Sprechanlage als Wandapparat im Flur der Wohnungen, mit Türöffner-Taster, mit Lautstärkeregelung für das Lätwerk.

## Kindertageseinrichtung

### Allgemein

Ausführung der Anlagen nach den derzeit gültigen VDE-Vorschriften.  
Sämtliche Räume sowie das Treppenhaus werden in Unterputz-Installation ausgeführt.  
In den Abstellräumen im UG werden Wand- bzw. Deckenaufbauleuchten nach Wahl des Wohnungsunternehmens montiert.

Schalter und Steckdosen als Flächenprogramm, reinweiß, z. B. Jung, Berker, Gira.

Der Kindergarten erhält einen Verteiler mit Hauptschalter, Fehlerstromschutzschalter und Blitzstrom-Ableiter, in dem die Stromkreise mit Leitungsschutzautomaten abgesichert werden.  
Die Absicherung sämtlicher Räume (Sicherungsautomaten) erfolgt in einer zentralen Unterverteilung im UG-Hausanschlussraum.

Für die Netzwerkanbindung wird im Personalraum ein EDV-Verteiler vorgesehen. Die Leitungsanbindungen zu den jeweiligen Netzwerkdosen erfolgt sternförmig als Kat 7 Verkabelung.

### Windfang

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Bewegungsmelder.

### Treppenhaus

Leuchten nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Bewegungsmelder.

### Außenbeleuchtung Hauseingang

Leuchten nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, in der Nacht schaltbar über Bewegungsmelder, in den Abend- und Morgenstunden als Dauerlicht, schaltbar über Dämmerungsschalter und Zeitschaltuhr.

## Gartenspielbereich

### Klingelanlage

Video-Sprechanlage am Haupteingang und als Wandapparat im Personalraum der Kita, mit Türöffner-taster, mit Lautstärkeregelung für das Läutwerk.

### Putz/HRW

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschaltung  
1 Steckdose  
1 Steckdose Trockner  
1 Steckdose Waschmaschine

### Stauraum/Materiallager

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschaltung  
1 Steckdose

### Raum mit spezifischer Bildung

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschaltung  
6 Steckdosen  
6 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Krippe-P.**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschaltung  
4 Steckdosen  
4 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Flur**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Tasterschaltung  
oder Bewegungsmelder  
9 Steckdosen  
4 Netzwerkanschlüsse

### **Wickelraum**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Bewegungsmelder  
3 Steckdosen  
1 Steckdose Heizstrahler inkl. Heizstrahler  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Schlafentäume**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar und dimmbar über Dimmer  
4 Steckdosen  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Gruppenräume**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
11 Steckdosen  
6 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Nebentäume Gruppen**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
5 Steckdosen  
2 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Gruppenraum/Küche**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter und  
Bewegungsmelder  
8 Steckdosen  
6 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie  
4 Arbeitssteckdosen  
1 Kühlschranksteckdose  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

### **Personalraum**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
4 Steckdosen  
4 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie  
4 Arbeitssteckdosen  
1 Kühlschranksteckdose  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Dunstabzugshaube  
1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

### **Büro**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
4 Steckdosen  
4 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Eltern**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
4 Steckdosen  
4 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **WC Kinder mit Dusche**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Bewegungsmelder  
1 Steckdose  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

### **Bewegungsraum**

Beleuchtung nach Festlegung des Wohnungsunternehmens, schaltbar über Ausschalter  
8 Steckdosen  
2 Netzwerkanschlüsse  
1 Auf-/Ab-Schalter je elektrisch bedienbarer Jalousie

## **6. RAUCHMELDER**

Rauchmelder nach gesetzlicher Vorschrift in allen Schlafräumen sowie Fluren in den Wohnungen. In der Kindertageseinrichtung werden Rauchmelder in den Gruppen- und Schlafräumen, sowie den Fluren, die als Rettungswege genutzt werden, nach Vorgabe Brandschutzgutachten, vorgesehen.

## **7. HEIZUNG / WW-VERSORGUNG**

Die verwendete Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt im Technikraum mittels Nahwärmeübergabestation. Das Gebäude wird an die innovative Wärmeerzeugung in der Heizzentrale Südstadt Heinrich-Landerer-Str. angeschlossen. Für die Wärmeerzeugung wird hierbei ein hoher Anteil an regenerativer Energie eingesetzt.

In den Wohnungen werden Warmwasser-Fußbodenheizungen installiert. Die Fußbodenheizung erhält eine Einzelraumregelung. Im Bad wird ein zusätzlicher Heizkörper in Fußbodenheizkreislauf eingebunden. Das Warmwasser wird zentral im Technikraum mittels Frischwasserstation erzeugt. Bei der Kinderbetreuungseinrichtung wird das Warmwasser dezentral über Durchlauferhitzer erwärmt.

## 8. LÜFTUNGSANLAGE

Mechanische Abluftanlage bei innen liegenden WC's und Bädern nach DIN 18 017.  
Die Wasch- und Trockenräume werden ebenfalls mechanisch entlüftet.

## 9. PERSONENAUFZUG

Aufzug der neuesten Generation, mit Antrieb im Schachtkopf, elektromechanisch betrieben, mit ca. 675 kg Tragkraft. Je eine Stockwerkshaltestelle vom Sockelgeschoss bis zum obersten Geschoss. Kabinengröße mind. 1,10 x 1,40 m. Kabine mit Spiegel an der Rückwand, Bedientableau, Handlauf und Innentüren in Edelstahl, Boden zum Treppenhausbelag passend nach Festlegung des Bau-trägers.

## 10. FENSTER: WOHNUNG + KINDERGARTEN

### Rahmen und Verglasung

Hochwertige Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Uw-Wert= 0,7 W/m<sup>2</sup>K mit „warmer Kante“, Rahmen im hochwertigen Mehrkammerprofil als Dreh- bzw. Dreh-/Kippflügel. Im Bereich EG-Kiga, die Gruppen- Ausgangselemente in Alukonstruktion.

### Badfenster

Badfenster mit satiniertes Verglasung bzw. entsprechender Folierung.

### Beschläge

Fensterbeschläge aus Aluminium, F1 eloxiert, Einhandbedienung.

### Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Natur- bzw. Werkstein.

## 11. SONNENSCHUTZ

### Jalousien

Alle Fenster, Fenstertüren und Festverglasungen erhalten elektrisch über Taster bedienbare Jalousien, außenliegend, ohne Zentralsteuerung.

## 12. HAUSTÜRANLAGE

### Hauseingangstür

Sämtl. Hauseingangstüren und Ausgangstüren in wärmegeämmter Aluminiumkonstruktion mit Wärmeschutzverglasung, Sicherheitsglas, Schloss mit Profilzylinder (Schließanlage), innen Rosetten-Türdrücker-Garnitur in Edelstahl, außen Griffstange in Edelstahl, elektrischer Türöffner, Türschließer mit 90°-Feststellung.

### Briefkastenanlage

Briefkastenanlage, z. B. Fabrikat Renz, mit Klingeln, Lichtschalter und Video-Gegensprech-anlage, in die Haustüranlage eingebaut bzw. vorgestellt.  
(Haus B). Briefkästen vom Treppenhaus aus bedienbar in Haus A+C.

### **Schließanlage**

Zentralschließanlage für Haustüre, Abstell- und Nebenraumtüren, Garagen, usw. gleichschließend pro Wohneinheit (4 Schlüssel je Wohnung);  
5 x Schlüssel für HM, Handwerker.  
Pro Stellplatz wird ein Handfunksender zur Verfügung gestellt.

## **13. TÜREN**

### **Wohnungseingangstüren**

Wohnungseingangstüren als Schallschutztüren Klasse 3, Beschichtung weiß. Doppelfalzzarge mit 3-seitiger Falzdichtung. Schweres Türblatt mit umlaufendem Massivholzrahmen und schalldämmender Spezialmittellage, mit durchgehender Band- und Schlossverstärkung sowie mit Bodendichtung (Schall-Ex-Dichtungsautomat), mit Spion und Edelstahl-Sicherheitsbeschlag, 3-teilige, dreidimensional einstellbare Bänder sowie Profilzylinder zur Schließanlage passend.

Türgriff: Design Gehrungsform.

### **Zimmertüren**

Röhrenspan-Zimmertüren samt Futter und Bekleidung, weiß beschichtet, mit 3-seitiger Falzdichtung und Edelstahl-Beschlägen, mit Rundrosetten.

Türgriff: Design Gehrungsform.

### **Abstellraumtüren und Abtrennungen**

In den Abstellräumen im Untergeschoss Abtrennungen und Türen aus verzinkten Stahlblechlamellen bzw. Holzlamellen mit Schloss und Profilzylinder, passend zur Schließanlage.

Die Abtrennungen dürfen wegen der notwendigen Lüftung nicht verkleidet werden.

### **Untergeschosstüren (Nebenräume)**

Brandschutztüren und Stahltüren im Sockelgeschoss, teilweise mit Obertürschließer.

### **Kiga: Innentüren**

Stahlumfassungszarge, Türfutterelemente mit Umfassungszarge, Zargen raumhoch bis UK abgehängte Decke mit Glasoberlicht beidseitig mit Schichtstoff belegt, Türblatt weiß oder farbig, elox. Edelstahl, Drückergarnitur mit PZ Schloss. WC's mit Badzellenschloss, eventuell in Einzelräumen raumhohe, schmale Seitenverglasung als Sichtverbindung.

## **14. GELÄNDER UND HANDLÄUFE**

### **Handläufe**

Handläufe im Treppenhaus nach Festlegung des Bauträgers. Handläufe in Kita U3 konform.

### **Treppengeländer**

Treppengeländer, nach Festlegung des Bauträgers. Treppengeländer in Kita U3 konform.

### **Brüstungsgeländer**

Massive Brüstungen bei Decke über Tiefgarage und bei Balkon mit Edelstahl-Handläufen.

## 15. FASSADEN

### Außenputz

WDVS aus Mineralwolle, nicht brennbar, Klasse A1, Mauerwerk/Stahlbeton, Silikat-Oberputz (Körnung 3 mm), 2-facher Anstrich, diffusionsoffen auf Silikonharzbasis, fungizid und algizid eingestellt.

### Fassadenverkleidung (Sockelbereich)

Im Sockelbereich werden Natursteinelemente (Klinker), mit wärmegeämmter Unterkonstruktion nach Festlegung des Bauträgers angebracht (Haus A+B).

### Allgemein

Farbe nach Festlegung des Architekten zum Gesamtkonzept abgestimmt, sowie Gestaltungselemente, wie z.B. Fensterfarben, Farbbänder usw.

## 16. BODENAUFBAU / ESTRICH

In den Wohngeschossen, sowie im Kiga mit schwimmendem Calciumsulfat-Fließestrich als Heizestrich auf Dämmschicht, 2-lagig, mit Trittschall- und Wärmedämmplatten nach DIN und entsprechend Energieeinsparverordnung.

In den Nebenräumen des Untergeschosses Nutzestrich mit Betonfarbe gestrichen.

## 17. OBERFLÄCHENBELÄGE

### Wohnungen

#### Innenputz

Gipsputz auf Massivwänden. Stoßfugen der Fertigteildeckenplatten gespachtelt.

#### Fliesen

Fliesenformate: Wände und Böden 20/20 cm bis 30/60 cm.

Innerhalb der Preiskategorie alle Formate möglich.

Bodengleiche Dusche mit rutschhemmenden Fliesen, Format 10/10 cm, im Gefälle verlegt, mit Abdichtung und Bodeneinlauf.

#### Bodenbelag

Parkett-Belag (10 mm stark) mit passenden Sockelleisten.

#### Decken/Dach

Betondecken, gespachtelt. Im DG verläuft die Decke ansteigend (ca. 3%) zur Terrasse hin. Das Dach wird als Pultdach ausgebildet.

#### Wohnen/Essen, Schlafzimmer, Zimmer, Abstellraum, Flur, Kochen

Bodenbelag: wie oben beschrieben

Wandflächen: Raufaser mit hellem Anstrich

Decken: Raufaser mit hellem Anstrich

#### Kochen

Fliesenspiegel: h=75/80 cm (entsprechend dem Fliesenformat)

UK = 85 cm über FFB

## **Bad/WC**

Wände: Im Duschbereich raumhoch und im Bereich WB und WC ca. 1,30 m hoch gefliest.  
Restliche Wände mit Sockelfliesen.  
Restliche Wandflächen: Raufaser mit weißem Anstrich.  
Boden: gefliest, im Bereich der Dusche im Gefälle verlegt.  
Decke: Raufaser mit hellem Anstrich

## **Kita allgemeine Räume**

### **Bodenbelag**

Nora Gummiboden od. gleichwertig

### **Wände**

Raufaser mit hellem Anstrich (Alternativ: Vlies gestrichen)

### **Decken**

Glatte Oberfläche mit Vlies und hellem Anstrich (abgeh. GK-Lochdecke).

### **WC's / Küche /Wickelraum / Putzraum**

Bodenbelag und Wandfläche: hochwertige Boden- bzw. Wandfliesen, wie oben beschrieben,  
Wände raumhoch gefliest, wahlweise mit Sichtputz gestrichen.  
GK-Decke: glatte Oberfläche mit hellem Anstrich.

## **Allgemein**

### **Balkone und Terrassen**

Bitumenabdichtung, mit hochwertigem Betonplattenbelag, ca. 40 x 40 cm in Kiesel verlegt, farblich auf die Fassade abgestimmt, nach Festlegung des Bauträgers. Im Bereich der Terrassen mit Wärmedämmung entsprechend Energiepass.  
Deckenuntersicht glatt gespachtelt mit hellem Anstrich.

### **Dachterrasse über Kiga:**

Abtrennung mit Pflanztrögen und Sichtschutz - Wände in Stahl/Holzkonstruktion

### **Treppenhaus und Schleuse**

Bodenbelag: Natur-/ bzw. Betonwerksteinbelag auf Treppenläufen und Treppenpodesten, einschl. passender Sockelplatten im Bereich der Podeste.  
Wandflächen: Kunstharzreibeputz in heller Tönung.  
Decke und Untersicht der Treppenläufe und Treppenpodeste:  
Dispersionsfarbanstrich hellgrau abgetönt.

### **Abstell- und Technikräume sowie Wasch-/ Trockenraum**

Bodenbelag: Betonboden mit Nutzestrich. Oberfläche mit Farbanstrich.  
Wand- und Deckenflächen: Heller Dispersionsfarbanstrich.

### **Garage**

Bodenbelag: Betonpflaster / H-Steine o. ähnliches  
Wand- und Deckenflächen: Heller Dispersionsfarbanstrich, Teilbereiche der Decken zu den Wohnräumen sowie die Wände zu den Kellerräumen mit Wärmedämmung, farblich gestrichen.



## 18. ENDREINIGUNG

Die Wohnungen/Kita sowie sämtliche Bereiche des gemeinschaftlichen Eigentums werden vor der Übergabe einmalig komplett gereinigt. Die übrige Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

## 19. AUSSENANLAGEN

Der Zugang zum Hauseingang wird mit attraktivem Betonpflaster befestigt.

Hangbefestigung durch Natursteinquader oder Beton L-Wände nach Festlegung des AG.

Die übrige Fläche wird planiert und teilweise mit Rasen eingesät oder mit aufgelockerter Bepflanzung nach Festlegung des AG angelegt. Im ersten Jahr erfolgt die Fertigstellungspflege durch den AG, danach ist die Bewässerung und die Pflege Sache der Erwerber, bzw. der Hausverwaltung.

Außenbereich Kita: Spielgeräte und Ausstattung können vom AG gegen Rechnung ausgeführt werden.

Ebenso eine eventuelle Außenbeleuchtung.

### Baunebenkosten

Folgende Baunebenkosten sind enthalten:

- a) Baugesuch; Ausführungspläne; Bauleitung
- b) Statische Berechnung und Konstruktionspläne, einschl. Prüfgebühr.
- c) Auspflocken und Einschneiden des Schnurgerüstes.
- d) Behördliche Abnahmen.
- e) Alle Erschließungsgebühren nach Baugesetzbuch, die im Rahmen der Ersterschließung anfallen.
- f) Energiepass nach Energieeinsparverordnung.

### Sonderleistungen

Nicht in der Leistung enthalten sind bzw. gesondert in Rechnung gestellt werden:

- a) Notariats- und Grundbuchgebühren (für Vertrag, Grundschuldbestellung, usw.).
- b) Kosten für die Bearbeitung der Finanzierung, Zinsen aus Zwischenkrediten, Geldbeschaffungskosten und der hierfür erforderlichen Unterlagen, z. B. zusätzliche Baupläne und Lagepläne (2 Planhefte, einschl. Lageplan, sind in der Normalausführung enthalten).
- c) Kosten für Planänderungen auf Grund von Sonderwünschen.
- d) Telefonanschlussgebühren, der Antrag auf Telefonanschluss wird vom Erwerber beim jeweiligen Anbieter gestellt
- e) Einmessen der Gebäude für Katasterzwecke.

### Gewährleistung

Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen des BGB (5 Jahre).

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen (z. B. Aufzüge, Heizungsanlagen, Lüftungsanlagen, Hebeanlagen, automatische Tür- bzw. Toranlagen u. ä.), für die Gewährleistungsfristen entsprechend VOL bzw. den Lieferbedingungen der Hersteller gelten. Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei derartigen technischen Anlagen ist der Vertragsabschluss für regelmäßig wiederkehrende, fachkundige Überprüfung und Wartung durch den Erwerber ab Übergabe. Der Witterung ausgesetzte Holzteile müssen in regelmäßigen Abständen (nach Angaben des Herstellers der Farben bzw. Imprägnierungen) fachkundig nachbehandelt werden, andernfalls entfällt jeder Anspruch auf Gewährleistung.

Sämtliche elastisch ausgebildeten Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Risse in Massivholz, Putz und anderen Bauteilen, die aufgrund bauphysikalischer Vorgänge (Austrocknung, Verdrehen, Kriechen, Schwinden) entstehen, sind unvermeidlich und rechtfertigen keine Gewährleistungsansprüche.

Das Gleiche gilt für Schäden an Bauteilen, die durch übermäßige, unsachgemäße Beanspruchung oder durch gewollte und ungewollte Beschädigung verursacht werden. Die Arbeitsräume an den Außenwänden des Sockelgeschosses und Kanalgräben werden mit Baugrubenaushub-Material lagenweise verfüllt und verdichtet. Eine setzungsfreie Verdichtung ist jedoch technisch nicht möglich, auftretende Setzungen rechtfertigen daher keine Gewährleistungsansprüche.

### Änderungen

Abweichungen gegenüber dieser Baubeschreibung sowie zwischen Eingabeplanung und Arbeitsplänen, sofern sich diese durch baurechtliche Auflagen oder aus technischen und architektonischen Gründen ergeben und keine Flächen- und Maßtoleranzen von mehr als 3% zur Folge haben, bleiben dem Bauträger vorbehalten, berechtigen keine Kaufpreisänderungen und bedürfen nicht der Bekanntgabe und Einwilligung des jeweiligen Erwerbers.

Bei Differenzen zwischen den Plänen und dieser Baubeschreibung ist für die Ausführung diese Baubeschreibung allein gültig.

Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne und diese Baubeschreibung. Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im M 1:50 können Änderungen gegenüber den Baugesuchsplänen im M 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung und werden nicht gesondert mitgeteilt und berechtigen keine Kaufpreisminderung. Behördenauflagen, welche zu Planungs- und Ausführungsänderungen zwingen und zu Mehrkosten führen, sind von den Erwerbern zu tragen.

### Allgemeines

Je nach Jahreszeit ist es möglich, dass der Außenputz oder die Außenanlage/Bepflanzung noch nicht vollständig fertig gestellt ist.

In die Pläne eingezeichnete Möblierungen oder Bepflanzungen stellen lediglich einen Vorschlag dar und sind keine Leistungsverpflichtung.

Bauherr und Architekt müssen sich grundsätzlich bei der Ausführung des Bauwerks an die Baubeschreibung halten. Wird infolge technischen Fortschrittes anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen, Materialknappheit, Lieferausfall, höhere Gewalt, Leistungsausfall und Leistungsveränderungen Umdispositionen notwendig, so werden diese von dem Erwerber gebilligt, soweit damit keine qualitative Minderung verbunden ist und es dem Erwerber zugemutet werden kann.

Maßliche Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Ausführungspläne ergeben, und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten, soweit Sie dem Erwerber zugemutet werden können.

Die Pflege der Außenanlagen (z.B. Grünanlagen, Zugangswege usw.) ist ab Fertigstellung Sache der Eigentümergemeinschaft. Die Pflege, Wartung und der Neuanstrich der Holzbauteile im Außenbereich sind ab dem Zeitpunkt der Übergabe Sache der Eigentümergemeinschaft.

### Sonderwünsche

Der Erwerber hat die Möglichkeit, im Rahmen der vorgesehenen Ausführung die Sanitär-einrichtungsgegenstände, Bodenbeläge, Wandfliesen und sonstigen Wandoberflächen selbst auszusuchen und somit die Wohnung seinen Wünschen entsprechend zu gestalten.

Sonderwünsche sind bei dem ausführenden Handwerker direkt zu bestellen. Der Erwerber hat den Verkäufer/Bauträger davon in Kenntnis zu setzen. Die Abrechnung erfolgt in der Regel zwischen Erwerber und Handwerker.

Ob und in welchem Umfang Sonderwünsche technisch, terminlich oder gestalterisch noch ausführbar sind, entscheidet der Verkäufer/Bauträger. Wenn der Verkäufer/Bauträger bei der Ausführung von Sonderwünschen mitwirkt, wird eine Bearbeitungsgebühr von 10% des Rechnungsbetrages berechnet.

Für Leistungen, die der Erwerber (nach Abstimmung mit dem Verkäufer/Bauträger) selbst ausführt oder ausführen lässt, übernimmt der Verkäufer/Bauträger weder Bauleitung noch Haftung und Gewährleistung. Terminverzögerungen aus Sonderwünschen hat der Auftraggeber bzw. Erwerber zu vertreten. Bei der Herausnahme von Leistungen werden die Einkaufspreise vergütet, abzüglich einer 10%igen Bearbeitungsgebühr.

Eigenleistungen müssen vom Erwerber unverzüglich bei der

Württ. Bauberufsgenossenschaft  
Friedrich-Gerstlacher-Straße 15  
71032 Böblingen  
Telefon (0 70 31) 6 25-0

angemeldet werden.

Stand: Juli 2020