



# *Des Kaisers neue Gärten*

WOHNEN IN BABENHAUSEN  
KAISERGÄRTEN

*1. BA*

## Modernes Wohnen in historischer Umgebung:

### DIE SPANNENDE GESCHICHTE DER KAISERGÄRTEN

Die Kaisergärten sind schon seit 1900 Teil der Stadt. Bis zum Ende des 1. Weltkrieges wurde die Kaserne als Unterkunft für Artillerie- und Kavallerieeinheiten sowie als Reservelazarett genutzt.

Später beherbergten die Gebäude französische Soldaten und die Hessische Polizeischule. Nach 1945 diente die Kaserne zunächst als Kriegsgefangenen- und Durchgangslager für Flüchtlinge, bevor hier bis ins Jahr 2007 US-Streitkräfte und ihre Familien stationiert waren.

Nach dem Abzug der US-Streitkräfte kümmerte sich die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) um die Verwaltung und den Verkauf des insgesamt 140 Hektar großen Geländes.

### ARTENREICHES NATURA-2000-GEBIET

Eine 80 Hektar große Teilfläche des insgesamt 140 Hektar großen Areals erhielten den europäischen Schutz-Status „Natura-2000-Gebiet“.



## Die Kaisergärten Babenhausen

Hier findet sich eine beeindruckend vielfältige Pflanzenwelt; zudem leben hier seltene Vogelarten und die vom Aussterben bedrohten Przewalski-Pferde. 2013 gründete die Stadt Babenhausen die Konversionsgesellschaft Kaserne Babenhausen und erwarb das Areal.

Aus der direkt an das Natura-2000-Gebiet angrenzenden ehemaligen Kaserne sollte ein neuer, innovativer Standort entstehen – Kaisergärten.

### NEUES LEBEN IN ALTEN MAUERN

Im historischen, überwiegend denkmalgeschützten Teil der Kaserne ist ein Kreativquartier mit Büros, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie Dienstleistern und Einzelhändlern geplant, um eine optimale Nahversorgung zu gewährleisten.



Der Hexenturm in Babenhausen, Ansicht von Süden  
 Autor: Lumpessegl - wikimedia.org



# Des Kaisers neue Gärten

## IDEAL FÜR JUNGE FAMILIEN

In den Kaisergrarten Babenhausen entstehen im 1. Bauabschnitt 6 Reihenhäuser und 10 Doppelhaushalfen mit 4- 5 Zimmern, Terrasse, Garten und Dachterrasse, die sich besonders für junge Familien mit Kindern eignen.

Neben den Einkaufsmöglichkeiten und Serviceangeboten im Kreativquartier soll auf dem Areal auch eine neue Schule und eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Darüber hinaus bietet Babenhausen eine hervorragende Infrastruktur. Gelegen an der deutschen Fachwerkstraße ist Babenhausen eine der waldreichsten Gemeinden Sudhessens mit hohem Freizeitwert, gleichzeitig durch die zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet über die A3 gut an die nur 33 km entfernte Metropole Frankfurt und den Flughafen angebunden.

Mit einem vielfältigen kulturellen Angebot, der sehenswerten historischen Altstadt, Sportanlagen und einem regen Vereinsleben sowie einer umfassenden Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen, Schulen und Kindertagesstätten ist das Leben in Babenhausen für Groß und Klein ausgesprochen lebenswert.

Wohnen und das Leben genießen in einer eindrucksvollen historischen Kulisse, umgeben von einem vielfältigen Naherholungsgebiet – und das nur einen Steinwurf von Frankfurt entfernt:

Willkommen in Babenhausen!

*Willkommen zuhause!*





unverbindliche Visualisierung

*Willkommen zuhause!*



**NEU :**  
Alle Häuser mit  
Luft-Wärme-Pumpe

## *Daten | Fakten | Highlights*

- Massive Bauweise
- 4 - 5 Zimmer mit ca. 133 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche
- Großes Bad mit Wanne, Dusche + Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Duschbad anstelle Abstellraum als Sonderwunsch im Dachgeschoss möglich
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Terrasse zum Garten
- Dachterrasse
- 2 PKW-Stellplätze - teilweise Garage als Sonderwunsch möglich
- Schlüsselfertige Erstellung  
(ausgenommen Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge)

**KfW-  
Effizienz-  
haus 55**



# Des Kaisers neue Kleider

## HANS CHRISTIAN ANDERSEN

Vor vielen Jahren lebte ein Kaiser, der so ungeheuer viel auf neue Kleider hielt, daß er all sein Geld dafür ausgab, um recht geputzt zu sein. Er kümmerte sich nicht um seine Soldaten, kümmerte sich nicht um das Theater und liebte es nicht, spazieren zu fahren, außer um seine neuen Kleider zu zeigen.

Er hatte einen Rock für jede Stunde des Tages, und eben so, wie man von einem Könige sagt, er ist im Rate, sagte man hier immer: „Der Kaiser ist in der Garderobe.“

In der großen Stadt, in welcher er wohnte, ging es sehr munter zu, an jedem Tage kamen viele Fremde da an. Eines Tages kamen auch zwei Betrüger, sie gaben sich für Weber aus und sagten, dass sie das schönste Zeug, das man sich denken könne, zu weben verständen. Die Farben und das Muster wären nicht allein ungewöhnlich schön, sondern die Kleider, die von dem Zeuge genäht würden, besäßen die wunderbare Eigenschaft, dass sie für jeden Menschen unsichtbar wären, der nicht für sein Amt taugte oder der unverzeihlich dumm sei.

„Das wären ja prächtige Kleider!“ dachte der Kaiser; „wenn ich die an hätte, könnte ich ja dahinter kommen, welche Männer in meinem Reiche zu dem Amte, das sie haben, nicht taugen, ich könnte die Klugen von den Dummen unterscheiden! Ja, das Zeug muß sogleich für mich gewebt werden!“ Und er gab den beiden Betrügern viel Handgeld, damit sie ihre Arbeit beginnen möchten. Sie stellten auch zwei Webstühle auf und taten, als ob sie

arbeiteten, aber sie hatten nicht das Geringste auf dem Stuhle. Frischweg verlangten sie die feinste Seide und das prächtigste Gold, das steckten sie in ihre eigene Tasche und arbeiteten an den leeren Stühlen bis spät in die Nacht hinein.

„Ich möchte doch wohl wissen, wie weit sie mit dem Zeuge sind!“ dachte der Kaiser. Aber es war ihm ordentlich beklommen zu Mute, wenn er daran dachte, dass Derjenige, welcher dumm sei oder schlecht zu seinem Amte taugte, es nicht sehen könne. Nun glaubte er zwar, daß er für sich selbst nichts zu fürchten brauche, aber er wollte doch erst einen Andern senden, um zu sehen, wie es damit stände.

Alle Menschen in der ganzen Stadt wußten, welche besondere Kraft das Zeug habe, und Alle waren begierig, zu sehen, wie schlecht oder dumm ihr Nachbar sei. „Ich will meinen alten, ehrlichen Minister zu den Webern senden!“ dachte der Kaiser. „Er kann am Besten beurteilen, wie das Zeug sich ausnimmt, denn er hat Verstand, und keiner versieht sein Amt besser, als er!“

Nun ging der alte, gute Minister in den Saal hinein, wo die zwei Betrüger saßen und an den leeren Webstühlen arbeiteten, „Gott behüte uns!“ dachte der alte Minister und riß die Augen auf; „ich kann ja nichts erblicken!“ Aber dieses sagte er nicht. Beide Betrüger baten ihn, gefälligst näher zu treten, und fragten, ob es nicht ein hübsches Muster und schöne Farben seien. Dann zeigten sie auf den leeren Webstuhl, und der arme, alte Minister fuhr

fort, die Augen aufzureißen: aber konnte nichts sehen, denn es war nichts da. „Herr Gott!“ dachte er, „sollte ich dumm sein? Das habe ich nie geglaubt, und dieses darf kein Mensch wissen! Sollte ich nicht zu meinem Amte taugen? Nein, es geht nicht an, daß ich erzähle, ich könne das Zeug nicht sehen!“ „Nun, Sie sagen nichts dazu?“ fragte der Eine, der da webte. „O, es ist niedlich! ganz allerliebste!“ antwortete der alte Minister und sah durch seine Brille. „Dieses Muster und diese Farben! - Ja, ich werde es dem Kaiser sagen, daß es mir sehr gefällt.“ „Nun, das freut uns!“ sagten die Weber, und darauf nannten sie die Farben mit Namen und erklärten das seltsame Muster. Der alte Minister paßte gut auf, damit er dasselbe sagen könnte, wenn er zum Kaiser zurückkäme, und das tat er.

Nun verlangten die Betrüger mehr Geld, mehr Seide und mehr Gold, das sie zum Weben brauchen wollten. Sie steckten Alles in ihre eigenen Taschen, auf den Webstuhl kam kein Faden, aber sie fuhren fort, wie bisher, an dem leeren Webstuhle zu arbeiten.

Der Kaiser sandte bald wieder einen andern ehrlichen Staatsmann hin, um zu sehen, wie es mit dem Weben stände und ob das Zeug bald fertig sei; es ging ihm gerade, wie dem Ersten; er sah und sah, weil aber außer dem leeren Webstuhle nichts da war, so konnte er nichts sehen.

„Ist das nicht ein hübsches Stück Zeug?“ fragten die beiden Betrüger und zeigten und erklärten das prächtige Muster, welches gar nicht da war. „Dumm bin ich nicht!“ dachte der Mann; „es ist also mein gutes Amt, zu dem ich nicht taugte? Das wäre komisch genug, aber das muß man sich nicht merken lassen!“ und so lobte er das Zeug, welches er nicht sah, und versicherte ihnen seine Freude über die schönen Farben und das herrliche Muster. „Ja es ist ganz allerliebste!“ sagte er zum Kaiser.

Alle Menschen in der Stadt sprachen von dem prächtigen Zeuge. Nun wollte der Kaiser es selbst sehen, während es noch auf dem Webstuhle sei. Mit einer ganzen Schaar auserwählter Männer, unter denen auch die beiden ehrlichen Staatsmänner waren, die schon früher dort gewesen, ging er zu den beiden listigen Betrügern hin, die nun aus allen Kräften webten, aber ohne Faser und Faden.

„Ist das nicht prächtig?“ sagten die beiden alten Staatsmänner, die schon einmal da gewesen waren. „Sehen Majestät, welches Muster, welche Farben!“ Und dann zeigten sie auf den leeren Webstuhl, denn sie glaubten, daß die Andern das Zeug wohl sehen könnten.

„Was!“ dachte der Kaiser, „ich sehe gar nichts! Das ist ja schrecklich! Bin ich dumm? Tauge ich nicht dazu, Kaiser zu sein? Das wäre das Schrecklichste, was mir begegnen könnte!“ - „O, es ist sehr hübsch!“ sagte er. „Es hat meinen allerhöchsten Beifall!“ Und er nickte zufrieden und betrachtete den leeren Webstuhl, denn er wollte nicht sagen, daß er nichts sehen könne. Das ganze Gefolge, welches er bei sich hatte, sah und sah und bekam nicht mehr heraus, als die Andern; aber sie sagten, wie der Kaiser: „O, das ist hübsch!“ Und sie rieten ihm, diese neuen, prächtigen Kleider das erste Mal bei der großen Procession, die bevorstand, zu tragen. „Es ist herrlich, niedlich, excellent!“ ging es von Mund zu Mund; man schien allerseits innig erfreut darüber, und der Kaiser verlieh den Betrügern den Titel: Kaiserliche Hofweber.

Die ganze Nacht vor dem Morgen, an dem die Procession stattfinden sollte, waren die Betrüger auf und hatten über sechzehn Lichter angezündet. Die Leute konnten sehen, dass sie stark beschäftigt waren, des Kaisers neue Kleider fertig zu machen. Sie taten, als ob sie das Zeug aus dem Webstuhl nähmen, sie schnitten mit großen Scheren in die Luft, sie nähten mit Näh-



nadeln ohne Faden und sagten zuletzt: „Nun sind die Kleider fertig!“

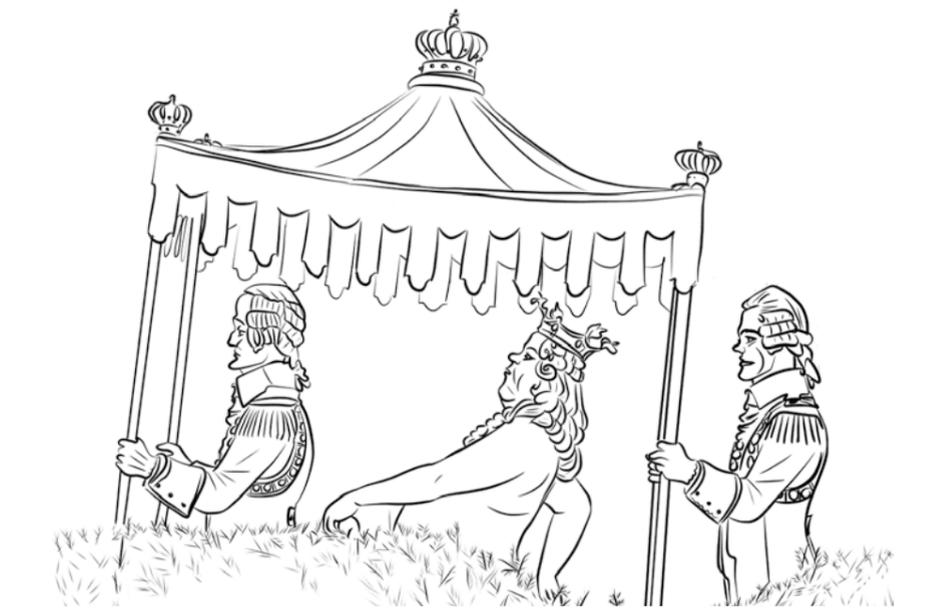
Der Kaiser mit seinen vornehmsten Cavalieren kam selbst dahin, und beide Betrüger hoben den einen Arm in die Höhe, gerade als ob sie etwas hielten, und sagten: „Seht, hier sind die Beinkleider! Hier ist der Rock! Hier der Mantel!“ und so weiter. „Es ist so leicht wie Spinnenwebe; man sollte glauben, man habe nichts auf dem Leibe; aber das ist gerade die Schönheit davon!“ „Ja!“ sagten alle Cavaliere; aber sie konnten nichts sehen, denn es war nichts da. „Belieben kaiserliche Majestät jetzt Ihre Kleider allergnädigst auszuziehen,“ sagten die Betrüger, „so wollen wir Ihnen die neuen anziehen, hier vor dem großen Spiegel!“

Der Kaiser legte alle seine Kleider ab, und die Betrüger stellten sich, als ob sie ihm jedes Stück der neuen Kleider anzögen, welche fertig wären; und der Kaiser wendete und drehte sich vor dem Spiegel. „Ei, wie gut sie kleiden! Wie herrlich sie sitzen!“ sagten Alle. „Welches Muster, welche Farben! Das ist eine köstliche Tracht!“ - „Draußen stehen sie mit dem Thronhimmel, welcher über die Majestät in der Procession getragen werden soll,“ meldete der Oberzeremonienmeister.

„Seht, ich bin ja fertig!“ sagte der Kaiser. „Sitzt es nicht gut?“ Und dann wendete er sich nochmals zu dem Spiegel, denn es sollte scheinen, als ob er seinen Schmuck recht betrachte.

Die Kammerherren, welche die Schleppe tragen sollten, griffen mit den Händen nach dem Fußboden, gerade als ob sie die Schleppe aufhoben; sie gingen und taten, wie wenn sie etwas in der Luft hielten; sie wagten nicht, es sich merken zu lassen, dass sie nichts sehen konnten. So ging der Kaiser in Procession unter dem prächtigen Thronhimmel, und alle Menschen auf der Straße und in den Fenstern sprachen: „Gott, wie sind des Kaisers

neue Kleider unvergleichlich; welche Schleppe er am Kleide hat, wie schön das sitzt!“ Keiner wollte es sich merken lassen, daß er nichts sah, denn dann hätte er ja nicht zu seinem Amte getaugt oder wäre sehr dumm gewesen. Keine Kleider des Kaisers hatten solches Glück gemacht wie diese.



„Aber er hat ja nichts an!“ sagte endlich ein kleines Kind. „Herr Gott, hört des Unschuldigen Stimme!“ sagte der Vater; und der Eine zischelte dem Andern zu, was das Kind gesagt hatte. „Aber er hat ja nichts an!“ rief zuletzt das ganze Volk. Das ergriff den Kaiser, denn es schien ihm, sie hätten Recht; aber er dachte bei sich: „Nun muß ich die Procession aushalten.“ Und die Kammerherren gingen noch straffer und trugen die Schleppe, die gar nicht da war.

Hans Christian Andersen (1805-1875)



unverbindliche Visualisierung

*Gartenansicht*  
REIHENHÄUSER + DOPPELHÄUSER





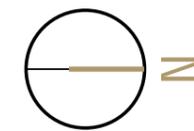
1. BAUABSCHNITT

2. BAUABSCHNITT

ohne Maßstab · unverbindliche Visualisierung

*Drohnenaufnahme*  
MIT DER VISUALISIERUNG VOM FREIFLÄCHENPLAN  
1. + 2. BAUABSCHNITT





# Freiflächenplan

6 REIHENHÄUSER + 10 DOPPELHAUSHÄLFTEN  
1. BAUABSCHNITT



unverbindliche Visualisierung

*Gartenansicht*  
DOPPELHAUS





unverbindliche Visualisierung

*Eingangsansicht*  
DOPPELHAUS





*Grundrisse*  
DOPPELHAUSHÄFTEN EINGANG RECHTS



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 3

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	32,51 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
		Terrasse	4,66 m <sup>2</sup> (9,31 m <sup>2</sup> )



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

unverbindliche Visualisierung

# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 3

*Wohnfläche ca.*

Kind 1	13,39 m <sup>2</sup>	Bad	9,97 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,02 m <sup>2</sup>	Flur	4,40 m <sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



unverbindliche Visualisierung



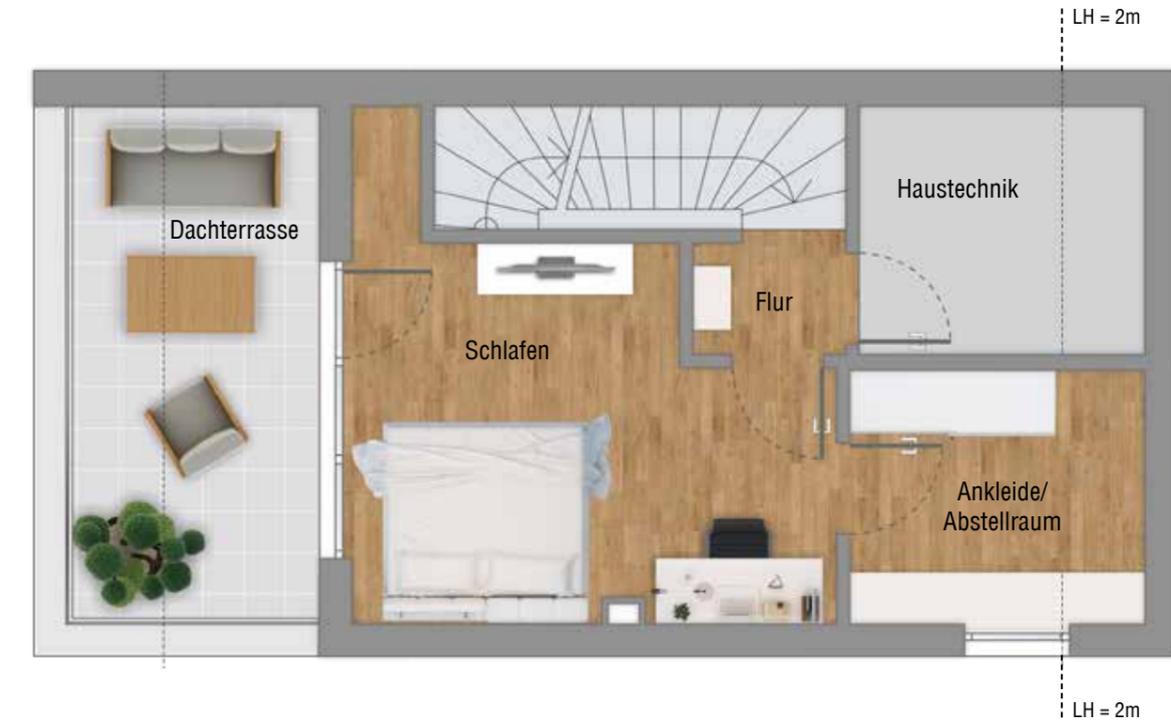
# GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Doppelhaushälfte 3

*Wohnfläche ca.*

Schlafen	16,28 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,01 m <sup>2</sup>
Haustechnik	5,69 m <sup>2</sup>

Flur	1,60 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	6,12 m <sup>2</sup> (12,25 m <sup>2</sup> )
<b>Wohn-/Nutzfläche gesamt</b> <small>(EG, OG, STG)</small>	<b>132,94 m<sup>2</sup></b>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 4 + 13

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	32,51 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
		Terrasse	4,66 m <sup>2</sup> (9,31 m <sup>2</sup> )



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 4 + 13

*Wohnfläche ca.*

Kind 1	13,39 m <sup>2</sup>	Bad	9,97 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,02 m <sup>2</sup>	Flur	4,40 m <sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

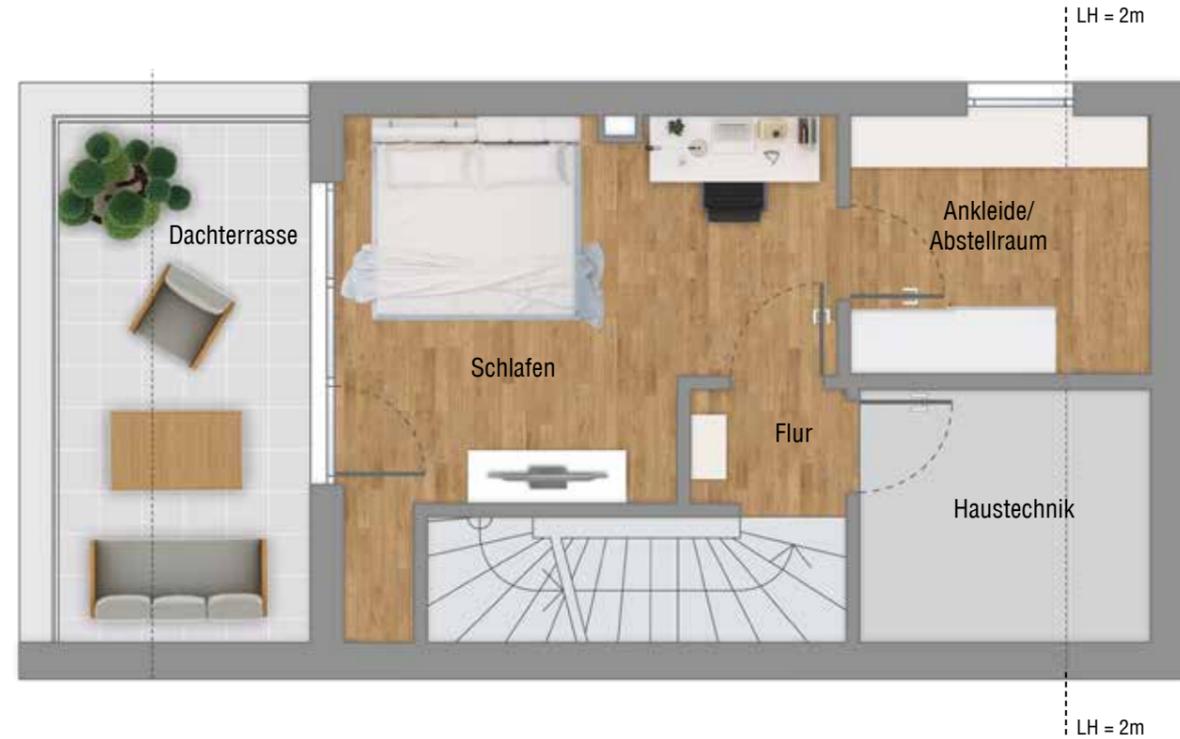
Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

# GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Doppelhaushälfte 4 + 13

*Wohnfläche ca.*

Schlafen	16,28 m <sup>2</sup>	Flur	1,60 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,01 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	6,12 m <sup>2</sup> (12,25 m <sup>2</sup> )
Haustechnik	5,69 m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutzfläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m<sup>2</sup></u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



unverbindliche Visualisierung



unverbindliche Visualisierung

*Gartenansicht*  
REIHENHÄUSER





unverbindliche Visualisierung

*Eingangsansicht*  
REIHENHÄUSER





*Grundrisse*  
REIHENENDHÄUSER EINGANG RECHTS



*Grundrisse*  
REIHENMITTELHAUS



*Grundrisse*  
REIHENENDHAUS EINGANG LINKS

# GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Reihenendhaus 16

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	32,51 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	Abstellraum	2,11 m <sup>2</sup>
WC	1,88 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
		Terrasse	4,66 m <sup>2</sup> (9,31 m <sup>2</sup> )



# GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Reihenendhaus 16

*Wohnfläche ca.*

Kind 1	13,39 m <sup>2</sup>	Bad	9,97 m <sup>2</sup>
Kind 2	17,02 m <sup>2</sup>	Flur	4,40 m <sup>2</sup>



Grundriss ohne Maßstab - Angaben in Klammern = Grundfläche. Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.

Grundriss ohne Maßstab - Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



unverbindliche Visualisierung · Bad Obergeschoss

## GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

Reihenendhaus 16

*Wohnfläche ca.*

Schlafen	16,28 m <sup>2</sup>	Flur	1,60 m <sup>2</sup>
Ankleide	6,01 m <sup>2</sup>	Dachterrasse	6,12 m <sup>2</sup> (12,25 m <sup>2</sup> )
Haustechnik	5,69 m <sup>2</sup>	Wohn-/Nutzfläche gesamt (EG, OG, STG)	<u>132,94 m<sup>2</sup></u>



Grundriss ohne Maßstab · Angaben in Klammern = Grundfläche. LH = Lichte Höhe · Abweichungen der Wohnfläche möglich. Genaue m<sup>2</sup>-Angaben entnehmen Sie bitte der Wohnflächenberechnung.



*Des Kaisers neue Gärten*

*Baubeschreibung*  
6 REIHENHÄUSER · 10 DOPPELHAUSHÄLFEN

Neubau eines Reihen- und Doppelhausprojekts  
mit insgesamt 16 Wohneinheiten  
Adresse: Aschaffener Straße (Kaisergärten), 64832 Babenhausen

## Baubeschreibung

### 1. GRUNDLAGEN

Die Kaisergärten GmbH & Co. KG I baut Ihre Hauseinheiten als Teil eines Doppel-/Reihenhausprojektes in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Auflagen und Bestimmungen sowie Einhaltung der bautechnischen und bauphysikalischen Nachweise.

Die Hauseinheit wird gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 in KFW55 förderungsfähiger Bauweise realisiert. In der folgenden Baubeschreibung werden Sie als Kunde oder als Käufer und das Unternehmen Kaisergärten GmbH & Co. KG I als Verkäufer bezeichnet.

Grundsätzlich sind ALLE Vereinbarungen zwischen dem Käufer und dem Verkäufer schriftlich niederzulegen, um einen reibungslosen Ablauf zu gewährleisten und Unklarheiten bereits im Vorfeld auszuschließen. In dieser

Baubeschreibung werden die zu erbringenden Leistungen umfassend und mit größter Sorgfalt beschrieben.

Natürlich hat jedes Bauvorhaben seinen individuellen Charakter und ist nur schwer in einer allgemeinen Baubeschreibung zu erfassen. Wir sind bestrebt, ständig bau- und produkttechnische Verbesserungen an unseren Häusern vorzunehmen. Zusätzlich können Auflagen von Behörden, Energie- und Versorgungsunternehmen sowie Veränderungen der aktuellen DIN-Vorschriften oder dem neuesten Stand der Technik notwendige Änderungen und Abweichungen von dieser Baubeschreibung verlangen.

Sofern Modifikationen aufgrund von technischen Notwendigkeiten oder Auflagen der Genehmigungsbehörde erforderlich sind, welche den Objektwert verbessern oder nicht beeinträchtigen, bleiben diese dem Verkäufer vorbehalten.

### 2. ARCHITEKTENLEISTUNGEN

#### **Architekten- und Ingenieurleistungen**

Die Kosten für die notwendigen Architekten- und Ingenieurleistungen hinsichtlich des Bauantrages und der späteren Realisierung des Objektes trägt der Verkäufer.

Die Kosten der Baugenehmigung sowie für den Blower-Door Test sind im Kaufpreis enthalten. Die Gebäudeabsteckung und die Einmessung des Schnurgerüsts gehören ebenso zum Leistungsbestandteil des Verkäufers. Die Kosten der evtl. Grenzmarkierung der neuen Grundstücke trägt der Verkäufer, wenn dies von behördlicher Seite aus vorgeschrieben wird.

Grundstücksmarkierungen der einzelnen Sondernutzungsflächen werden nicht vom Verkäufer geschuldet. Seitens des Verkäufers wird eine Gebäudeeinmessung durchgeführt. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Käufern gemeinschaftlich getragen.

Enthalten ist ferner die zur Anfertigung des Standsicherheitsnachweises notwendige Baugrundbeurteilung.

### 3. UNSERE LEISTUNGEN

#### **3.1 Bauleitung/Kundenbetreuung**

Während der Bauzeit obliegt die Bauleitung dem Verkäufer. Der Käufer hat kein Weisungsrecht gegenüber den Handwerksunternehmen und deren

Mitarbeitern. Eine Baustellenbegehung ist aus versicherungstechnischen Gründen nur mit vorheriger Rücksprache und Terminvereinbarung mit der Kundenbetreuung möglich. Die Anzahl der Termine ist im üblichen Rahmen zu halten.

Terminvereinbarungen sind im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftszeiten werktags (von Montag bis Freitag) möglich. Sollten Änderungswünsche auftreten, sind diese mit der Kundenbetreuung zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren. Eine Verpflichtung, Sonderwünsche auszuführen, besteht für den Verkäufer nicht. Insbesondere dann nicht, wenn die Änderungen den Bauablauf beeinflussen.

#### **3.2 Rohbauleistung**

##### **3.2.1 Baustelleneinrichtung**

Die Baustelleneinrichtung schließt den Auf- und Abbau von Gerüsten sowie die Aufstellung einer Mobiltoilette ein. Die Sicherung der Baustelle wird durch die Aufstellung eines Bauzauns vorgenommen. Die Baustelleneinrichtung wird für die gesamte Bauzeit vorgehalten und nach Beendigung zurückgebaut. Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit durch Leistungen des Verkäufers auf dem Baugrundstück anfallen, werden fachgerecht durch den Verkäufer entsorgt. Der Verkäufer kümmert sich um die Einrichtung von Baustrom und Bauwasser und übernimmt die anfallenden Verbrauchskosten für alle vom Verkäufer geschuldeten Bauleistungen während der Bauphase.

### 3.2.2 Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten für die Vorbereitung des Untergrundes sowie benötigte Fundament- und Rohrleitungsgräben sind im Kaufpreis enthalten.

Im Vorfeld wird der Boden abgetragen und seitlich auf dem Baugrundstück gelagert. Nach Beendigung der Bauarbeiten wird der Boden auf dem Baugrundstück gegebenenfalls verteilt und grob eingeebnet. Zusätzlicher Boden zur Gestaltung der Sondernutzungsflächen bzw. Gemeinschaftsfläche gehört nicht zum Leistungsumfang. Überschüssiges Aushubmaterial wird abgefahren.

### 3.2.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

Die Konstruktion wird nach statischen Anforderungen bemessen und erstellt. Die Gründung erfolgt frostfrei. Unter der Erdgeschosssohle (bewehrte Bodenplatte) wird eine kapillarbrechende Schotter-Kiesschicht eingebaut. Alternativ können Streifenfundamente und Frostschrüzen in der statisch erforderlichen Breite in Erdschalungen betoniert und frostfrei gegründet werden.

Die Geschossdecken werden als Stahlbetondecken aus Filigrandeckenelementen erstellt. Die vorgefertigten Filigrandeckenelemente sind schalungsglatt und erhalten zur vollständigen Deckenstärke eine Ortbetonschicht gemäß statischen Berechnungen. Die Elementfugen der einzelnen Deckenteile werden in den Wohngeschossen für den späteren Innenausbau verspachtelt. Dabei gilt die Qualitätsstufe „Q2“ als vereinbart.

### 3.2.4 Maurerarbeiten

Alle Außenwände des Wohngebäudes werden gemäß statischen Vorgaben als Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig erstellt und anschließend mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gedämmt.

Die tragenden Innenwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig sowie in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt.

Die Haustrennwände werden in allen Geschossen aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig ausgeführt. Zwischen den Haustrennwänden wird Steinwolle gemäß schall- und wärmetechnischer Berechnung eingebracht.

Alle Stoßfugen sind geklebte Systemfugen, die gem. Herstellerrichtlinien verarbeitet werden.

### 3.2.5 Abdichtungsarbeiten

Sämtliche im Erdreich befindlichen Außenwände bzw. Außenwandteile erhalten eine Dichtschlämme auf Basis einer Zement-Kunststoff-Mischung. Die Abdichtung auf der Bodenplatte im Erdgeschoss erfolgt mittels Bitumenschweißbahnen gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

Sämtliche Wände im Erdgeschoss erhalten über der ersten Steinlage eine Querschnittabdichtung gegen aufsteigende Bodenfeuchtigkeit.

### 3.2.6 Entwässerungsarbeiten

Die Abführung von Niederschlagswasser und Abwasser erfolgt je nach örtlichem Kanalnetz als Misch- oder Trennsystem. Alle Abwasserleitungen werden in PVC KG-Rohren ausgeführt. Nach Erfordernis wird ein gemeinsamer Kanalkontrollschacht mit Steigeisen im Außenbereich zur Reinigung der Abwasserleitung eingebaut. Lage und Anzahl richten sich nach den örtlichen Gegebenheiten und nach den Forderungen des zuständigen Versorgers des zuständigen Amtes.

### 3.2.7 Zimmermannsarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion als Pultdach ausgeführt. Die Dimensionierung der Sparren und Pfetten des Dachgebälks richtet sich nach den statischen Berechnungen. Der von außen sichtbare Dachüberstand wird gehobelt und passend zum Fassadenkonzept des Verkäufers gestrichen. Im Innenbereich sind die Holzteile ungehobelt.

### 3.2.8 Spenglerarbeiten

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über Rinnen, Regenfallrohre und Einlaufstutzen aus Titanzink. Notwendige Wandanschlüsse und -verkleidungen werden ebenfalls aus Titanzink oder gleichwertig hergestellt. Die Standrohre (grau oder schwarz) einschließlich der Standrohrkappen sind verzinkt.

### 3.2.9 Dachdeckerarbeiten

Oberhalb der Dachsparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn verlegt. Zur Aufnahme der Dachschalung wird eine Konterlattung montiert, die die Lüftungsebene herstellt. Die Abdichtung wird in einer Kunststoff Flachdachfolie ausgeführt, die seitlichen Umrundungen mit einem Abschlussprofil. Entsprechend den baurechtlichen Anforderungen wird eine Dachbegrünung erbracht.

### 3.2.10 Dachterrasse

Die Brüstungs- und Trennwände werden in Mauerwerk mit Stahlbetonaussteifungen gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt. Als Abdeckung kommen Natursteinplatten zur Ausführung. An die Brüstungswand wird terrassenseitig ein Stahlgeländer zur Absturzsicherung befestigt (pulverbeschichtet, anthrazit). Die Dachterrassen erhalten entsprechend der Wärmeschutzberechnung eine Flachdachdämmung als Gefälledämmung, die Abdichtung wird mit einer Kunststoff-Flachdachfolie hergestellt. Als Belag werden Betonsteinplatten Farbe grau, ca. 40 x 40 cm, auf Stelzlagern verlegt. Vor dem Fensterelement wird eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Dachterrassenentwässerung erfolgt über einen Attikaauslass mit integrierter Notentwässerung.

### 3.2.11 Grundstücksanschlüsse

Die zentralen Grundstücksanschlüsse für Strom, Wasser und Telefon sowie die Zuleitungen zu den jeweiligen Häusern inkl. aller Nebenarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

### 3.3 Ausbauleistung

#### 3.3.1 Heizungsinstallation

Für die Häuser 1-7: Es wird eine zukunftsweisende ökologische Heizungsanlage als Luft-Wärme-Pumpen-Anlage je Hauseinheit errichtet. Für die Häuser 8-16: Diese werden über das vorhandene Nahwärmenetz versorgt.

Sämtliche Aufenthaltsräume in der Wohnung erhalten eine Fußbodenheizung. Über eine Systemträgerplatte erfolgt die Aufnahme der Heizschleifen. Die Steuerung erfolgt als Einzelraumregelung über Raumthermostate, Nebenräume und Flure unter 6 m<sup>2</sup> sind nicht separat geregelt.

Die Ausführung der sichtbaren Heizungsleitungen erfolgt in C-Stahl gepresst. In Schächten sowie im Bereich der Fußbodenebene (Bodenaufbau) und in den verputzten Wänden erfolgt die Ausführung als Kunststoffrohr (verpresst). Im Bad im 1.OG wird, zusätzlich zur Fußbodenheizung, ein elektrischer Badheizkörper installiert, welcher bei Bedarf manuell zugeschaltet werden kann.

Die Raumtemperaturen werden nach den anerkannten Regeln der Technik wie folgt ausgelegt:

- Wohn- und Schlafräume +20°
- Bäder/Duschen +24°

#### 3.3.2 Sanitär-, Be- und Entwässerungsinstallation

##### Leitungssystem:

Die gesamte Sanitärinstallation wird ausschließlich aus Markenfabrikanten erstellt. Dies umfasst auch die Zu- und Abwasserleitungen. Für die Entwässerungsleitungen im Badbereich kommen schallgedämmte Rohre zum Einsatz. Die Ausführung der Warm- und Kaltwasserleitungen erfolgt im sichtbaren Bereich in Edelstahl bzw. im Schacht und im Bodenaufbau in Mehrschichtverbundrohr mit Schutzummantelung. Der Zuwasser- und Abwasseranschluss für die Spüle in der Küche erfolgt auf der verputzten Wandfläche in Mehrschichtverbundrohrtechnik.

##### Zähleinrichtungen:

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Kaltwasserzähler. Die Zähleinrichtung wird vom Verkäufer im HAR im EG installiert.

##### Sanitärobjekte:

Der Käufer kann zwischen drei Sanitärpaketen wählen. Die Sanitärpakete 2 und 3 sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Hierfür fallen Mehrkosten an. Grundfarbe der Sanitärobjekte ist weiß. Grundleistung-Sanitärpaket 1 gemäß DREGER Katalog.

##### EG-WC

1 x „DIANA Plus2“ Handwaschbecken aus Keramik, Maße ca. 45 cm x 35 cm  
1 x „DIANA TOP“ Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt  
1 x spülrandloses „DIANA Plus2“ Wand-Tiefspül-WC mit eingebautem Wandspülkasten

1 x „TECE now“ – Betätigungsplatte in weiß mit Energiespartaste  
1 x WC-Sitz „DIANA Plus2“ mit Take-off-Scharnieren

##### EG-Küche

1 x Anschluss für die Spüle (Kalt- und Warmwasseranschluss) auf Putz  
Die Spülmaschine kann an den Anschluss der Spüle mit installiert werden.

##### OG-Bad

1 x „DIANA Plus2-E“ Waschtisch aus Keramik, Maße ca. 60 cm x 47 cm  
1 x „DIANA Top XL“-Waschtischmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt  
1 x „DIANA M100“ Acryl Duschwanne, Maße ca. 90 cm x 90 cm x 2,5 cm  
1 x „DIANA Top“ UP-Brausemischer, verchromt  
1 x „DIANA“ Wandstangenset Länge ca.90cm  
1 x „DIANA M100“ Acryl-Badewanne, Maße ca. 180 cm x 80 cm  
1 x „DIANA Top“ UP-Wannenmischer, verchromt  
1 x „DIANA“ Wannen-Brause-Set, Länge des Schlauchs ca. 125 cm  
1 x spülrandloses „DIANA Plus2“ Wand-Tiefspül-WC mit eingebautem Wandspülkasten  
1 x „TECE now“ – Betätigungsplatte in weiß mit Energiespartaste  
1 x WC-Sitz „DIANA Plus2“ mit Take-off-Scharnieren  
1 x elektrischer Badheizkörper „Bemm“ oder gleichwertig Ares E, 700 Watt/230V, Maße ca. 111,8 cm x ca. 58 cm  
1 x Kaltwasser-Abwasseranschluss für die Waschmaschine

##### Terrasse

1 x frostfreie Außenzapfstelle zur Entnahme von Frischwasser

#### 3.3.3 Lüftung

Es wird eine benutzerunabhängige Zu- und Abluftanlage gemäß Lüftungskonzept eingebaut. Die Zuluft erfolgt über Zuluftelemente in den Wohn- und Schlafräumen. Die Abluftelemente werden im WC, Bad und Abstellraum SG (nur bei Reihenendhäusern bzw. Doppelhäusern) eingebaut. Bei den Reihenmittelhäusern erfolgt die Ablufführung über Dach.

#### 3.3.4 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation der einzelnen Räume wird wie folgt vereinbart.

Es gelten die technischen Anschlussbedingungen (TAB) der jeweiligen Netzbetreiber.

##### Schaltermaterial:

Fa. GIRA oder gleichwertig, Farbe: Polarweiß glänzend.

##### Hausanschlusskasten:

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Stromzähler. Dieser ist je nach Stromanbieter vom Käufer zu mieten. Die Lage des Stromzählers ist von der Erschließungssituation abhängig.

### **Leitungsführung:**

In allen Wohngeschossen werden die Leitungen unter Putz bzw. in den Trockenbauwänden sowie auf der Rohbetondecke in der Dämmebene verlegt. Die Installation der Leitungen im Hausanschlussraum erfolgt auf Putz.

### **Schwachstromanlage:**

Es wird eine Klingel-, Türsprech- und Türöffnungsanlage der Fa. BITCION oder gleichwertig installiert. Die Türsprecheinheit ist im EG vorgesehen. Jede weitere Türsprecheinheit muss, falls diese gewünscht ist, gesondert in Auftrag gegeben werden.

### **TV-Anlage:**

In den Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern werden Homeway-Dosen (Multimediodosen mit CAT7- und TV Anschluss für die Nutzung von TV, Telefon und Netzwerk) gesetzt.

### **Ausstattung der einzelnen Räume:**

#### **EG-Eingang außen**

1 x Wandauslass in Ausschaltung

#### **EG-Flur**

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung

1 x Einfachsteckdose

1 x Türsprecheinheit

#### **EG-WC**

1 x Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

#### **EG-HAR**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

#### **EG-Küche**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung Zwei Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdose zum Anschluss der Dunstabzugshaube

(Umluftbetrieb) Eine Herdanschlussdose

1 x Einfachsteckdose zum Anschluss des Backofens

1 x Einfachsteckdose zum Anschluss der Spülmaschine

1 x Einfachsteckdose zum Anschluss des Kühlschranks

1 x Raumthermostat

#### **EG-Wohnen/Essen**

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Dreifachsteckdose

2 x Doppelsteckdosen

1 x Homeway-Dose

1 x Raumthermostat

#### **EG-Abstellraum**

1 x Wandauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

#### **EG-Terrasse**

1 x Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung

1 x Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

#### **OG-Kind 1**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

2 x Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdose

1 x Homeway-Dose

1 x Raumthermostat

#### **OG-Kind 2**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

2 x Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdose

1 x Homeway-Dose

1 x Raumthermostat

#### **OG-Flur**

1 x Deckenauslass in Kreuzschaltung

1 x Einfachsteckdose

#### **OG-Bad**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung

2 x Doppelsteckdosen

1 x Doppelsteckdose oder

2 x Einzelsteckdosen zum Anschluss der Waschmaschine

und des Trockners

1 x Steckdose zum Anschluss des Elektro-Handtuchheizkörpers

1 x Raumthermostat

#### **SG-Eltern**

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung

2 x Doppelsteckdosen

1 x Einfachsteckdose Eine Homeway-Dose

1 x Raumthermostat

#### **SG-Abstellraum/Ankleide**

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

#### **SG-Flur**

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung

1 x Deckenauslass in Wechselschaltung (Treppenraum)

1 x Einfachsteckdose

### SG-Haustechnik

1 x Deckenauslass in Ausschaltung

1 x Einfachsteckdose

1 x Aufputz-Doppelsteckdose für die Heizungsanlage

1 x LAN-Dose für die Luft-Wärme-Pumpe (Haus 1-7)

### SG-Dachterrasse

1 x Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung

1 x Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

### 3.3.5 Innenputzarbeiten

Alle Außenwände und tragenden Innenwände werden mit Maschinenputz (Gipsputz) verputzt (Ausführung: einlagig, geglättet). Sämtliche Außenecken werden mit Eckputzschienen versehen. Die Wände im Bad, die nicht mit Fliesen (s. Punkt 3.3.11) ausgeführt werden, erhalten einen Zementputz Mörtelgruppe III, gefilzt. Dieser Putz ist durch den Käufer mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen. Die Deckenfugen in den Wohnräumen sowie die Stoßfugen der Gipskartonplatten der Trockenbauwände werden „Q2“ verspachtelt.

Die Oberfläche der verputzten Wände ist durch den Käufer mit einer Schlussbeschichtung (z.B. mittlere Raufasertapete oder Rauputz) zu versehen, um sichtbare Haarrisse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist durch den Käufer bauseits in Eigenleistung zu verrichten.

### 3.3.6 Außenputzarbeiten

Die Außenwände erhalten einen zweilagigen mineralischen Leichtputz, der auf das WDV-System abgestimmt ist. Die Oberfläche ist strukturiert nach Wahl des Verkäufers mit einer Korngröße von mind. 2,5 mm. Im Sockelbereich wird ein Spritzschutz mit Zementfaser verstärktem Sockelputz ausgeführt.

Alle rissgefährdeten Bereiche werden mit einer Gewebeeinlage (Armierung) überbrückt. Alle Außenecken sowie der Übergang vom Sockelputz zum Außenputz erhalten Eckschutzschienen oder Sockelschienen. Die Farben der Außenfassaden richten sich nach dem Gestaltungskonzept des Verkäufers.

### 3.3.7 Trockenbau und Dämmarbeiten

Alle nichttragenden Innenwände in den Wohngeschossen werden aus Trockenbau-Ständerwänden doppelt beplankt hergestellt. Die Plattenstöße werden ebenfalls „Q2“ verspachtelt.

Die Dachschrägen erhalten eine Mineralfaser-Dämmung entsprechend der Wärmeschutzberechnung. Raumseitig wird eine Dampfbremssfolie mit allen erforderlichen Anschlüssen an Wänden und Durchdringungen angebracht. Die Dachschrägen werden mit einer Lattung sowie Gipskartonplatten versehen. Die Plattenstöße werden „Q2“ verspachtelt.

### 3.3.8 Schreinerarbeiten – Innentüren

Die Zimmertüren werden mit einer Umfassungszarge und Türblättern mit Röhrenstreifeneinlage sowie beidseitiger Drückergarnitur aus Aluminium

ausgeführt. Oberfläche der Türen CPL weiß. Die Höhe der Türen beträgt 2,13 m (EG, OG) bzw. 2,01 m (SG) ab Oberkante Fertigfußboden.

Entsprechend dem Lüftungskonzept erhalten die Türen Unterschnitte von ca. 1 cm. Im Fall technischer Erfordernisse können weitere Überstromöffnungen hergestellt werden.

### 3.3.9 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rollladenarbeiten, Haustür

#### Fenster:

Die genaue Ausführung erfolgt nach den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung. Die Fenster sind Kunststofffenster in der Farbe Anthrazit (innen weiß) und verfügen über ein 5-Kammerprofil. Die Verglasung der Fenster erfolgt mit einem Wärmeschutzglas. Aus Gründen des Schallschutzes erhalten die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume Prallscheiben gemäß den Festlegungen des B-Plans. Auf der Dachterrasse wird jeweils in westlicher Richtung hin zum angrenzenden Freibad eine Prallscheibe an der Brüstung montiert. Die Fenster, die als 2. Rettungsweg im OG und SG dienen, erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel.

#### EG-WC

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

#### EG-Küche

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag Klarglas, Alu-Fensterbank außen

### EG-Wohnen/Essen

1 x bodentiefes Fensterelement, festverglast, Klarglas, mit Fassadenrinne außen

1 x bodentiefes zweiteiliges Fensterelement: Seitenteil festverglast, Klarglas und 1- Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Fassadenrinne außen

1 x bodentiefes Fensterelement als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag (ausgenommen RMH), Klarglas, Alu-Fensterbank außen

### OG-Kind 1

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

### OG-Bad

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht (ausgenommen RMH), Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

### OG-Kind 2

1-flügelig als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

1 x bodentiefes zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

### SG-Eltern

1 x bodentiefe dreiteiliges Fensterelement: Seiten- und Mittelteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Rollläden geteilt

### SG-Abstellraum/Ankleide

1-flügelig als Kippfenster mit Einhandbeschlag, Klarglas (ausgenommen RMH), Alu-Fensterbank außen, kein Rollläden

### Rollläden:

Ausführung in Kunststoff, Farbe hellgrau, mit kugelgelagerter Stahlwelle. Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden, mit Ausnahme des Fensters im Abstellraum/Ankleide SG.

### Haustür:

Zur Ausführung kommt eine Kunststoffhaustür gemäß den Vorgaben der Wärmeschutzberechnung in der Farbe Anthrazit (innen weiß), mit 3-fach Verriegelung.

### 3.3.10 Estricharbeiten

In den Geschossen EG, OG und SG wird ein schwimmend verlegter Anhydrit- oder Zementestricheingebaut. Unter dem Estrich wird eine Systemtrittschalldämmschicht zur Aufnahme der Fußbodenheizung sowie eine Wärmedämmung verlegt.

Eine ausreichende Estrichtrocknung für die Bodenbeläge, welche vom Käufer verlegt werden, ist durch den Verkäufer nicht geschuldet.

### 3.3.11 Fliesenarbeiten

Der Käufer kann zwischen drei Fliesenpaketen wählen. Für die Pakete 2 und 3 fallen Mehrkosten an und sind schriftlich mit der Kundenbetreuung zu vereinbaren. Die Verlegerart ist direkt mit dem beauftragten Fliesenleger abzustimmen. Anstelle einer Fensterbank wird die untere Fensterlaibung im Gäste-WC gefliest. Die nicht gefliesten Bereiche sind vom Käufer mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen.

Grundleistung - Fliesenpaket 1 gemäß DREGER Katalog

### Bodenflächen:

Flur, Küche, Gäste-WC und Hausanschlussraum im Erdgeschoss sowie das Bad im Obergeschoss erhalten hochwertige Bodenfliesen entsprechend dem Fliesenpaket 1. Die Farbe ist vom Kunden aus dem Fliesenpaket 1 zu bemustern.

### Wandflächen:

Folgende Wandflächen werden mit hochwertigen Fliesen entsprechend dem Fliesen - Paket 1 ausgeführt.

<b>Gäste-WC:</b>	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
<b>Bad:</b>	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
<b>Wände der Dusche:</b>		Raumhoch
<b>Badewannenrück-u. Seitenwand:</b>		Vorwandhoch

Die Sockel in Flur, Hausanschlussraum und Küche im Erdgeschoss werden als Fliesensockel (geschnitten aus der Bodenfliese) ausgeführt. Die Wandflächen im Gäste-WC sowie im Bad, die nicht mit Wandfliesen ausgeführt werden, erhalten ebenfalls einen Fliesensockel.

### Verlegung:

Klebeverfahren im Kreuz- oder wilden Verband auf vorhandenen Putz bzw. Estrich parallel zu den Wänden. Andere Verlegetechniken, wie z.B. Diagonalverlegung, 1/2- oder 1/3-Verband sowie Fugenschnitt, etc. müssen als Sonderwunsch im Rahmen der Fliesendurchsprache vereinbart, kalkuliert und beauftragt werden.

### 3.3.12 Malerarbeiten

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht im Kaufpreis enthalten. Jedoch ist vom Käufer aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen eine geeignete Schlussbeschichtung, z.B. Tapete, aufzubringen.

Weiterhin ist der Endanstrich der Treppenstahlkonstruktion durch den Käufer auszuführen. (Endanstrich wird nicht durch den Verkäufer durchgeführt)

### 3.3.13 Natursteinarbeiten

Die Innenfensterbänke aller brüstungshohen Fenster erhalten eine Natursteinfensterbank nach Mustervorlage des Verkäufers, ca. 2 cm stark. Die Fensterbänke werden beidseitig in die Laibung eingefasst und stehen ca. 2-4 cm vor dem aufgetragenen Maschinenputz an den Wänden vor. Das

Gäste-WC erhält keine Fensterbank, da hier Fliesen vorgesehen sind.

### 3.3.14 Bodenbeläge

Alle Bodenbelagsarbeiten, die nicht in den Fliesenarbeiten (Punkt 3.3.11) genannt sind, werden durch den Verkäufer nicht ausgeführt. Für die Einbringung des Bodenbelags steht dem Käufer eine Stärke von ca. 15 mm inkl. Trittschalldämmung zur Verfügung.

### 3.3.15 Innentreppe

Die Geschosstreppen werden als schallentkoppelte Zweiholmtreppe in Stahl-Holzkonstruktion mit massiven Blockstufen ausgeführt.

### 3.3.16 Rauchmelder/ Brandmelder

Die laut Bauverordnung vorgeschriebenen Rauchwarnmelder sind seitens des Käufers zu erbringen und nicht Leistung des Verkäufers.

### 3.3.17 Baureinigung

Das Gebäude wird „besenrein“ übergeben. Die Fensterscheiben werden gesondert gereinigt. Alle sonstigen Reinigungsarbeiten, die nach der Abnahme notwendig sind, hat der Käufer auszuführen und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

#### 4. AUSSENANLAGE

Für jede Wohneinheit werden zwei KFZ-Stellplätze erstellt.

Die KFZ-Stellplätze, die Wertstoffplätze sowie die Zuwegung zu den Häusern im Vorgartenbereich werden gepflastert.

Für die Terrassenausführung werden Betonsteinplatten Farbe grau, ca. 40 cm x 40 cm, in Splittbett verlegt und mit Leistensteinen eingefasst. Die Terrassengrößen entsprechen den dargestellten Flächen im Freiflächenplan.

Der Anschluss der Abdichtung an den Terrassenfenstertüren im EG erfolgt zu Gunsten eines höheren Komforts mit einer Schwellenhöhe von ca. 5 cm. Es wird von der 15 cm Sollhöhe abgewichen, weshalb der Abdichtungsanschluss damit nicht der DIN-Norm entspricht.

Außen vor den Terrassenfenstertüren wird zum Schutz gegen eindringendes Wasser eine Entwässerungsrinne eingebaut. Die Rinnen und Rinnenabläufe sind von den Bewohnern regelmäßig zu reinigen, um den ungehinderten Ablauf zu gewährleisten.

Die Hauseingänge werden je nach Geländesituation mit Blockstufen ausgeführt. Generell erhält jedes Haus einen ca. 40 cm breiten umlaufenden Kiesstreifen als Spritzschutz, nach Vorgaben des Bauherren.

Das restliche Grundstück wird nach Beendigung aller Arbeiten grob gesäubert. Weitere Arbeiten an der Außenanlage, wie z.B. Raseneinsaat, Bepflanzungen, Auffüllung mit Mutterboden, weitere Pflasterarbeiten und sonstige Landschaftsarbeiten, wie Umzäunung, sind nicht vereinbart und nicht im Kaufpreis enthalten.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann nicht von einem vollständig ebenen Grundstück ausgegangen werden. Die Modellierung der einzelnen Grundstücke und Gemeinschaftsflächen obliegt dem Verkäufer.

#### 5. ALLGEMEINE VERTRAGSBEDINGUNGEN

##### 5.1 Baudurchsprache

Alle Abweichungen und Ergänzungen zu der vorliegenden Baubeschreibung werden im Rahmen der Baudurchsprache gesondert mit der Kundenbetreuung festgelegt und müssen schriftlich vereinbart werden.

Die gewählten Ausstattungsoptionen werden zu einem verbindlichen Vertragsbestandteil. Jegliche Mehrleistungen sind im Festpreis nicht enthalten und sind vom Käufer gesondert schriftlich in Auftrag zu geben und zu vergüten. Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

##### 5.2 Eingabepäne zur Baugenehmigung

Die Eingabepäne zur Baugenehmigung bzw. zum Bauanzeigeverfahren sind maßgebend für die Gestaltung des gesamten Bauvorhabens. Diese

Pläne sind zur Maßentnahme jedoch nur bedingt geeignet.

Bei der Planung der späteren Einrichtung, insbesondere bei Einbauküchen, sind die Maße grundsätzlich am Bau zu nehmen. Die dargestellte Möblierung ist nur als unverbindlicher Vorschlag zu verstehen und nicht Teil des Leistungsumfangs.

##### 5.3 Versicherungen

Eine Bauleistungsversicherung inkl. Feuerrohbauversicherung wird während der Bauphase durch den Verkäufer abgeschlossen. Ab dem Tag der Übergabe obliegt dem Käufer bzw. dem zuständigen Hausverwalter die Versicherungspflicht.

##### 5.4 Finanzierung

Vor Vertragsabschluss hat der Käufer dem Verkäufer eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen.

##### 5.5 Arbeiten nach der Übergabe

Eigenleistungen seitens des Käufers dürfen erst nach rechtsverbindlicher Abnahme ausgeführt werden.

Alle Acrylfugen sowie notwendige Nebenarbeiten sind durch den Maler (Eigenleistung des Käufers) herzustellen. Bei Ausführung der Bodenbelagsarbeiten (Teppich, Laminat o.ä. in Eigenleistung des Käufers) ist darauf zu achten, dass eine Trittschalldämmung eingebaut wird.

#### 6. ANMERKUNG

Die dargestellten Fotos dienen ausschließlich der Bebilderung.

#### 7. HINWEISE

Zwischen den Häusern wird eine dauerelastische Fuge ausgeführt. Diese ist regelmäßig zu warten. Die Gewährleistung dafür beträgt 1 Jahr ab Abnahme.

„DIANA“ ist eine Marke der Firma Sanitär-Heinze GmbH & Co.KG. Keramische sowie emaillierte Objekte werden mit unterschiedlichen Verfahren hergestellt. Es können daher trotz gleicher RAL-Farbe geringe Farbabweichungen auftreten. Diese Farbabweichung stellt keinen Mangel dar. Die Duschtrennung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs des Verkäufers. Für die oben beschriebenen Marken und Modelle können nach Wahl des Verkäufers alternative, gleichwertige Hersteller sowie alternative gleichwertige Modelle verbaut werden. Beim Erhärten der Betonbauteile können auf Grund von Schwindprozessen (Materialeigenschaften von Stahlbeton) Rissbildungen auftreten. Diese stellen keinen Mangel dar. Rissbildungen an den Hölzern der Dachkonstruktion sind möglich und zulässig.

Eine Satellitenanlage, Receiver, TV, Telefonanlage und Netzwerkzubehör sowie Beleuchtungskörper etc. sind im Kaufpreis nicht enthalten. Die genannten Küchenelemente/Geräte dienen der Beschreibung und sind nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers.



Die Oberflächenqualität Q2 eignet sich für mittel- und grobstrukturierte Wandbekleidungen, z.B. Raufasertapete (Körnung RM oder RG), Oberputze (Korngröße/Größtkorn über 1 mm) soweit sie vom Putzhersteller für das jeweilige System freigegeben sind. Aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen ist vom Käufer eine Schlussbeschichtung, z.B. Tapete aufzubringen.

Allgemein übliche Setzungen des Bauwerks, Lastspannungen, Schwinden und Kriechen der Baustoffe und Temperatureinflüsse können in den ersten Jahren nach der Fertigstellung feine Risse im Bereich von Stahl- betondecken, Beton- und Mauerwerkswänden sowie auf verputzten Flächen hervorrufen. Diese feinen Risse stellen, sofern sie die nach DIN angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten, keinen Mangel dar.

An den Übergangsstellen von Trockenbauwänden zu massiv verputzten Wänden/Decken kann es aufgrund unterschiedlichen Materialverhaltens zu Rissbildungen kommen. Diese müssen im Zuge der Malerarbeiten (durch den Käufer) dauerelastisch mit Acryl ausgespritzt werden.

(Dauerelastische Acrylfugen sind Wartungsfugen und können auch innerhalb der Gewährleistungszeit abreißen. Dies kann konstruktiv nicht verhindert werden. Für Rissbildungen an diesen Fugen sowie für die sich hieraus möglicherweise ergebenden Folgeschäden besteht keine Gewährleistungsverpflichtung des Verkäufers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließlich der Käufer verantwortlich).

Bei farblich behandelten Zimmertüren (z.B. CPL-weiß) bleiben nach Montage die Gehrungsschnitte sichtbar. Dies stellt keinen Mangel dar.

Aschaffenburg, August 2021

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.

*Notizen*





## Ihr Bauträger WAHRE WERTE SEIT 1990

Seit der Gründung der **Firma DREGER im Jahr 1990** ist die **DREGER Immobiliengruppe** der Immobilie verpflichtet. Zunächst als Maklerunternehmen, schnell auch als Bauträger und mittlerweile als leistungsfähige Gruppe, die viele weitere Dienstleistungen rund um das Thema Immobilie anbietet.

Kaum ein anderes Immobilienunternehmen im Umkreis kann eine so langjährige und vor allem umfangreiche Erfahrung nachweisen wie die **DREGER Immobiliengruppe**.

Der Bau einer Immobilie beginnt mit der sorgfältigen Beantwortung vieler Fragen. Zum Beispiel nach der Bebaubarkeit des Grundstückes und danach, welche die passende Zielgruppe für die entstehenden Gebäude bzw. den Standort mit seiner Infrastruktur und aktuellen Entwicklung ist.

Um das herauszufinden und für etliche weitere Fragen nehmen wir uns viel Zeit, denn am Ende soll ein Zuhause entstehen, in dem Sie sich über verschiedene Lebensphasen hinweg wohlfühlen, das generationsübergreifend Bestand hat und in der Lage ist, sich verändernden Bedingungen anzupassen.

Falls Sie die Immobilie als Kapitalanlage erwerben, soll sich Ihr Haus bzw. Ihre Wohnung natürlich optimal vermieten lassen und auch dies lässt sich durch sorgfältige Planung steuern. Eine umfangreiche Marktkennntnis, die wir aus vielen verwirklichten Projekten und mittlerweile tausenden Beratungsgesprächen erlangt haben, hilft uns bei all diesen Überlegungen.

Wir wissen, worauf unsere Kunden Wert legen und beziehen aktuelle Trends in unsere Bauvorhaben ein. Immer mit etwas Spielraum für Ihre persönliche Note neben den nötigen Gedanken der Wirtschaftlichkeit.

Der Vorteil für Sie liegt auf der Hand, denn kurze Wege innerhalb unserer Unternehmensgruppe garantieren Wirtschaftlichkeit und Schnelligkeit. Faktoren, die insbesondere in den Bereichen Immobilien und Neubauprojekte von großem Wert sind.



Johannes K. Dreger  
Geschäftsführer



Jens H. Seifert  
Geschäftsführer



#### Auflösung Rätsel von Seite 34

##### Waagerecht

2. Dame
4. Sofa
7. Mama
8. Malen
9. Spielen
10. Schwester

##### Senkrecht

1. Haus
3. Spass
5. Familie
6. Sonne

##### Ort in Hessen

Babenhausen

#### **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.



## Impressum

#### **Adresse Projekt**

Aschaffener Straße / Kaisergärten  
64832 Babenhausen

#### **Beratung & Verkauf**

Hermann Immobilien GmbH  
Hauptstr. 47-49, 63486 Bruchköbel  
Tel.: 06181 97800 · info@hermann-immobilien.de

#### **Bauherr**

Kaisergärten GmbH & Co. KG I  
Darmstädter Str. 125  
63741 Aschaffenburg

#### **Layout**

Kerstin Varga-Sinsel  
Hermann Immobilien GmbH

#### **Bildrechte**

Seite 10, 50, 56 - IStock  
Von Hermann Immobilien gekaufte Bilder  
Seite 80 + 81  
Eigentum Dreger Immobiliengruppe

