

AM SPEIERLING

LANGEN



a

BASIS EXPOSÉ

80 NEUBAU

EIGENTUMSWOHNUNGEN

LANGEN

HAUS 1 | AM SCHLEIFWEG

HAUS 2 | KONRAD-ADENAUER-STR.

HAUS 3 | AM SONNENHANG

HAUS 4 | AM SONNENHANG

INHALTSVERZEICHNIS

Wohnen Am Speierling	6 - 7
Naturdenkmal Speierling	8 - 9
Wissenswertes zum Speierling	10 - 13
Vogelperspektive	14 - 15
Lage, Lage, Lagen	16 - 17
Freiflächenplan	18 - 19
Vogelperspektive	20 - 21
Daten Fakten Highlights	22 - 23
Ansichten, Visualisierungen, Fotos	24 - 47
Keller + Tiefgarage	49 - 53
Baubeschreibung	55 - 80
Ihr Bauträger	82 - 83
Hinweis zum Prospekt	84
Impressum	85

HAUS 3

HAUS 2

Am Schleifweg

NATURDENKMAL SPEIERLING

Unverbindliche Visualisierung



NATURDENKMAL SPEIERLING

Der **SPEIERLING** *Sorbus domestica* L ist eine Rarität unter den Bäumen:
Er zählt zu den seltensten Baumarten in Europa.

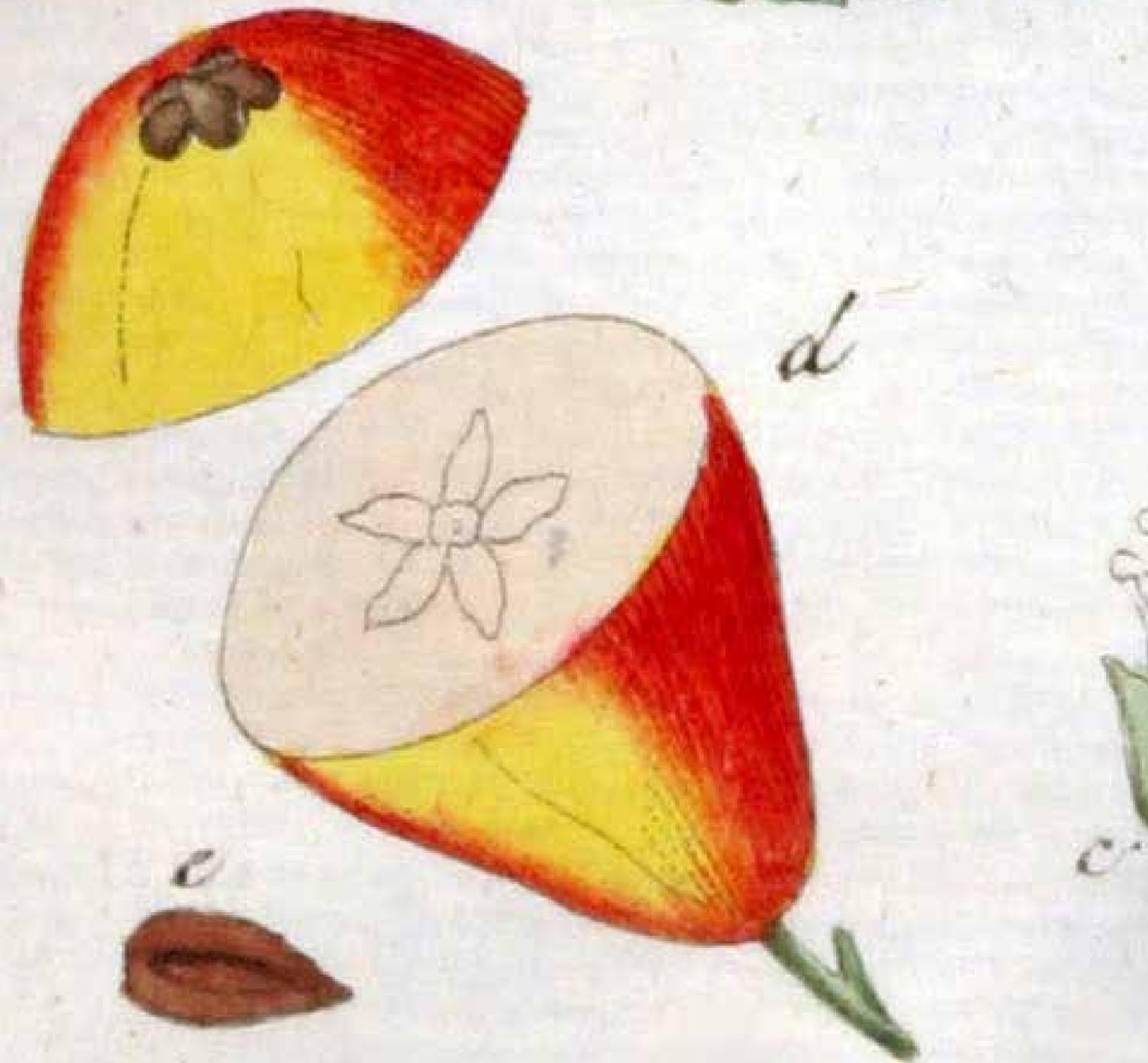
Wer gerne Apfelwein trinkt, hat den Namen **SPEIERLING** sicher schon gehört: Die meisten glauben jedoch irrtümlich, dass es sich dabei um eine besonders edle Apfelsorte handelt.

Tatsächlich ist der Speierling eine eigene Pflanzenart aus der Gattung der Mehlbeeren.
Seine Früchte erinnern im Aussehen an kleine Äpfel oder Birnen und schmecken sehr sauer.

Mit über 16 Metern Höhe und einem Alter von mehr als 100 Jahren ist der stattliche Speierling am Steinberg etwas ganz Besonderes. Seine Krone hat einen Durchmesser von ca. 18 Metern.
Expertengutachten bestätigen, dass der Speierling trotz seines hohen Alters noch bei guter Gesundheit ist und deshalb als Naturdenkmal weiter bewahrt und gepflegt werden soll.

Die organische, natürliche Form des Baumes spiegelt sich auch in der Gestaltung der Wohnanlage wider. Bei den Gartengrenzen wird es zum Beispiel keine geraden, sondern natürlich geschwungene Linien geben.

Ein Baum, der den neuen Bewohnern beim Wurzelschlagen zur Seite steht.



The background of the page features a detailed botanical illustration of a Speierling branch. The branch is brown and woody, with several green, serrated leaves. At the top of the branch, there are several white flowers with yellow centers and stamens. To the left of the main branch, there are three illustrations of the fruit: a whole fruit with a yellow-to-red gradient, a cross-section showing the five-seeded core, and a single seed.

WISSENSWERTES ZUM SPEIERLING

DER FAST VERGESSENE SPEIERLING

Apfelwein-Trinkern dürfte der Name Speierling geläufig sein. Doch die wenigsten werden wissen, woher diese Apfelwein-Spezialität eigentlich ihren Namen hat.

Denn dahinter verbirgt sich nicht etwa eine besonders edle Apfelsorte.

Vielmehr heißt Apfelwein dann so, wenn er zur Veredelung geringe Mengen an Saft aus den Früchten des Speierling-Baums enthält. Die Früchte dieser nahezu unbekanntem Baumart erinnern an Äpfel oder Birnen. Der Baum selbst ist eine Art Baum-Rarität und zählt zu den seltensten Baumarten europaweit.

In Deutschland war er deshalb 1993, in Österreich 2008 Baum des Jahres.

Der Speierling zählt zur Familie der Rosengewächse (Rosaceae).

DER SPEIERLING WAR FAST AUSGESTORBEN

Ehe der Speierling im Jahr 1993 zum Baum des Jahres gewählt wurde, war er selbst unter Fachleuten nahezu unbekannt. Das lag unter anderem daran, dass er zu diesem Zeitpunkt mit lediglich 4000 lebenden Exemplaren in ganz Deutschland fast ausgestorben war.

Ein Grund dafür: Der Speierling ist äußerst empfindlich: Er braucht viel Wärme und Licht, wächst nur sehr langsam, kann sich im Waldbestand kaum gegen die Konkurrenz durchsetzen.

Der Einzelgänger vermehrt sich nur sehr schwer und auch die Sämlinge haben es unter anderen Pflanzen nicht leicht. Ein weiteres Problem ist, dass er in jungen Jahren seinem Verwandten, dem weit verbreiteten Vogelbeerbaum (*Sorbus aucuparia*) ähnelt. Oft wird er aus diesem Grund nicht weiter beachtet oder besonders gepflegt.

Erst seine Wahl zum Baum des Jahres 1993 hat das öffentliche Interesse am Speierling angefangen.

In den folgenden Jahren wurden in Deutschland mehr als eine halbe Million neuer Exemplare von *Sorbus domestica* gepflanzt. Außerdem gründete sich 1994 in Frankfurt am Main der Förderkreis Speierling, der sich für den Erhalt des Speierlings einsetzt.

Außerdem darüber hinaus gehört er zu Bayerns Ur-Einwohnern, einer Kampagne zum Schutz in Bayern heimischer Tiere und Pflanzen. Das dunkelbraune Holz des Speierlings ist hart und als das schwerste heimische Holz bekannt.

Es eignet sich für Werkzeuge, Musikinstrumente, Möbel und Furniere. Das Holz ist äußerst wertvoll. Da der Speierling so selten ist, wird er aber zumindest in Deutschland nicht geschlagen.

VERWENDUNG DER APFELÄHNLICHEN FRÜCHTE

Ende September, Anfang Oktober reifen die Früchte heran. Sie erinnern an Äpfel oder Birnen und sind grün-gelblich. An der Sonnenseite färben sie sich rötlich. Die Früchte enthalten viel Vitamin C und sind gerbstoffreich. Sie sind zwar roh verzehrbar, schmecken aber recht sauer. Ihr Saft macht Apfelwein haltbar und klar. Der Apfelwein nimmt leicht den säuerlichen Geschmack an. Dadurch schmeckt er trocken und fruchtig, aber nicht bitter. Die Früchte lassen sich außerdem zu leckerer Marmelade, edlem Obstbrand oder wohlschmeckendem Essig verarbeiten.

Das Pflanzen eines Speierlings lohnt sich gleich doppelt: Ein einzelner Baum trägt sehr viele Früchte und der Kilopreis liegt weit über dem von Äpfeln.

SPEIERLING ODER VOGELBEERE?

Der Speierling ist vor allem in seiner Jugend leicht mit der Vogelbeere zu verwechseln. Sowohl Wuchsform, als auch die Blätter und Früchte ähneln sich sehr. Klare Unterscheidung bietet die rauhe Borke des Speierlings. Sie ähnelt eher der Rinde von Birnbäumen. Die Blätter des Speierlings sind feiner gezahnt als die der Vogelbeere. Die orangefarbenen bis knallroten Vogelbeeren sind sofort erkennbar.

Die Äpfelchen und Birnchen des Speierlings färben sich dagegen nur auf der sonnenzugewandten Seite rötlich. Vorsicht vor dem Verzehr! Der Speierling ist roh essbar, wenn auch sehr sauer. Die Vogelbeeren können roh jedoch Übelkeit und Erbrechen auslösen!

WIE GROSS WIRD DER SPEIERLING?

Der Speierling wächst als mittelgroßer, sommergrüner Baum.

Er erreicht freistehend Wuchshöhen von bis zu 20 Metern, im Hochwald gelegentlich über 30 Meter und kann als freistehender Einzelbaum einen Stammdurchmesser von über 100 Zentimeter erreichen.

Einzelne Exemplare des Speierlings können ein Alter von bis zu 400 Jahren erreichen, in Mitteleuropa allerdings meist deutlich weniger. Der Speierling bildet ein tiefreichendes Herzwurzelsystem. Die Rinde ist rau. Der Speierling bildet bald eine rissige, an älteren Stämmen kleinschuppige, relativ dunkle graubraune Borke, die der eines Birnbaums ähnelt.

BLÜTEZEIT

Die Blütezeit liegt am Ende des Vollfrühlings im Mai bis Juni nach der Laubentfaltung. 35 bis 75, selten bis zu 80 Blüten stehen in endständigen, schirmrispigen Blütenständen zusammen.

Die zwittrigen, angenehm duftenden Blüten sind bei einem Durchmesser von 16 bis 18 Millimetern radiärsymmetrisch und fünfzählig mit doppelter Blütenhülle.

Die fünf grünen Kelchblätter sind dreieckig und länger als breit. Die fünf weißen oder rötlichen Kronblätter sind 6 bis 7 Millimeter lang. Die 20 Staubblätter besitzen gelbe Staubbeutel. Es sind fünf freie Fruchtblätter vorhanden. Je Fruchtblatt sind meist zwei Samenanlagen vorhanden. Es sind meist fünf freie Griffel vorhanden.



HAUS 4

HAUS 2

HAUS 1

HAUS 3

Speierling

Am Sonnenhang

Am Schleifweg

Konrad-Adenauer-Straße

RUND UM DEN SPEIERLING

Unverbindliche Visualisierung



LAGE, LAGE, LANGEN WOHNEN AM LANGENER STEINBERG

Wer sich mit dem Erwerb einer Immobilie befasst, lernt schnell die goldene Regel für die Auswahl des zukünftigen Wohn-Eigentums kennen:
Wer von „**Lage, Lage, Lage**“ spricht, meint damit die Bedeutung des Standortes. So einfach dies klingt, so schwer ist es, Objekte zu finden, die den Wünschen entsprechen. In Langen werden diese Wünsche erfüllt.

Die Kleinstadt Langen liegt zentral im Herzen der Metropolregion Rhein-Main und bietet alle Vorteile einer überschaubaren 35.000-Einwohner-Stadt. Modernste Infrastruktur trifft hier auf ländliches Idyll, das nicht nur im historischen und urtümlichen Ortskern erlebbar ist.

Zudem erwartet hier der Langener Waldsee – größter und vielleicht schönster Badesee des Rhein-Main-Gebietes – Sonnenhungrige zum Entspannen und Erholen.

Die Wirtschafts- und Industrieregionen Frankfurt am Main, Neu-Isenburg, Darmstadt, Hanau, Wiesbaden und Mainz sind zum Teil in nur wenigen Minuten erreichbar.

In Top-Lage am Langener Steinberg entstehen 4 Häuser mit insgesamt 80 Wohneinheiten, unterteilt in 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen ca. 56 und 141 m² und in gehobener, moderner Ausstattung.

Die vier Wohnhäuser gruppieren sich um den markanten Speierling herum. Der Baum mit einem imposanten Kronendurchmesser von ca. 18 Metern wird auf dem Areal erhalten bleiben und dem künftigen Wohngebiet seinen Namen geben.



Am Schleifweg

Naturdenkmal Speierling

HAUS 1

HAUS 3

HAUS 2

HAUS 4

Trafohaus



Eingang

Eingang

Eingang II

Eingang

Bushaltestelle

Bushaltestelle

Abstellplatz Müll am Abholtag

Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Am Somenhang

Konrad-Adenauer-Straße

GA ETW 1.0.3

GA ETW 1.0.2

GA ETW 1.0.1

GA ETW 2.0.3

GA ETW 2.0.2

GA ETW 3.0.2

GA ETW 3.0.4

GA ETW 3.0.1

GA ETW 4.G.2

GA ETW 4.G.1

GA ETW 4.0.1

GA ETW 4.0.2

Spielen

Sandkasten

Unverbindliche Visualisierung
Ohne Maßstab
BS = Besucherparkplatz
GA = Gartenanteil/Sondernutzungsrecht
Anleiterfläche Feuerwehr



HAUS 1

HAUS 3

HAUS 4

HAUS 2

BLICK AUF DIE **SÜDSEITE**

Unverbindliche Visualisierung



Unverbindliche Visualisierung

DATEN FAKTEN HIGHLIGHTS

- 80 Neubau-Eigentumswohnungen verteilt auf 4 Gebäude
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Ca. 56 m² - 141 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnungen teilweise mit Privatgärten
- Jede Wohnung mit Loggia oder Dachterrasse
- Parkett
- Fußbodenheizung
- Moderne Bäder mit Handtuchheizkörper
- Glasfasertapete
- Elektrische Rollläden
- Videogegensprechanlage
- Aufzug von der Tiefgarage/Keller in alle Wohnetagen
- Renommierter Bauträger: Firmengruppe Kleespies



EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN

HAUS 1

HAUS 3

Speierling

Am Schleifweg

Unverbindliche Visualisierung





BLICK AUS DEM PENTHOUSE | HAUS 1

Drohenaufnahme Oktober 2020

WOHNEN MIT **PRIVATGARTEN**



Unverbindliche Visualisierung

AUF DER SONNENSEITE

HAUS 2

HAUS 3

HAUS 4





BLICK AUS DEM PENTHOUSE | HAUS 2

Drohnenaufnahme Oktober 2020

KAFFEE IM BETT **BEI MORGENSONNE**



WOHNEN AM SPEIERLING

HAUS 3

HAUS 1

HAUS 2

Am Schleifweg

Unverbindliche Visualisierung





BLICK AUS DEM PENTHOUSE | HAUS 3

Drohnaufnahme Oktober 2020



Unverbindliche Visualisierung

GROSSZÜGIG WOHNEN

WOHNEN AM LANGENER STEINBERG

HAUS 4

HAUS 3

HAUS 1

Am Schleifweg



BLICK AUS DEM PENTHOUSE | HAUS 4

Drohnaufnahme Oktober 2020

HINSETZEN & WOHLFÜHLEN



KELLER **TIEFGARAGE**

KELLERRÄUME HAUS 4



BAU- BESCHREIBUNG

NEUBAU VON VIER MEHRFAMILIENHÄUSERN
MIT EINER GEMEINSAMEN TIEFGARAGE

EINLEITUNG

Das Projekt „Wohnen Am Speierling - Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage“ im KfW-55-Standard entsteht am südöstlichen Stadtrand der Stadt Langen.

Das Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 6.297 m² wird westlich durch die „Konrad-Adenauer-Straße“, nördlich durch die Straße „Am Schleifweg“ und östlich durch die Straße „Am Sonnenhang“ begrenzt.

Auf dem Grundstück entstehen insgesamt 80 Wohneinheiten in vier Punkthäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage.

Besonderheit und gestalterisches Zentrum der Wohnanlage ist der „Speierling“, ein über 100 Jahre alter Apfelbaum. Das Naturdenkmal wird mit seiner Schutzzone in die Außenanlage integriert und ist im Wohnquartier dauerhaft zu erhalten.

Der Zugang zu den Hauseingängen 1 bis 4 erfolgt dezentral, bei Haus 1 von der Straße „Am Schleifweg“, bei Haus 2 von „Konrad-Adenauer-Straße“ und bei Haus 3 und 4 von der Straße „Am Sonnenhang“ aus. Alle Hauseingänge sind sowohl über wenige Treppenstufen als auch barrierefrei über Rampen erreichbar. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage befindet sich am westlichen Rand der Wohnanlage und erfolgt von der „Konrad-Adenauer-Straße“ aus.

Alle Häuser sind intern durch einen Treppenhauskern jeweils mit eigener Aufzugsanlage von der Tiefgarage aus erschlossen. Im Untergeschoss sowie im Gartengeschoss von Haus 4 befinden sich neben den Technikräumen für Heizung und Elektro auch die Kellerräume der Wohnungen sowie die Waschräume.

Die insgesamt 80 Wohneinheiten gliedern sich wie folgt auf die vier Solitärhäuser auf:

Haus 1 (Ecke Konrad-Adenauer-Straße / Am Schleifweg) verfügt über 22 Wohneinheiten verteilt auf fünf Geschosse.

Haus 2 (südlich des Speierlings / an der Grenze zum Nachbargrundstück) beinhaltet 17 Wohneinheiten auf vier Geschossen.

Haus 3 (Am Schleifweg) bietet Platz für 20 Wohneinheiten verteilt auf fünf Geschosse, davon sind die beiden oberen als Staffelgeschosse ausgebildet.

Haus 4 verfügt über 21 Wohneinheiten verteilt auf insgesamt sechs Geschosse. Davon ist das unterste als Gartengeschoss konzipiert.

Die Gestaltung der Außenanlage folgt dem natürlichen ansteigenden Geländeverlauf zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der Straße „Am Sonnenhang“. In die kleinteilige Terrassierung mit Treppenstufen werden die Zuwegungen zu den Gebäuden integriert. Die Substratauffüllung auf der Tiefgaragendecke ermöglicht eine intensive Bepflanzung mit Rasen, Sträuchern und Bäumen. Im rückwärtigen Bereich hinter Haus 4 befindet sich ein Spielbereich mit Sitzstufen.

Das Bauvorhaben wird entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung errichtet, soweit nicht entsprechend den Regelungen der Bezugsurkunde oder aufgrund von Sonderwünschen hiervon abgewichen werden darf.

ERDARBEITEN

Aushub der Baugrube und Fundamente, Verfüllen der Arbeitsräume mit geeignetem Material. Abfuhr des Erdaushubes inklusive Kippgebühr, soweit erforderlich.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom, Fernwärme und Kommunikation sowie die Anschlüsse an den Kanal sind im Kaufpreis enthalten. Die vom Bauträger abgeschlossenen Versorgungsverträge werden von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

TELEFON/INTERNET/FERNSEHEN

Die Hausanschlussleitungen für die Kommunikation (Telefon/Internet) und sofern vorhanden Kabelfernsehen werden vom Bauträger von der Grundstücksgrenze in den Raum „Hausanschluss Elektro“ verlegt. Die Kommunikationsleitungen werden von dort in die dafür vorgesehenen Technikräume, Elektroräume „Elektro 1“ und „Elektro 2“ geführt und weiter in die Wohnungen verteilt. Bei den Häusern 3 und 4 erfolgt die Verteilung direkt aus dem Raum „Hausanschluss Elektro“. Der Bauträger haftet nicht für das Vorhandensein eines Anschlusses für Kabelfernsehen am Grundstück.

Der Telefon-/Internet-Hausanschluss wird vom Bauträger rechtzeitig beantragt und bis zur Fertigstellung des Gebäudes baulich hergestellt. Die darüber hinaus erforderlichen technischen Einrichtungen (z.B. Router, Telefon etc.) und Produktbuchung beim Telefon-/Internet-Anbieter erfolgt durch den Erwerber auf eigene Kosten (z.B. Bereitstellungskosten, Anschlussgebühr, Grundgebühr etc.).

Das Gebäude wird vom Bauträger mit TV-Anschlüssen in den jeweiligen Wohnungen ausgestattet (Hausnetz). Als Schnittstelle der Anschlussleitung zum Hausnetz (unabhängig ob Kabel-Fernsehen oder Satelliten-Empfang) wird die Verteilung im jeweiligen Elektroraum definiert.

Standardmäßig wird das Gebäude vom Bauträger mit Kabelfernsehen (sofern vorhanden) ausgestattet. Zusätzlich werden vom Bauträger Koaxialkabel für eine Satellitenanlage vom Dach zur Hausverteilung im Raum „Elektro Hausanschluss“ vorgerüstet. Der Eigentümergemeinschaft steht es frei, zusätzlich zum Kabelanschluss eine Satellitenanlage (auf eigene Kosten) auf dem Dach montieren zu lassen.

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Baustelleneinrichtung mit allen erforderlichen Geräten, Gerüsten etc. sowie Vorhalten während der Bauzeit.

BETON- UND STAHLBETONARBEITEN

Das Untergeschoss des o.g. Bauvorhabens wird als sogenannte WU-Konstruktion nach der DAfStb-WU-Richtlinie entsprechend Beanspruchungsklasse 1 (ständig oder zeitweise drückendes Wasser) geplant und gebaut. Die Nutzräume im Untergeschoss und im Gartengeschoss von Haus 4 werden der Nutzungsklasse A, die Tiefgarage der Nutzungsklasse B der WU-Richtlinie zugeordnet.

Es werden die in der WU-Richtlinie genannten Entwurfsgrundsätze unter Berücksichtigung der Wasserbeanspruchung und der Nutzung angewendet. Ziel ist es, die Anzahl der nicht zu vermeidenden Trennrisse auf ein Minimum zu reduzieren.

Alle zu erwartenden Risse in der Tiefgarage werden dauerhaft abgedichtet. Wegen der zu erwartenden Temperaturänderungen in der Tiefgarage infolge der für die Nutzung erforderlichen Querlüftung ist auch eine vereinzelte Rissbildung nach Nutzungsbeginn nicht auszuschließen. Diese Risse werden ebenfalls nachträglich abgedichtet.

Die Tiefgarage wird nach Ausführungsvariante A2 mit zusätzlichem Oberflächenschutz OS 8 nach DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“ hergestellt.

Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit ist normativ für Tiefgaragen eine über die gesamte Lebensdauer der Tiefgarage erforderliche Wartung und Instandhaltung entsprechend dem übergebenen Wartungs- und Instandhaltungsplan sicherzustellen. Die dafür jährlich durchzuführende Inspektionsbegehung erfolgt in Verantwortung der Eigentümer. Der dabei erstellte Inspektionsbericht ist dem Bauträger jährlich zu übergeben. Die sich daraus ergebenden ergänzenden Maßnahmen werden in den ersten 5 Jahren durch den Bauträger umgesetzt.

Am Übergang der Zufahrtsrampe zur Tiefgarage ist eine Rinne mit Entwässerung angeordnet, um das Wasser von der Rampe kontrolliert abzuleiten. Das durch die Fahrzeuge in die Tiefgarage eingeschleppte Wasser muss durch die planmäßig vorgesehene Querlüftung flächig verdunsten, so dass auch bei trockener Witterung noch Wasser in der Tiefgarage stehen kann.

Durch die größtenteils gefällelose Ausführung der Park- und Fahrflächen ist eine lokale Pfützenbildung im Rahmen der zulässigen Ebenheitstoleranz der Oberfläche zu erwarten. Die Ausbildung der Pfützen kann nicht gesteuert werden. Durch die Pfützenbildung entsteht keinerlei Einschränkung der Dauerhaftigkeit.

Bei größeren anfallenden Wassermengen durch extreme Wetersituationen oder von den Fahrzeugen eingeschleppten, abtauenden Schnee, werden zusätzliche Maßnahmen wie z.B.: Pumpensümpfe zur Beseitigung des Wassers vorgesehen. Es werden vier Verdunstungsrinnen mit Pumpensümpfen durch den Bauträger eingebaut. Deren genauer Standort wird durch den Fachplaner und den Bauträger festgelegt.

Kelleraußenwände und seitliche Wände der Tiefgarageneinfahrt werden in wasserundurchlässigem Beton und, wenn notwendig, einer Bitumenabdichtung in Anlehnung an die DIN 18533 erstellt. Die Außendämmung in diesem Bereich erfolgt nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 (Stand Januar 2016).

Die Decken und gegebenenfalls notwendige Aussteifungsstützen werden aus Beton/Stahlbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen hergestellt.

MAURERARBEITEN (tragende Wände)

Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Kellerinnenwände und Wände in der Tiefgarage werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen in Kalksandstein oder Stahlbeton errichtet.

Die Oberfläche der Kellerinnenwände wird aus mit Kalkzementputz verputztem Mauerwerk oder Beton schalungsrau hergestellt. Tragende Innenwände in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen werden, je nach statischen Erfordernissen, in Kalksandstein oder Stahlbeton hergestellt.

Außenwände werden nach Anforderung der gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 erstellt und bestehen aus gebranntem porositätsmäßigem Ziegelmauerwerk mit integrierter Wärmedämmung, Typ Coriso oder gleichwertig. Das Mauerwerk

der Außenwände wird geklebt, das der Innenwände gemauert oder geklebt.

Die vorstehenden Ausführungen erfolgen jeweils nach Wahl des Bauträgers.

TROCKENBAUWÄNDE (nichttragende Wände)

Nichttragende Innenwände in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen bestehen aus Gipskartonständerwänden d = 12,5 cm, beidseitig doppelt beplankt. Falls es konstruktiv notwendig ist, können die Wandstärken auch bis zu 20 cm betragen.

TRENNWÄNDE (Kellerräume)

Die Trennwände der Kellerräume werden im System der Firma Braun mit der Serie „Forum“ (oder gleichwertig) hergestellt. Die Festlegung erfolgt durch den Bauträger. Die Trennwände haben eine Höhe von ca. 2,20 m über der Oberkante des Fußbodens.

AUSSENPUTZ

Unterputz

Mineralischer Leichtputz als Grundputz d = ca. 10 - 15 mm

Oberputz

Mineralischer Edelputz, Korngröße ca. 3 mm. An allen Ecken und Kanten werden Eckschutzschienen eingebaut. Zur Gliederung der Fassadenfläche werden einzelne Bereiche farblich von der Fassade abgesetzt.

Die farbliche Gestaltung der Außenfassade obliegt alleine dem Bauträger, dem insoweit ein Wahlrecht zusteht.

Sockelputz

Die sichtbaren Sockelflächen werden mit Zementmörtel glatt geschleibt und teilweise farbig angelegt oder mit Alu-Zink-Blech verkleidet. Farbfestlegung und Ausführung obliegt ebenfalls alleine dem Bauträger.

Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Gestaltung gestellt werden sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

Die in den Vertriebsunterlagen des Vertriebspartners enthaltenen Farb- und Fassadengestaltungen sind nur beispielhaft und werden nicht Vertragsbestandteil. Der Bauträger ist an diese Gestaltung nicht gebunden.

DACH

Die Dächer werden als extensiv begrünte Flachdächer mit vierseitig umlaufender Attikaaufkantung ausgeführt. Die Stahlbetondecke dient als tragendes Element für die weiteren Dachaufbauebenen.

Wärmedämmung und Abdichtung

Auf der Stahlbetondecke wird ein Voranstrich zur Aufnahme der Dampfsperre aufgebracht. Auf die Dampfsperre wird die Wärmedämmung gemäß Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 (Stand Januar 2016) verlegt. Zum Schutz gegen Witterungseinflüsse von außen erfolgt eine Abdichtung mit Kunststoffbahnen oder alternativ mit Bitumenbahnen.

Regenrückhaltung

Aufgrund der Einleitbeschränkung in das Kanalsystem muss das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurück gehalten und darf nur gedrosselt eingeleitet werden. Hierzu wird auf der Dämm- und Abdichtungsebene eine Schicht aus speziellen Kunststoff-Retentionskörpern aufgebaut. Das Niederschlagswasser wird in dieser Schicht aufgestaut und fließt durch eine Drossel ab. Zusätzlich wird ein Großteil des aufgestauten Niederschlagswassers durch Kapillarleitungen

zur Versorgung an die darüberliegende extensive Dachbegrünung genutzt.

Extensive Dachbegrünung

Die extensive Begrünung der Dachflächen erfolgt im System „Optigrün“ oder gleichwertig und wird unmittelbar oberhalb der Retentionskörperschicht zur Regenrückhaltung angeordnet. Umlaufend um Anschlussbereiche von Durchdringungen und entlang der aufgehenden Attika-Aufkantung wird ein Kiesstreifen als vegetationsfreie Abstandsfläche angelegt.

Pflegehinweis

Wässern ist zumindest bei etablierten Extensiv-Begrünungen nicht notwendig. Lediglich bei Neuanlagen kann in Trockenperioden eine Notbewässerung erforderlich werden.

Bis sich die gewünschte Vegetation nach ein bis zwei Vegetationsperioden flächendeckend entwickelt hat, ist unter Umständen etwas mehr Pflege erforderlich. Danach genügen in der Regel zwei Pflegegänge im Jahr, idealerweise im zeitigen Frühjahr und im Herbst. Die Pflege, auch nach der Neuanlage, obliegt der Eigentümergemeinschaft.

Dachentwässerung, Fallrohre und Verblechungen

Die Ableitung des Regenwasseres von den Dachflächen erfolgt über Drossel-Dachabläufe und runde Fallrohre, Anzahl und Lage nach Erfordernis.

Zur Ableitung des Regenwasseres von den Dachterrassen und Loggien werden ebenfalls runde Fallrohre durch die Loggien-Deckenplatten hindurch geführt. Die Regenfallrohre und Einbauteile bestehen je nach Systemhersteller aus Titanzinkblech, verzinktem Stahl oder Edelstahl.

Die Attika-Abdeckungen im Bereich der Dächer, der massiven Rahmenbauteile der Dachterrassen sowie Mauerkronenabdeckungen von massiven Brüstungen, Tiefgaragen-Abfahrten und Sichtschutzwänden erfolgen in Titanzink- oder Alu-Verblechung.

FENSTER

Kunststofffenster und -türen mit 3-facher Verglasung, Doppel-dichtung, Isolierverglasung, U-Wert gemäß Berechnung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 (Stand Januar 2016). Farbe außen in einem Grauton nach Wahl des Bauträgers und innen weiß.

Die Fenstereinteilung, Aufschlags- bzw. Drehrichtung der Flügel und der Bedarfsflügel werden durch den Bauträger nach architektonisch-gestalterischen Gesichtspunkten festgelegt.

Die Abbildungen und Aufteilungen der Fenster und Fenstertüren in Plänen oder im Exposé sind beispielhafte Darstellungen und insoweit nicht vertraglich vereinbart. Alle Fenster haben einen bedienungsfreundlichen Standard-Sicherheitsbeschlag.

Vor bodentiefen Fenstern werden als Absturzsicherung Brüstungen teilweise aus Verbundsicherheitsglas (VSG) und teilweise aus Geländern mit Füllungen aus pulverbeschichtetem Alu-Paneelen mit individuellem Motiv oder pulverbeschichtetem Streckmetall nach Vorgabe durch den Bauträger und entsprechend den Geländern der Loggien angebracht. Die Entscheidung obliegt dem Bauträger oder dessen Bevollmächtigten.

In Untergeschoss und Gartengeschoss werden, je nach Lage und Erfordernis, wärmegeämmte Nebenraumfenster und Lichtschächte mit Einbruchschutz eingebaut.

Aus Gründen der Belichtung sowie der Entrauchung des innenliegenden Treppenraums wird in den Treppenhäusern TRH 1 bis TRH 4 an oberster Stelle jeweils ein Flachdachfenster eingebaut. Das Flachdachfenster wird gleichzeitig als Dachausstieg zu Revisionszwecken genutzt. Alle notwendigen Maßnahmen und geeignete Hilfsmittel hierfür (z.B. Ausstiegsleiter) werden vom Bauträger ausgeführt und von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten. Die Öffnung erfolgt mechanisch.

Folgende Wohnungen in den Staffelgeschossen erhalten festverglaste Flachdachfenster:

Haus 1: Wohnung 1.4.1, Wohnung 1.4.2 und Wohnung 1.4.3
zwei Flachdachfenster: jeweils in Flur und Bad

Haus 2: Wohnung 2.3.1, Wohnung 2.3.2 und Wohnung 2.3.3
zwei Flachdachfenster: jeweils in Flur und Bad

Haus 3: Wohnung 3.4.1 und Wohnung 3.4.2
(im 2. Staffelgeschoss)
zwei Flachdachfenster: jeweils in Flur und Bad

Haus 4: Wohnung 4.4.1 und Wohnung 4.4.2
zwei Flachdachfenster: jeweils in Flur und Bad

FENSTERBÄNKE/ ROLLLÄDEN MIT ELEKTROANTRIEB

Bei den bodentiefen Fenstern erfolgt die Verlegung des Bodenbelags bis an die Fensterelemente in der Laibung (BRH 0,00).

Bei den Fenstern mit Brüstung (vorrangig im Erd- und Gartengeschoss) werden die Innenfensterbänke als Kunststein – Micro sivec, Farbe grau-weiß, d = ca. 2 cm, Breite ca. 20 cm, auf diegemauerten Brüstungen aufgebracht.

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium (Farbe Alu natur) ausgeführt.

Alle Fenster in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen werden mit Rollladenkästen, nach Festlegung durch den Bauträger, ausgestattet. Sie werden mit Führungsschienen, sowie Kunststoffprofilrollläden in grau und Elektroantrieb mit Auf- und Ab-Kippschalter ausgeführt. Flachdachfenster und Fenster, bei denen dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, werden ohne Rollläden ausgeführt.

Die elektrisch betriebenen Rollläden an Fenstern oder Fenstertüren, die als alternative Rettungswege dienen, werden zusätzlich mit einem mechanischen Kurbelantrieb für die Notfallbedienung (Nothandkurbel) ausgestattet. Diese Kurbel wird seitlich der jeweiligen Fensteröffnung angebracht.

TÜREN

Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren bestehen aus wärmegeämmten Aluminiumprofilen, außen und innen in einem Grauton in Anlehnung an die Fensterprofilfarbe, gemäß Planung mit elektrischem Türöffner, Sicherheitszylinderschloss, 3-fach Verriegelung. Verglasung: Sicherheits-Iso-Glas.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden in schallhemmender Ausführung Schallschutzklasse SK 3 nach DIN 4109, kunststoffbeschichtet als massive Vollspantür, glatt, Farbe weiß, mit Bodendichtungsprofil und 3-fach Verriegelung als Komplett-element eingebaut. Passende Drückergarnituren in Edelstahl mit innenseitigem Drehknäufzylinder zur Verriegelung. Nach-Angaben des Brandschutzkonzepts werden alle Wohnungseingangstüren feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend mittels Obentürschließer ausgeführt.

Wohnungsinnentüren

Die Wohnungsinnentüren sind glatt, kunststoffbeschichtet, Farbe weiß, mit Futter und Bekleidung sowie mit einer Anschlagdichtung zur Geräuschminderung ausgestattet.

Passende Drückergarnituren in Edelstahl, Materialpreis bis zu 25,00 €/Stück inklusive Mehrwertsteuer sowie Buntbartschloss mit Schlüssel. Die Innentüren zum „Bad“, „WC/Dusche“ und „WC“ erhalten Drückergarnituren mit Drehverriegelung (ohne Schlüssel).

Türen zu Nebenräumen im Kellergeschoss

Die Türen zu den Räumen im Kellergeschoss werden als Stahltüren mit Stahlzargen gemäß den brandschutztechnischen Anforderungen, teilweise als Rauch- und/oder Brandschutztüren mit Obentürschließern ausgeführt.

Kellerabteile

Die Türen der Kellerabteile (z.B. bezeichnet mit „K 4.0.1“), werden aus dem System der Firma Braun in der Serie „Forum“ (oder gleichwertig), nach Festlegung durch den Bauträger hergestellt.

INNENTREPPEN

Die Geschosstreppen führen vom jeweiligen Untergeschoss bis zum letzten Staffelgeschoss. Ausführung aus Stahlbeton, Stufen und Podest werden mit Feinsteinzeugplatten belegt, nach Vorgaben durch den Bauträger.

HEIZUNG/WARMWASSER

Beheizt werden alle Räume der jeweiligen Wohnungen, außer den Abstellräumen, nach gültigen DIN-Vorschriften und der EnEV 2014 (Stand 2016) in den Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen.

Wärmeversorgung

Die Wohnanlage wird von den Stadtwerken Langen mit Fernwärme versorgt. Hierzu wird mit den Stadtwerken Langen ein Wärmelieferungsvertrag abgeschlossen, dem der Miteigentümer (Käufer) für den Umfang seiner Miteigentumsanteile vorbehaltlos zustimmt.

Hausanschlussraum „HAR 1“ (Standort Haus 1)

Die Hauseinführung der Fernwärmeleitung erfolgt im „HAR 1“ im Untergeschoss von Haus 1. Der Wärmelieferant baut in diesem Raum die Haus-Übergabestation auf, betreibt und unterhält diese über die gesamte Vertragslaufzeit. Der notwendige Platz wird den Stadtwerken Langen unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Schnittstelle der Liefer-/Leistungsgrenze bzw. Eigentumsgrenze sind die ersten Absperrorgane nach dem Wärmetauscher (Haus-Übergabestation) des Wärmeversorgers. Die Haus-

Übergabestation sowie die zugehörigen Wärmemengenzähler bleiben Eigentum des Wärmelieferanten.

Dem Wärmeversorger ist jederzeit auf Anfrage Zutritt zum Hausanschlussraum „HAR 1“ zu gewähren.

Wärmeleitungen

Die Wärmeleitung wird ausgehend vom Hausanschlussraum „HAR 1“ über an der Tiefgaragen-Decke oder unter der Bodenplatte verlegte, gedämmte Wärmeleitungen zu den Heizungsverteilungsräumen „Heizungsverteilung 1“, „Heizungsverteilung 2“, „Heizungsverteilung 3“ (im Untergeschoss) und „Heizungsverteilung 4“ (im Gartengeschoss) verteilt.

Die Wärmeleitungen sind Eigentum der WEG und werden entsprechend von ihr unterhalten.

Warmwasserspeicher

Die Heizungs- und Warmwasserbereitung erfolgt über Pufferspeicher (Multifunktionsspeicher), die für das Haus 1 im Raum „Heizungsverteilung 1“, für das Haus 2 im Raum „Heizungsverteilung 2“, für das Haus 3 im Raum „Heizungsverteilung 3“ im Untergeschoss und für das Haus 4 im Raum „Heizungsverteilung 4“ im Gartengeschoss aufgestellt werden. Die Multifunktionsspeicher sind Eigentum der Eigentümergemeinschaft und werden von ihr unterhalten.

Steuerung/Regelung

Die Regelung erfolgt witterungsabhängig, mit gleitender Ausstemperatursteuerung und Digitalschaltung.

Fußbodenheizung

Die Beheizung der Räume in den Garten-, Erd-, Ober- und Stafelgeschossen erfolgt über eine Fußbodenheizung mit separaten Heizkreisen, die jeweils mit Thermostaten aus der Schalterserie gesteuert werden.

Die Lage der Fußbodenheizungsverteiler und der Thermostate wird vom Bauträger festgelegt.

Heizkörper (Gemeinschaftsräume/Treppenhaus)

Es werden profilierte Heizkörper, Größe und Leistung nach Berechnung, eingebaut. Markenfabrikat Stelrad oder gleichwertig. Jeder der ein- oder mehrlagig profilierten Heizkörper ist ab Werk grundiert und mit einer weißen Fertiglackierung versehen.

Sämtliche Heizkörper werden zur Steuerung der Raumtemperatur mit Thermostatventilen, Fabrikat Heimeier oder gleichwertig, versehen. Heizkörperanschlussgarnituren wie die Heizkörperverschraubung, das Entlüftungsventil und Wandhalterungen sind enthalten.

Handtuchheizkörper im Bad

Kermi Basic-E Designheizkörper oder gleichwertig für reinen Elektrobetrieb. Mit waagrechtem Rundrohrdurchmesser 24 mm und senkrechten Sammelrohren 50 x 35 mm als D-Profil. Zwischen den Rohrblöcken Abstände zur Handtuchaufhängung. Serienfarbe weiß (RAL 9016). Bauhöhe 1770 mm, Baulänge 599 mm. Elektronisches Regelungs- und Bedienelement, FKS, Farbe weiß.

Zusätzlich werden die Räume „WC/Dusche“ der Wohnungen WE 1.1.2, WE 1.3.2, WE 1.4.1, WE 2.1.5, WE 3.1.2, WE 3.3.1, WE 3.3.4, WE 4.0.3, WE 4.2.3, WE 4.3.2, WE 4.4.1 und WE 4.4.2 als zweiter Sanitärraum mit einem weiteren elektrisch betriebenen Heizkörper ausgestattet. Serienfarbe weiß (RAL 9016). Bauhöhe 1448 mm, Baulänge 450 mm. Elektronisches Regelungs- und Bedienelement, FKS, Farbe weiß.

Rohrleitungen

Leitungen in den Technikräumen und den Kellerräumen, sowie die Leitungen der Steigstränge werden aus außen verzinkten Präzisions-Stahlrohren oder Edelstahlrohren verlegt.

Die Heizungs- sowie Trinkwasserleitungen in den Stockwerken werden aus Kunststoff-, Mehrschichtverbund-, Edelstahl- oder

Präzisions-Stahlrohren verlegt.

Alle Rohrleitungen werden nach der bei der Baugenehmigung gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) wärmegeklämt.

Messeinrichtungen

Gemäß Wärmelieferungsvertrag der Stadt Langen wird der zentrale Wärmemengenzähler in der Übergabestation der Fernwärme seitens der Stadtwerke Langen beschafft, installiert und unterhalten. Der Wärmemengenzähler verbleibt im Eigentum des Wärmeversorgers.

Die Vorrichtungen der Messeinrichtungen für Wärme und Wasser für die Wohnungen werden vom Bauträger eingebaut. Die Messeinrichtungen selbst werden angemietet und vom Bauträger eingebaut. Der Käufer tritt in das Mietverhältnis ein.

EINZELKAMINE (Sonderwunsch)

Den Erwerbem der Wohnungen WE 1.4.1, WE 1.4.2 und WE 1.4.3 (jeweils Haus 1), WE 2.3.1, WE 2.3.2 und WE 2.3.3 (jeweils Haus 2), WE 3.4.1 und WE 3.4.2 (jeweils Haus 3), WE 4.4.1 und WE 4.4.2 (jeweils Haus 4) steht es frei, innerhalb von 6 Wochen nach Rohbaubeginn als Sonderwunsch einen Kamin für Öfen mit Feststoffbefuerung zu bestellen. Dessen Reinigung würde aus der Wohnung erfolgen. Die Aufstellung eines Kaminofens kann nur unter Abstimmung und Berücksichtigung der Auflagen des zuständigen Bezirksschornsteinfegers erfolgen.

Die Lage des Kaminzuges und der Standort des Ofens sind nur an einer tragenden Wand entsprechend den technischen Gegebenheiten möglich und müssen von den Fachplanern final geprüft und freigegeben werden.

Die Ausführung des Kaminkopfes wird vom Bauträger festgelegt. Der zuständige Schornsteinfeger entscheidet über die Notwendigkeit einer zusätzlichen Drucküberwachung für die Kombination mit der Lüftungsanlage.

Alle für das Betreiben und Warten des Kamines notwendigen baulichen Einrichtungen gehen zu Lasten des Käufers.

Hinweis:

Der Kamin stellt eine Durchdringung der Gebäudehülle dar. Hier besteht die Möglichkeit, dass von außen Schall in die betreffenden Wohnungen übertragen werden kann.

TRINKWASSERVERSORGUNG

Die vier Häuser erhalten einen zentralen Trinkwasser-Hausanschluss mit verplombter Wasseruhr im Raum „HAR 1“. Diese wird vom Wassernetz-Betreiber installiert und stellt dessen Liefer-/Leistungsgrenze dar.

Ausgehend vom Trinkwasser-Hausanschluss im Raum „HAR 1“ erfolgt die weitere Verteilung unterirdisch zu den Räumen „Heizungsverteilung 2“, „Heizungsverteilung 3“ und teilweise oberirdisch zum Raum „Heizungsverteilung 4“ im Gartengeschoss. Von diesen Räumen erfolgt die Weiterverteilung des Trinkwassers aus den jeweiligen Heizungsverteilungen in die darüber liegenden Geschosse.

SANITÄRE INSTALLATIONEN

Abwasserleitungen einschließlich aller Form- und Verbindungsstücke aus hochwertigem, hitzebeständigem Kunststoffrohr. Die Fallstränge werden aus schalldämmendem Kunststoffrohr erstellt. Die Kalt- und Warmwasserversorgung für Küchen, Bäder, WC/Dusche und WC's wird aus Edelstahl-, Kunststoff- oder Mehrschichtverbundrohr hergestellt und nach EnEV-Vorschriften (Stand 2016) erstellt.

Die Lage der Wasseruhren in den Wohnungen wird durch den Bauträger festgelegt.

Lüftung

Die Entlüftung der Bäder, WC/Dusche sowie WC's erfolgt über zweistufige EC-Einzelraumlüfter. Die Grundstufe der zweistufigen Ventilatoren läuft im Dauerbetrieb, um die erforderliche Grundlüftung der Wohnungen nutzungsunabhängig sicher zu stellen. Die zweite höhere Bedarfslüftungsstufe wird über den

Lichtschalter mit Nachlauf geregelt.

Aufstellung/Anschluss Waschmaschinen

Die Aufstellung der Waschmaschinen erfolgt für das Haus 1 im Raum „Waschen 1“, für das Haus 2 im Raum „Waschen 2“ und für das Haus 3 im Raum „Waschen 3“ im Untergeschoss sowie für das Haus 4 im Raum „Waschen 4“ im Gartengeschoss. Für jede Waschmaschine ist ein Kaltwasseranschluss inklusive Zapfventil vorgesehen. Die Wasseruhren für die Waschmaschinenanschlüsse werden auf die Zapfventile montiert.

Ausgussbecken

In den Räumen „HAR 1“, „Heizungsverteilung 1“, „Heizungsverteilung 2“ und „Heizungsverteilung 3“ im Untergeschoss sowie im Raum „Heizungsverteilung 4“ im Gartengeschoss wird jeweils ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss eingerichtet.

In den Räumen „Waschen 1“, „Waschen 2“ und „Waschen 3“ im Untergeschoss sowie im Raum „Waschen 4“ im Gartengeschoss wird jeweils ein Ausgussbecken mit Kaltwasseranschluss und einem 10-Liter-Übertischspeicher für einen Warmwasseranschluss eingerichtet.

Bodenabläufe

Die Räume „HAR 1“, „Heizungsverteilung 1“, „Heizungsverteilung 2“, „Heizungsverteilung 3“, „Waschen 1“, „Waschen 2“ und „Waschen 3“ im Untergeschoss sowie die Räume „Heizungsverteilung 4“ und „Waschen 4“ im Gartengeschoss erhalten jeweils einen Bodenablauf. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers.

Außenzapfstellen

An den Garten- und den Erdgeschosswohnungen und den Wohnungen mit Dachterrasse wird jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle mit Trinkwasseranschluss eingebaut. Standort nach Bedarfsplanung bzw. Festlegung des Bauträgers. Des Weiteren erhält jedes Gebäude eine allgemeine frostsichere Außenzapfstelle (Trinkwasser) zur Bewässerung der Gemeinschaftsflächen. Standorte nach Bedarfsplanung bzw.

Festlegung des Bauträgers.

Hebeanlagen

In die Räume „Müll 2“, „Waschen 1“, „Waschen 2“ und „Waschen 3“ im Untergeschoss wird jeweils eine Hebeanlage zur Entwässerung der Ausgussbecken, Bodeneinläufe, Waschmaschinen und der sicherheitstechnischen Anlagenbauteile installiert.

SANITÄROBJEKTE

Die Ausstattung der Nassräume mit Badewanne und/oder Dusche ist unterschiedlich und richtet sich in den einzelnen Wohneinheiten nach der Darstellung in den Plänen der Abgeschlossenheit. Die Sanitärobjekte werden in der Standardfarbe weiß geliefert. Die Armaturen und Brausegarnituren sowie Siphone und Eckventile sind verchromt.

Im Einzelnen werden eingebaut:

Bad:

Je 1 Stahlkörperform-Badewanne, Fabrikat Kaldewei, emailiert, 3,5 mm stark, Größe 170 x 75 cm, inkl. Aufputz-Badearmatur Grohe „Essence“ und R+F Optiline Shower-Wannenset 200.

Je 1 Duschwanne emailiert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und R+F Optiline Shower-Brauseset 220/100.

Je 1 Waschtisch, Serie R+F „Mystyle 2.0“, Größe 62 x 45 cm, inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile R+F Optiline.

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit sichtbarer Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

WC/Dusche:

Je 1 Duschwanne emailiert, Kaldewei „Cayonoplan“ mit Wannenträger extraflach, Größe 90 x 90 x 1,8 cm, inkl. Aufputz-Brausearmatur Grohe „Essence“ und R+F Optiline Shower-Brauseset 220/100.

Die als **barrierefrei ausgewiesenen Wohnungen** (WE 1.0.1, WE 1.0.2, WE 1.1.2, WE 1.1.4, WE 1.2.1, WE 1.2.2, WE 1.2.4, WE 1.3.2, WE 1.3.4, WE 1.4.2, WE 3.0.1, WE 3.0.2, WE 3.1.2, WE 3.1.4, WE 3.2.1 und WE 3.2.4) erhalten **eine Duschwanne** Fabrikat Kaldewei „Cayonoplan Multispace“ in der Größe 120 x 120 cm, bodengleich eingebaut.

Je 1 Waschtisch, Serie R+F „Mystyle 2.0“, Größe 57 x 42 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile R+F Optiline.

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit sichtbarer Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

WC:

Je 1 Handwaschbecken, Serie R+F „Mystyle 2.0“, Größe 47,5 x 35 cm inkl. Waschtischarmatur Grohe „Essence S-Size“ (Nr. 23589001), Siphon und Eckventile R+F Optiline.

Je 1 wandhängendes Tiefspül-Klosett, Fabrikat R+F, Serie „Mystyle 2.0“, spülrandlos, mit sichtbarer Befestigung, inkl. Kunststoffstoffsitz und Unterputzspülkasten, Drückerplatte Geberit Serie „Sigma 20“, weiß / hochglanz-verchromt.

ELEKTROINSTALLATIONEN

Die Ausführung erfolgt nach den DIN- bzw. VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens. Zähler, auch die für die jeweiligen Wohnungen, werden für Haus 1, Haus 2 und Haus 3 zentral im Untergeschoss sowie für Haus 4 im Gartengeschoss eingebaut.

Die Unterverteilung mit Sicherungsautomaten wird in der jeweiligen Wohnung, bestückt nach DIN 18015-2:2010-11, installiert. Dessen Lage wird vom Bauträger festgelegt.

Zum Einbau kommen quadratische Großflächen-Wippschalter mit dazu passenden Steckdosen in studioweiß, Fabrikat Busch Jäger, Serie „future linear“ oder gleichwertig.

Im Einzelnen werden eingebaut:

UNTERGESCHOSS + TIEFGARAGE:

Haus 1

„Müll 1“, „Fahrräder 1“, „HAR 1“, „Schleuse 1“, „Waschen 1“, „Elektro 1“, „Heizungsverteilung 1“, „Kellerflur 1/KiWa 1“

„Schleuse 1“

1 Deckenbrennstelle mit Rundleuchte und integriertem Präsenzmelder

In den Räumen „Fahrräder 1“, „Waschen 1“ und „Kellerflur 1/KiWa 1“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu sechs) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Präsenzmelder (bei Einzelleuchten) nach technischer Erfordernis.

Weiterhin wird in den Räumen „Fahrräder 1“ und „Kellerräume /KiWa 1“ jeweils eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

In den Räumen „HAR 1“, „Elektro 1“, „Heizungsverteilung 1“ und „Müll 1“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu zwei) Decken-

brennstellen und Wannenleuchten mit Ausschaltung (ohne Präsenzmelder).

Zusätzlich wird in den Räumen „HAR 1“, „Elektro 1“ und „Heizungsverteilung 1“ jeweils eine Steckdose (nicht abschließbar) vorgesehen.

Im Raum „Müll 1“ wird eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

Kellerräume (z.B. „K 1.0.1“)

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 Steckdose

Treppenhaus „TRH 1“

Untergeschoss:

3 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Erdgeschoss:

5 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Obergeschosse:

je 3 Deckenbrennstellen im Flur
je 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Staffelgeschoss:

2 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je Stockwerk miteinander vernetzt.

Allgemein gilt für alle Räume mit Präsenzmeldern und mehreren Brennstellen, dass der Präsenzmelder grundsätzlich bei mehr als einer Brennstelle/Leuchte auch separat, außerhalb der Leuchte montiert werden kann.

Haus 2

**„Schleuse 2.1“, „Schleuse 2.2“, „Müll 2“, „Fahrräder 2“
„Kellerflur 2.2“, „Elektro 2“, „Heizungsverteilung 2“,
„Waschen 2“ und „Kellerflur 2.1/KiWa 2“**

„Schleuse 2.1“ und „Schleuse 2.2“

je 1 Deckenbrennstelle mit Rundlampe
und integriertem Präsenzmelder

In den Räumen „Fahrräder 2“, „Waschen 2“ „Kellerflur 2.1/KiWa 2“ und „Kellerflur 2.2“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen.
Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu fünf) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Präsenzmelder (bei Einzelleuchten) nach technischer Anforderung.

Weiterhin wird in den Räumen „Fahrräder 2“, „Kellerflur 2.1/KiWa 2“ und „Kellerflur 2.2“ jeweils eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

In den Räumen „Elektro 2“, „Heizungsverteilung 2“ und „Müll 2“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu zwei) Deckenbrennstellen und Wannenleuchten mit Ausschaltung (ohne Präsenzmelder).

Zusätzlich wird in den Räumen „Elektro 2“ und „Heizungsverteilung 2“ jeweils eine Steckdose (nicht abschließbar) vorgesehen.

Im Raum „Müll 2“ wird eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

Kellerräume (z.B. „K 2.0.1“)

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 Steckdose

Treppenhaus „TRH 2“

Untergeschoss:

4 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Erdgeschoss:

5 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Obergeschosse:

je 3 Deckenbrennstellen im Flur
je 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Staffelgeschoss:

2 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je Stockwerk miteinander vernetzt.

Allgemein gilt für alle Räume mit Präsenzmeldern und mehreren Brennstellen, dass der Präsenzmelder grundsätzlich bei mehr als einer Brennstelle/Leuchte auch separat, außerhalb der Leuchte montiert werden kann.

Haus 3

**„Schleuse 3“, „Müll 3 (Haus 3/4)“, „Fahrräder 3“
„Waschen 3“, „KiWa 3“, „Heizungsverteilung 3“
„Hausanschluss Elektro 3“, „Kellerflur 3“ und „Abs. 1“**

„Schleuse 3“

1 Deckenbrennstelle mit Rundlampe und integriertem
Präsenzmelder

In den Räumen „Fahrräder 3“, „Waschen 3“, „KiWa 3“ und „Kellerflur 3“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu sechs) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Präsenzmelder (bei Einzelleuchten) nach technischer Anforderung. Weiterhin wird in den Räumen „Fahrräder 3“, „KiWa 3“ und „Kellerflur 3“ jeweils eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

In den Räumen „Müll 3 (Haus 3/4)“, „Heizungsverteilung 3“, „Hausanschluss Elektro 3“ und „Abs. 1“

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu vier) Deckenbrennstellen und Wannenleuchten mit Ausschaltung (ohne Präsenzmelder).

Zusätzlich wird in den Räumen „Heizungsverteilung 3“, „Hausanschluss Elektro 3“ und „Abs. 1“ jeweils eine Steckdose (nicht abschließbar) vorgesehen.
Im Raum „Müll 3 (Haus 3/4)“ wird eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

Kellerräume (z.B. „K 3.0.1“)

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 Steckdose

Treppenhaus „TRH 3“

Untergeschoss:

5 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Erdgeschoss:

5 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Obergeschosse:

je 3 Deckenbrennstellen im Flur
je 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

1. Staffelgeschoss:

3 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

2. Staffelgeschoss:

2 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je Stockwerk miteinander vernetzt.

Allgemein gilt für alle Räume mit Präsenzmeldern und mehreren Brennstellen, dass der Präsenzmelder grundsätzlich bei mehr als einer Brennstelle/Leuchte auch separat, außerhalb der Leuchte, montiert werden kann.

Haus 4 (Untergeschoss und Gartengeschoss)

**„Schleuse 4“, „KiWa 4“, „Heizungsverteilung 4“,
Elektroverteilung 4“, „Waschen 4“ und „Kellerflur 4“**

„Schleuse 4“ (Untergeschoss)

1 Deckenbrennstelle mit Rundlampe und integriertem Präsenzmelder

„KiWa 4“, „Waschen 4“ und „Kellerflur 4“ (Gartengeschoss)

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raumgeometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu sechs) Deckenbrennstellen mit Rundleuchten und integriertem Präsenzmelder (bei Einzelleuchten) nach technischer Erfordernis.

Weiterhin wird in den Räumen „KiWa 4“ und „Kellerflur 4“ jeweils eine Steckdose (abschließbar/Schlüssel über Hausverwaltung) vorgesehen.

„Heizungsverteilung 4“ und „Elektroverteilung 4“ (Gartengeschoss)

Ausstattung nach technischen Erfordernissen. Je nach Raum-

geometrie und -größe mit ein oder mehr (bis zu zwei) Deckenbrennstellen und Wannenleuchten mit Ausschaltung (ohne Präsenzmelder).

Zusätzlich wird in den Räumen „Heizungsverteilung 4“ und „Elektrovert. 4“ jeweils eine Steckdose (nicht abschließbar) vorgesehen.

Kellerräume (z.B. „K 4.0.1“)

je 1 Deckenbrennstelle mit Oval-Leuchte und Ausschaltung
je 1 Steckdose

Treppenhaus „TRH 4“

Untergeschoss:

1 Deckenbrennstelle im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Gartengeschoss:

3 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Erdgeschoss:

5 Deckenbrennstellen im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Obergeschosse:

je 3 Deckenbrennstellen im Flur
je 2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Staffelgeschoss:

2 Deckenbrennstelle im Flur
2 Wandbrennstellen am Treppenlauf

Jeweils mit Rundlampen und integriertem Präsenzmelder je Stockwerk miteinander vernetzt.

Allgemein gilt für alle Räume mit Präsenzmeldern und meh-

ren Brennstellen, dass der Präsenzmelder grundsätzlich bei mehr als einer Brennstelle/Leuchte auch separat, außerhalb der Leuchte, montiert werden kann.

Tiefgarage

Langfeldleuchten mit Bewegungsmeldern, zusätzlich an den Zugangstüren und an der Einfahrt mit Tastern, nach technischen Erfordernissen.

Nach aktuell geltender Stellplatz-Satzung der Stadt Langen werden 10% der Tiefgaragen-Stellplätze mit einer Stromzuleitung für die Ladung von Elektrofahrzeugen ausgestattet.

Gartengeschoss, Erdgeschosse, Obergeschosse und Staffelgeschosse:

Loggia

1 Außenwandbrennstelle inklusive Außenleuchte,
mit Ausschaltung von innen
1 Steckdose mit Deckel (mit Ausschaltung von innen für
Gartengeschoss- und Erdgeschoss-Wohnungen)
Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger festgelegt.

Dachterrasse

2 Außenwandbrennstellen inklusive Außenleuchten,
mit Ausschaltung von innen
2 Steckdosen mit Deckel

Die Leuchtenprodukte werden vom Bauträger festgelegt.

Kochen/Essen/Wohnen

Kochen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Anschluss für Backofen
1 Anschluss Dampfgarer/Mikrowelle
1 Anschluss für Elektroherd
1 Anschluss Dunstabzugshaube
1 Anschluss für Spülmaschine

1 Anschluss für Kühlschrank
8 Steckdosen

Essen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Wohnen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
3 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 Dreifachsteckdose
1 SAT- oder Kabelanschlussdose

Abstellraum

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Bad

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung
2 Steckdosen
1 Steckdose für den Elektroheizkörper

WC/Dusche

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung
2 Steckdosen

zusätzlich in den Wohnungen WE 1.1.2, WE 1.3.2, WE 1.4.1,
WE 2.1.5, WE 3.1.2, WE 3.3.1, WE 3.3.4, WE 4.0.3, WE 4.2.3,
WE 4.3.2, WE 4.4.1 und WE 4.4.2

1 Steckdose für den Elektroheizkörper

WC

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

1 Wandbrennstelle über Waschbecken mit Ausschaltung
2 Steckdosen

Flur und Flur 1

in den Wohnungen WE 1.0.3, WE 1.2.3, WE 2.0.1, WE 2.2.1,
WE 3.0.3, WE 3.2.3, WE 4.0.2, WE 4.2.2 und WE 4.3.2

je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
je 3 Steckdosen
je 1 Telefonanschlussdose

in den Wohnungen WE 1.1.4, WE 1.1.5, WE 1.2.4, WE 1.2.5,
WE 1.3.4, WE 1.3.5, WE 1.4.2, WE 2.0.3, WE 2.1.2, WE 2.1.3,
WE 2.2.2, WE 2.2.3, WE 2.3.2, WE 2.3.3, WE 3.1.4, WE 3.1.5,
WE 3.2.4, WE 3.2.5, WE 3.3.3, WE 3.4.1, WE 4.G.1, WE 4.1.1,
WE 4.1.5 und WE 4.3.1

je 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
je 3 Steckdosen
je 1 Telefonanschlussdose

in den Wohnungen WE 1.0.1, WE 1.0.2, WE 1.0.4, WE 1.1.1,
WE 1.1.2, WE 1.1.3, WE 1.2.1, WE 1.2.2, WE 1.3.1, WE 1.3.2,
WE 1.3.3, WE 1.4.1, WE 1.4.3, WE 2.0.2, WE 2.0.4, WE 2.1.1,
WE 2.1.4, WE 2.1.5, WE 2.2.4, WE 2.2.5, WE 2.3.1, WE 3.0.1,
WE 3.0.2, WE 3.0.4, WE 3.1.1, WE 3.1.2, WE 3.1.3, WE 3.2.1,
WE 3.2.2, WE 3.3.1, WE 3.3.4, WE 3.4.2, WE 4.G.2, WE
4.0.1, WE 4.0.3, WE 4.0.4, WE 4.1.2, WE 4.1.3, WE 4.1.4, WE
4.2.1, WE 4.2.3, WE 4.2.4, WE 4.3.3, WE 4.3.4, WE 4.4.1 und
WE 4.4.2

je 3 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
je 3 Steckdosen
je 1 Telefonanschlussdose

Flur 2

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
(2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung nur in WE 4.3.2)
1 Steckdose

Zimmer 1 und Zimmer 2

je 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
je 3 Steckdosen
je 2 Doppelsteckdosen
je 1 SAT- oder Kabelanschlussdose

Schlafen

1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
3 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen
1 SAT- oder Kabelanschlussdose

Außenbeleuchtung

Im Bereich der Zugangstreppe, der barrierefreien Erschließungsrampe, der Hauseingänge, der Tiefgarageneinfahrt sowie an den Zuwegungen werden Beleuchtungskörper in Form von Stehleuchten und/oder Wandlampen montiert.

Die Leuchtenprodukte und deren genaue Lage werden vom Bauträger festgelegt. Die Außenbeleuchtung wird von der Eigentümergeinschaft übernommen und unterhalten.

ELEKTROMOBILITÄT/LADEMANAGEMENT

Die gekennzeichneten PKW-Stellplätze innerhalb der Tiefgarage werden vom Bauträger für die Ladung von Elektro-Fahrzeugen vorbereitet. Hierzu wird eine Elektrozuleitung inklusive eines Datenkabels zum entsprechenden PKW-Stellplatz in der Tiefgarage verlegt.

Zusätzlich wird vom Bauträger ein zentrales Lastmanagement-System installiert, das die Zuteilung der Ladeströme zu den einzelnen PKW-Stellplätzen steuert.

Die zum Laden erforderliche Wallbox (Wandladestation) ist vom Kunden separat zu erwerben und muss aus technischen Gründen zwingend mit dem System des Lademanagements kompatibel sein. Mit der Zuleitung kann eine Wallbox mit einer Leistung von bis zu 11 kW betrieben werden. Die tatsächlich

zur Verfügung stehende Ladeleistung kann abhängig von dem Stromverbrauch der Häuser sowie der Anzahl und der Belegung der Ladeplätze schwanken. Die Wallbox muss von einer Elektrofachfirma gemäß den geltenden Vorschriften installiert und in Betrieb genommen werden.

KLINGELANLAGEN/SPRECHANLAGEN/VIDEOHAUSSTATIONEN

Jede Wohnung erhält eine kombinierte Video-Klingel- und Sprechanlage, die eine Sprech- und Sichtverbindung sowie das Öffnen der Hauseingangstür ermöglicht.

Die Videohausstation innerhalb der Wohnung wird in der Nähe der Wohnungseingangstür angebracht. Die Videohausstation außerhalb des Gebäudes wird an den jeweiligen Hauseingängen von Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 montiert.

Im Treppenhaus wird neben jeder Wohnungseingangstür ein Klingeltaster mit Beschriftungsfeld passend zum Schalterprogramm installiert.

INNENPUTZ

Die Stahlbetondecken in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen werden vor Ort geschalt und erhalten einen tapezierfähigen Gipskalkputz (Qualitätsstufe Q 2). Eventuell vorhandene Stoßfugen der Stahlbeton-Kellerwände und der Gipskartonständerwände werden lediglich verspachtelt. Die Spachtelung eignet sich für die Aufnahme von mittel- und grob strukturierter Wandbekleidung.

Folgende Wände erhalten einen tapezierfähigen Gipskalkputz (Qualitätsstufe Q 2) mit Eckschutzschienen:

- Massivwände der Wohnungen in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen
- Massivwände der jeweiligen Treppenhäuser, dazugehörigen Treppenhausfluren und Schleusen auf der diesem Raum zugewandten Seite

Folgende Wände erhalten einen Kalkzementputz (Qualitätsstufe Q 2) mit Eckschutzschienen:

- Massivwände der Bäder, WC/Duschen und WC's sowie alle gemauerten Wände im Untergeschoss

Für die Aufnahme von Malervlies oder für Verwendung als Sichtputzfläche sind weitere Untergrundbehandlungen sowohl an Wänden als auch an Decken erforderlich, die nicht im Festpreis enthalten sind.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

Treppenhaus „TRH 1“, „TRH 2“, „TRH 3“ und „TRH 4“

Wände mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich nach Festlegung des Bauträgers. Decken mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß. Die Untersichten und Wangen der Treppenläufe werden gespachtelt und weiß gestrichen.

Alle Wände der Wohnungen werden mit Glasfasertapete (z. B. Sto Classic 220 oder gleichwertig), Anstrich weiß, ausgeführt. Alle Decken der vorgenannten Wohnungen werden mit Raufasertapete, mittlere Körnung, Anstrich weiß, ausgeführt.

Massive Wände in den Kellerabteilen, den Kellerfluren, den Ki-Wa-Räumen, den Schleusen, den Heizungsverteilungsräumen, den Elektroräumen, den Müllräumen, dem Hausanschlussraum „HAR“, dem Raum Hausanschluss Elektro, dem Raum Abs. 1, den Fahrradräumen und den Waschräumen erhalten einen Anstrich weiß.

Die Wände und Decken der Tiefgarage werden als sichtbare Betonfläche belassen, ausgenommen die Deckenbereiche, die unterseitig mit Wärmedämmplatten versehen werden. Es erfolgt kein weiterer Anstrich.

ESTRICH

Schwimmender Estrich (Wärmeschutz nach gültiger EnEV, erhöhter Schallschutz nach DIN 4109:1989-11, Beiblatt 2) auf den Fußböden im Untergeschoss der Treppenhäuser „TRH 1“, „TRH 2“, „TRH 3“ und „TRH 4“. Das Gleiche gilt für die Fußböden der jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschosse - mit Ausnahme der Kellerräume und des Kellerflures des Gartengeschosses von Haus 4.

Die Räume „Fahrräder 1“ im Haus 1, „Fahrräder 2“ im Haus 2 und „Fahrräder 3“ im Haus 3 erhalten analog der Tiefgarage keinen Estrich und werden mit einer OS 8 Fußbodenbeschichtung ausgeführt.

Alle anderen Räume im Unter- und im Gartengeschoss erhalten einen Verbundestrich oder einen Estrich auf Trennlage, je nach Erfordernis und Entscheidung durch den Bauträger.

Kellerräume, Technikräume

Die Kellerräume „K 1.0.1“ bis „K 1.4.3“, „K 2.0.1“ bis „K 2.3.3“, „K 3.0.1“ bis „K 3.4.2“ und „K 4.0.1“ bis „K 4.4.2“ sowie die dazugehörigen Kellerflure und KiWa-Räume erhalten eine Fußbodenversiegelung auf Epoxidharzbasis, ebenso die Räume „Müll 1“, „HAR 1“, „Elektro 1“ und „Heizungsverteilung 1“ im Haus 1, die Räume „Müll 2“, „Elektro 2“ und „Heizungsverteilung 2“ im Haus 2 und die Räume „Müll 3 (Haus 3/4)“, „KiWa 3“, „Heizungsverteilung 3“ und „Hausanschluss Elektro 3“ im Haus 3, Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers.

FUSSBODENBELÄGE

Die Räume „**Kochen/Essen/Wohnen**“, „**Schlafen**“, „**Zimmer 1**“ und „**Zimmer 2**“ sowie **Flure** der Wohnungen in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen erhalten einen **Fertigparkett-Bodenbelag** nach Bemusterung, Materialpreis bis zu 45,00 €/m² inklusive Mehrwertsteuer, mit einer furnierten Sockelleiste in der Farbe Weiß.

Die Böden der Räume „**Bad**“, „**WC/Dusche**“, „**WC**“ und „**Abst.**“ in den jeweiligen Garten-, Erd-, Ober- und Staffelgeschossen erhalten **Keramikbodenbeläge** nach Mustervorlage,

Materialpreis bis zu 35,00 €/m² inklusive Mehrwertsteuer.

Alle Waschräume, Schleusen und Treppenhäuser von Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 sowie die Räume „KiWa 4“, „Heizungsverteilung 4“ und „Elektroverteilung 4“ im Gartengeschoss von Haus 4 werden mit Feinsteinzeugplatten nach Vorgabe durch den Bauträger ausgelegt und erhalten einen Sockel, aus der Fliese geschnitten.

FLIESENARBEITEN

Die Sanitärräume „**Bad**“, „**WC/Dusche**“ und „**WC**“ erhalten **keramische Wandplatten** (Format z.B. 30 x 60 cm), Farbe nach Wahl des Käufers. Im Bereich der Duschen wird ca. 2,10 m hoch gefliest, im Bereich der Waschtische, WC's und Badewannen wird bis ca. 1,50 m hoch gefliest. Die gefliesten Wandbereiche erhalten als oberen und seitlichen Abschluss zur freien Seite hin ein Abschlussprofil aus Kunststoff (z.B. Schlüter-JOLLY-P oder gleichwertig). Die übrigen Wandbereiche erhalten einen Sockel aus der Fliese geschnitten, oberseitig ohne Abschlussprofil. Auf Sonderwunsch können weitere Flächen mit Fliesen belegt werden.

Boden- und Wandbeläge können vom Käufer in einem vom Verkäufer festgelegten Fliesenstudio ausgesucht werden. Es wird grundsätzlich ein Materialpreis der Wandfliesen bis zu 35,00 €/m² inklusive Mehrwertsteuer zugrunde gelegt.

Die Verlegung von Bordüren und Dekorfliesen, Fliesen-Intarsien, großformatigen Fliesen über die genannten Größen (30 x 60cm) hinaus, Fliesen mit kalibrierten Kanten, Bodenfliesen an den Wänden oder die Diagonalverlegung von Fliesen sind gegen Aufpreis möglich.

LOGGIEN/DACHTERRASSEN

Die Loggien und Dachterrassen bestehen aus wärmegeämmten Stahlbetonplatten, an denen die Geländerkonstruktion befestigt wird.

Die Loggien und Dachterrassen aller Wohnungen erhalten einen einheitlichen Betonplattenbelag, Materialpreis bis zu 25,00

€/m² inklusive Mehrwertsteuer, der lose auf Stelzlager oder in Splitt verlegt wird. Die einheitliche Materialauswahl und die Ausführung der Arbeiten erfolgen nach den technischen Möglichkeiten sowie Festlegung durch den Bauträger.

Die Loggien und Dachterrassen sollen nach den Regeln der Technik im Übergangsbereich zur Wohnung eine Aufkantung/Schwelle von 15 cm erhalten. Aus der Erfahrung heraus, dass durch diese Art der Ausführung eine Stolperfalle entstehen kann und Nachteile bei Nutzung und Wartung entstehen können, wird hiervon abgewichen. Vor den Türen-Elementen der Loggien und Dachterrassen werden Entwässerungsrinnen eingebaut.

Der Erwerber ist berechtigt, bis 4 Monate nach Rohbaubeginn den Einbau einer regelgerechten 15 cm hohen Aufkantung/Schwelle vom Bauträger zu verlangen. Wir weisen in diesem Fall auf eine verminderte Durchgangshöhe an den Balkon- bzw. Terrassentüren hin.

AUFZÜGE

Aufzugsschächte:

Ausführung gemäß statischer Erfordernisse in Stahlbeton. Es wird jeweils ein Personenaufzug für mindestens vier Personen eingebaut. Der jeweilige Aufzug erhält einen Hydraulikantrieb, alternativ System Seilaufzug. Die Auswahl der Antriebsart behält sich der Bauträger vor. Ausstattung mit Schiebetüre, Beleuchtung und Nottelefon nach den gültigen Vorschriften.

Die Aufzüge beginnen im Untergeschoss und enden im letzten Staffelgeschoss im jeweiligen Treppenhaus. Die jeweilige Überfahrt der Aufzüge Haus 1, Haus 2, Haus 3 und Haus 4 setzen sich deutlich sichtbar von den Dachflächen ab.

METALLBAUARBEITEN

Treppengeländer und Handläufe an Innentritten

Das Geländer im Treppenauge besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl, mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe Grauton. Aufgesetzter durchlaufender Edelstahlhandlauf aus Rundrohr. An oberster Stelle des Treppenauges wird das Geländer entlang des Treppenpodestes als Absturzsicherung bis an die massive Wand geführt.

Wird der äußere Treppenrand nicht durch massive Bauteile begrenzt, so wird in diesen Bereichen ein Geländer mit Edelstahlhandlauf, wie zuvor beschrieben, montiert. Im Untergeschoss von Haus 2 und Haus 3 werden Treppenläufe zur Überbrückung von Niveau-Unterschieden benötigt, an denen jeweils auf einer Seite ein Handlauf aus Edelstahl-Rundrohr an der massiven Wand befestigt wird.

Loggien und Dachterrassen

Die Loggien und die Dachterrassen erhalten an den freien Seiten ein Geländer aus einer verzinkten und pulverbeschichteten Stahlkonstruktion, mit Füllungen aus pulverbeschichteten Alu-Paneelen mit individuellem Motiv oder pulverbeschichtetem Streckmetall nach Vorgabe durch den Bauträger, Farbe ebenfalls nach Wahl des Bauträgers.

Handlauf am barrierefreien Zugang (Rampe)/ Außentreppe Haus 4

An den aus Beton-Blockstufen gefertigten Außentritten in den Zuwegungen zu Haus 1, Haus 2 und Haus 4 sowie an dem barrierefreien Zugang (Rampe) Haus 4 wird ein aufgesetzter Edelstahlhandlauf aus Rundrohr befestigt. Außentreppe und Rampe an Haus 4 erhalten zusätzlich als seitliche Absturzsicherung eine verzinkte und pulverbeschichtete Stahlkonstruktion, mit Füllungen aus pulverbeschichteten Alu-Paneelen in Anlehnung an die Optik der Loggia-Paneele.

Gartentore

Die Wohneinheiten WE 1.0.1, WE 1.0.2, WE 1.0.3, WE 2.0.2, WE 2.0.3, WE 3.0.1, WE 3.0.2, WE 3.0.4, WE 4.G.1, WE 4.G.2, WE 4.0.1 und WE 4.0.2 erhalten in ihrem Sondernutzungsanteil ein Tor mit einer lichten Öffnungsbreite von 1,00 m und einer max. Höhe von ca. 1.00 m aus einer verzinkten pulverbeschichteten Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurt aus Rohr- oder Flachstahl mit senkrechten Füllstäben aus Rohr- oder Flachstahl, Farbe in einem Grauton nach Wahl des Bauträgers.

Alle erforderlichen Absturzsicherungen werden nach baurechtlichen Anforderungen ausgeführt. Konstruktive und farbliche Festlegung durch den Bauträger.

TIEFGARAGE

Tiefgaragentor

Automatisches Rollgitter- oder Sektionaltor mit Funkbedienung, Schlüsselschalter außen, Zugschalter innen und automatischer Schließung. Produkt und Farbe nach Wahl des Bauträgers.

Feuerschutzvorhang

Nach Vorgabe durch das Brandschutzkonzept wird im Bereich der Stellplätze TGS 36 und TGS 42 ein feuerhemmender Feuerschutzvorhang mit Rauchschutzfunktion installiert.

Tiefgarageneinfahrt/Tiefgaragendecke

Der nicht überbaute Teil des Untergeschosses und der Tiefgarage wird nach den Regeln der Bauwerksabdichtung abgedichtet und aufgebaut. Auf den nicht überbauten Teilen des Untergeschosses und der Tiefgarage wird anschließend Erdreich aufgebracht und so vorbereitet, dass eine Bepflanzung und die Raseneinsaat vorgenommen bzw. Zuwege und Terrassen ausgeführt werden können.

Retentionskörper auf der Tiefgaragendecke

Vorgaben aus dem Bebauungsplan machen es erforderlich einen Großteil des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zurück zu halten und gedrosselt in das Kanalsystem abzuführen bzw. wieder direkt der Natur in Form von Bewässerung zuzuführen.

Hierzu werden Hohlkörper auf der Abdichtung der Tiefgaragendecke eingebaut, die das Niederschlagswasser der Freifläche aufnehmen und gedrosselt an die Kanalisation abgeben. Der Großteil des zurückgehaltenen Niederschlagswassers wird dabei schon vor der Ableitung in den Kanal über die Kapillarkwirkung in die Vegetationsschicht geführt und dort von den Pflanzen aufgenommen oder über Verdunstung an die Umwelt abgegeben.

Tiefgaragenboden

Die Bodenfläche der Tiefgarage und die der direkt angrenzenden Räume „Fahrräder 1“ und „Fahrräder 2“ sowie des an die Schleuse 3 angrenzenden Raums „Fahrräder 3“ werden mit einem starren, verschleißfesten und rutschsicheren Oberflächenenschutzsystem (OS 8 Bodenbeschichtung) auf Epoxidharzbasis beschichtet, das zusätzlich das eingeschleppte Tausalz von der Konstruktion fernhält. Im Bereich von Rissen werden rissüberbrückende Bandagen in die Flächenbeschichtung integriert.

Die aufgehenden Bauteile erhalten eine Sockelschutzbeschichtung, die planmäßig die Chloride von den Bauteilen fernhält. Beschichtung in einem Standardfarbton nach Wahl des Bauträgers.

Tiefgaragen müssen neben der jährlichen Wartung regelmäßig gereinigt werden (mindestens 4 x jährlich), um die Tausalzbelastung der Konstruktion möglichst zu minimieren.

Belüftung der Tiefgarage

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt über eine natürliche Querlüftung. An der Außenwand an den Stellplätzen TGS 1, TGS 25 und TGS 114 befinden sich Wandöffnungen mit eingebauten Wetterschutzgittern. Die einheitliche Materialaus-

wahl und die Ausführung der Arbeiten erfolgen nach den technischen Möglichkeiten sowie Festlegung durch den Bauträger.

Ebenfalls dienen zur natürlichen Be- und Entlüftung der Tiefgarage neun Entlüftungsschächte, die sich im Gelände sichtbar absetzen. Deren Lage befindet sich im Bereich der Stellplätze TGS 8, TGS 45/TGS 46, TGS 52, TGS 57/TGS 58, TGS 79, TGS 88/TGS 89, TGS 95/TGS 96 und TGS 104.

Der Bauträger liefert und montiert in der Tiefgarage eine CO-Warnanlage der Fa. Dräger oder gleichwertig. Diese wird von der Eigentümergemeinschaft übernommen und unterhalten.

BELÄGE DER ZUFAHRT/ZUWEGUNGEN/MÜLLTONNENABHOLFLÄCHE

Die Zufahrt zur Tiefgarage im Außenbereich, die Zuwegungen zu den Häusern 1, 2, 3, 4 und zur Sandfläche sowie die Wegflächen im Gartenbereich, der barrierefreie Rampenaufgang zu Haus 4, die außenliegenden Stellplätze für PKWs und die Mülltonnenabholfläche werden nach Planungsvorgaben und örtlichen Auflagen gepflastert. Ausführung z. B. mit Betonsteinpflaster/Platten und Pflaster bzw. alternativen Belägen (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasenwaben) inklusive erforderlicher Unterbauten, Material nach Wahl des Bauträgers.

Für die im Außenbereich geplanten Fahrradabstellplätze an Haus 1 und Haus 3 sowie über der TG-Zufahrt an Haus 2 werden zum Einstellen und Sichern der Fahrräder geeignete Fahrradbügel eingebaut. Genaue Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

In den Räumen „Fahrräder 1“, „Fahrräder 2“ und „Fahrräder 3“ werden entsprechende Fahrradsysteme stehend und/oder wandhängend montiert, z.B. Fabrikat „Velopa“. Genaue Ausführung und Auswahl des Fabrikats nach Festlegung durch den Bauträger.

Die Lage des Übergangs vom Pflasterbelag der Tiefgaragenrampe zum Belag der Tiefgarage sowie dessen Farbe und Aussehen wird vom Bauträger festgelegt. Innerhalb der Tiefgaragenrampe werden Entwässerungsrinnen angeordnet.

Anzahl und Lage nach Festlegung durch den Bauträger.

Loggien

Die Loggien der Wohnungen in den Erdgeschossen bzw. im Gartengeschoss von Haus 4 werden mit Betonplatten auf erforderlichen Unterbauten belegt. Die Formate, Farbe und Oberflächenstruktur der Betonplatten werden vom Bauträger festgelegt.

Eventuelle Höhenunterschiede von den Loggien auf das Gartengelände werden mit Böschungen, Betonleisten- oder Betonwinkelsteinen, Beton-Blockstufen oder Natursteinblöcken ausgeglichen. Die Ausführung wird durch den Bauträger festgelegt. Soweit in der Baugenehmigung besondere Anforderungen an die Art der Ausführung gestellt werden (z. B. Rasengitter, Ökoplaster etc.) sind diese zu beachten und gelten dann anstelle der vorstehenden Ausführung als vereinbart.

Mülltonnenabholfläche

Auf der linken Seite neben der Tiefgaragenzufahrt wird eine Vorhaltefläche für die Müllabholung vorgesehen werden.

AUSSENANLAGE

Die im Freiflächenplan dargestellten Gartenflächen (Gemeinschafts- und Sondereigentum) werden mit geeigneter Erde bzw. Pflanzsubstrat überdeckt und erhalten eine Raseneinsaat. Diese erfolgt zu einem vegetationstechnisch günstigen Zeitpunkt.

Die Anwuchspflege und dauerhafte Unterhaltung der Rasenflächen wird nicht vom Bauträger geschuldet. Diese ist von der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten durchzuführen. Im Übrigen erfolgt die Pflege und die laufende Bewässerung der Sondernutzungsflächen sowie der Bepflanzungen durch den jeweiligen Sondernutzungsberechtigten, die Pflege der Gemeinschaftsflächen durch die Eigentümergemeinschaft.

Im Gemeinschaftseigentum und ggf. auf den Sondernutzungsflächen werden Hecken, Bäume und Sträucher nach Festlegung durch den Bauträger gepflanzt. Diese werden ggf. entsprechend den Auflagen aus der Baugenehmigung, örtlicher Satzungen oder dem Bebauungsplan ausgeführt und sind daher durch die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. den Sondernutzungsberechtigten dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

In der Außenanlage wird gemäß Außenanlagenplan eine Spielfläche und Bereiche mit Sitzmöglichkeiten errichtet. Die erstmalige Bestückung mit Spielgeräten erfolgt durch die Wohnungseigentümergeinschaft. Die Instandhaltung, TÜV-Abnahmen, Wartung und Pflege sowie alle sonstigen Unterhaltungskosten obliegen der Wohnungseigentümergeinschaft.

Die Auswahl erfolgt nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger oder dessen Bevollmächtigten. Alle Holzelemente sind regelmäßig zu warten und zu pflegen. Rissbildung und Ausbleichung sind der natürlichen Herkunft des Materials geschuldet.

Die weitere Instandhaltung und Pflege der Außenanlagen ist für die Gemeinschaftsflächen Sache der Eigentümergemeinschaft und für die Sondernutzungsflächen Sache der Sondernutzungsberechtigten.

Höhenunterschiede im Gelände und an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken werden durch Böschungen bzw. Stahlkanten, Betonleisten- oder Betonwinkelsteine, Betonstufen, Stahlbetonmauern oder Natursteinblöcke ausgeglichen. Die Ausführung erfolgt nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger oder dessen Bevollmächtigten.

Entlang der südlichen Grenze verläuft in der Freifläche sichtbar eine unverputzte Stahlbeton- Stützwand.

In der Außenanlage sind Flächen für die Feuerwehr vorgesehen, welche mit Kunststoff-Rasenwaben-Elementen oder Rasengittersteinen befestigt werden. Diese Flächen sind dauerhaft freizuhalten und von Eis und Schnee zu räumen.

Im Bereich der Sondernutzungsflächen sind ebenfalls Flächen für die Feuerwehr angeordnet. Diese müssen ebenfalls dauerhaft freigehalten werden und über die Zugangstore jederzeit erreichbar sein.

Wegeflächen werden mit Betonpflastersteinen befestigt. Die Farb- und Oberflächenauswahl erfolgt nach Vorschlag des Außenanlagenplaners und Festlegung durch den Bauträger oder dessen Bevollmächtigten.

Zur Belüftung und Entrauchung der Tiefgarage werden Lüftungsbauwerke vorgesehen. Diese Öffnungen und Gitter sind jederzeit freizuhalten und dürfen nicht verschlossen werden. Pflanzen und andere flächige Hindernisse müssen einen Abstand von mind. 50 cm einhalten.

Jeder Hauseingang erhält Fahrradabschließbügel für Besucher. Diese stehen der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung.

Das **NATURDENKMAL „SPEIERLING“** steht in einer Schutzzone, welche durch die Untere Naturschutzbehörde festgelegt wurde. Die Zone wird durch eine Sockelmauer aus Beton- oder Naturstein begrenzt. Der umschlossene Bereich wird mit einer extensiven Wiese angelegt und darf nur zu Pflegezwecken betreten werden.

Jegliche Eingriffe in die Schutzzone oder am Naturdenkmal dürfen nur durch ausgebildetes Fachpersonal erfolgen und sind der Unteren Naturschutzbehörde anzukündigen. Es liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturdenkmal vor, welcher zu beachten ist.

Alle Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen liegen in der Verantwortung der Eigentümergemeinschaft.

Jegliche Eingriffe in der Schutzzone oder am Naturdenkmal dürfen nur durch ausgebildetes Fachpersonal erfolgen und sind der Unteren Naturschutzbehörde anzukündigen. Es liegt ein Pflege- und Entwicklungsplan für das Naturdenkmal vor, welcher zu beachten ist.

Für die Grundstücksentwässerung sind verschiedene Abläufe, Rinnen und Revisionschächte vorgesehen. Die Abdeckungen

und Deckel sind in der Freianlage sichtbar und müssen jederzeit freigehalten werden und zugänglich bleiben.

Im Zuge der Entwässerungsplanung und Bauausführung kann es zu Änderungen der Positionen oder Anzahl der notwendigen Entwässerungseinrichtungen kommen, die sowohl in Gemeinschaftsflächen als auch in Sondernutzungsflächen liegen können.

BEWÄSSERUNGRIGOLE

Zur gezielten Bewässerung des Speierlings wird bergseits im Wurzelbereich eine Rigole im Boden verbaut. Deren Wartung und Instandhaltung obliegt der Eigentümergemeinschaft.

BRIEFKASTENANLAGE

Jede Wohnung erhält einen Briefkasten in der dazugehörigen Briefkastenanlage. Diese wird jeweils im Bereich des Hauseingangs im Treppenhausflur montiert. Genaue Lage und Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger.

BAUREINIGUNG

Die Wohnungen und das Gemeinschaftseigentum werden einmalig vom Bauträger gereinigt. Diese Reinigung ist kein Bestandteil der Bauabnahme bei Übergabe der Wohnungen und des Gemeinschaftseigentums.

SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche und Abweichungen von der Baubeschreibung und den Plandarstellungen sind nur beim Innenausbau und gegen Aufpreis möglich.

Umfang und Art der Sonderwünsche sowie deren Durchführung sind mit der Bauleitung zu vereinbaren, rechtzeitig zu beantragen und dürfen die laufenden Arbeiten nicht behindern. Der Bauträger ist zur Übernahme von Sonderwünschen nicht verpflichtet.

TECHNISCHE INFORMATIONEN

Maße

Maße, Mengen und Gewichte halten sich innerhalb der Toleranzen der DIN 18202 und der Maßtoleranzen im Hochbau. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei allen in den Plänen angegebenen Maßen, wie z. B. Fenstergrößen oder Türgrößen um „Rohbaumaße“ handelt.

Die angegebenen Raumflächen sind Fertigmaße. Ausführungsbedingte Änderungen der Wohnfläche bis zu $\pm 2\%$ der Gesamtwohnfläche haben keinen Einfluss auf den Preis und den sonstigen Vertragsinhalt.

Bei der Planung der Möblierung sind die Maße daher grundsätzlich am vorhandenen Bauwerk zu überprüfen.

Naturprodukte - Holz:

Naturbedingte Verdrehungen, Rissbildungen etc. in und an den Bauteilen und Verkleidungen lassen sich nicht immer vermeiden. Solche Erscheinungen führen zu keinem Qualitätsverlust und sind ohne Bedeutung für die Tauglichkeit des Materials als Baustoff und stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Holzteile bedürfen einer regelmäßigen Pflege.

Die Kleespies Projekt Rhein-Main Süd GmbH empfiehlt daher dem Käufer, dass er Unterhaltsanstriche rechtzeitig vor dem Auftreten von deutlich sichtbaren Verwitterungserscheinungen, d.h. bereits innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungszeit ausführt. Dies gilt insbesondere für Bauteile, die einer starken Bewitterung oder Sonneneinstrahlung ausgesetzt sind.

Optische oder sonstige Materialbeeinträchtigungen, die auf die Unterlassung von Unterhaltsanstrichen zurückzuführen sind, stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Alle Holzbauteile im Außenbereich bleiben naturbelassen oder erhalten, wenn notwendig, einen Schutzanstrich/-lasur.

Verwitterungserscheinungen an Dachrinnen, Fallrohren und Zink- oder Aluminium-Verblechungen stellen keinen Mangel dar.

Naturstein

Bei Natursteinbelägen sind Farbstruktur und Texturschwankungen innerhalb desselben Vorkommens zulässig. Das gleiche gilt für Abweichungen in der Oberfläche (stumpfe und glatte Flächen). Ebenso sind sogenannte Glasadern möglich, für die weder für Haltbarkeit, Qualität und Aussehen eine Wertminderung abzuleiten ist.

Pflasterbeläge, Betonsteinplatten, Terrassenplatten

Der Einsatz von Tausalz ist nur nach den Herstellerrichtlinien für Pflaster und Betonsteinplatten sowie entsprechend den örtlichen Satzungen zulässig. Der Einsatz von Tausalz kann - im Falle der fehlerhaften bzw. unzulässigen Verwendung - zu Ausblühungen und Beschädigungen am Belag führen.

Auftreten feiner Risse in den Stahlbetonelementen, Wandanschlüssen, Innenwänden, Außenwänden und Decken

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes, Lastspannungen, Eigenspannungen beim Erhärten des Betons und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerkes feine Risse in den Stahlbetonelementen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen - sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten - keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen in den Stahlbetonelementen und Mauerwerkswänden im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenfertigteile bautechnisch bzw. bauphysikalisch unvermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Wartungen, Verschleißteile und Eingriffe des Käufers

Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten und gewöhnlichen Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Verjährungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der

Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind.

Entsprechendes gilt hinsichtlich der Abnutzung für Elektroteile und elektrotechnische, flammenberührte Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile, oder um funktionale Bauteile wie Griffe, Schlösser oder Fensterbeschläge, Kurbeln zu Rollläden etc. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache ganz oder auch nur teilweise in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar.

Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben, soweit dies nicht durch den Bauträger autorisiert wurde.

Wartungsfugen

Die elastischen Ver fugungen in Duschen, Bädern, Küchen, WCs und Treppenhäusern sind unvermeidbar Mikroorganismen, Schrumpfprozessen und mit diesem im weitesten Sinne vergleichbaren, weiteren Vorgängen ausgesetzt.

Die Wartungsfuge ist eine starke chemische und/oder physikalischen Einflüssen ausgesetzte Fuge, deren Dichtstoff in regelmäßigen Zeitabständen überprüft und ggf. erneuert werden muss, um Folgeschäden zu vermeiden. Auch Dichtstoffe haben in ihrer Belastbarkeit Grenzen.

Bei den elastischen Ver fugungen handelt es sich daher um Fugen, die vom Käufer bereits innerhalb der Gewährleistungszeit auf Rissbildungen oder sonstige Beschädigungen hin beobachtet werden und ggf. nachgebessert oder erneuert werden müssen. Für Rissbildungen oder Schäden an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Bauträgers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich.

WARTUNGSVERTRÄGE

Der Bauträger weist den Erwerber darauf hin, dass Wartungsverträge bzw. -arbeiten unter anderem an folgenden, soweit vorhandenen Bauteilen, erforderlich sind und empfohlen werden: Hebeanlagen, Lüfter und dazugehörige Filter, Heizungsanlagen, Aufzugsanlagen, Hauswasserwerk, Wasserarmaturen und -leitungen, Roll- oder Sektionaltore (Tiefgarage), Brandschutztüren, Rauchmelder, Einlaufrinnen bzw. Dachrinnen, FI-Schalter, CO-Warnanlagen, extensive Dachbegrünung und Tiefgaragenboden.

Tiefgarage

Zur Sicherstellung der Dauerhaftigkeit ist normativ für Tiefgaragen eine über die gesamte Lebensdauer der Tiefgarage erforderliche Wartung und Instandhaltung entsprechend dem übergebenen Wartungs- und Instandhaltungsplan sicherzustellen. Die dafür jährlich durchzuführende Inspektionsbegehung erfolgt in Verantwortung der Eigentümer. Der dabei erstellte Inspektionsbericht ist dem Bauträger jährlich zu übergeben. Die daraus sich ergebenden ergänzenden Maßnahmen werden in den ersten 5 Jahren durch den Bauträger umgesetzt.

ALLGEMEINES

Der **Wärmeschutznachweis** des Gebäudes ist auf der Grundlage der bei Einreichung des Bauantrages geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2014, Stand Januar 2016) ermittelt. Die Wärmedämmung wird nach diesen Vorgaben ausgeführt.

Es wird eine Bewertung Lüftungstechnischer Maßnahmen nach DIN 1946-6 Kap. 4.2 (vereinfachter Nachweis, Lüftungskonzept) erstellt. Dieses lag bei Aufstellung der Baubeschreibung und Beurkundung der Teilungserklärung noch nicht vor. Aus dem Lüftungskonzept ergeben sich die notwendigen Zuluftöffnungen, welche als feuchtegeführte Zuluftelemente entweder in die Rollladenkästen oder in die Außenwände eingebaut werden.

Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos

zu übernehmen und zu unterhalten.

In Bezug auf **Schalldämmung** gelten die, sich aus den gültigen Vorschriften ergebenden, erhöhten Schallschutzwerte der DIN 4109, Beiblatt 2, als vereinbart, auch wenn aus der Baubeschreibung und den Plänen heraus höhere Werte abgeleitet werden können.

Bei den Bauteilanforderungen gilt die DIN 4109:1989-11, Beiblatt 2.

Nach Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde wird, falls notwendig, eine **schalltechnische Untersuchung** erstellt. Die sich daraus ergebenden notwendigen Schallschutzmaßnahmen werden durch den Bauträger ausgeführt und vom Erwerber übernommen und unterhalten.

Den Wohnungseigentümern ist es als Sonderwunsch gestattet, auf den Loggien bzw. auf den Dachterrassen ein **Klimagerät** aufzustellen. Dieses ist im von außen nicht sichtbaren Bereich unterhalb der jeweiligen Brüstung zu montieren.

Die Käufer der ebenerdigen Garten- bzw. Erdgeschosswohnungen sollen das Klimagerät im möglichst nicht sichtbaren Bereich der Loggien- oder Gartenfläche aufstellen. Ist dies nicht möglich, soll der Käufer einen geeigneten Sichtschutz errichten.

Vor der Aufstellung der Klimageräte ist durch ein Fachbüro nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zum Lärmschutz der Nachbarn eingehalten werden. Die Kosten für den rechnerischen Nachweis trägt der Käufer.

Die in der **Wohnflächenberechnung** angegebenen Flächen der Räume wurden auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße.

Wird infolge technischer Fortschritte anderes, mindestens gleichwertiges, Material verwendet oder werden infolge behördlicher Anordnungen oder Auflagen, Materialknappheit oder Lieferungsänderungen Umdisponierungen notwendig, müssen diese, falls keine Qualitätsminderung und Verschiebung des vereinbarten Einzugsstermins damit verbunden ist,

vom Käufer anerkannt werden.

Soweit im **Baugenehmigungsverfahren** zur Nutzung des Gebäudes oder der Tiefgarage weitere Auflagen zu beachten oder notwendige Änderungen vorzunehmen sind, werden diese vom Bauträger auf seine Kosten erbracht. Diese Leistungen sind von den Eigentümern bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft zu übernehmen und zu unterhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen laufen nach Erfordernissen vor Wand und Decke. Bei Erstellung der Werkpläne im Maßstab 1:50 kann es sich ergeben, dass aus statischen Gründen oder wegen der haustechnischen Installation Stützen, Träger, Unter-/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen angeordnet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erstellen der Werkpläne bzw. der **Entwässerungsplanung** für die Dachflächen-, Loggien- und Dachterrassenentwässerung noch Falleitungen, Einläufe, Notüberläufe und sämtliche Leitungen hierfür notwendig werden bzw. zur Ausführung kommen. Diese sind bisher noch in keiner Ansicht oder Perspektive ersichtlich, werden sich dabei sichtbar von der Fassade abheben und sind von den Eigentümern zu übernehmen.

Lage und Ausführung nach Festlegung durch den Bauträger oder dessen Bevollmächtigten. Den Wohnungseigentümern der Staffelgeschosse ist es als Sonderwunsch gestattet, an ihren Dachterrassen eine horizontal ausfahrbare **Markise** anzubringen. Die technische Ausführbarkeit ist vor der Montage zu prüfen und obliegt dem Käufer.

Die Markisen sind innerhalb der gesamten Eigentümergemeinschaft einheitlich auszuführen (Farbe des Markisenstoffes: Weißton). Die Festlegung dazu erfolgt in der ersten Eigentümerversammlung.

Den Erwerbern der einzelnen Wohnungen ist es freigestellt, eine **Dunstabzugshaube** zu montieren. Aus schallschutztechnischen Gründen und um Geruchsbelästigungen vorzubeugen, sind nur Umluft-Dunstabzugshauben zulässig.

Den Eigentümern der ebenerdigen Garten- bzw. Erdgeschoss-

wohnungen ist es als Sonderwunsch gestattet, entlang der Außenflächen ihrer Gartenflächen (Sondernutzungsflächen) einen **Stabgitterzaun**, Farbe anthrazit, mit einer maximalen Höhe von ca. 1,00 m zu errichten. Der Zaun ist auf die Innenseite der Hecke zu setzen.

Die Zugänglichkeit der Flächen ist aus Brandschutzgründen mit einem Tor (lichte Breite mind. 1,0 m) lt. Brandschutzkonzept auszustatten. Im Übrigen sind die rechtlichen Rahmenbedingungen einzuhalten.

Liegen die Befestigungspunkte der Zaunanlage im Bereich der überdeckten Tiefgarage, sind geeignete Befestigungssysteme zu verwenden, die eine Beschädigung der Tiefgaragendecke sowie deren Dämmung und Abdichtung dauerhaft ausschließen. Die Errichtung und Unterhaltung der Zaunanlage obliegt dem jeweiligen Sondernutzungsberechtigten.

Es wird ein **Brandschutzkonzept** erstellt. Alle Auflagen bzw. erforderlichen Maßnahmen werden vom Bauträger ausgeführt und sind von den Erwerbern vorbehaltlos zu übernehmen und zu unterhalten. Weiter werden die Standorte der Rauchmelder, im Rahmen der Montagevorschriften für Rauchmelder durch den Montagebetrieb festgelegt.

Eine Kopie der **Baugenehmigung** wird der Hausverwaltung nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums in Papierform oder digital zur Verfügung gestellt.

Bei Diskrepanzen oder abweichenden Aussagen zwischen Baubeschreibung und Plänen ist die Baubeschreibung maßgebend.

Jossgrund, Oktober 2020

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

IHR BAUTRÄGER

BAUEN SIE AUF 70 JAHRE ERFAHRUNG

Erfolg entsteht nicht von heute auf morgen. Gerade für die Realisierung erfolgreicher Bauvorhaben braucht es Kompetenz und Know-how, aber auch umfassende Erfahrung.

Und genau dieses Zusammenspiel zeichnet uns aus: Seit 70 Jahren sind wir im Geschäft – und als leistungsfähiger Baupartner im Rhein-Main-Gebiet und darüber hinaus - bekannt.

Am 1. April 1949 von Franz Kleespies gegründet, hat sich unser inhabergeführtes Unternehmen kontinuierlich weiterentwickelt.

Was uns stark macht: Der Großteil unserer Beschäftigten wurde auch in unserem Betrieb ausgebildet und ist teilweise seit mehr als 20 Jahren „mit im Boot.“

Ebenso lange arbeiten wir mit vielen Handwerkern zusammen, die uns zuverlässig in unterschiedlichen Gewerken unterstützen. So entsteht nachhaltige Erfahrung, die unseren Auftraggebern unmittelbar zugutekommt.

kleespies.de



Theresa Kleespies-Thomas · Frank Kleespies · Klaus Kleespies · Johannes Kleespies



IMPRESSUM

ADRESSE PROJEKT

Konrad-Adenauer-Straße | Am Schleifweg | Am Sonnenhang
63225 Langen

BERATUNG & VERKAUF

Hermann Immobilien GmbH
Hauptstraße 47-49 · 63486 Bruchköbel
Telefon 06181 9780-0
info@hermann-immobilien · hermann-immobilien.de



BAUTRÄGER

Kleespies Rhein-Main-Süd GmbH
Deutelbacher Straße 10
63637 Jossgrund-Oberndorf



LAYOUT

Kerstin Varga-Sinsel
Hermann Immobilien GmbH

BITTE BEACHTEN SIE!

Alle in diesem Prospekt enthaltenen Angaben sollen dem Interessenten eine allgemeine Information ermöglichen.

Die Bilder geben Stimmungen wieder und bestimmen nicht den Leistungsumfang. Die Verkaufsunterlagen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Leistungsumfang wird durch die geschlossenen Verträge und nicht durch den Prospekt bestimmt.

Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Prospektherausgabe sind zwar nicht vorgesehen, können aber aus technischen und terminlichen Gründen eintreten.

Daher ist eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben oder für die Verletzung eventueller Aufklärungspflichten auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit beschränkt.

Dieser Prospekt wird nach Maßgabe dieses Vorbehaltes zur Verfügung gestellt.





DER SPEIERLING

Lat: *Sorbus domestica*, Rosengewächs/Rosacea

Der Speierling ist eine eindrucksvolle Erscheinung. Er wird bis zu 20 Metern hoch, hat eine mächtige Krone und einen stattlichen Stammumfang.

1993 wurde der Speierling wegen seines rückläufigen Bestandes zum **BAUM DES JAHRES** gewählt.