

# BETREUTES WOHNEN IN ALDINGEN



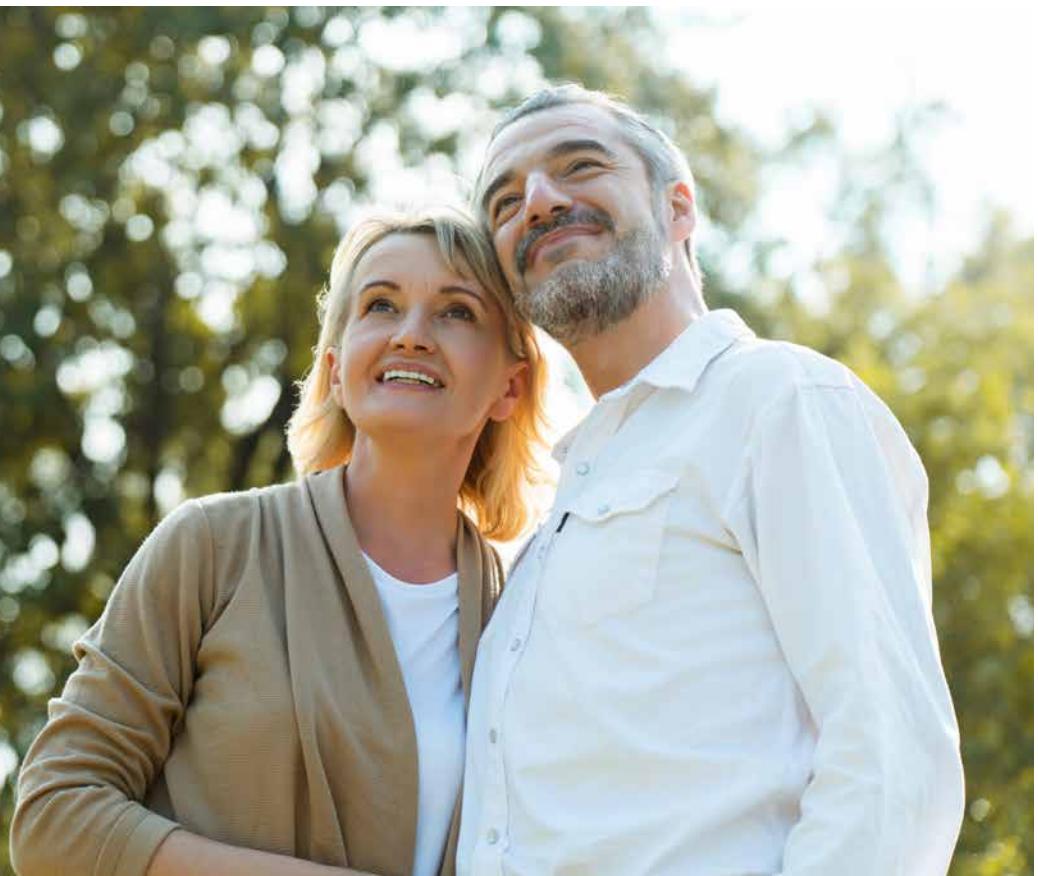
Unabhängigkeit – Sicherheit – Lebensqualität

**FWD Hausbau**



## INHALT

Betreutes Wohnen in Aldingen .....	4
Barrierefreiheit und Wohnkomfort .....	5
Betreuungskonzept .....	8
Geschossgrundrisse .....	10
Wohnungsgrundrisse .....	22
Bau- und Ausstattungsbeschreibung .....	38
Preisliste .....	52
FWD-Mietgarantie .....	54
Verkaufspartner .....	55
Unsere Partner in diesem Projekt .....	56



# SEHR GEEHRTE KAUFINTERESSENTEN

Die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH errichtet in Aldingen in direkter Nachbarschaft zum Seniorenzentrum „Im Brühl“ eine Seniorenwohnanlage für Betreutes Wohnen.

In der Wohnanlage werden 24 barrierefreie Eigentumswohnungen und ein Gemeinschafts- und Begegnungsraum entstehen.

Das Baugrundstück ist ideal in der Ortsmitte gelegen und wird mit einer Zufahrt von der Schuraer Straße her neu erschlossen.

Für die Planung zeichnet das renommierte Architekturbüro Bodamer Faber Architekten BDA aus Stuttgart verantwortlich.

Die Idee, einen weiteren Baustein der Da- seinsvorsorge für ältere Menschen auf dem gemeindeeigenen Grundstück zu errichten, wurde von Anfang an von Gemeinderat und Verwaltung unterstützt.

Insbesondere die räumliche Nähe zum bestehenden Seniorenzentrum eröffnet hervorragende Perspektiven für eine weitere Stärkung der Seniorenhilfe.

Die Betreuung der Bewohner wird das diakonische Sozialunternehmen „Die Zieglerschen“ übernehmen. Diese sind auch Träger des benachbarten Seniorenzentrums.

Durch die seniorengerechte Bauweise und durch das Betreuungskonzept hat man die Möglichkeit, bis ins hohe Alter in der eigenen Wohnung zu bleiben und sich selbst zu versorgen.

Die Wohnungen der Wohnanlage sind für Zwecke des Betreuten Wohnens bestimmt und unterliegen deshalb den entsprechenden Nutzungsbeschränkungen. Der Einzug in die Wohnungen ist vertraglich ab einem Alter von 60 Jahren oder einem Behinderungsgrad von 50 % möglich.

Für den Erwerb der Wohnungen besteht keine Begrenzung.

Für Käufer, die die Wohnung als Kapitalanlage oder als Absicherung für das eigene Alterwerden erwerben, bieten wir eine Mietgarantie über 5 oder 10 Jahre an.

Mit dem Verkauf der Wohnungen sind die Immobilienexperten der Kreissparkasse Tuttlingen und der Schwarzwald-Neckar Immobilien GmbH beauftragt.

Durch den Abschluss eines Zwischenmietvertrages ist damit die Mieteinnahme garantiert und die Mietverwaltung organisiert.

Der Bau startet im Frühjahr 2025, bezugsfertig werden die Wohnungen voraussichtlich Ende 2026 sein.

Wir freuen uns sehr, Ihnen dieses zukunftsorientierte und besondere Projekt anbieten zu können.

Ihr FWD Hausbau-Team



## Bauherr:

**FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH**  
Gerhart-Hauptmann-Str. 28, 69221 Dossenheim  
Telefon: 06221 8750-135, Fax: 06221 860915  
Mail: [info@fwd-hausbau.de](mailto:info@fwd-hausbau.de), Web: [www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)



# BETREUTES WOHNEN IN ALDINGEN

In der Seniorenwohnanlage in der Schuraer Straße entstehen insgesamt 24 barrierefreie Wohnungen sowie ein Gemeinschafts- und Begegnungsraum im Erdgeschoss. Das Gebäude besteht aus drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, es ist in Teilbereichen unterkellert.

Die 2- und 3-Zimmerwohnungen bieten Wohnflächen von ca. 52 bis 101 m<sup>2</sup>. Den Wohnungen im Erdgeschoss ist jeweils eine Gartenfläche zugewiesen.

Eine zentrale Treppenanlage mit Aufzug erschließt alle Geschosse. Die Treppenanlage ist mit einem Luftraum großzügig gestaltet und durch Oberlichter belichtet.

Der Aufzug ist für den Liegendtransport geeignet.

Im Untergeschoß befinden sich ein Waschmaschinenraum, Technikräume sowie die Abstellräume für die Wohnungen der drei Vollgeschosse. Für die Wohnungen im Dachgeschoss befinden sich Abstellräume mit Fenster auf der gleichen Etage.

Offene Pkw-Stellplätze befinden sich direkt am Haus.

Der Gemeinschafts- und Begegnungsraum mit großer Außenterrasse im Erdgeschoss steht den Bewohnern und Gästen als Treffpunkt zur Verfügung.

Es ist angestrebt, zwischen der Wohnanlage für Betreutes Wohnen und dem benachbarten Seniorenzentrum „Im Brühl“ eine Wegeverbindung in Richtung Ortsmitte zu schaffen.



Lageplan

# BARRIEREFREIHEIT UND WOHNKOMFORT

Die Wohnanlage ist vom Architekten weitestgehend barrierefrei konzipiert. Hier ist die DIN 18040, Teil 2 für barrierefreies Wohnen eine der Planungsgrundlagen. Gerade für ältere oder behinderte Menschen bedeutet der komfortable Zugang zu fast allen Hausbereichen eine wesentliche Erleichterung.

Darüber hinaus sind baulich weitere wichtige Details umgesetzt, die für den Wohnkomfort wichtig sind, wie z. B.:

- Sämtliche Geschosse sind über einen Aufzug erreichbar.
- Die Sanitär- und Elektroinstallation berücksichtigt die Bedürfnisse älterer Menschen, wie beispielsweise die sinnvolle Anordnung von Steckdosen, Lichtschaltern und Fenstergriffen, elektrische Rollläden, den stufenlos begehbar Duschplatz sowie rutschhemmende Fliesen und den Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.
- Großzügige Türbreiten und optimale Bewegungsflächen gewährleisten Bewegungsfreiheit, auch mit einer Gehhilfe oder einem Rollstuhl.

- Große Fensterflächen mit niedriger Brüstung lassen viel Licht in die Wohnungen.
- Zu jeder Wohnung gehört eine Loggia oder eine Terrasse. Den Wohnungen im Erdgeschoss ist außerdem eine kleine Gartenfläche zugeordnet.
- Jeder Wohnung ist ein Abstellraum zugeordnet.
- Eine Fußbodenheizung sorgt für gleichmäßige Wärme in der Wohnung.
- Alle Wohnungen werden individuell bemustert, auch Sonderwünsche abweichend vom Standardprogramm (siehe „Baubeschreibung“) sind möglich.
- Das Bauvorhaben wird als klimafreundlicher Neubau im Effizienzhaus 40-Standard errichtet.
- Auf der Dachfläche unterstützt eine Photovoltaikanlage die Erzeugung von Strom. Ein Mieterstrommodell ist angestrebt.
- Alle Kfz-Stellplätze sind „e-mobility ready“ und damit bereit für die Elektromobilität.



Wohnungsbeispiel







# BETREUUNGSKONZEPT

*„Alt sein ist ein herrlich Ding,  
wenn man nicht verlernt hat,  
was anfangen heißt.“*

- Martin Buber

Die Erwartung der älteren Generation an das Wohnen im Alter hat sich verändert. Für viele Menschen steht fest: „Wenn wir älter werden, haben wir mehr Zeit für uns zur Verfügung. Wir können sie aktiv und unabhängig nutzen.“

Dementsprechend interessieren sich immer mehr ältere Menschen für alternative Wohnformen. Sie erwarten eine selbständige Lebensführung in den eigenen vier Wänden. Daneben bleibt jedoch auch bewusst, dass, genau wie in allen anderen Lebensphasen, wir Menschen immer wieder auf Hilfe anderer angewiesen sind. Kein Mensch lebt allein aus eigener Kraft.

Eine seniorengerechte Wohnung ist Voraussetzung dafür, ein selbständiges Haushalten trotz altersbedingter oder körperlicher Beeinträchtigung aufrecht zu erhalten. Die Möglichkeit der Wahlleistung gestattet es jedem, die Hilfe in Anspruch zu nehmen, die er benötigt.

Der Wunsch, bis zum Lebensende in der eigenen Wohnung verbleiben zu können, kann durch das Angebot der Ambulanten Pflege weitestgehend ermöglicht werden.

Betreutes Wohnen verbindet die Privatsphäre und Eigenständigkeit in der eigenen Wohnung mit den Vorteilen des gemeinschaftlichen Wohnens.

Dies bedeutet:

- Komfort und Lebensqualität durch ein geprüftes Dienstleistungsangebot.
- Die Möglichkeit, in unterschiedlichsten Lebenssituationen durch organisierte Hilfe versorgt zu sein.
- Eine überschaubare Hausgemeinschaft, die soziale Kontakte und ein fürsorgliches Miteinander fördert.



## Die Zieglerschen

Unser Kooperationspartner für die Betreuung der Wohnungen ist das diakonische Sozialunternehmen „Die Zieglerschen“, die auch Träger des benachbarten Seniorenzentrums „Im Brühl“ sind.

Die Zieglerschen sind ein diakonisches Unternehmen mit Hauptsitz im oberschwäbischen Wilhelmsdorf.

Gegründet vor mehr als 180 Jahren betreiben die Zieglerschen heute Kliniken, Seniorenzentren, Schulen, Einrichtungen für Menschen mit

Behinderung, Internate, Kindergärten, Therapiezentren, Beratungsstellen und vieles mehr an rund 60 Standorten zwischen Stuttgart und Bodensee.

Im Betreuten Wohnen in Aldingen bieten die Zieglerschen eine Basisbetreuung, den sogenannten Grundservice an. Darin enthalten ist ein Hausnotrufdienst, der in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfallhilfe e.V. organisiert wird.



## Grundservice

Das Herzstück des „Betreuten Wohnens“ ist der Grundservice. Er gehört als fester Bestandteil untrennbar zu dieser Wohnform. Der Grundservice besteht insbesondere aus der Bereitstellung von Personal zur Beratung in Fragen des täglichen Lebens, Unterstützung bei der Feststellung des persönlichen Versorgungsbedarfs sowie zur Förderung der Haugemeinschaft.

Außerdem beinhaltet der Grundservice die Anregung zur aktiven Lebensgestaltung. Hierzu zählt die Initiierung von Gemeinschafts-

veranstaltungen nach den Bedürfnissen der Bewohner.

Die Grundservicepauschale wird monatlich fällig, unabhängig davon, ob ein Bewohner die Angebote des Grundservice nutzt oder nicht. In der Grundservicepauschale sind die Kosten für den Hausnotrufdienst enthalten.

**KOSTEN FÜR DEN GRUNDSERVICE**  
je Wohneinheit 145,- € pro Monat

## Wahlservice

Die Zieglerschen unterstützen die Bewohner der Wohnanlage bei der Vermittlung und Koordination von Dienstleistungsangeboten des Wahlservice.

Dazu gehören unter anderem Kranken- und Altenpflege, medizinische Maßnahmen nach Verordnung Ihres Arztes sowie die hauswirtschaftliche Versorgung und Betreuungsleistungen.

Die Dienstleistungen des Wahlservice können über den Träger „Die Zieglerschen“ erbracht werden, durch einen vom ihm beauftragten

Dritten oder von weiteren Anbietern. Die Bewohner haben hierbei jederzeit die Wahl, sich ihre Leistungserbringer selbst auszuwählen.

Die gewünschten Wahlleistungen werden anhand einer Gebührenliste des jeweiligen Anbieters berechnet. Sie werden vom Leistungserbringer direkt mit dem jeweiligen Bewohner abgerechnet, oder aber, wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen, teilweise an die Pflegekasse weitergegeben. Ärztlich verordnete Leistungen werden direkt mit der Krankenkasse abgerechnet.



BETREUTES WOHNEN  
IN ALDINGEN

**WOHNUNG 03**

3 Zimmer | 86,0 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 02**

2 Zimmer | 60,2 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 01**

2 Zimmer | 62,8 m<sup>2</sup>

Aufzug

Haus-  
eingang

GEMEIN-  
SCHAFTS-  
RAUM

Gemeinschafts-  
terrasse

Fahrräder

**WOHNUNG 04**

3 Zimmer | 81,3 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 06**

2 Zimmer | 54,4 m<sup>2</sup>

**WOHNUNG 05**

2 Zimmer | 63,6 m<sup>2</sup>

**S-12**

**S-11**

**S-10**



**S-08**

**S-07**

**S-06**



**S-01**

**S-02**

**S-03**

**S-04**

**S-05**

Müll

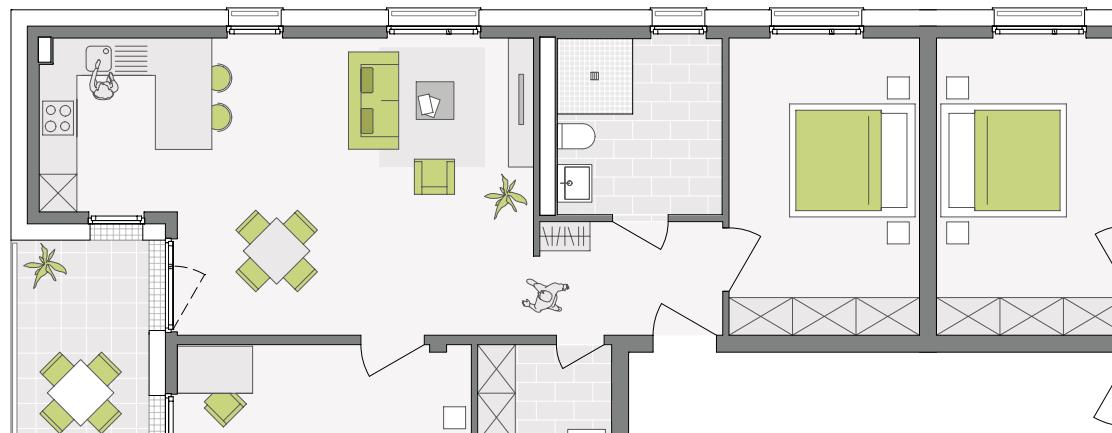


**ERDGESCHOSS**



**WOHNUNG 10**

3 Zimmer | 79,6 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 09**

2 Zimmer | 53,9 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 08**

2 Zimmer | 56,2 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 07**

2 Zimmer | 56,7 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 11

3 Zimmer | 77,9 m<sup>2</sup>

FWD Hausbau



## WOHNUNG 13

2 Zimmer | 51,8 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 12

2 Zimmer | 58,8 m<sup>2</sup>



# 1. OBERGESCHOSS



**WOHNUNG 17**

3 Zimmer | 79,6 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 16**

2 Zimmer | 53,9 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 15**

2 Zimmer | 56,2 m<sup>2</sup>



**WOHNUNG 14**

2 Zimmer | 56,7 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 18

3 Zimmer | 77,9 m<sup>2</sup>

FWD Hausbau



## WOHNUNG 20

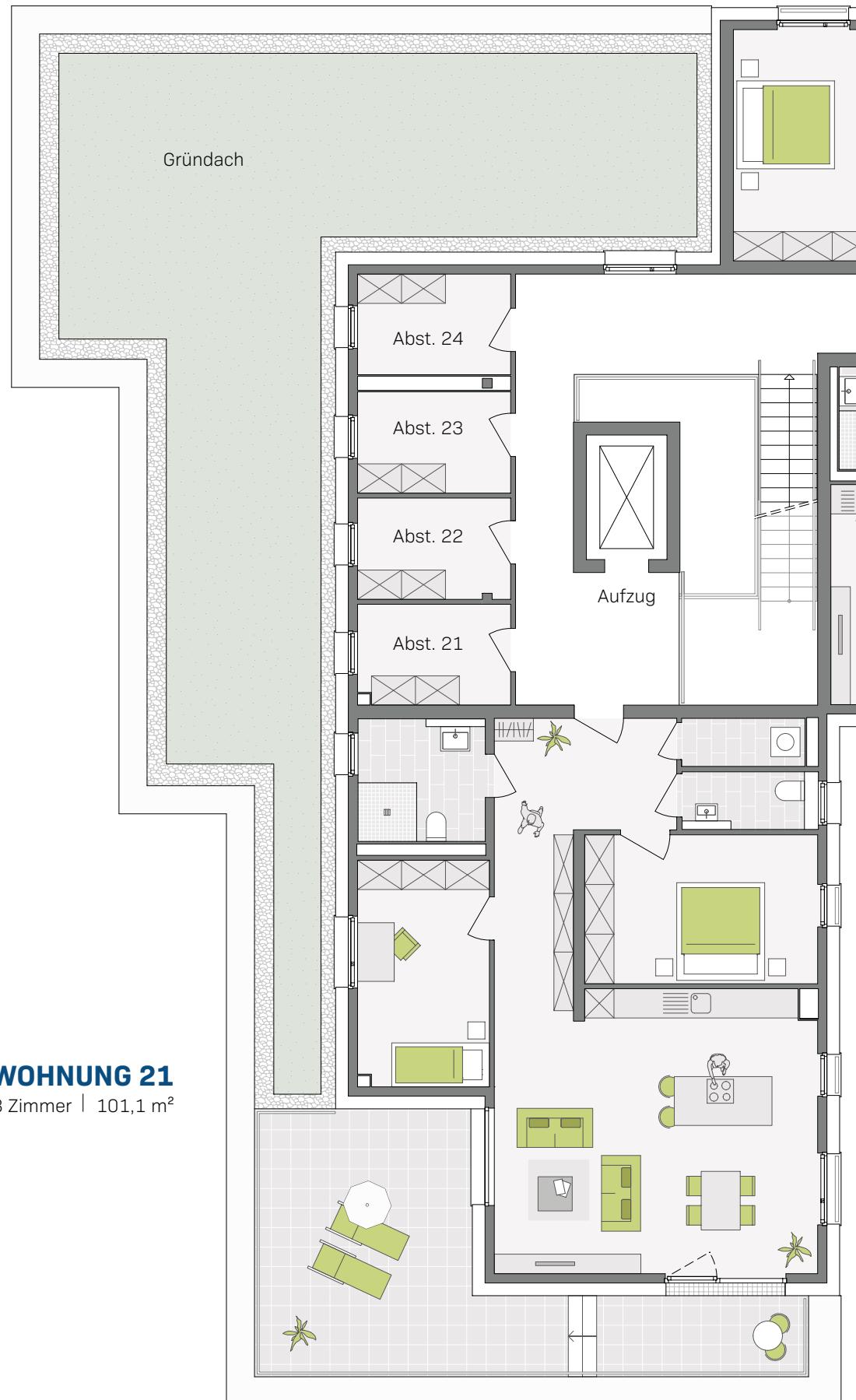
2 Zimmer | 51,8 m<sup>2</sup>

## WOHNUNG 19

2 Zimmer | 58,8 m<sup>2</sup>



## 2. OBERGESCHOSS



## WOHNUNG 22

3 Zimmer | 77,9 m<sup>2</sup>

FWD Hausbau



## WOHNUNG 24

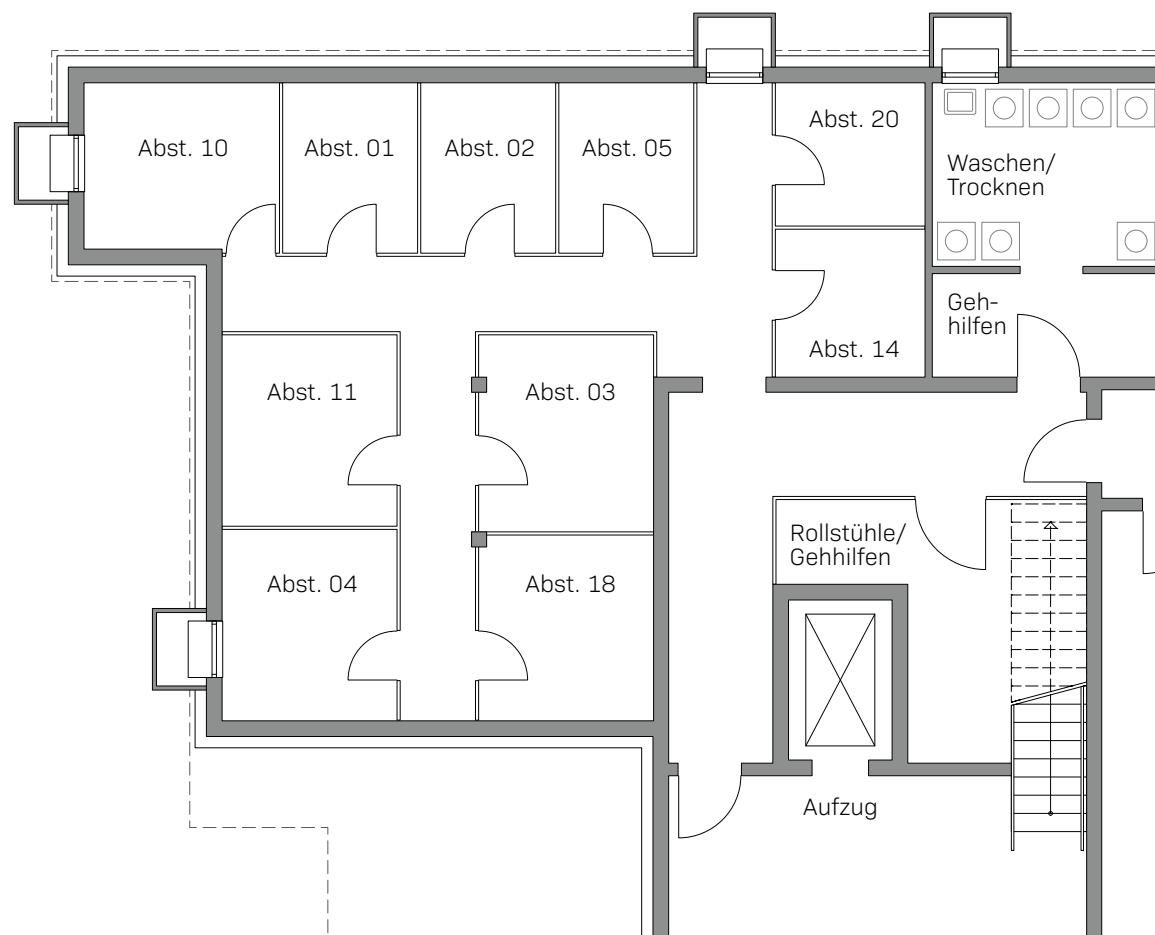
2 Zimmer | 51,8 m<sup>2</sup>

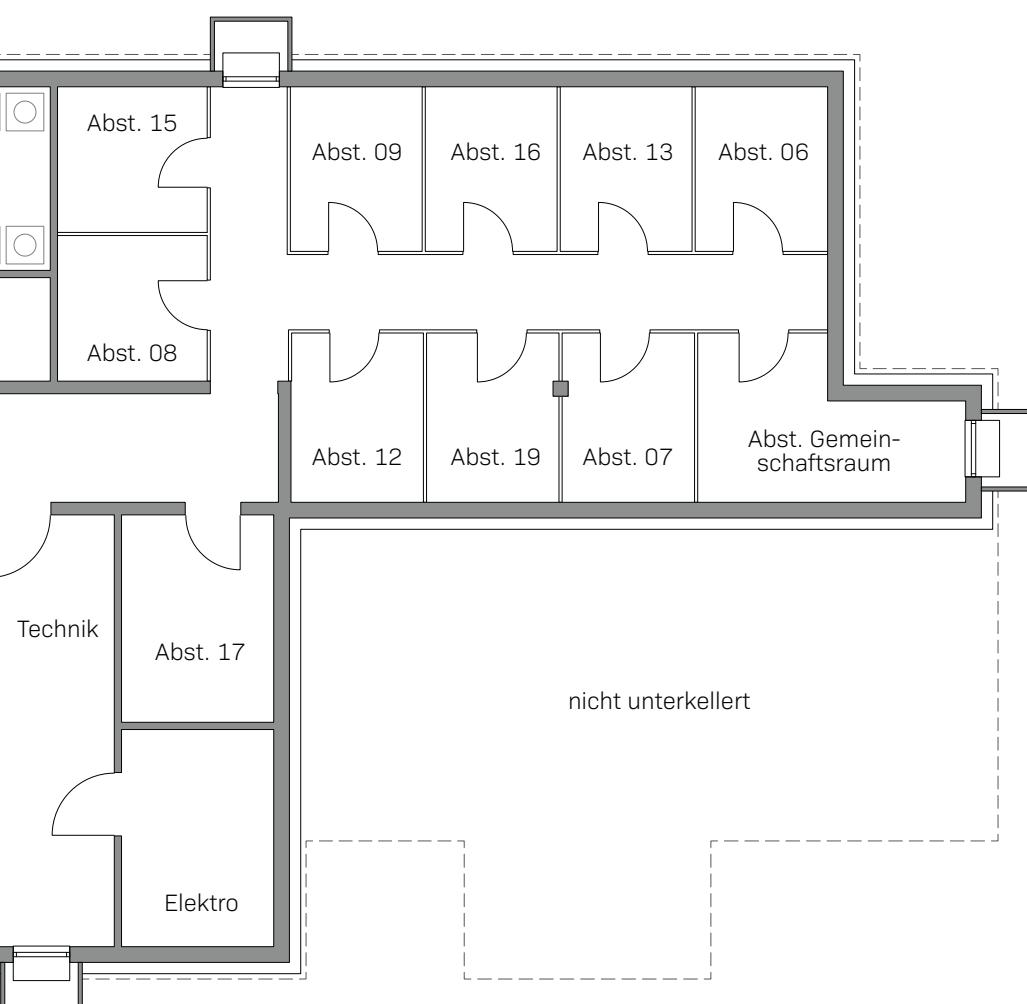
## WOHNUNG 23

2 Zimmer | 58,8 m<sup>2</sup>



# DACHGESCHOSS





## UNTERGESCHOSS







## WOHNUNG 01

2-Zimmer-Wohnung  
Erdgeschoss

Wohnen/Essen	20,5 m <sup>2</sup>
Kochen	6,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,3 m <sup>2</sup>
Bad	5,6 m <sup>2</sup>
Diele	8,3 m <sup>2</sup>
Terrasse	15,2 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>62,8 m<sup>2</sup></b>





## WOHNUNG 02

2-Zimmer-Wohnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen	18,1 m <sup>2</sup>
Kochen	5,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,3 m <sup>2</sup>
Bad	6,1 m <sup>2</sup>
Diele	6,3 m <sup>2</sup>
Terrasse 20,8 m <sup>2</sup> (50%)	10,4 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>60,2 m<sup>2</sup></b>



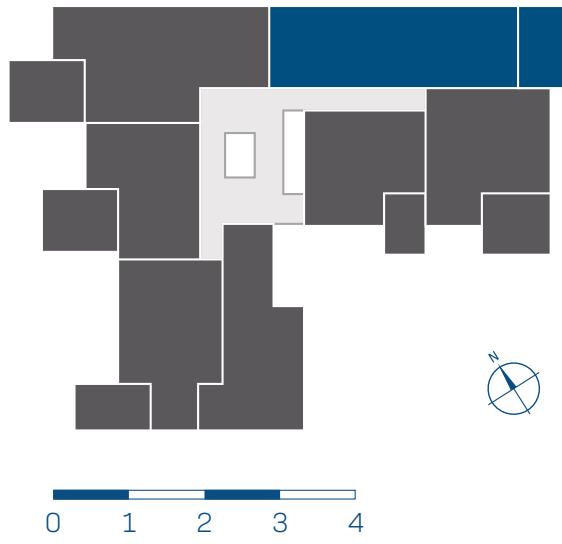


# WOHNUNG 03

## 3-Zimmer-Wohnung Erdgeschoss

Wohnen/Essen	25,4 m <sup>2</sup>
Kochen	7,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,8 m <sup>2</sup>
Bad	7,4 m <sup>2</sup>
Diele	5,3 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	4,8 m <sup>2</sup>
Terrasse	20,8 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>86,0 m<sup>2</sup></b>





## WOHNUNG 04

3-Zimmer-Wohnung  
Erdgeschoss

Wohnen/Essen	26,4 m <sup>2</sup>
Kochen	5,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,5 m <sup>2</sup>
Bad	7,0 m <sup>2</sup>
Diele	9,1 m <sup>2</sup>
Terrasse	16,8 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>81,3 m<sup>2</sup></b>





## WOHNUNG 05

2-Zimmer-Wohnung  
Erdgeschoss



0 1 2 3 4

Wohnen/Essen	21,4 m <sup>2</sup>
Kochen	5,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,1 m <sup>2</sup>
Bad	6,1 m <sup>2</sup>
Diele	7,1 m <sup>2</sup>
Terrasse	18,8 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>63,6 m<sup>2</sup></b>





## WOHNUNG 06

2-Zimmer-Wohnung

Erdgeschoss

Wohnen/Essen/Kochen 23,7 m<sup>2</sup>

Schlafen 14,5 m<sup>2</sup>

Bad 6,1 m<sup>2</sup>

Diele 4,8 m<sup>2</sup>

Terrasse 10,6 m<sup>2</sup> (50%) 5,3 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche 54,4 m<sup>2</sup>**





0 1 2 3 4

## WOHNUNG 07

2-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen  $24,5 \text{ m}^2$

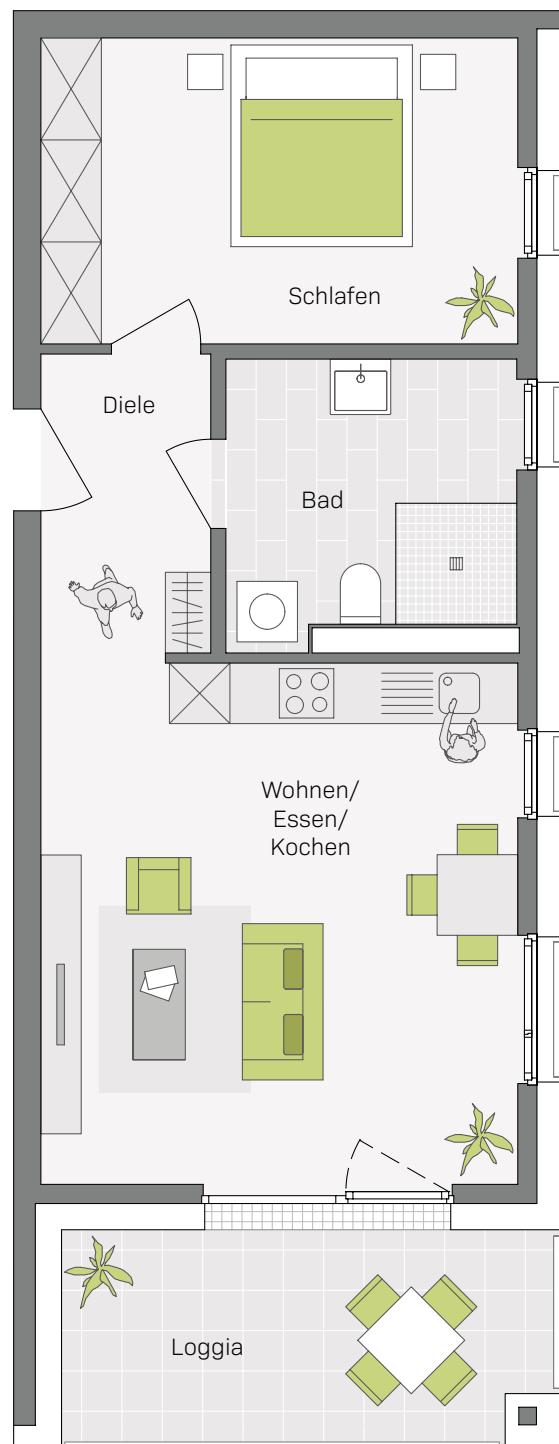
Schlafen  $14,4 \text{ m}^2$

Bad  $7,8 \text{ m}^2$

Diele  $5,0 \text{ m}^2$

Loggia  $10,0 \text{ m}^2$  (50%)  $5,0 \text{ m}^2$

**Wohnfläche  $56,7 \text{ m}^2$**



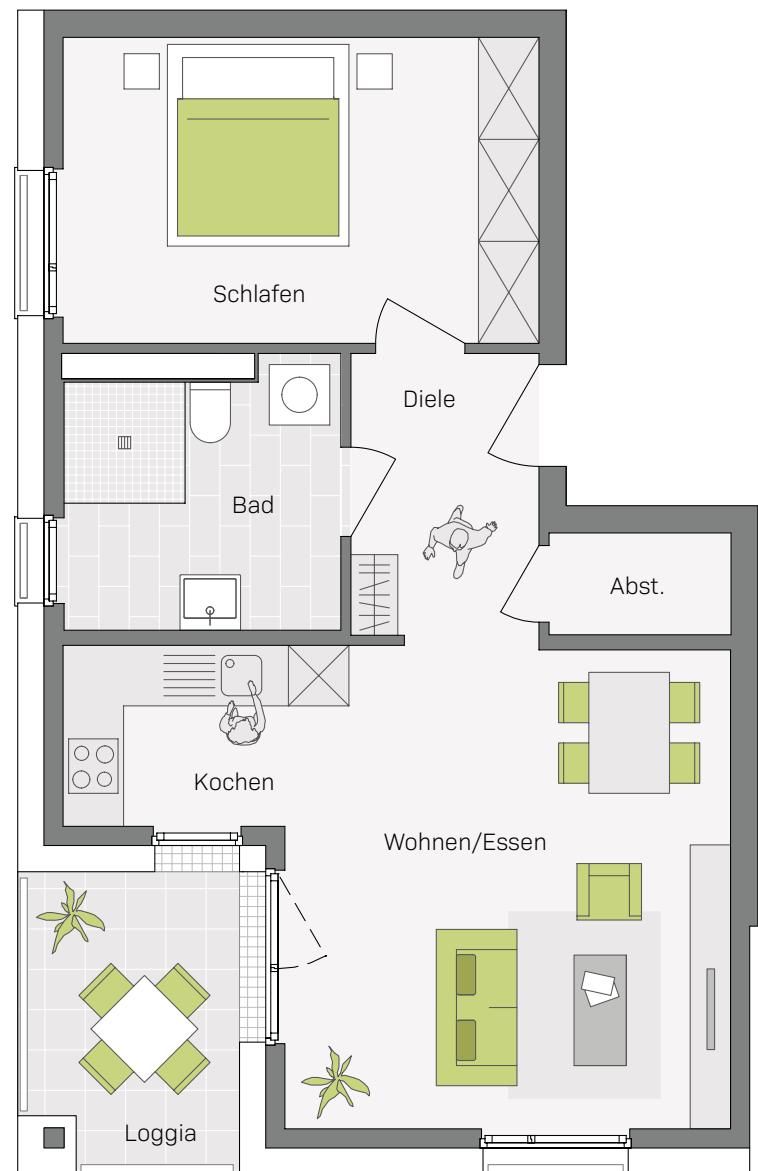
## WOHNUNG 14

baugleiche 2-Zimmer-Wohnung  
im 2. Obergeschoss



## WOHNUNG 08

2-Zimmer-Wohnung  
1. Obergeschoss



Wohnen/Essen	20,0 m <sup>2</sup>
Kochen	5,1 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,3 m <sup>2</sup>
Bad	6,9 m <sup>2</sup>
Diele	5,2 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	1,8 m <sup>2</sup>
Loggia 5,8 m <sup>2</sup> (50%)	2,9 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>56,2 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 15

baugleiche 2-Zimmer-Wohnung  
im 2. Obergeschoss



0 1 2 3 4

## WOHNUNG 09

2-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	18,1 m <sup>2</sup>
Kochen	5,0 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,3 m <sup>2</sup>
Bad	6,1 m <sup>2</sup>
Diele	6,3 m <sup>2</sup>
Loggia 8,2 m <sup>2</sup> (50%)	4,1 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>53,9 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 16

baugleiche 2-Zimmer-Wohnung  
im 2. Obergeschoss



## WOHNUNG 10

3-Zimmer-Wohnung  
1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	25,4 m <sup>2</sup>
Kochen	7,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,8 m <sup>2</sup>
Bad	7,4 m <sup>2</sup>
Diele	5,3 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	4,7 m <sup>2</sup>
Loggia	8,2 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>79,6 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNG 17

baugleiche 3-Zimmer-Wohnung  
im 2. Obergeschoss

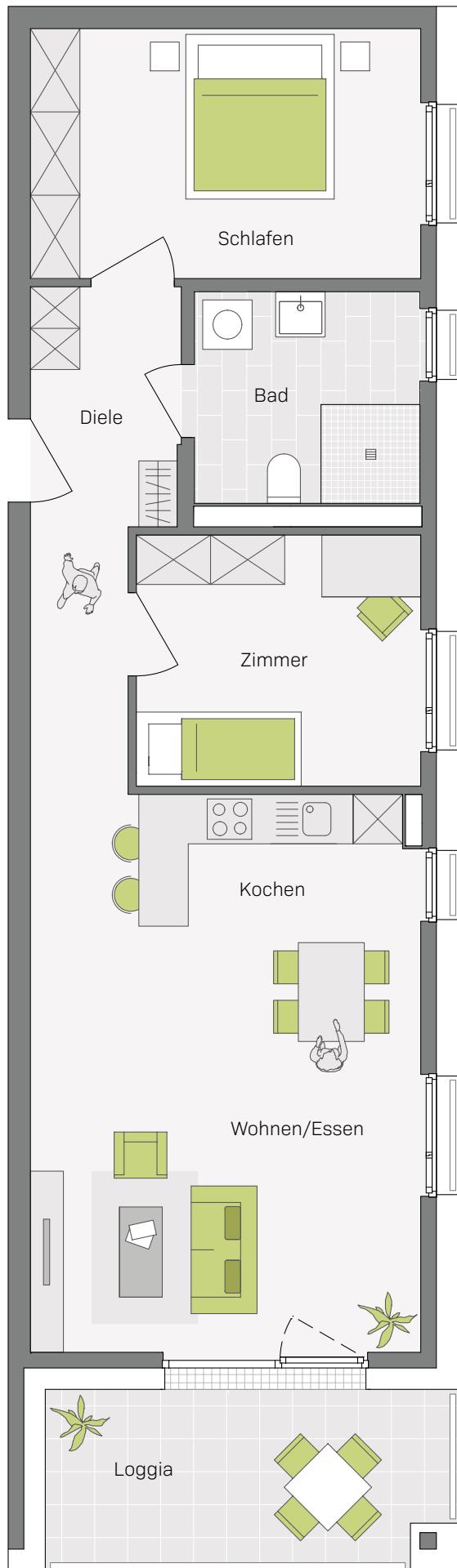


## WOHNUNG 11

3-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	26,4 m <sup>2</sup>
Kochen	5,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,5 m <sup>2</sup>
Bad	7,0 m <sup>2</sup>
Diele	9,1 m <sup>2</sup>
Loggia 10,0 m <sup>2</sup> (50%)	5,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>77,9 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNGEN 18 & 22

baugleiche 3-Zimmer-Wohnungen im  
2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss



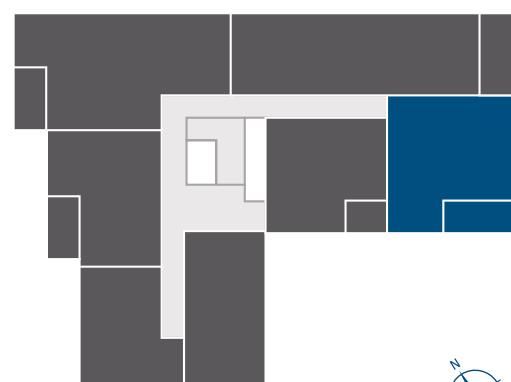
0 1 2 3 4

## WOHNUNG 12

2-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen	21,4 m <sup>2</sup>
Kochen	5,5 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,1 m <sup>2</sup>
Bad	6,1 m <sup>2</sup>
Diele	7,1 m <sup>2</sup>
Loggia	9,2 m <sup>2</sup> (50%)
<b>Wohnfläche</b>	<b>58,8 m<sup>2</sup></b>



## WOHNUNGEN 19 & 23

baugleiche 2-Zimmer-Wohnungen im  
2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss





## WOHNUNG 13

2-Zimmer-Wohnung

1. Obergeschoss

Wohnen/Essen/Kochen  $23,7 \text{ m}^2$

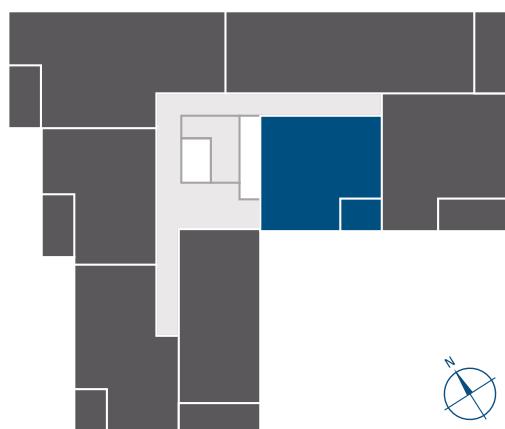
Schlafen  $14,5 \text{ m}^2$

Bad  $6,1 \text{ m}^2$

Diele  $4,8 \text{ m}^2$

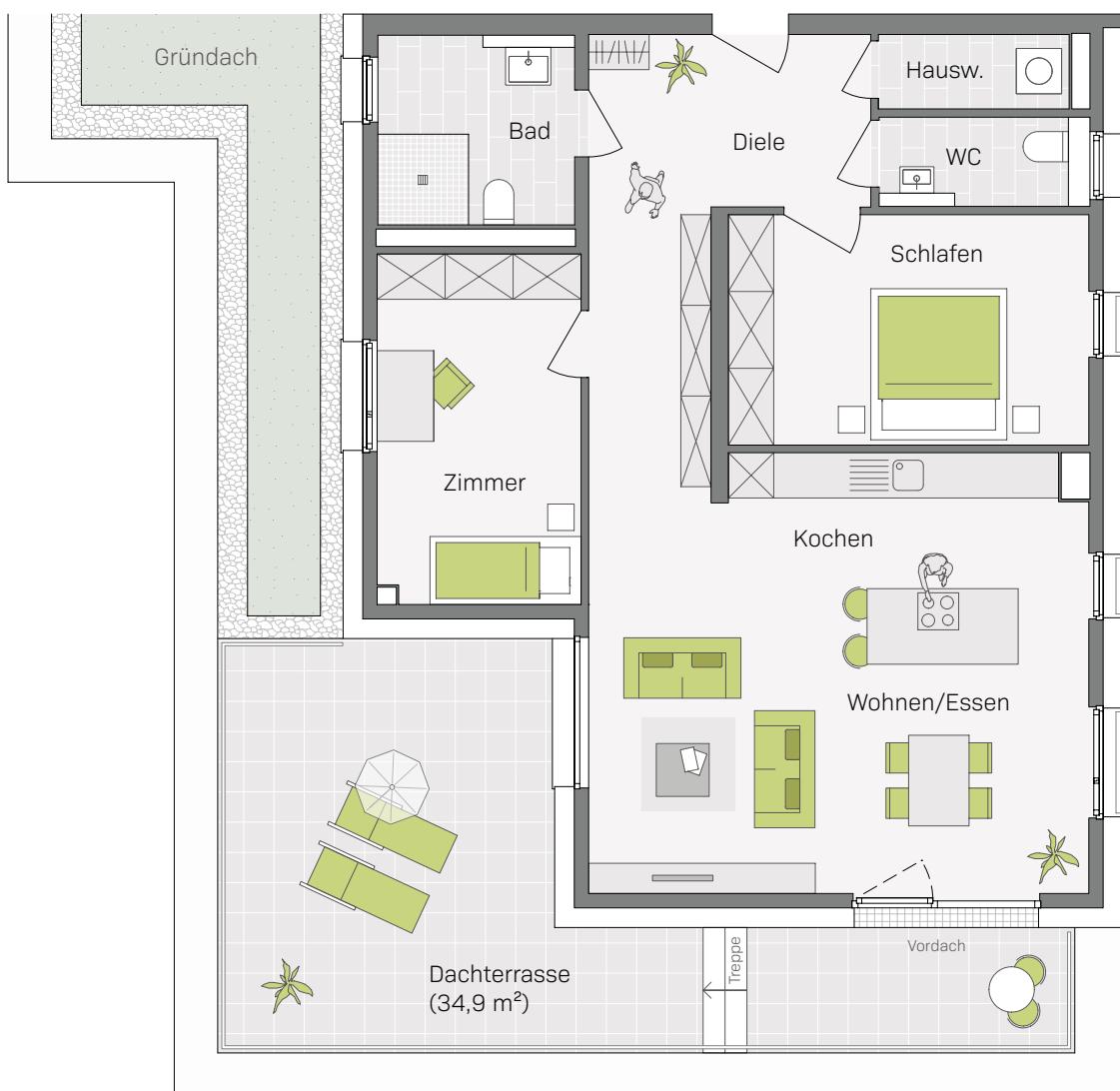
Loggia  $5,4 \text{ m}^2$  (50%)  $2,7 \text{ m}^2$

**Wohnfläche  $51,8 \text{ m}^2$**



## WOHNUNGEN 20 & 24

baugleiche 2-Zimmer-Wohnungen im  
2. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss



## WOHNUNG 21

3-Zimmer-Wohnung  
Dachgeschoss



0 1 2 3 4

Wohnen/Essen	28,8 m <sup>2</sup>
Kochen	8,3 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,6 m <sup>2</sup>
Zimmer	12,5 m <sup>2</sup>
Bad	6,5 m <sup>2</sup>
WC	3,0 m <sup>2</sup>
Diele	14,9 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaft	2,5 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (pauschal)	10,0 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>101,1 m<sup>2</sup></b>









# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

## A. Allgemeine Vorbemerkungen

Auf dem Baugrundstück Schuraer Straße 2/1 in 78554 Aldingen (Flst.-Nr. 544) wird eine 4-geschossige Wohnanlage mit teilweiser Unterkellerrung und ca. 7.823 m<sup>3</sup> umbautem Raum (gem. DIN 277) errichtet. Die Wohnanlage ist für Senioren entsprechend dem Konzept des „Betreuten Wohnens“ vorgesehen. Dementsprechend gilt für die Wohnungen eine Nutzungsbegrenzung (Alter 60+ oder schwerbehindert).

Es entstehen:

- 24 Wohnungen mit insgesamt ca. 1.568 m<sup>2</sup> Wohnfläche (gem. WoFIV vom 25.11.2003)
- 1 Gemeinschaftsraum mit ca. 55 m<sup>2</sup> Netto-Raumfläche
- 12 offene Pkw-Stellplätze (S-01 bis S-12)

An dieser Stelle wird auf die Teilungserklärung zu diesem Objekt (Bezugsurkunde zum Kaufvertrag) verwiesen, die als Anlagen raumbezogene Flächenangaben je Wohnung und Teilungspläne (Gesamtgrundrisse, Ansichten, Schnitte) mit entsprechenden Raumbezeichnungen enthält, welche somit verbindlicher Bestandteil dieser Urkunde werden. Bezuglich des Fertigstellungstermins wird auf die Festlegungen im Kaufvertrag verwiesen.

Nachfolgende Bau- und Ausstattungsbeschreibung stellt die standardmäßig abgedeckte Ausführung und Ausstattung dar. Grundsätzlich besteht jedoch das unverbindliche Angebot, mit dem Verkäufer und/oder dem Architekten eine Planungsbesprechung durchzuführen, in der Alternativen und Sonderwünsche besprochen werden können. Unter Beachtung des jeweiligen Planungs- und Bautenstands sowie im Rahmen der technischen Anforderungen (Statik und Haustechnik) und unter Wahrung des gestalterischen Gesamtkonzepts sind Kundensornerwünsche realisierbar.

Der Verkäufer wird die geschuldeten Arbeiten nach den gesetzlichen Anforderungen und behördlichen Vorschriften ausführen. Es werden die zum Zeitpunkt des Bauantrags für das betreffende Gewerk allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten, soweit dies vertraglich nicht abweichend geregelt wird. Spätere Änderungen dieser

Regeln müssen nur beachtet werden, sofern sie bereits in der Werkplanung zuverlässig vorhersehbar sind und der Bautenstand eine Durchführung der Änderungen noch zulässt.

Der Schallschutz des Gebäudes wird gemäß der VDI 4100 August 2007 Schallschutzstufe II gewährleistet. Ein Schallschutz innerhalb der Wohnung ist ausdrücklich nicht vereinbart.

Das Bauvorhaben wird als Effizienzhaus 40 errichtet. Im Vergleich zum Referenzgebäude des mit Stand Bauantrag gültigen GebäudeEnergieGesetz (GEG 2024) benötigt das Effizienzhaus 40 nur 40 % der Primärenergie.

Da es sich um eine Wohnanlage für Senioren handelt, werden bei den Wohneinheiten die Forderungen der DIN 18040, Teil 2 (barrierefrei nutzbare Wohnungen) weitestgehend beachtet. Die Geltung der DIN 18040, Teil 2 in ihrer Gesamtheit wird jedoch ausdrücklich nicht vereinbart. Von den Vorgaben der DIN 18040, Teil 2 wird beispielsweise abgewichen bei den Bewegungsflächen der Abstellräume und deren Zugängen im Untergeschoss, den Bewegungsflächen in Gäste-WCs, Hauswirtschaftsräumen und Abstellkammern innerhalb der Wohnung (sofern vorhanden) sowie ggfs. im Bad, sofern dort die Waschmaschine durch den Nutzer aufgestellt wird.

Bei allen Wohnungen wird von den anerkannten Regeln der Technik insoweit abgewichen, als dass Loggia- und Terrassentüren teilweise mit einer Schwellenhöhe von max. 2 cm ausgeführt werden. Eine völlige Schwellenlosigkeit gemäß DIN 18040 ist somit nicht gegeben. Die Fachregeln für Abdichtungen sowie der DIN 18531 (z. B. 15 cm Anschlusshöhe) werden bei einer Schwellenhöhe von max. 2 cm nicht eingehalten. In diesen Bereichen werden Sonderkonstruktionen gemäß DIN 18531, wie Entwässerungsgräben, spezielle Türschwellen und/oder Überdachungen etc. ausgeführt, die ein Eindringen von Wasser im Bereich der Türschwellen verhindern sollen. Ebenfalls werden die Bauteilanschlüsse mit Flüssigkunststoff angeschlossen und die Verlegung der Flachdachabdichtung erfolgt in Teilbereichen gefällelos als Sonderkonstruktion nach DIN 18531. Diese Abweichungen von den anerkannten Regeln der Technik sind als

Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Bedingt durch den Aufstellort der Waschmaschine wird in den Bädern die Empfehlung der Richtlinie VDI 6000 in Bezug auf den Abstand zwischen Waschtisch und Waschmaschine ggfs. nicht vollumfänglich eingehalten.

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung der Konstruktion, aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufs, der Gestaltung oder aufgrund von Änderungen der Lieferprogramme bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Im Hinblick auf die Wohnungsgröße wird als Beschaffenheit eine Mindestgröße vereinbart, die dieses Maß um bis zu 2 % unterschreiten kann. Darüber hinaus ist es möglich, dass aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation Stützen, Träger oder Unterzüge sowie Leitungsschächte bzw. Vor- oder Abmauerungen in den Bereichen der Wände und Decken erforderlich werden.

Im gesamten Untergeschoss ist generell Aufputzinstallation (Zu- und Abwasser, Heizung, Elektroinstallationen, ggfs. Lüftung) vorgesehen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen u. a. unter der Kellerdecke bis zu den einzelnen Steigschächten. Teilweise kann es erforderlich werden, dass haustechnische Installationen durch Abstellräume, die sich im Sondereigentum befinden, geführt werden müssen.

Die farbigen Ansichten, die Perspektiven sowie die in den Plänen dargestellte Möblierung, Bad- und Kücheneinrichtung, Gartenbepflanzung und -gestaltung, Loggia- und Terrassenanlage sind nur unverbindliche Gestaltungsvorschläge. Maßgeblich für den Leistungsinhalt ist allein die nachstehende Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Daraus ergibt sich eine fakultative Baubeschreibung, d. h. sollte ein Raum oder ein Gewerk nach den Bauplänen bzw. der Ausstattungsbeschreibung nicht vorhanden sein, so ist die entsprechende Beschreibung ohne Bedeutung.

Das Projekt wird zur Erreichung einer architektonischen Qualität in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Architekten entwickelt. Vor diesem Hintergrund bleiben Änderungen der äußeren Detailgestaltung des Gebäudes, wie sie in den Plänen und den Perspektiven dargestellt sind

(z. B. Farbwahl, Geländergestaltung, Fensterteilung), dem Verkäufer bzw. dem Architekten vorbehalten.

Behördliche Auflagen (z. B. aus dem Bereich des vorbeugenden Brandschutzes) werden in der Gebäudeerstellung berücksichtigt, auch wenn sie nicht ausdrücklich in dieser Beschreibung genannt sind. Änderungen dieser Baubeschreibung sind darüber hinaus mit gegenseitigem Einverständnis möglich.

Alle oberirdischen Stellplätze werden auf der Grundlage der nach Landesrecht gültigen Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung GaVO) geplant und genehmigt. Die zu den Wohnungen gehörenden Stellplätze übersteigen bzgl. ihrer Bemessung und bzgl. der Fahrgassenbreite den nach GaVO gesetzlich geforderten Mindeststandard. Trotz Einhaltung des geforderten Mindeststandards nach GaVO kann es zu einer Einschränkung des gewöhnlichen Gebrauchs kommen.

Die erhöhten Empfehlungen an die Bemessung der Stellplätze gem. der „Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs, Ausgabe 2005“ (EAR 05) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen werden aufgrund der beschränkt zur Verfügung stehenden Fläche auf dem Grundstück nicht eingehalten. Die Abweichungen von der EAR 05 und damit von den anerkannten Regeln der Technik sowie die weiteren im vorstehenden Absatz genannten Punkte sind als Beschaffenheit vereinbart und werden vom Käufer als vertragsgemäß akzeptiert.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über einen zukünftigen Zufahrtsweg an der Schuraer Straße. Die einzelnen Wohnungen werden vom Eingang der Wohnanlage über ein Treppenhaus mit Aufzug und über Innenflure erschlossen.

## B. Rohbaubeschreibung

### Beton-, Stahl- und Mauerarbeiten

Die konstruktiven Ausführungen richten sich nach den statischen Erfordernissen. Die Maßnahmen zum Schallschutz der Gebäude werden gemäß schallschutztechnischen Vorgaben realisiert. Die Maßnahmen für den Wärmeschutz richten sich nach dem mit Stand Bauantrag gültigen GEG 2024 und dem Effizienzhaus 40-Standard.

Die Fundamente (falls erforderlich), die Bodenplat-



te, die Zwischengeschossdecken und die Flachdächer werden nach den statischen Erfordernissen und den Angaben des Baugrundgutachtens in Stahlbeton bzw. Fertigteilen erstellt, ebenso die vom Erdreich berührten Außenwände sowie die Stützen und Unterzüge im Untergeschoss.

Der Boden der Kellerräume wird in Beton, flügelgeglättet, mit staubbindendem Anstrich ausgeführt. Der Boden des Treppenhauses im UG wird in Beton, mit Estrich auf Trennlage, belegt mit Betonwerkstein oder Fliesenbelag nach Wahl des Architekten inkl. dazugehöriger Sockelplatten/-fliesen, ausgeführt. Die Außenwände der Gebäude werden in Kalksandstein gemäß den statischen und schallschutztechnischen Vorgaben gemauert bzw. in Stahlbeton ausgeführt. Tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Fertigteilen, Ortbeton bzw. Kalksandstein gemäß den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen errichtet. Die nichttragenden Innenwände werden als Leichtbauständerwände mit Gipskartonbeplankung errichtet.

Die Treppenläufe des Treppenhauses werden aus Betonfertigteilen hergestellt.

#### Abdichtungsarbeiten

Die Außenwände der im Erdreich befindlichen Teile der Baukörper werden mit einer polymermodifizierten Bitumendickbeschichtung (PMBC) abgedichtet oder alternativ in WU-Konstruktion (wasserundurchlässiger Beton) nach Angabe des Baugrundgutachtens ausgeführt.

Gemäß den Wärmeschutzanforderungen kommen Dämmplatten, weiß kaschiert bzw. Holzwolle, alternativ Porenbeton in Teilbereichen an den Kellerwänden unterhalb des beheizten Gebäudes und bereichsweise an den Wänden als Verzögerungsstreifen nach Angabe des Wärmeschutznachweises zur Ausführung.

#### Fassade/Außenputz

Außenwände in Kalksandstein oder Beton erhalten im Bereich der Putzfassade ein Wärmédämmverbundsystem gemäß dem mit Stand Bauantrag gültigen GEG 2024 und dem Effizienzhaus 40-Standard.

Teilflächen werden, nach Angabe der Architekten, mit Kunstharszputz in unterschiedlicher Farbe und Struktur oder gleichwertig ausgeführt. Die Aus-

wahl der Putzstruktur und -farbe erfolgt nach Festlegung der Architekten bzw. des Verkäufers.

#### Dachabdichtungsarbeiten

Die oberste Geschossdecke des Hauses und die umgrenzende Attika wird in Beton erstellt. Darüber wird ein unbelüftetes Flachdach mit Dampfsperre, Gefälledämmung und Bitumen- oder Folienabdichtung, errichtet. Das Flachdach wird gemäß Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes und nach Angabe der Fachplanung in Teilbereichen extensiv (Retentionzdach) begrünt. Eine gleichwertige Ausführung bleibt dem Verkäufer vorbehalten.

Die jeweilige Stärke der Wärmédämmung richtet sich nach dem Wärmeschutznachweis und dem mit Stand Baugenehmigung gültigen Effizienzhaus 40-Standard.

Sofern brandschutzrechtlich erforderlich, wird im Treppenhaus in der obersten Ebene eine RWA-Anlage nach Vorgabe des Brandschutzes inkl. Leiter installiert.

#### Klempnerarbeiten

Innenliegende Fallrohre im Bereich Fassade werden nach Angabe der Fachplanung aus beschichtetem Stahlrohr hergestellt, alternativ aus HT-Rohr. Außenliegende Fallrohre sowie alle erforderlichen Verwahrungen etc. werden aus beschichtetem Metall gefertigt, nach Vorgabe des gültigen Bebauungsplans. Anzahl und Lage der Regenfallrohre sowie das Material werden im Zuge der noch zu erstellenden Werkplanung durch den Architekten abschließend festgelegt und können von der Darstellung in den Plänen abweichen.

Die Ausführung der Abdeck- und Sockelbleche erfolgt als beschichtetes Metall (z. B. Firma Prefa).

#### Fensterarbeiten

Die Fenster der Wohnungen werden als Kunststofffenster, Farbe innen weiß, mit 3-fach Isolierverglasung nach DIN und Wärmeschutznachweis ausgeführt. Fensterfarbe außen, Fensterteilung, Öffnungsrichtung und Fensterbanktiefe werden durch den Architekten festgelegt und können sich im Zuge der Fassadengestaltung noch ändern.

Die Fenster und Terrassentüren der Wohnungen im Erdgeschoss sowie im Gemeinschaftsraum erhalten eine Sicherung gegen Aufhebeln und (mit Ausnahme des 2. Fluchtwegs) einen abschließbaren Fenstergriff.

Die Badfenster erhalten Ornamentverglasung (z. B. Satinato) nach Wahl des Architekten.

Ggf. im Bebauungsplan geforderte Schallschutzanforderungen an die Öffnungen der Gebäude werden durch die gewählten Fensterelemente erfüllt.

Die Wohnungen erhalten Außenrollläden aus Kunststoff nach Wahl des Architekten. Die Bedienung erfolgt über Elektroantrieb mit Taster, wobei aus brandschutzrechtlichen Gründen bei einem Ausgang (2. Fluchtweg) der Rollladen zusätzlich manuell mittels Kurbel bzw. Gurt betätigt wird. Die Abstellräume der Wohnungen 21 bis 24 im Dachgeschoss erhalten ebenfalls Außenrollläden mit Kurbel bzw. Gurt.

Die Fenster des Gemeinschaftsraums erhalten Außenjalousien. An den Fenstern im Untergeschoss sowie im Treppenhaus bzw. Hausflur werden keine Rollläden montiert.

Die Außenfensterbänke werden in Alu (natur EV1 eloxiert oder pulverbeschichtet) ausgeführt, die Innenfensterbänke der nicht gefliesten Bereiche in Kunstarzstein oder Naturstein. Bodentiefe Fenster erhalten keine Innenfensterbank. Falls in den gefliesten Bädern Fensterbrüstungen im Bereich der Fliesen liegen sollten, wird die Fensterbankfläche mit der gewählten Wandfliese belegt.

Zusätzliche Absturzsicherungen werden bei Fensterbrüstungen, nach Erfordernis, bis zur erforderlichen Höhe (Vorgaben aus dem Baurecht) angebracht. Die Ausführung erfolgt als feuerverzinktes und zusätzlich farblich beschichtetes Metallgeländer mit Senkrechtstäben.

#### *Allgemeiner Hinweis zu den Griffhöhen:*

Sämtliche Türgriffe (Hauseingangstüren, Wohnungseingangstüren, Innentüren, Türen zu Allgemeinbereichen und Türen der Abstellräume) sowie die Fenstergriffe der bodentiefen Fenster und Loggia- bzw. Terrassentüren werden standardmäßig auf einer Höhe von ca. 0,85 m montiert. Bei bodentiefen Fenstern muss bei einer Griffhöhe von ca. 0,85 m beim Öffnen die Kippwirkung berücksichtigt werden.

#### Heizungsanlage

Die Wärmeenergieversorgung erfolgt durch Anschluss an das Wärmeversorgungssystem „Nahwärme Aldingen“ der Gemeinde. Die Übergabesta-

tion und der Wärmemengenzähler befinden sich im Technikraum im Untergeschoss.

Die Anlage erhält eine automatische, witterungsabhängig geführte zentrale Regelung mit Nachtabsenkung.

Die Forderungen des mit Stand Bauantrag gültigen GEG 2024 werden erfüllt.

In der gesamten Wohnung kommt eine Fußbodenheizung zur Ausführung, im Bad wird zusätzlich ein rein elektrischer Handtuchheizkörper installiert. Die Verlegung der Fußbodenheizung erfolgt mit diffusionsdichtem Kunststoffrohr oder gleichwertig in der Endlosverlegung vom in der Wohnung eingebauten Heizungsverteiler nach Wärme lastberechnung des Fachplaners.

Die Kunststoffrohre werden auf einer Systemträgerplatte verlegt. Die Verlegung der Steigleitungen erfolgt in Installationsschächten bzw. hinter Vormauerungen.

Die Temperaturregelung der einzelnen Räume erfolgt über Raumthermostate, wobei teilweise Diele, Küche und Wohnen/Essen zusammen einen Raum bilden und gemeinsam geregelt werden. Hauswirtschaftsräume, Gäste-WCs und Abstellkammern innerhalb der Wohnung (sofern vorhanden) werden nicht separat geregelt.

Am vom Fachingenieur festgelegten Aufstellort des Fußbodenheizungsverteilers ist eine exakte Regulierung der Raumtemperatur, bedingt durch die Wärme der hier zusammengeführten Heizkreisleitungen, nicht möglich.

Der Verbrauch pro Wohneinheit wird über die Wärmemengen- und Wasserzähler je Einheit erfasst. Die Zähler werden über die Hausverwaltung gemietet, die Mietkosten trägt der Käufer. Die Abrechnung erfolgt über die Hausverwaltung im Zuge der jährlichen Nebenkostenabrechnung.

Im Gemeinschaftsraum kommt ebenfalls eine Fußbodenheizung zur Ausführung. Im Treppenhaus bzw. Hausflur werden Heizkörper nach Vorgabe der Fachplanung installiert.

#### Sanitäre Installationsarbeiten

Kalt- und Warmwasserleitungen ab dem Wohnungszähler werden in Kunststoff-Verbundrohren ausgeführt, Steig- und Verteilleitungen in Edelstahl, Abwasserleitungen in Kunststoff. Die Hauptfallrohre innerhalb der Wohnungen werden aus



schalltechnischen Gründen in Gussrohr oder als schallgedämmtes Kunststoffrohr (z. B. Friaphon) ausgeführt.

Der Hausanschluss Wasser erfolgt im Hausanschlussraum im Untergeschoss nach Festlegung der Versorgungswerke bzw. des Fachingenieurs.

Küche und Bad erhalten Kalt- und Warmwasseranschlüsse. Grundsätzlich ist in jeder Wohnung ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen. Dieser befindet sich im Hauswirtschaftsraum (sofern vorhanden) oder im Bad. Es sind nur Kondens-trockner möglich (ggfs. auf die Waschmaschine zu stellen).

Im Außenbereich werden insgesamt 2 frostsichere Kaltwasser-Außenanschlüsse zur Pflege der allgemeinen Grünbereiche verlegt. Die Wohnungen 01 bis 06 im Erdgeschoss sowie die Wohnung 21 im Dachgeschoss erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasseranschluss zur Pflege des der jeweiligen Wohnung zugeordneten Garten- bzw. Terrassenbereiches.

Die gesamten Installationen werden, mit Ausnahme des gesamten Untergeschosses sowie der Anschlüsse für die Küchenspüle, unter Putz bzw. in Vormauerungen oder abgehängten Decken verlegt. Konstruktionsbedingt können teilweise Bäder mit einer abgehängten Decke ausgeführt werden. Dort beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,30 m.

#### Abrechnung Heizung und Wasser

Die Verbrauchsmessung erfolgt durch Wärmemengenzähler für den Heizungsbedarf sowie durch Kalt- und Warmwasseruhren für den Wasserbedarf. Die Heizungs- und Wasserzähler werden durch die Hausverwaltung organisiert und von den Eigentümern vom Abrechnungsunternehmen angemietet. Sie sind nicht im Leistungsinhalt dieses Angebots enthalten. Die Lieferung und Montage der Zähler und deren Ablesung ist im Rahmen der Hausverwaltung durch die Eigentümer zu organisieren.

#### Entwässerungsarbeiten

Die komplette Schmutz- und Regenwasserentwässerung mit allen notwendigen Revisions-schächten, Putzstücken, Bodeneinläufen etc. wird entsprechend den DIN-Vorschriften in Kunststoff ausgeführt.

Die Strangentlüftung erfolgt über Dach. Häusliches Schmutzwasser wird durch entsprechende

unterirdische Leitungen im Mischsystem (nach Angabe der zuständigen Behörde) in die städtische Kanalisation abgeführt.

Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die Fallrohre, deren Lage in der Phase Werkpla-nung durch den Architekten festgelegt wird, abge-leitet. Die Entwässerung des Gebäudes erfolgt im Mischsystem an das öffentliche Kanalnetz. Ent-wässerungspunkte unterhalb der Rückstauebe-ne werden an eine Hebeanlage angeschlossen. Für das anfallende Drainagewasser ist geplant, eine weitere Hebeanlage mit Hebeschläufe im Außenbereich (voraussichtlich in der Mülleinhausung) auszuführen. Die baurechtlich geforderte Regenrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf er-folgt voraussichtlich mit einer Systemlösung (z. B. Firma OptiGrün) auf den extensiv begrünten Flachdächern des Gebäudes und zusätzlich einer unterirdischen Zisterne auf dem Grundstück. Alle vorbeschriebenen Leistungen nach Angabe der Fachplanung.

#### Entlüftung

In den Küchen sind Dunstabzugssysteme aus-schließlich als Umluftschauben zulässig. Abluftschauben sind nicht mit dem Gebäudeenergiekonzept vereinbar und grundsätzlich ausgeschlossen.

Der Mindestluftwechsel zur Vermeidung von Feuchteschäden wird durch eine permanent lau-fende Fortluftanlage im Bad bzw. im Gäste-WC oder Hauswirtschaftsraum (sofern vorhanden) und durch Zuluftelemente im Fensterrahmen bzw. Fensterfalzlüfter (Zuluftöffnung in ausgewählten Fensterrahmen nach Angabe Fachplanung) ge-währleistet. Eine Regelung der Lüftung ist nicht vorgesehen, ein regelmäßiges Öffnen der Fenster durch den Bewohner zur Raumlüftung ist nach wie vor erforderlich und ist Teil des Lüftungskonzepts.

Der Luftwechsel innerhalb der Wohnung erfolgt durch den Raumverbund der offen gestalteten Flur- bzw. Wohn-/Eßbereiche oder – bei abge-schlossenen Räumen – über einen Lüftungsspalt zwischen Türblatt und Bodenbelag. Das genaue Maß wird durch die Fachplanung festgelegt. Durch die Tür-Lüftungsschlitzte ist eine erhöhte Schallübertragung zwischen den einzelnen Räu-men innerhalb einer Wohnung möglich.

#### Elektroinstallation

Der Elektro-Hausanschluss erfolgt im Unterge-

schoss entsprechend der Vorgabe der Versorgungssträger bzw. des Fachingenieurs. Die Hauptverteilung erfolgt im Elektroraum, jede Wohnung erhält eine Unterverteilung.

Die Installationen werden, mit Ausnahme des gesamten Untergeschosses, unter Putz bzw. in Vormauerungen oder abgehängten Decken verlegt. Dort liegen sämtliche Leitungen sichtbar vor der Wand bzw. unter der Decke ohne weitere Verkleidung.

Der Anschluss für Telefon, Internet und (IP-)TV erfolgt über Glasfaserkabel, alternativ über Kupferkabel (nach Verfügbarkeit des bzw. der örtlichen Anbieter), das bis zum Medienverteilerkasten in der Wohnung verlegt wird, alternativ bis zu einem zentralen Anschlusspunkt im Technikraum. Vom Netzabschlussgerät, das der Netzbetreiber an der zugehörigen Enddose anschließt, erfolgt eine Cat7-Leitungsverlegung zu den Anschlussdosen in den einzelnen Zimmern.

Mit dem jeweiligen Anbieter ist für jede Wohnung vom Nutzer ein Privatkundenvertrag zu schließen. Die Anschlusskosten sowie die Kosten für Modem/Router und ggfs. weitere Media Receiver sind direkt mit dem Anbieter durch den Nutzer abzurechnen.

Die Standorte für Elektro-Unterverteilung und Medienverteilerkasten werden vom Fachingenieur festgelegt.

Das Gebäude erhält im Eingangsbereich eine Briefkastenanlage mit integrierten Klingeltasten und Gegensprechanlage sowie einer Video-Kamera. Die Lieferung der wohnungsseitigen Gegensprechanlage erfolgt mit Gegensprechfunktion, eine Videofunktion innerhalb der Wohnung ist gegen Mehrpreis möglich.

#### *Allgemeiner Hinweis zur Elektroinstallation:*

Bedienteile werden überwiegend auf einer Höhe von ca. 0,85 m angebracht. Dies betrifft unter anderem die Lichtschalter oder Steckdosen unter Schaltern.

#### Leuchten

Die Allgemeinbeleuchtung (inkl. Leuchtmittel) ist in folgenden Bereichen im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten und wird vom Architekten und dem Verkäufer gemeinsam bemustert: im gesamten Untergeschoss und in den Abstellräumen im Dachgeschoss, im Treppenhaus und in den In-

nenfluren, an den Eingangs- und Außenbereichen (Hauszugang), im Gemeinschaftsraum samt WC sowie an den Wohnungsterrassen und -loggien.

Anzahl und Standort der Leuchten erfolgt nach Angabe des Fachingenieurs. Die Schaltung der Beleuchtung der allgemeinen Bereiche erfolgt über Taster, ggfs. mit Präsenz- oder Bewegungsmelder.

Die Leuchten in den Wohnungen und deren Leuchtmittel sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### Photovoltaikanlage

Auf der Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage gemäß den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen (Photovoltaik-Pflicht-Verordnung PVPf-VO) errichtet. Derzeit ist vorgesehen, dass diese Anlage über einen Contractor errichtet und betrieben wird und im Eigentum des Contractors verbleibt. Ein Mieterstrommodell wird angestrebt.

#### Rauchwarnmelder

Die vorgeschriebenen Rauchwarnmelder in allen Schlafräumen und dem Fluchtweg innerhalb der Wohnung von den Schlafräumen bis zur Wohnungstür werden vom Abrechnungsunternehmen angemietet, welches auch die jährlich vorgeschriebene Funktionsprüfung durchführt und dokumentiert. Die anfallenden Rauchwarnmelder-Mietkosten werden mit den Nebenkostenabrechnungen abgerechnet und sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

### **C. Ausstattungsbeschreibung Allgemeinbereiche**

#### Gemeinschaftsraum (EG)

Decke: Beton, tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen, ggfs. teilweise Abhangdecke/Abkofferung der Leitungen

Wände: tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen

Boden: Holzdielenoptik-Vinylboden nach Belebung des Architekten inkl. weißen Sockelleisten

Elektro: Steckdosen und Deckenauslässe sowie Anschlüsse für die Küche nach Festlegung des Fachingenieurs

Möblierung: Küchenzeile mit 4-Platten-Kochherd



einschließlich Backofen, Kühschrank sowie Spüle und Spülmaschine; Erstausstattung von Kaffee- und Essgeschirr einschließlich zugehörigen Bestecks für 30 Personen. 6 Tische und 30 Stühle mit Polsterung. Fenster mit Jalousien. Die Auswahl der Fabrikate und die Ausführungsart der genannten Möblierung obliegen dem Architekten bzw. Verkäufer.

**Terrasse:** Die Terrasse des Gemeinschaftsraums wird gestalterisch in die Außenanlage eingebunden und erhält einen Bodenbelag nach Vorgabe des Außenanlagenplanners. Die Terrasse erhält eine Wandleuchte mit Ein-/Ausschaltung innen.

#### Beh.-WC Gemeinschaftsraum (EG)

Decke: Beton, tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen  
aufgrund der erhöhten Raumhöhe ggfs. mit abgehängter Decke

Wände: ca. 1,20 m bis 1,30 m hoch gefliest nach Bemusterung des Architekten; oberhalb der Fliesen tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen

Boden: gefliest nach Bemusterung des Architekten

Innentür: Röhrenspanstegtür mit Umfassungszarge, Farbe weiß, Türzarge mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, Alu-Griffgarnitur mit WC-Beschlag

Sanitär: 1 Waschtisch mit Röhrensiphon weiß (unterfahrbar), Einhebelmischarmatur behindertengerecht bedienbar, 1 Papierhandtuchspender, 1 Rechteckspiegel 100/80, 1 Tiefspül-Wand-WC, Sitzhöhe 48 cm mit Unterputz-Spülkasten mit Kunststoffsitz und -deckel, 1 Papierrollenhalter, 2 Haltegriffe, 1 Rückenstütze, 1 Fernauslöser Spültaster am Haltegriff

Elektro: 1 Deckenauslass und 1 Spiegel auslass mit Ein-/Ausschaltung (zusammen geschaltet), 1 Steckdose unter Schalter, Notruf mit Alarmsignal

Lüftung: Fortluft, 2-stufig mit Grund- und Bedarfslüftung, geschaltet über Licht

#### Abstellräume (UG, Whg. 01 bis 20)

Decke: Beton, teilweise gedämmt, weiß gestrichen

Wände: Beton bzw. Mauerwerk unverputzt, teilweise gedämmt, weiß gestrichen  
Boden: Beton flügelgeglättet, alternativ Estrich auf Trennlage, staubbindender Anstrich  
Türen: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten  
Elektro: Deckenleuchten mit Ein-/Ausschaltung und je 1 Steckdose unter dem Schalter  
Abtrennung: Trennwandsystem in Metall oder Holz zur Unterteilung der Abstellräume (Höhe ca. 2 m) inkl. systembedingter Metallgittertür

#### Abstellräume (DG, Whg. 21 bis 24)

Decke: Beton, weiß gestrichen

Wände: Maschinenputz einlagig bzw. Gipskarton tapezierfähig gespachtelt, tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen

Boden: gefliest nach Bemusterung des Architekten, dazugehörige Sockelplatten/-fliesen

Türen: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten

Elektro: Deckenleuchten mit Ein-/Ausschaltung und je 1 Steckdose unter dem Schalter

Da es sich um Abstellräume handelt, die nicht Teil der jeweiligen Wohnung sind, werden diese nicht beheizt.

#### Flure (UG)

Decke: Beton, teilweise gedämmt, weiß gestrichen

Wände: Beton bzw. Mauerwerk unverputzt, teilweise gedämmt, weiß gestrichen

Boden: Beton flügelgeglättet, alternativ Estrich auf Trennlage, staubbindender Anstrich

Türen: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten

Elektro: Deckenleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder entsprechend den Angaben des Fachingenieurs

#### Technik-/Elektro-/Hausanschlusssräume (UG)

Decke: Beton, teilweise gedämmt, weiß gestrichen

Wände: Beton bzw. Mauerwerk unverputzt, teilweise gedämmt, weiß gestrichen

Boden: Beton flügelgeglättet, alternativ Estrich auf Trennlage, staubbindender Anstrich

Türen: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten  
 Elektro: Deckenleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder und je 1 abschließbare Steckdose, Installation aller technischen Geräte

#### Wasch-/Trockenraum (UG)

Decke: Beton, teilweise gedämmt, weiß gestrichen  
 Wände: Beton bzw. Mauerwerk unverputzt, teilweise gedämmt, weiß gestrichen  
 Boden: Beton flügelgeglättet, alternativ Estrich auf Trennlage, staubbindender Anstrich  
 Tür: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten  
 Elektro: Möglichkeit zum Anschluss von insgesamt 9 Waschmaschinen und 9 Kondenstrocknern (Trockner ist auf die Waschmaschine zu stellen), einzeln abrechenbar, Deckenleuchte mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder und 1 Steckdose  
 Sanitär: 9 Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschinen (jede einzeln abrechenbar), 1 Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss

#### Abst. Gehhilfen (UG)

Decke: Beton, teilweise gedämmt, weiß gestrichen  
 Wände: Beton bzw. Mauerwerk unverputzt, teilweise gedämmt, weiß gestrichen  
 Boden: Beton flügelgeglättet, alternativ Estrich auf Trennlage, staubbindender Anstrich  
 Tür: Stahlblechtüren nach behördlicher Auflage, Farbe nach Wahl des Architekten  
 Elektro: Deckenleuchte mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder und 1 Steckdose

#### Treppenhaus (UG bis DG) und Hauseingang

Decke: Beton, Raufasertapete bzw. gespachtelt und weiß gestrichen  
 Wände: Beton bzw. Mauerwerk verputzt, tapeziert mit Raufasertapete, weiß gestrichen  
 Boden: Betonwerkstein oder Fliesenbelag nach Wahl des Architekten, dazugehörige Sockelplatten/-fliesen, im Eingangsbereich integrierte Sauberlaufzone. Im Unter-

geschoß alternativ staubbindender Anstrich analog Kellerflure.

Treppe: Treppenläufe als Betonfertigteile mit Podesten, Gehbelag auf den Stufen und Podesten aus Betonwerkstein oder Fliesenbelag nach Wahl des Architekten, dazugehörige Sockelplatten/-fliesen. Treppenuntersicht weiß gestrichen

Geländer: falls konstruktiv erforderlich, Treppen- und Podestgeländer als Stahlkonstruktion mit Staketengeländer, grundiert mit Farbanstrich, beidseitiger Edelstahl-Handlauf

Elektro: Decken- bzw. Wandleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder entsprechend den Angaben des Fachingenieurs, je 1 abschließbare Steckdose pro Geschoss

Hauseingangstür: Aluminium-Glas-Drehtür, isolierverglast, außen Knauf oder Stange und innen Türdrücker, Mehrfachverriegelung. Die Hauseingangstür wird als Automatiktür ausgeführt.

#### Innenflure (EG bis DG)

Decke: Beton, Raufasertapete bzw. gespachtelt und weiß gestrichen  
 Wände: Beton bzw. Mauerwerk verputzt, tapeziert mit Raufasertapete, weiß gestrichen  
 Boden: Betonwerkstein oder Fliesenbelag nach Wahl des Architekten, dazugehörige Sockelplatten/-fliesen  
 Elektro: Decken- bzw. Wandleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder entsprechend den Angaben des Fachingenieurs  
 Türen zum Treppenhaus: Aluminium-Glas-Türelemente mit Obentürschließer und Feststellanlage (FSA) nach Angabe Brandschutzgutachten

#### Aufzugsanlage

Es wird ein Personenaufzug über alle Geschosse installiert.

Kabinengröße: ca. 1,10 x 2,10 m (Innenmaß)

Kabine: leicht zu reinigende Wände, Spiegel halbhoch, Handlauf einseitig

Boden: Stein- oder Kunststeinbelag bzw. Fliesen nach Herstellerangaben und Bemusterung durch den Architekten



Bedienung: behindertengerechtes Bedientableau nach DIN EN 81-70

Elektro: Notruf an ständig besetzte Notrufzentrale  
Ein Wartungs- und Serviceauftrag wird von der Hausverwaltung stellvertretend für die Eigentümer abgeschlossen.

#### Müll (Außenbereich)

Decke/Dach: Holz, alternativ Trapezblech oder vergleichbar, mit extensiver Dachbegrünung

Wände: Holz, alternativ Lochblech bzw. HPL-Verschalung, mit Bodenabstand (Spritzschutz)

Boden: Pflasterbelag analog Außenbereich

Elektro: Decken- bzw. Wandleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder entsprechend den Angaben des Fachingenieurs  
Schaltschrank für Hebeanlage Drainage

#### Fahrräder (Außenbereich)

Decke/Dach: Holz, alternativ Trapezblech oder vergleichbar, mit extensiver Dachbegrünung

Wände: Holz, alternativ Lochblech bzw. HPL-Verschalung, mit Bodenabstand (Spritzschutz)

Boden: Pflasterbelag analog Außenbereich

Schlosser: Stahlbügel zur Befestigung der Fahrräder

Elektro: Decken- bzw. Wandleuchten mit Präsenz- bzw. Bewegungsmelder entsprechend den Angaben des Fachingenieurs.

#### offene Kfz-Stellplätze

Pflasterbelag (versickerungsfähig), Farbe nach Vorgabe des Architekten (Gestaltung der Außenanlage), optische Trennung zwischen den Stellplätzen durch farblich abgesetzte Pflastersteine

Alle oberirdischen Stellplätze sind „e-mobility ready“, d. h. sie sind für die Installation einer Wallbox bzw. Ladestation vorbereitet. Es erfolgt die Installation von Kabeltrassen innerhalb des Hauses bzw. Vorrichtungen zur Kabelverlegung zu den einzelnen oberirdischen Stellplätzen. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge kann als Sonderwunsch im Zuge der Ersterrichtung eingebaut oder zu einem späteren Zeitpunkt nachgerüstet werden.

In Abhängigkeit von der vom Versorger bereitgestellten und in den Gebäuden zur Verfügung stehenden Leistung und der Anzahl von parallel

im Betrieb befindlichen Ladestationen, kann die Leistungsabgabe schwanken und geringer ausfallen als die Nennleistung der Ladestation. Für den Betrieb einer Ladestation entstehen ggfs. weitere Kosten, bspw. für Abrechnung oder Wartung. Diese sind nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten.

#### Außenanlagen

Das Grundstück wird planiert und eingeebnet und an die bestehende Höhensituation entlang der Grundstücksgrenze angepasst, wodurch in Teilbereichen auch auf Sondernutzungsflächen Geländeabböschungen oder Stützmauern notwendig werden können. Die ggfs. erforderliche Beschaffung von Mutterboden ist im Leistungsumfang enthalten. Im Gartenbereich erfolgt Raseneinsaat sowie eine Erstbepflanzung mit Sträuchern und Hecken bzw. Bodendeckern sowie Bäumen gemäß behördlichen Auflagen und gemäß Vorgabe des für die Außengestaltung verantwortlichen Architekten. Hauszugänge und Wohnwege werden mit Betonpflaster-/Betonwerksteinen gemäß den Festlegungen des Architekten ausgeführt. Notwendige Entwässerungsrischen sowie Einläufe zur Flächenentwässerung und deren Grundleitungsanschlüsse werden nach Angabe des Architekten bzw. Fachplaners erstellt und sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Sondernutzungsflächen der Erdgeschosswohnungen werden mit Hecken bzw. Sträuchern sowie in Teilbereichen mit Zäunen von den Allgemeinbereichen bzw. der Grundstücksgrenze abgetrennt.

Geh- und Wohnwege werden nach dem noch zu erstellenden Außenanlagenplan hergestellt und weichen ggfs. von dem der Bezugsurkunde beigefügten Aufteilungsplan Erdgeschoss ab. Die Hauptwege werden ausreichend beleuchtet.

#### Feuerwehraufstellflächen

Für die Gesamtanlage wurde nach den behördlichen Vorschriften (Landesbauordnung etc.) ein Brandschutzkonzept erstellt. An allen Hausseiten sind für den 2. Rettungsweg Feuerwehr-Anleiterstellen notwendig, die teilweise auch auf den vorbeschriebenen Sondernutzungsflächen liegen können. Diese und die auf dem Vorplatz geplante Zufahrt und Aufstellfläche für ein Rettungsfahrzeug der Feuerwehr müssen dauerhaft frei bleiben von Bewuchs (ausgenommen Rasenfläche) oder fester Möblierung.

## D. Ausstattungsbeschreibung Wohnungen

### Decke

Beton, tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen

### Wände

Maschinenputz einlagig bzw. Gipskarton tapezierfähig gespachtelt, tapeziert mit Raufasertapete mittlerer Körnung, weiß gestrichen

### Boden

schwimmender Estrich, Aufbau: mehrlagige Dämung, kreuzweise verlegt als Wärme- und Trittschalldämmung sowie Anhydrit- bzw. Zementestrich

### Wohnungsabschlusstür

lackierte Holztür bzw. Vollspantür, Farbe nach Wahl des Architekten, mit außen feststehendem Knauf und innen Türdrücker Türklinke mit PZ-Schloss (Schließanlage) und Türspion, Bodenabsenkung

Das Schalldämmmaß Rw,R der Wohnungstüren beträgt 37 dB.

Falls baurechtlich erforderlich, können die Wohnungsabschlusstüren mit einem Obentürschließer versehen werden.

### Innentüren

Röhrenspanstegtüren mit Umfassungszarge, Farbe weiß, Türzarge mit 3-seitig umlaufender Gummidichtung, Alu-Grifffgarnituren mit Rosetten und Buntbartschloss, Bad- und WC-Türen mit WC-Beschlag

### Fliesenarbeiten

Die Verlegung von Wand-, Boden- und Sockelfliesen erfolgt im Dünnbettverfahren, einschließlich Verfugung und aller Nebenarbeiten. Dauerelastische Eck- und Anschlussfugen sowie Anbringung von Eckschienen (Kunststoff) an den Kanten sind im Leistungsumfang enthalten.

Die Bodenflächen der Bäder, Gäste-WCs und Hauswirtschaftsräume (sofern vorhanden) werden komplett gefliest.

Die Wandflächen der Bäder werden in unterschiedlichem Umfang mit Fliesen belegt: im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch, im Bereich von Waschbecken, WC und den übrigen

Wandflächen bis zur Höhe der Vorsatzschalen/Vormauerungen (ca. 1,20 m bis 1,30 m hoch).

Die Wandflächen der Gäste-WCs (sofern vorhanden) werden ebenfalls bis zur Höhe der Vorsatzschalen/Vormauerungen (ca. 1,20 m bis 1,30 m hoch) mit Fliesen belegt.

In den Hauswirtschaftsräumen (sofern vorhanden) schließt der Bodenbelag mit Sockelfliesen ab.

Format der Boden- und Wandfliesen bis 30x60 cm, in den Duschen 5x5 bis 10x10 cm.

Dem Käufer wird im Rahmen einer Kundenbemusterung eine Fliesenauswahl vorgestellt. Wählt der Käufer einen Fliesenbelag außerhalb des angebotenen Standards, werden die entfallenen Standard-Fliesen mit 25,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. mit den gewählten Fliesen verrechnet.

### Fußbodenbeläge

In allen Wohnräumen, Küchen, Dielen, Fluren und Abstellkammern innerhalb der Wohnung (sofern vorhanden) wird ein Holzdielenoptik-Vinylboden nach Bemusterung inkl. weißen Sockelleisten (Montage voraussichtlich mit Stahlstiften, alternativ geklebt) verlegt.

Alternative Bodenbeläge, wie z. B. Parkett anstatt Vinylboden sind als Sonderwunsch möglich und ggf. je nach Qualität mit Mehr- bzw. Minderkosten verbunden. Wählt der Käufer einen Bodenbelag außerhalb des Angebots, wird der entfallene Standard-Bodenbelag mit 30,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. mit dem gewählten Bodenbelag verrechnet.

### Terrassen/Dachterrassen

Boden: Betonwerksteinplatten, Format 40x40 cm oder 40x60 cm, im Splittbett verlegt, Materialauswahl nach gestalterischer Festlegung des Architekten

### Balkone

Boden: Betonplatte mit Flachdachaufbau und Betonwerksteinplatten, Format 40x40 cm oder 40x60 cm, im Splittbett verlegt

Geländer: feuerverzinktes und farblich beschichtetes Metallgeländer aus senkrechten bzw. waagrechten Geländerstäben.

Gestalterische Veränderungen des Geländers bleiben dem Architekten vorbehalten



### Sanitärausstattung

Als Standardausstattung werden Sanitärobjecte des Markenfabrikates Firma Geberit „Icon“ in weiß eingebaut. Die WCs werden in der Ausführung „rimless“, die WC-Deckel mit SoftClose-Funktion eingebaut. Der Duschbereich wird bodengleich gefliest. Es kommen Armaturen der Firma Hansgrohe (Modellreihe Talis S/E) zur Ausführung.

### *Bad*

- Waschtisch (Breite 60 cm) mit Einhebelmischer, Handtuchhalter, Kristallspiegel
- Wand-WC (Sitzhöhe ca. 48 cm OK Sitz) mit Unterputz-Spülkasten mit WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter
- begehbarer bodengleich geflieste Dusche mit Bodeneinlauf, Größe ca. 1,20 x 1,20 m, Wandstange mit Handbrause und Einhebelmischbatterie, Montage unter Putz
- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Kondenstrockner (Turmlösung) falls kein Hauswirtschaftsraum vorhanden

### *Gäste-WC (sofern vorhanden)*

- Handwaschbecken mit Einhebelmischer, Handtuchhaken, Kristallspiegel
- Wand-WC (Sitzhöhe ca. 48 cm OK Sitz) mit Unterputz-Spülkasten mit WC-Sitz und Deckel aus Kunststoff, Papierrollenhalter

### *Hauswirtschaftsraum (sofern vorhanden)*

- Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine und Kondenstrockner (Turmlösung)

### *Küche*

Sämtliche Anschlüsse in der Küche werden auf Putz montiert.

- Abwasseranschluss für Spüle/Spülmaschine, Montage auf Putz
- Kalt-/Warmwasseranschluss für Spüle, Montage auf Putz
- Kaltwasseranschluss für Geschirrspüler (WAS-Ventil an Eckventil)

### *Außenbereich*

- Bei den Wohnungen 01 bis 06 im Erdgeschoss sowie bei Wohnung 21 im Dachgeschoss wird ein frostsicherer Außenwasseranschluss installiert.

### Elektroausstattung

Die nachfolgende, raumweise beschriebene Elektroausstattungsbeschreibung ist fakultativ, d. h. sofern innerhalb der Wohnungsgrundrisse nicht die Raumbezeichnung vorhanden ist, entfällt auch die zugehörige Ausstattung. Sonderwünsche und Ergänzungen sind möglich (Minder-/Mehrpreis), sofern diese rechtzeitig und vor Ausführung der Elektroinstallation angegeben werden.

### *Wohn-/Esszimmer*

- 2-3 Deckenauslässe mit Serienschaltung
- 2-3 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Leitungsverlegung mit RJ45-Anschlussdose für Telefon/Internet/(IP-)TV
- 1 Dreifachsteckdose bei RJ45-/TV-Anschlussdose
- Gegensprechanlage (Videofunktion ist gegen Aufpreis möglich), alternativ Anbringung in der Diele

### *Schlafen*

- 1 Deckenauslass mit 2-3 Wechselschaltern im Bereich Tür/Doppelbett
- 1 Einzelsteckdose unter Schalter an der Innentür
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Leitungsverlegung mit RJ45-Anschlussdose für Telefon/Internet/(IP-)TV

### *Gast / Zimmer (sofern vorhanden)*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose unter Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Leitungsverlegung mit RJ45-Anschlussdose für Telefon/Internet/(IP-)TV

### *Küche*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen im Arbeitsbereich
- 1 Herdanschluss (400 V)
- 3 Einzelsteckdosen für Spülmaschine, Umlufthaube, Kühl-/Gefrierschrank
- Whg. 06, 13, 20 und 24:  
mechanische Entlüftung mit Ein-/Ausschaltung (nach Angabe Fachplanung)

### *Bad*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung

- 1 Wandauslass für eine Spiegelleuchte, geschaltet zusammen mit Deckenauslass
- 2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose außerhalb des Spritzbereiches am Waschbecken
- 2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Kondenstrockner falls kein Hauswirtschaftsraum vorhanden
- mechanische Entlüftung mit Nachlaufschaltung/ Überströmöffnung bei innenliegenden Bädern (nach Angabe Fachplanung)

#### *Gäste-WC (sofern vorhanden)*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung außen, beleuchtet
- 1 Wandauslass für eine Spiegelleuchte, geschaltet zusammen mit Deckenauslass
- 1 Einzelsteckdose

#### *Hauswirtschaftsraum (sofern vorhanden)*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung
- 1 Einzelsteckdose unter dem Schalter
- 2 Einzelsteckdosen oder 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Kondenstrockner
- mechanische Entlüftung mit Nachlaufschaltung/ Überströmöffnung (nach Angabe Fachplanung)
- Standort für Sicherungskasten, Fußbodenheizungsverteiler und Medienverteiler (alternativ Anbringung in der Diele)

#### *Diele*

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- Gegensprechanlage (Videofunktion ist gegen Aufpreis möglich), alternativ Anbringung im Wohn-/Esszimmer
- Standort für Sicherungskasten, Fußbodenheizungsverteiler und Medienverteiler (alternativ Anbringung im Hauswirtschaftsraum, sofern vorhanden)

#### *Abstellkammer innerhalb der Wohnung (sofern vorhanden)*

- 1 Deckenauslass mit Ein-/Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter

#### *Loggia/Terrasse/Dachterrasse*

- 1 Wandauslass mit Ein-/Ausschaltung innen und Außenleuchte
- 1 Steckdose (im EG von innen schaltbar)

## **E. Schlussbemerkungen**

### Hinweis zu Wartung und natürlichem Verschleiß

Bei nachfolgenden Bauteilen ist eine regelmäßige Wartung vorzunehmen, da es durch Bewitterung, Nutzung, Samenflug von Pflanzen und Bäumen oder natürlichen Verschleiß zu einer Verschlechterung des ursprünglich eingebauten Materials bzw. der Funktion kommen kann:

Dach- und Notabläufe, Abdichtungen, Absperreinrichtungen für Heizungen, Kalt- und Warmwasser, Ventile, Wasserarmaturen und -uhren, Pumpen, Tauchpumpen, Unterputzspülkästen, Einzelraumlüfter, Wärmeerzeugungsanlage, Dachbegrünung und -bekiesung (Freihalten von Bewuchs), Holzwerk- und Fassadenanstriche, Fenster, Türen, Türschließer, -schlösser, -zylinder und -dichtungen, Balkon-/Terrassentürschwellen, Terrassenbeläge, Aufzug.

Bei Fugen, die mit elastischem Material (Silikon, Acryl usw.) ausgefugt werden, handelt es sich um Wartungsfugen. Unabhängig von deren Qualität, stoßen diese unter bestimmten Bedingungen an ihre technischen Leistungsgrenzen und sind nicht in der Lage, die zulässigen Bewegungen dauerhaft aufzunehmen. Unvermeidliche Rissbildungen, die aus bauphysikalischen Eigenschaften der Bauteile, wie Putze, Fugen usw. entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel. Ebenso unterliegen witterungsbedingte Abnutzungen nicht der gesetzlichen Gewährleistung.

### Endreinigung

Baugrobreinigung sämtlicher Sanitär- und Einrichtungsgegenstände, der Fenster, der Türen sowie der Bodenbeläge. Der Außenbereich und das Untergeschoss werden sauber gekehrt und in ordentlichem Zustand übergeben.

### Sonstiges

Änderungen der Bau- und Ausstattungsbeschreibung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Insbesondere werden baurechtliche Auflagen bzw. Auflagen der Gemeinde und des Brandschutzes berücksichtigt. Stellplätze werden entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erstellt bzw. verändert oder ergänzt.



## BEMUSTERUNG

Nach Baufortschritt findet eine Bemusterung statt. Im ersten Schritt wird ein Elektroplan vorgelegt, anhand dessen die Elektroplanung überprüft und ggf. ergänzt werden kann. Im Weiteren kann dann unter verschiedenen Bodenbelägen und Fliesen im Rahmen des Standardprogramms eine Auswahl getroffen werden. Auch Sonderwünsche wie z. B. Parkett sind selbstverständlich möglich. Gleiches gilt auch für Türen, Türgriffe, Armaturen sowie weitere Ausstattungsdetails.

Sonderwünsche sollten möglichst früh mit der Bauleitung besprochen werden, da diese nur berücksichtigt werden können, solange der Auftrag für dieses Gewerk noch nicht vergeben wurde. Dies gilt auch für planerisch

und technisch mögliche Veränderungen in der Raumaufteilung der Wohnung. Bei Änderungen der Raumaufteilung ist auch zu beachten, dass die Vorgaben der DIN 18040, Teil 2 eingeschränkt werden können.

Für Sonderwünsche, die zusätzliche Kosten verursachen, wird ein separates Angebot vorgelegt. Sie sind also nicht im Festpreis der Wohnung enthalten.

Die Bemusterungsunterlagen werden per Post versandt. Bei Bedarf wird in einem Termin anhand von Mustertafeln die Bemusterung mit der Bauleitung besprochen. Ggf. kann eine Bemusterung auch über den beauftragten Handwerker erfolgen.



Beispiel eines barrierefreien Badezimmers

## NOTIZEN



## PREISLISTE

Whg.-Nr.	Zimmer-Anzahl	Lage	Wohn-fläche	Wohnungs-kaufpreis	monatl. Garantie-miete
01	2	EG	62,8 m <sup>2</sup>	<b>313.700,00 €</b>	<b>11,90 €</b>
02	2	EG	60,2 m <sup>2</sup>	<b>299.800,00 €</b>	<b>11,80 €</b>
03	3	EG	86,0 m <sup>2</sup>	<b>425.300,00 €</b>	<b>11,70 €</b>
04	3	EG	81,3 m <sup>2</sup>	<b>403.700,00 €</b>	<b>11,80 €</b>
05	2	EG	63,6 m <sup>2</sup>	<b>317.700,00 €</b>	<b>11,90 €</b>
06	2	EG	54,4 m <sup>2</sup>	<b>271.500,00 €</b>	<b>11,90 €</b>
07	2	1. OG	56,7 m <sup>2</sup>	<b>288.900,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
08	2	1. OG	56,2 m <sup>2</sup>	<b>286.400,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
09	2	1. OG	53,9 m <sup>2</sup>	<b>273.900,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
10	3	1. OG	79,6 m <sup>2</sup>	<b>401.600,00 €</b>	<b>12,00 €</b>
11	3	1. OG	77,9 m <sup>2</sup>	<b>394.600,00 €</b>	<b>12,00 €</b>
12	2	1. OG	58,8 m <sup>2</sup>	<b>299.600,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
13	2	1. OG	51,8 m <sup>2</sup>	<b>263.700,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
14	2	2. OG	56,7 m <sup>2</sup>	<b>291.800,00 €</b>	<b>12,20 €</b>
15	2	2. OG	56,2 m <sup>2</sup>	<b>289.200,00 €</b>	<b>12,20 €</b>
16	2	2. OG	53,9 m <sup>2</sup>	<b>276.600,00 €</b>	<b>12,20 €</b>
17	3	2. OG	79,6 m <sup>2</sup>	<b>405.600,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
18	3	2. OG	77,9 m <sup>2</sup>	<b>398.500,00 €</b>	<b>12,10 €</b>
19	2	2. OG	58,8 m <sup>2</sup>	<b>302.600,00 €</b>	<b>12,20 €</b>
20	2	2. OG	51,8 m <sup>2</sup>	<b>266.300,00 €</b>	<b>12,20 €</b>

Whg.-Nr.	Zimmer-Anzahl	Lage	Wohn-fläche	Wohnungs-kaufpreis	monatl. Garantie-miete
21	3	DG	101,1 m <sup>2</sup>	<b>537.400,00 €</b>	<b>keine</b>
22	3	DG	77,9 m <sup>2</sup>	<b>406.300,00 €</b>	<b>12,40 €</b>
23	2	DG	58,8 m <sup>2</sup>	<b>308.500,00 €</b>	<b>12,50 €</b>
24	2	DG	51,8 m <sup>2</sup>	<b>271.500,00 €</b>	<b>12,40 €</b>

Die in der Tabelle angegebene Garantiemiete in Euro pro m<sup>2</sup> Wohnfläche ist der im Rahmen des Zwischenmietvertrages von der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH vor Risikoabschlag garantierte Mietzins. Für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> wird keine Mietgarantie angeboten. Weitere Informationen zur Mietgarantie finden Sie auf den folgenden Seiten.

## KFZ-STELLPLÄTZE

12 offene Stellplätze (S-01 bis S-12)

Kaufpreis **9.800,- €** / monatl. Garantiemiete: **25,- €**

## KONDITIONEN

Der Kaufpreis wird im Rahmen des Kaufvertrages als Festpreis garantiert. Die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH übernimmt die 5-jährige Gewährleistung gemäß BGB. Der Kaufpreis wird in Raten nach Baufortschritt fällig, entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung. Die genannten Verkaufspreise sind Festpreise und beinhalten nicht die Notar- und Grundbuchgebühren, die Grund-erwerbsteuer und eventuelle Finanzierungs-kosten des Käufers.

Im Wohnungskaufpreis enthalten ist das so genannte Gemeinschaftseigentum. Dies ist in dieser Wohnanlage neben den üblichen Verkehrsflächen insbesondere der möblierte Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss mit voll eingerichteter Küche, Außenterrasse und

WC-Anlage, der sich dann im Besitz der Woh-nungseigentümergemeinschaft befindet.

Dieser Treffpunkt für die Hausgemeinschaft ist ein wichtiger Bestandteil des Gesamt-konzeptes. Neben der hohen Wohnqualität für das private und individuelle Leben bietet das Haus somit vielfältige Möglichkeiten zum kommunikativen Miteinander. Der Gemein-schaftsraum dient dem Betreuungsträger zur Umsetzung des Betreuungskonzeptes und soll im Sinne eines „Offenen Hauses“ auch dem Bürgerschaftlichen Engagement offen-stehen. Damit entsteht nicht nur in der bau-lichen Substanz ein Mehrwert für den Käufer, sondern auch zusätzliche Wohnqualität für die Bewohner.



# FWD-MIETGARANTIE

## Das besondere Plus für Kapitalanleger!

Für Kapitalanleger werden die in der Preisliste genannten Mieten von Seiten der FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH für einen Zeitraum von 5 oder 10 Jahren im Rahmen eines Zwischenmietvertrages gegen Bezahlung eines Risikoabschlages vertraglich garantiert.

## Der Risikoabschlag setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen:

- Der einmalige Risikoabschlag wird bei Abschluss des Vertrages fällig und beträgt 2,4 Monatsmieten für eine Vertragslaufzeit von 5 Jahren bzw. 3,6 Monatsmieten für eine Laufzeit von 10 Jahren.
- Als laufender Risikoabschlag werden 8 % von den in der Preisliste genannten Mieten zum Abzug gebracht.

Der Zwischenmietvertrag ist spätestens 8 Monate vor der im Kaufvertrag benannten Bezugsfertigkeit abzuschließen.

Wird die Wohnung innerhalb der gewählten Laufzeit frei zur Neuvermietung, besteht seitens des Käufers ein Sonderkündigungsrecht des Zwischenmietvertrages mit der FWD Hausbau. Er kann die Wohnung dann selbst nutzen, sofern die Vorgaben der Nutzungsbeschränkung erfüllt sind.

## Diese Vorteile bieten wir Ihnen mit unserer „FWD Hausbau-Mietgarantie“:

### Mietsicherheit für 5 oder 10 Jahre

Sie erhalten Ihre Miete pünktlich auf Ihr Konto überwiesen.

### Garantiemiete durch die FWD Hausbau

Durch die Übernahme der Mietgarantie übernehmen wir wirtschaftliche Verantwortung für das Gelingen des Projektes über die Bauferstigung hinaus.

### Marktorientierte Mietpreise

Unsere Mietkonditionen orientieren sich am örtlichen Wohnungsmarkt für Neubauten und bilden daher eine sichere und solide Kalkulationsbasis für Sie. Überzogene Garantieversprechen, die nicht eingehalten werden können, sind bei uns ausgeschlossen.

### Immobilienanlage ohne Mietausfallrisiko

Auch bei Leerstand oder Mietausfall sind Sie auf der sicheren Seite, denn das Risiko der Vermietung tragen wir für Sie. Wir, die FWD Hausbau, bezahlen Ihnen also in jedem Fall sicher Ihre monatliche Miete.

### Nebenkosten inklusive

Nebenkosten sind bei uns keine Nebensache! Wir stehen auch für die Zahlung der vom Endmieter zu tragenden Nebenkosten an die Hausverwaltung/Eigentümergemeinschaft ein. Die Hausverwaltergebühr und die Instandhaltungsrücklage sind vom Eigentümer zu tragen.

### Management rund um Ihre Wohnung

Wir sind Zwischenmieter für Ihre Wohnung und übernehmen die Vermietung an einen Endmieter. Ob Vermietung, Mietvertragsabwicklung, Mieterwechsel oder Nebenkostenabrechnung mit dem Endmieter - Sie profitieren von unserem Vermietungs-Know-How.

### Ansprechpartner für den Endmieter

Wir sind der direkte Ansprechpartner für den Endmieter. Wir kontrollieren den Mieteingang, und falls es einmal zu Schadensersatzforderungen gegen den Endmieter kommt, sowickeln wir diese für Sie ab.

## VERKAUFSPARTNER

Die nachfolgenden Verkaufspartner sind von uns exklusiv mit dem Verkauf der Eigentumswohnungen beauftragt. Die Vermittlung erfolgt für den Käufer **provisionsfrei**. Gerne beraten Sie die Verkaufspartner auch zu Finanzierungsfragen.

### Kreissparkasse Tuttlingen

Bahnhofstraße 89  
78532 Tuttlingen  
[www.ksk-tut.de](http://www.ksk-tut.de)

Ansprechpartner:

Michael Gfrörer  
Tel.: 07461 700-1152  
Mail: [michael.gfrorer@ksk-tut.de](mailto:michael.gfrorer@ksk-tut.de)



Kreissparkasse  
Tuttlingen

### Schwarzwald-Neckar Immobilien GmbH

Am Seltenbach 15  
78532 Tuttlingen  
[www.vbsdn.de](http://www.vbsdn.de)

Ansprechpartner:

Thomas Minzer  
Tel.: 07461 707-1106  
Mail: [thomas.minzer@vbsdn.de](mailto:thomas.minzer@vbsdn.de)



## VERTRIEBSKOORDINATION

### FWD Vertriebs GmbH

Gerhart-Hauptmann-Straße 28  
69221 Dossenheim

Ansprechpartner:

Cedric Zimmermann  
Tel.: 06221 8750-169  
Mail: [cedric.zimmermann@fwd-hausbau.de](mailto:cedric.zimmermann@fwd-hausbau.de)





## FWD HAUSBAU- UND GRUNDSTÜCKS GMBH

Seit über 40 Jahren ist die FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH erfolgreich als Bau- trägergesellschaft tätig. Für unsere Kunden schaffen wir Lebensraum und Lebensqualität mit zukunftsorientierten Bauprojekten. Mit über 140 Mitarbeitern im Firmenverbund verfügen wir über alle dafür notwendigen Kom- petenzen und Erfahrungen im eigenen Haus.

Mit der Wohnanlage für Betreutes Wohnen in Aldingen wollen wir gemeinsam mit allen Pro-

jektbeteiligten einen Beitrag für eine nach- haltige städtebauliche und auch gesellschaft- liche Entwicklung leisten. Aus der engen Zu- sammenarbeit mit der Verwaltung und den Architekten, den Zieglerschen als Betreuungs- träger sowie uns als Investor ist ein Projekt entstanden, welches seinen Bewohnern ex- zellente Zukunftsperspektiven bieten wird.



Für aktuelle Nachrichten und Informationen zu weiteren Bauprojekten der FWD Hausbau besuchen Sie uns unter  
[www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)

## UNSERE PARTNER IN DIESEM PROJEKT

### Gemeinde Aldingen

Marktplatz 5  
78554 Aldingen



### Die Zieglerschen - Süd - gemeinnützige GmbH

Pfrunger Straße 2  
88271 Wilhelmsdorf



### Bodamer Faber Architekten BDA PartGmbB

Marienstraße 42  
70178 Stuttgart

BODAMER  
FABER  
ARCHITEKTEN

# NOTIZEN

Angaben und Haftungsvorbehalt:

Die in diesem Prospekt gemachten Angaben sollen dem Käufer eine allgemeine Information ermöglichen. Sie gelten nur in Verbindung mit den Kaufvertragsunterlagen; mündliche Nebenabreden haben keine Gültigkeit. Die rechtliche Fundierung wird durch den notariellen Kaufvertrag, die protokollierte Baubeschreibung und die protokollierte Teilungserklärung niedergelegt. Der Kaufvertrag wird beim Notartermin vorgelesen in Bezugnahme auf die Teilungserklärung und die Baubeschreibung (welche nicht vorgelesen werden, sondern als Bezugsurkunde hinterlegt und übergeben werden). Grundsätzlich stellen wir Ihnen alle Unterlagen rechtzeitig vor dem Notartermin zur Verfügung und erläutern diese bei Bedarf.

Die Grundrisse in diesem Exposé sind weitestgehend im gleichen Maßstab dargestellt. Änderungen und Irrtum vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass sich im Rahmen der weiteren Planung noch kleinere Änderungen in den Grundrissen ergeben können und auch bei den einzelnen Raumflächen noch Abweichungen möglich sind. Gültigkeit haben die Flächenberechnung, die Baubeschreibung und die Pläne, die Inhalt des Kaufvertrages sind. Die dargestellten Möblierungen sind ein Vorschlag des Architekten und nicht im Kaufpreis enthalten. Ebenfalls sind die Illustrationen und farblichen Darstellungen ein Gestaltungsvorschlag des Architekten und nicht verbindlich.



**FWD Hausbau- und Grundstücks GmbH**  
Gerhart-Hauptmann-Str. 28  
69221 Dossenheim

Tel.: 06221 8750-135  
Fax: 06221 860915  
Web: [www.fwd-hausbau.de](http://www.fwd-hausbau.de)

Stand: November 2024