



# *Des Kaisers neue Gärten*

WOHNEN IN BABENHAUSEN  
KAISERGÄRTEN

*Wa.BA*



## Inhaltsverzeichnis

Modernes Wohnen in historischer Umgebung	Seite 4 + 5
Standort · Des Kaisers neue Gärten	Seite 6 + 7
Gartenansicht Haus 45 - 59	Seite 8 + 9
Eingangsansicht Haus 45 - 53	Seite 10 + 11
Gartenansicht Haus 45 - 50, 54 + 55	Seite 12 + 13
Daten Fakten Highlights	Seite 15
Des Kaisers neue Kleider · Märchen von Hans Christian Andersen	Seite 16 - 19
Drohnenaufnahme mit Visualisierungen Gesamtansicht	Seite 20 + 21
Freiflächenplan IVa. Bauabschnitt	Seite 22 + 23
Eingangsansicht Haus 45 - 53	Seite 24 + 25
Grundrisse + Visualisierungen Eingang rechts	Seite 27 - 37
Ausbauvariante Dachgeschoss mit Bad	Seite 39
Grundrisse Eingang links	Seite 41 - 47
360° Virtueller Rundgang - QR Code	Seite 48 - 49
Baubeschreibung	Seite 51 - 63
Ihr Bauträger	Seite 64 - 65
Hinweise zum Prospekt	Seite 66
Impressum	Seite 67



## *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 erhielt 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 Kaisergärten Babenhausen entstehen im Bauabschnitt IVa. 3 Reihenhäuser und 12 Doppelhäufigkeiten mit 5 Zimmern, Terrasse mit Garten, 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 Südhessens 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!*





Haus 59 (15)

Haus 58 (14)

Haus 57 (13)

Haus 56 (12)

Haus 55 (11)

Haus 54 (10)

Haus 53 (9)

Haus 52 (8)

Haus 51 (7)

Haus 50 (6)

Haus 49 (5)

Haus 48 (4)

Haus 47 (3)

Haus 46 (2)

Haus 45 (1)

unverbindliche Visualisierung



*Gartenansicht*





unverbindliche Visualisierung

*Eingangsansicht*







unverbindliche Visualisierung

*Gartenansicht*







## *Daten|Fakten|Highlights*

- Massive Bauweise
- Real geteilte Grundstücke
- 5 Zimmer mit ca. 135 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche mit Spitzboden
- Großes Bad mit Wanne, Dusche + Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Duschbad anstelle Abstellraum als Sonderwunsch im Dachgeschoss möglich
- Fußbodenheizung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Elektrische Rollläden
- Terrasse mit Garten
- 2 PKW-Stellplätze inkl.
- Garage als Sonderwunsch möglich
- Schlüsselfertige Erstellung
- (ausgenommen Maler- und Tapezierarbeiten sowie Bodenbeläge)





## 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 Prozeession 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!“

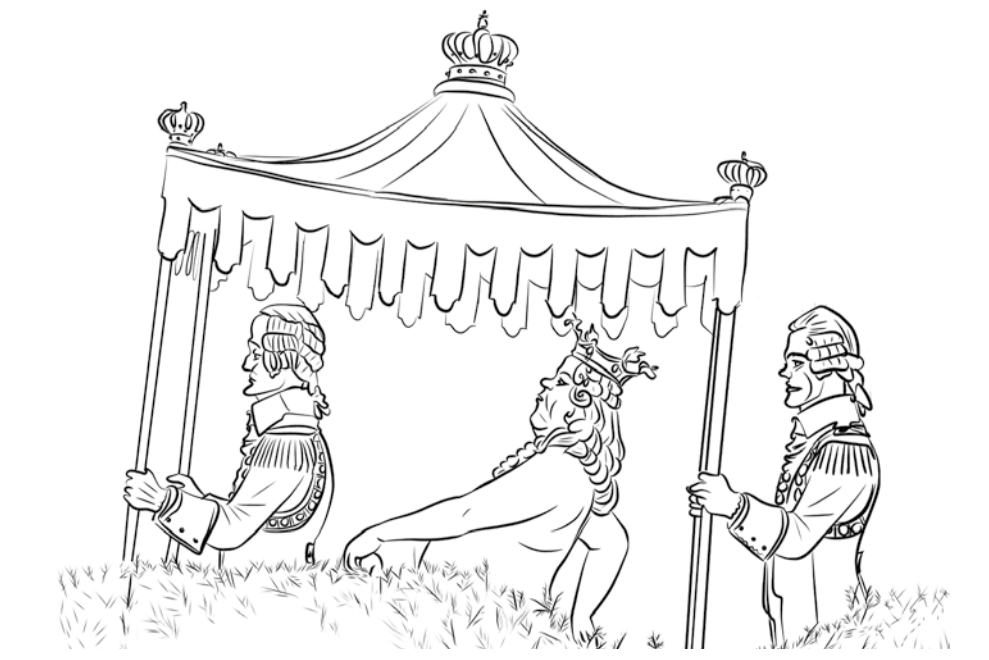
Der Kaiser mit seinen vornehmsten Cavalieren kam selbst dahin, und beide Betrüger hoben den einen Arm in die Höhe, gerade als ob sie etwas hielten, und sagten: „Seht, hier sind die Beinkleider! Hier ist der Rock! Hier der Mantel!“ und so weiter. „Es ist so leicht wie Spinnenwebe; man sollte glauben, 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 Prozession 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 Prozession 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 Prozession aushalten.“ Und die Kammerherren gingen noch straffer und trugen die Schleppe, die gar nicht da war.

Hans Christian Andersen (1805-1875)





# 4. Bauabschnitt

Öffentliche Straße



Bitte  
Änderungen im  
Zuge der  
Realteilung  
beachten!

Öffentliche Straße

ohne Maßstab · unverbindliche Visualisierung · Garage als Sonderwunsch möglich

*Freiflächenplan*

IVa. Bauabschnitt







unverbindliche Visualisierung

*Eingangsansicht*







*Grundrisse*  
*Visualisierungen*  
Eingang rechts



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 45, 49 + 54  
Reihenendhaus 51  
Reihenmittelhaus 52

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	35,14 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
WC	1,88 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.



unverbindl. Visualisierung



## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 56 + 58

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	35,14 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
WC	1,88 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.





## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 45, 49, 54, 56 + 58

Reihenendhaus 51

Reihenmittelhaus 52

*Wohnfläche ca.*

Schlafen | 17,02 m<sup>2</sup>  
Kind 2 | 13,39 m<sup>2</sup>

Bad | 9,97 m<sup>2</sup>  
Flur | 4,40 m<sup>2</sup>



\*Bei Reihenmittelhaus 52 entfällt das Fenster.

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



unverbindl. Visualisierung



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Doppelhaushälfte 45, 49, 54, 56 + 58

Reihenendhaus 51

Reihenmittelhaus 52

Wohnfläche ca.

Kind 2	11,90 m <sup>2</sup>	Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Kind 3	9,57 m <sup>2</sup>	Haustechnik	2,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,02 m <sup>2</sup>		



\*Bei Reihenmittelhaus 52 entfällt das Fenster.

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.



unverbindl. Visualisierung





## GRUNDRISS SPITZBODEN

Doppelhaushälfte 45, 49, 54, 56 + 58  
Reihenendhaus 51  
Reihenmittelhaus 52

*Wohnfläche ca.*

Spitzboden	4,91 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche gesamt (EG, OG, DG + Spitzboden)	<u>135,57 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.





## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Doppelhaushälfte 45, 49, 54, 56 + 58  
Reihenendhaus 51  
Reihenmittelhaus 52

Gespiegelt:  
Doppelhaushälfte 46, 48, 50, 55, 57 + 59  
Reihenendhaus 53

*Wohnfläche ca.*

Kind 2	11,90 m <sup>2</sup>	Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Kind 3	9,57 m <sup>2</sup>	Haustechnik	2,99 m <sup>2</sup>
Bad	4,02 m <sup>2</sup>		

*Grundriss Dachgeschoss*  
Ausbauvariante mit Bad als Sonderwunsch (SW)



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







## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 46, 48 + 50  
Reihenendhaus 53

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	35,14 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
WC	1,88 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.

## GRUNDRISS ERDGESCHOSS

Doppelhaushälfte 55, 57 + 59

*Wohnfläche ca.*

Wohnen/Essen	35,14 m <sup>2</sup>	Flur	3,78 m <sup>2</sup>
Kochen	6,59 m <sup>2</sup>	HAR	0,93 m <sup>2</sup>
WC	1,88 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.



## GRUNDRISS OBERGESCHOSS

Doppelhaushälfte 46, 48, 50, 55, 57 + 59  
Reihenendhaus 53

*Wohnfläche ca.*

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



## GRUNDRISS DACHGESCHOSS

Doppelhaushälfte 46, 48, 50, 55, 57 + 59  
Reihenendhaus 53

*Wohnfläche ca.*

Kind 2	11,90 m <sup>2</sup>	Flur	4,42 m <sup>2</sup>
Kind 3	9,57 m <sup>2</sup>	Haustechnik	2,99 m <sup>2</sup>
Abstellraum	4,02 m <sup>2</sup>		



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

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.



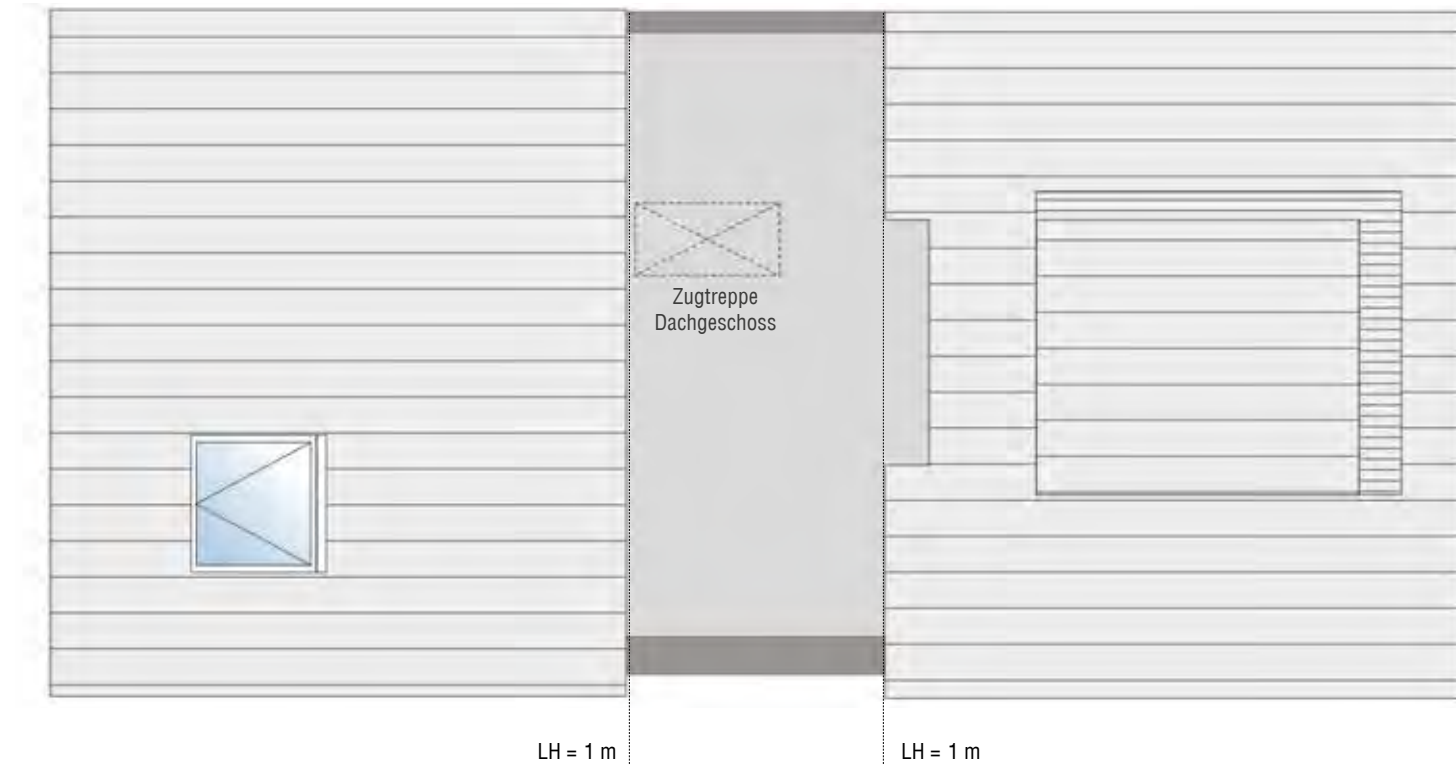


## GRUNDRISS SPITZBODEN

Doppelhaushälfte 46, 48, 50, 55, 57 + 59  
Reihenendhaus 53

*Wohnfläche ca.*

Spitzboden	4,91 m <sup>2</sup>
Wohn-/Nutzfläche gesamt (EG, OG, DG + Spitzboden)	<u>135,57 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.



**HERZLICH WILLKOMMEN IN IHREM NEUEN ZUHAUSE!**

**360° VIRTUELLER RUNDGANG**

Video Referenzobjekt Groß-Zimmern

QR Code scannen und  
virtuell durch alle Räume laufen.

Leichte Abweichungen  
der Raumaufteilungen möglich.



**360° VIRTUELLER RUNDGANG**

Video Referenzobjekt Groß-Zimmern







*Des Kaisers neue Gärten*

*Baubeschreibung*



Neubau eines Doppel-Reihenhaus-Projektes

mit insgesamt 15 Wohneinheiten in den Kaisergärten

Werkunternehmer: Seifert Wohnraum GmbH, Darmstädter Straße 125, 63741 Aschaffenburg

Adresse: Aschaffener Straße (Kaisergärten), 64832 Babenhausen

## Baubeschreibung

### 1. Grundlagen

Die Seifert Wohnraum GmbH baut ihre Hauseinheiten in Massivbauweise unter Beachtung der behördlichen Auflagen und Bestimmungen sowie Einhaltung der bautechnischen und bauphysikalischen Nachweise.

Die Hauseinheit wird gemäß Gebäudeenergiegesetz 2020 in KFW 55 Bauweise realisiert.

In der folgenden Baubeschreibung werden Sie als Kunde und das Unternehmen Seifert Wohnraum GmbH als Werkunternehmer bezeichnet.

Grundsätzlich sind ALLE Vereinbarungen zwischen dem Kunden und dem Werkunternehmer 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 Werkunternehmer vorbehalten.

### 2. Architekten- und Ingenieurleistungen

Die Kosten für die notwendigen Architekten/Ingenieurleistungen sowie die Kosten der Baugenehmigung hinsichtlich des Bauantrages und der späteren Realisierung des Objektes ist nicht im Werkunternehmerlohn enthalten.

Die Kosten für den Blower-Door Test und Vermessungskosten sind im Werklohn enthalten. Die Kosten der evtl. Grenzmarkierung der neuen Grundstücke trägt der Grundstücksverkäufer, wenn dies von behördlicher Seite aus vorgeschrieben wird.

Seitens des Grundstücksverkäufers wird eine Gebäudeeinmessung durchgeführt. Die dafür anfallenden Kosten werden von den Kunden 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 Werkunternehmer oder deren bestellten Architekten. Der Kunde hat kein Weisungsrecht gegenüber den Handwerksunternehmen und deren Mitarbeitern. Eine Baustellenbegehung ist aus versicherungstechnischen Gründen nur mit vorheriger Rücksprache und Terminvereinbarung mit dem Werkunternehmer oder dessen beauftragten Dritten möglich.

Terminvereinbarungen sind im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftszeiten werktags (von Montag bis Freitag) möglich. Sollten Änderungswünsche auftreten, sind diese mit dem Werkunternehmer zu besprechen und schriftlich zu vereinbaren. Eine Verpflichtung, Sonderwünsche auszuführen, besteht für den Werkunternehmer 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 Bauzaunes vorgenommen. Die Baustelleneinrichtung wird für die gesamte Bauzeit gehalten und nach Beendigung zurückgebaut.

Verpackungsmaterialien (Folien, Pappe, Paletten usw.), die während der Bauzeit durch Leistungen des Werkunternehmers auf dem Baugrundstück anfallen, werden fachgerecht durch den Werkunternehmer entsorgt.

Der Werkunternehmer kümmert sich um die Einrichtung von Baustrom und Bauwasser und übernimmt die anfallenden Verbrauchskosten für alle geschuldeten Bauleistungen während der Bauphase.

#### 3.2.2 Erdarbeiten

Alle notwendigen Erdarbeiten für die Vorbereitung des Untergrundes sowie benötigte Fundament- und Rohrleitungsgräben sind im Werklohn 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 Gartenflächen 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 Frostschürzen 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 Dichtschlamm 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 Satteldach ausgeführt. Die Dimensionierung der Sparren, Pfetten und Kehlbalken des Dachgebälkes richtet sich nach den statischen Berechnungen.

Gartenseitig wird eine Schleppgaube in Holzkonstruktion ausgeführt. Die Außenwandflächen der Dachgauben werden mit Zinkblech verkleidet. Der Zugang zum Spitzboden wird durch eine Bodeneinschubtreppe in den Maßen von ca. 120 x 60 cm hergestellt. Die Kehlbalkendecke über DG zum Spitzboden wird mit OSB Platten belegt. Der von außen sichtbare Dachüberstand wird gehobelt und passend zum Fassadenkonzept des Grundstückverkäufers 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 Sparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut. Zur Aufnahme der Dachziegel wird eine Trag- und Konterlattung verlegt. Die Eindeckung der Dachflächen erfolgt mit Betondachsteinen Fa. Nelskamp, Typ: Finkenberger Pfanne oder gleichwertig. Diese sind nach Vorschrift gegen Windlasten gesichert.

Die Farbe richtet sich nach den amtlichen/baurechtlichen Vorgaben bzw. nach dem Farbkonzept des Grundstückverkäufers. Dachflächenfenster werden inkl. aller notwendigen Nebenarbeiten jedoch ohne Rollläden und Verdunkelung eingebaut.

### 3.2.10 Grundstücksanschlüsse

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

## 3.3 Ausbauleistung

### 3.3.1 Heizungsinstallation

Die Hauseinheiten werden über eine zukunftsweisende ökologische Luftwärmepumpe versorgt.

Sämtliche Aufenthaltsräume 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° C
- Bäder/Duschen +24° C

### 3.3.2 Sanitär-, Be- und Entwässerungsinstallation

#### Leitungssystem:

Die gesamte Sanitärinstallation wird ausschließlich aus Markenfabrikaten 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 Zu- und Abwasseranschluss für die Spüle in der Küche erfolgt auf der verputzten Wandfläche in Mehrschichtverbundrohrtechnik.

#### Zähleinrichtungen:

Jede Hauseinheit erhält einen eigenen Kaltwasserzähler im Grundstücksanschlussschacht, welcher aber nicht Leistung des Werkunternehmers ist.

#### Sanitärobjekte:

Der Kunde 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 Katalog.

#### EG-WC

Ein Handwaschbecken Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 45 cm x 34 cm.  
Eine Armatur Einhebelmischer „VIGOUR“ ONE, verchromt.  
Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE spülrandlos mit passendem WC-Sitz.  
Eine WC-Betätigungsplatte GEBERIT Sigma 30.

#### EG-Küche

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



## OG-Bad

Ein Waschtisch Keramik „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 60 cm x 45 cm.  
Eine Armatur Einhebelmischer „VIGOUR“ ONE, verchromt.  
Eine Duschwanne Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 90 cm x 90 cm x 2,5 cm.  
Eine Unterputz-Armatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.  
Eine Brausegarnitur mit Stange 90 cm, Individual 1.0 verchromt.  
Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt.  
Eine Badewanne Duo Acryl „VIGOUR“ ONE, Maße ca. 180 cm x 80 cm.  
Eine Unterputz-Armatur „VIGOUR“ ONE, verchromt.  
Ein Wannenset Individual 1.0.  
Ein Wandanschlussbogen Individual 4.0 verchromt.  
Ein Wand-Tiefspül-WC „VIGOUR“ ONE, spülrandlos mit passendem WC-Sitz.  
Eine WC-Betätigungsplatte GEBERIT Sigma 30.  
Ein Handtuchwärmekörper COSMA, elektrisch, Maße ca. 113 cm x 60 cm.  
Ein Kaltwasser-Abwasseranschluss für die Waschmaschine.

## Terrasse

Eine 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 DG (nur bei Reihenendhäusern bzw. Doppelhäusern) eingebaut. Bei den Reihenmittelhäusern erfolgt die Abluftführung 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 Kunden 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. BTICION 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:

### Elektrische Rollläden

Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden mit je 1 Jalousienschalter pro Fenster, mit Ausnahme der Dachflächenfenster.

### EG-Eingang

außen Ein Wandauslass in Ausschaltung

### EG-Flur

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung  
Eine Einfachsteckdose  
Eine Türsprecheinheit

### EG-WC

Ein Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung  
Eine Einfachsteckdose

### EG-HAR

Ein Deckenauslass in Ausschaltung  
Eine Einfachsteckdose

### EG-Küche

Ein Deckenauslass in Ausschaltung  
Zwei Doppelsteckdosen  
Eine Einfachsteckdose zum Anschluss der Dunstabzugshaube (Umluftbetrieb)  
Eine Herdanschlussdose  
Eine Einfachsteckdose zum Anschluss des Backofens  
Eine Einfachsteckdose zum Anschluss der Spülmaschine  
Eine Einfachsteckdose zum Anschluss des Kühlschranks  
Ein Raumthermostat

### EG-Wohnen/ Essen

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung  
Ein Deckenauslass in Ausschaltung  
Eine Dreifachsteckdose  
Zwei Doppelsteckdosen  
Eine Homeway-Dose  
Ein Raumthermostat

### EG-Terrasse

Ein Wandauslass in Aus-Kontrollschaltung  
Eine Einfachsteckdose in Aus-Kontrollschaltung

### OG-Kind

Ein Deckenauslass in Ausschaltung  
Zwei Doppelsteckdosen  
Eine Einfachsteckdose  
Eine Homeway-Dose  
Ein Raumthermostat

### OG-Eltern

Ein Deckenauslass in Wechselschaltung  
Zwei Doppelsteckdosen  
Eine Einfachsteckdose  
Eine Homeway-Dose  
Ein Raumthermostat

### OG-Flur

Ein Deckenauslass in Kreuzschaltung  
Eine Einfachsteckdose

### OG-Bad

Ein Deckenauslass in Ausschaltung  
Ein Wandauslass über dem Waschbecken in Ausschaltung  
Zwei Doppelsteckdosen  
Eine Doppelsteckdose oder zwei Einzelsteckdosen zum Anschluss der Waschmaschine und des Trockners  
Eine Steckdose zum Anschluss des Elektro-Handtuchheizkörpers  
Ein Raumthermostat

<u>DG-Kind 2/3</u>	Ein Deckenauslass in Ausschaltung Zwei Doppelsteckdosen Eine Einfachsteckdose Eine Homeway-Dose Ein Raumthermostat
<u>DG-Abstellraum</u>	Ein Deckenauslass in Ausschaltung Eine Einfachsteckdose
<u>DG-Flur</u>	Ein Deckenauslass in Wechselschaltung Eine Einfachsteckdose
<u>DG-Haustechnik</u>	Ein Deckenauslass in Ausschaltung Eine Einfachsteckdose Eine Aufputz-Doppelsteckdose für die Heizungsanlage
<u>Spitzboden</u>	Ein Deckenauslass in Ausschaltung Eine Einfachsteckdose Eine Steckdose zum Anschluss des Lüfters

### 3.3.5 Innenputzarbeiten

Alle Außenwände und tragenden Innenwände werden mit Maschinenputz (Gipsputz) verputzt (Ausführung: einlagig, geglättet). Sämtliche Außenecken werden mit Eckputzschienen versehen. Dieser Putz ist durch den Kunden 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 Kunden mit einer Schlussbeschichtung (z.B. mittlere Raufasertapete oder Rauputz) zu versehen, um sichtbare Haarrisse zu vermeiden. Diese Maßnahme ist durch den Kunden 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 Werkunternehmers 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 Grundstücksverkäufers.

### 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 Dampfbremssolie mit allen erforderlichen Anschlüssen an Wänden, Durchdringungen und Dachflächenfenster angebracht.

Die Dachschrägen werden mit einer Lattung sowie Gipskartonplatten versehen. Die Plattenstöße werden „Q2“ verspachtelt. Im Spitzboden werden keine Verkleidungen eingebracht.

### 3.3.8 Schreinerarbeiten – Innentüren

Die Zimmertüren werden mit einer Umfassungszarge und Türblättern mit Röhrenstreifen einlage, sowie beidseitiger Drückergarnitur aus Aluminium ausgeführt. Oberfläche der Türen CPL weiß. Die Höhe der Türen beträgt 2,13 m ab Oberkante Fertigfußboden.

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

### 3.3.9 Fenster- und Verglasungsarbeiten, Rolllädenarbeiten, 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. Das Fenster, das als 2. Rettungsweg im OG dient, erhält zusätzlich eine Nothandkurbel.

EG-WC 1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag  
Glas satiniert, Alu-Fensterbank außen

EG-Küche 1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag  
Klarglas, Alu-Fensterbank außen

EG-Wohnen/ Essen 1 bodentiefe Fensterelement, festverglast, Klarglas, mit Fassadenrinne außen  
1 bodentiefe zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Fassadenrinne außen  
1 bodentiefe Fensterelement als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

OG-Kind 1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen  
1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

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

OG-Eltern 1-flgl. als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, bodentief mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen  
1 bodentiefe zweiteiliges Fensterelement, Seitenteil festverglast, Klarglas und 1-Flügel als Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag, Klarglas, mit Unterlicht, Klarglas, Alu-Fensterbank außen

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

DG-Kind 2-flgl. als 1 Dreh- und 1 Dreh-Kipp-Fenster mit Einhandbeschlag  
Klarglas, Alu-Fensterbank außen

#### Rollläden:

Ausführung in Kunststoff, Farbe hellgrau, mit kugelgelagerter Stahlwelle. Alle Fenster erhalten elektrische Rollläden, mit Ausnahme der Dachflächenfenster.

#### Haustür:

Zur Ausführung kommt eine Kunststoffhaustür in der Farbe anthrazit (innen weiß), mit 3-fach Verriegelung.

### 3.3.10 Estricharbeiten

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

Eine ausreichende Estrichrocknung für die Bodenbeläge, welche vom Kunden verlegt werden, ist durch den Werkunternehmer nicht geschuldet.



### 3.3.11 Fliesenarbeiten

Der Kunde 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 Kunden mit einer geeigneten Schlussbeschichtung zu versehen.

Grundleistung - Fliesenpaket 1 gemäß 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 Fliesen-Paket 1 zu bemustern.

#### Wandflächen:

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

Gäste-WC:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
Bad:	WC und Waschtisch-Wand:	Vorwandhoch
	Wände der Dusche:	Raumhoch
	Badewannenrück-u. Seitenwand:	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 Kunden aufgrund von evtl. auftretenden Rissbildungen eine geeignete Schlussbeschichtung, z.B. Tapete, aufzubringen.

Weiterhin ist der Endanstrich der Treppenstahlkonstruktion durch den Kunden auszuführen (Endanstrich wird nicht durch den Werkunternehmer durchgeführt).

### 3.3.13 Natursteinarbeiten

Die Innenfensterbänke aller brüstungshohen Fenster erhalten eine Natursteinfensterbank nach Mustervorlage des Werkunternehmers, 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 Werkunternehmer nicht ausgeführt. Für die Einbringung des Bodenbelags steht dem Kunden 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 Kunden zu erbringen und nicht Leistung des Werkunternehmers.

### 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 Kunde auszuführen und sind im Werklohn nicht enthalten.

## 4. Außenanlage

Für jede Wohneinheit werden zwei KFZ-Stellplätze erstellt.

Die KFZ-Stellplätze, die Fahrradstellplätze, 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 Werkunternehmers.

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

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

## 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 Werklohn nicht enthalten und sind vom Kunden gesondert schriftlich in Auftrag zu geben und zu vergüten. Bei Abweichungen zwischen den Bauplänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend.

### 5.2 Eingabepläne zur Baugenehmigung

Die Eingabepläne 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 nicht vom Werkunternehmer abgeschlossen und ist Aufgabe des Kunden.

### 5.4 Finanzierung

Vor Vertragsabschluss hat der Kunde dem Werkunternehmer eine Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstitutes vorzulegen.

### 5.5 Arbeiten nach der Übergabe

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

Alle Acrylfugen sowie notwendige Nebenarbeiten sind durch den Maler (Eigenleistung des Kunden) herzustellen. Bei Ausführung der Bodenbelagsarbeiten (Teppich, Laminat o.ä. in Eigenleistung des Kunden) 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.

„VIGOUR“ ist eine Marke der Firma SEEGERS 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 Duschabtrennung ist nicht Bestandteil des Leistungsumfanges des Werkunternehmers. Für die oben beschriebenen Marken und Modelle können nach Wahl des Werkunternehmers 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 Werklohn nicht enthalten. Die genannten Küchenelemente/Geräte dienen der Beschreibung und sind nicht Leistungsbestandteil des Werkunternehmers enthalten.

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 Kunden 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 Stahlbetondecken, 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 Kunden) 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 Werkunternehmers. Für die erforderliche Überprüfung, Wartung und Erneuerung elastischer Fugen ist ausschließ-

lich der Kunde verantwortlich.)

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

Aschaffenburg, März 2023

Änderungen und Druckfehler vorbehalten.

Rechtlich verbindlich ist die notariell beurkundete Baubeschreibung.





## GRUNDSTÜCKS- UND PROJEKTENTWICKLER 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 Unternehmensgruppe, die viele weitere Dienstleistungen rund um das Thema Immobilien 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 Grundstücks und danach, welche die passende Zielgruppe für die entstehenden Gebäude bzw. den Standort mit seiner Infrastruktur und aktuellen Entwicklung ist. Um das herauszufinden, 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 natürlich optimal vermieten lassen. Auch dies lässt sich durch sorgfältige Planung steuern. Eine umfangreiche Marktkenntnis, die wir im Rahmen zahlreicher verwirklichter Bauprojekte 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. Ihr Vorteil liegt dabei auf der Hand: Denn kurze Wege innerhalb unserer Unternehmensgruppe garantieren Wirtschaftlichkeit und schnelle Entscheidungen. Faktoren, die insbesondere in den Bereichen Immobilien und Neubauprojekte von großem Wert sind.





#### **Auflösung Rätsel von Seite 40**

##### 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

#### **Layout**

Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

#### **Bildrechte**

Seite 14, 26, 31 + 49

Eigentum Hermann Immobilien Rhein-Main GmbH

Seite 64

Eigentum Dreger Immobiliengruppe

#### **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 Rhein-Main GmbH  
Hauptstr. 47-49 · 63486 Bruchköbel  
Telefon 06181 9780-0  
kontakt@hermann-immobilien.de

#### **Projektentwicklung/Grundstücksverkauf**

Kaisergärten GmbH & Co. KG II  
Darmstädter Straße 125 · 63741 Aschaffenburg

#### **Baupartner**

Seifert Wohnraum GmbH  
Darmstädter Straße 125 · 63741 Aschaffenburg



