

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN

BAUBESCHREIBUNG



ALLGEMEIN

Bei dem Bauvorhaben "Dahlien-Gärten" in Leonberg-Warmbronn, handelt es sich um ein neues Wohnquartier, das zwischen der Christian-Wagner-Straße, dem Dahlienweg und der Gartenstraße entsteht. Das Wohnquartier besteht aus drei Baufeldern, welche in den kommenden Jahren bebaut werden.

Bei der hier beschriebenen Baumaßnahme handelt es sich um die Bebauung des Baufeldes 1 mit insgesamt 10 Einfamilienhäusern und 22 Tiefgaragenstellplätzen. Die Aufteilung erfolgt nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), dabei werden die einzelnen Häuser bis auf wenige Ausnahmen als selbstständige Einheiten behandelt, für die Tiefgarage wird eine Untergemeinschaft gebildet.

Das Bauvorhaben wird nach den zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden anerkannten Regeln der Technik, unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechtsvorschriften, geplant und gebaut.

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgte auf Grundlage der Planung ohne pauschalen Putzabzug. In Bädern und WCs wurde ca. 2 cm Wandauftrag berücksichtigt. Die Massivwände erhalten einen Putzabzug von ca. 1 cm. Die Terrassen wurden mit 50% angerechnet.

▪ Materialwahl

Die Auswahl der Materialien in allen Gewerken und in der Konstruktion sowie die Gestaltung und Farbgebung aller Bauteile bleiben dem planenden Architekten und dem Bauträger vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen, einer Weiterentwicklung oder Ähnlichem.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Der Einsatz von mindestens gleichwertigen Fabrikaten oder Materialien für einzelne Positionen, entsprechend der Baubeschreibung, wird ausdrücklich vorbehalten.

▪ **Vorwandinstallationen / Verteiler**

Die Vorwandinstallationen, Schächte, Heizkreis- und Unterverteiler in den Häusern wurden durch Planer festgelegt. Änderungen der Lage, Breite, Höhe und Tiefe durch Sonderwunsch des Käufers sind grundsätzlich nicht möglich.

Die Heizkreisverteiler werden in Unterputzkästen ausgeführt.

▪ **Brandschutzhinweis Tiefgarage**

Aus brandschutzrechtlichen Bestimmungen erfolgt der bauliche 2. Rettungsweg aus der Tiefgarage über die Tiefgaragenausgänge/Tiefgaragentreppenhäuser. Die beiden Fluchttüren aus der Tiefgarage sind daher mit einem Panikschloss versehen.

▪ **Wärmeschutz**

Der Wärmeschutznachweis erfolgt durch ein Ingenieurbüro und erfüllt die Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2023). Die Anforderungen des GEG an den sommerlichen Wärmeschutz werden eingehalten. Durch die Einhaltung dieser Anforderungen kann nicht erwartet werden, dass bestimmte Temperaturgrenzen eingehalten werden oder, dass zu jeder Zeit behagliche Innentemperaturen vorliegen. Eine rechtzeitige manuelle Bedienung des außenliegenden Sonnenschutzes, sowie die Ablüftung von Hitze in der zweiten Nachthälfte durch die Bewohner ist sinnvoll und erforderlich. Bei Abwesenheit der Bewohner sollten tagsüber im Sommer sämtliche Fenster geschlossen und alle vorhandenen Sonnenschutzvorrichtungen bzw. Rollläden aktiviert sein.

▪ **Wärme- /Energieversorgung**

Die Wärmeversorgung der einzelnen Häuser erfolgt durch eine Luft-/Wasser Wärmepumpe. Diese wird entweder als Außeneinheit in den Gärten- oder als Inneneinheit im Unter- oder Dachgeschoss der Häuser aufgestellt. Bei der Innenaufstellung werden die Zu- und Abluftelemente entweder über das Dach oder die Außenwand geführt.

Auf den Dächern der Häuser können auf Wunsch Photovoltaikanlagen installiert werden. Der dabei gewonnene Strom kann unter anderem für den Betrieb der Wärmeversorgungsanlagen, dem Hausbedarf und zum Laden von PKWs verwendet werden.

▪ **Verbrauchserfassung**

Für die Abrechnung und Erfassung von Verbrauchskosten der einzelnen Häuser für Strom und Wasser gilt folgendes: Die Häuser erhalten im Untergeschoss eigene Zähler.

Alternativ können die Hauptanschlüsse auch in einem gemeinschaftlichen Hausanschlussraum hergestellt werden. In diesem Fall erhalten die Häuser Unterzähler zur Verbrauchserfassung. Die Leitungen können dabei durch mehrere Häuser im Keller deckennah verlaufen.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

▪ **Lüftung**

Lüftungskonzept: Bäder und WCs, falls technisch erforderlich auch Küchen, werden, mit einer mechanischen Abluftanlage als Dauerläufer in der Grundstufe nach DIN 18017, Teil 3 ausgerüstet. Generell wird aber pro Haus unabhängig davon mindestens 1 Lüfter eingebaut.

Der Feuchteschutz nach DIN 1946-6 wird nachgewiesen. Soweit erforderlich, werden in den Fenstern Zuluftelemente (Falzlüfter/Rahmenlüfter) eingebaut. Eine zusätzliche Lüftung über Fenster ist notwendig und Teil des Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-6.

Die Tiefgarage entlüftet auf natürliche Weise über Lüftungsöffnungen gemäß Lüftungsgutachten.

▪ **Schallschutz**

Der Schallschutznachweis wird durch ein Ingenieurbüro erbracht. Zum Schutz von Schallübertragungen aus dem benachbarten Haus werden die erhöhten Schallschutzanforderungen nach Beiblatt 2 zur DIN 4109:1989-11, Tabelle 2, realisiert.

Die Trennwände innerhalb der jeweiligen Häuser werden in Trockenbau hergestellt. Ein definierter Schallschutz innerhalb des Hauses oder Anforderungen nach anderen Richtlinien (z.B. VDI 4100) sind nicht vereinbart. Es werden daher keine besonderen Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Häuser ausgeführt.

Demnach folgen als Schallschutzvorgabe und Beschaffenheitsvereinbarung exemplarisch für nachfolgende Trennbauteile folgende Schallschutzanforderungswerte:

Luftschalldämmung von Trennwänden zwischen fremden Wohneinheiten:
≥ 55 dB

Geräusche zwischen fremden Wohneinheiten können dabei noch hörbar sein, sind jedoch im Allgemeinen nicht störend. Sprache mit üblicher Lautstärke kann in leiser Umgebung evtl. gerade noch als Geräusch gehört werden, ist jedoch nicht verständlich.

Sprache mit angehobener Lautstärke aus fremden Wohneinheiten ist in der Regel zu hören, in den überwiegenden Fällen aber nicht verständlich.

Musik in normaler Lautstärke ist kaum hörbar, bei normalen Wohngewohnheiten und nicht besonders leiser Umgebung nicht hörbar. Gehgeräusche aus fremden Wohneinheiten sind kaum hörbar und im Allgemeinen nicht störend. Eine gegenseitige Rücksichtnahme der Bewohner verbleibt dennoch als vorausgesetzt.

Der Schallschutz gegen Außenlärm erfüllt die Anforderungen der DIN 4109:2018-01. Diese Schallschutzanforderungen sind einem üblichen Komfort- und Qualitätsstandard zuzuordnen.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

Ansonsten erfolgt die Ausführung des baulichen Schallschutzes nach den Anforderungswerten des öffentlich-rechtlich geforderten Mindestschallschutzes DIN 4109:2018-01. Dies gilt insbesondere für Installationsgeräusche, Geräusche aus haustechnischen Anlagen, oder den Hauseingangstüren

▪ **Elektromobilität (Quartierslösung)**

In der Tiefgarage werden alle PKW-Stellplätze für die Nachrüstung der Elektromobilität (vgl. Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) vorbereitet. Dafür wird in der Tiefgarage die Ladeinfrastruktur gebündelt, welche es erlaubt, die Leitungen bei Bedarf zum jeweiligen Stellplatz zu führen und dort den individuellen Ladepunkt zu installieren. Über ein Ladelastmanagementsystem wird dafür gesorgt, dass die Ladeleistung an den Stellplätzen geregelt wird.

Die gesamte Ladeleistung wird gleichmäßig auf alle Fahrzeuge verteilt, die maximale Ladeleistung beträgt hierbei 11 kW pro Ladepunkt. Die Verbräuche der einzelnen Ladepunkte können entweder über den zugeordneten Stromzähler oder direkt an der auf Wunsch erhältlichen Wallbox erfasst werden.

▪ **Trafostation**

Sollte die erforderliche Stromleistung aus dem vorgelagerten Netz des Energieversorgers für das Wohnquartier Dahlien-Gärten nicht ausreichen, wird im Quartier eine oberirdische Trafostation errichtet. Der Standort der Trafostation erfolgt gemäß dem Planungskonzept der Fachplaner und den Anforderungen des Netzbetreibers. Die Trafostation ist auf Dauer zu belassen. Die Unterhalts- und Instandhaltungskosten sind von allen angeschlossenen Eigentümern im Quartier Dahlien-Gärten entsprechend Ihrer Miteigentumsanteile zu tragen.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	ROHBAUARBEITEN
1.1	Baugruben- und Fundamentaushub
1.2	Entwässerungsarbeiten
1.3	Untergeschoss
1.4	Erdung
1.5	Unter-, Erd- und Obergeschoss
1.6	Dachkonstruktion
1.7	Blechenerarbeiten
1.8	Fassade - Außenputz
2.0	INNENAUSBAU
2.1	Estricharbeiten
2.2	Malerarbeiten
2.3	Treppen
2.4	Haustüranlage
2.5	Fenster
2.6	Sonnenschutz
2.7	Schlosser
2.8	Innentüren
2.9	Bodenbeläge
2.10	Fliesen
3.0	TECHNIK
3.1	Sanitäre Einrichtung
3.2	Heizung
3.3	Elektroinstallation
4.0	AUSSENANLAGEN
4.1	Pflasterungen / Wege / Stufen
4.2.	Pflanzungen
4.3.	Zäune
4.4.	Mauern
4.5.	Müll
4.6.	Fahrräder
5.0	TIEFGARAGE

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

1.0 ROHBAUARBEITEN

1.1 Baugruben- und Fundamentaushub

Abtrag des Mutterbodens und, falls möglich, Lagerung auf dem Gelände zum Wiedereinbau, ansonsten Abfuhr und Entsorgung auf Deponie. Verfüllen der Arbeitsräume und Rohrleitungsgräben bis zum Niveau des geplanten Geländes, falls möglich, mit vorhandenem Material.

1.2 Entwässerungsarbeiten

Für die Ausführung der Arbeiten sind die örtlichen Vorschriften in Verbindung mit der Entwässerungsgenehmigung maßgebend. Falls erforderlich wird eine Schmutzwasserhebeanlage und/oder Rückstauklappen eingebaut. Wenn in der Entwässerungsgenehmigung gefordert, wird das Regenwasser über Retentionszisternen in den öffentlichen Kanal geleitet.

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschließlich der erforderlichen Kontrollschächte. Die Häuser erhalten gemeinsame Kontrollschächte.

Die Entwässerungsleitungen werden in ausreichendem Gefälle im Sandbett oder Feinsplitt und in Kunststoffrohren ausgeführt.

Falls erforderlich erhalten die Häuser sowie die Tiefgarage zur Ableitung von Oberflächen- und ggf. Schichtenwasser eine Drainage. Kontroll- und Spülschächte nach Erfordernis.

Die Dachentwässerung erfolgt über Dachrinnen und Anschluss an die Fallrohre. Dacheinläufe in erforderlicher Dimension und Anzahl. Die Häuser erhalten gemeinsame Fallrohre. Hinweis: Aufgrund technischer Erfordernis können sich die Lage der Fallrohre, im Aufteilungsplan mit „RR“ gekennzeichnet, noch verändern.

Die Entwässerung des Außenbereichs erfolgt, falls möglich, durch Versickerung ohne zusätzliche Abläufe und Rinnen.

Bei den Ausgängen auf Terrassen werden, wenn erforderlich, außenseitig Entwässerungsrinnen eingebaut.

1.3 Untergeschoss

Fundamente nach statischer Berechnung. Bodenplatte als Stahlbetonplatte wenn möglich, durchgehend je Häuserzeile, Stärke gemäß Statik. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis als Innen- oder Außendämmung.

Außenwände, Stützen sowie Decken in Stahlbeton, Stärke gemäß Statik. Nicht erdberührte Außenwände können alternativ in Kalksandsteinmauerwerk hergestellt werden.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Die Abdichtung der Außenwände erfolgt nach Erfordernis und Wahl des Bauträgers. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis als Innen- oder Aussendämmung

2-schalige Kellergeschoss-Haustrennwände in Stahlbeton bzw. in Kalksandsteinmauerwerk, Stärke gemäß Statik und Schallschutz.

Tragende Innenwände in Stahlbeton oder Kalksandsteinmauerwerk, Stärke gemäß Statik. Nichttragende Innenwände als doppelt beplankte Gipskartonständerwände.

Die Oberflächen in den nicht zu Wohnzwecken dienenden Bereichen bleiben im Inneren unbehandelt und werden nicht verspachtelt oder verputzt. Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

Licht- und Zuluftschächte werden als Kunststoff- oder Betonfertigteilelemente mit verzinktem und aufhebelsicheren Lichtschachtrost ausgeführt.

1.4 Erdung

Fundamenterder nach den VDI-Richtlinien, Potenzialausgleichsschienen an notwendigen Stellen.

1.5 Erd- und Obergeschoss

Tragende Innen- und Außenwände in Kalksandsteinmauerwerk oder als Stahlbetonwände gemäß Statik. Nichttragende Innenwände in den aufgehenden Geschossen als doppelt beplankte Gipskartonständerwände.

2-schalige Haustrennwände in den aufgehenden Geschossen in Stahlbeton oder als Kalksandsteinmauerwerk, Stärke gemäß Statik und Schallschutz. Trennfuge mit Mineralwollfüllung.

Decken über UG und EG aus Stahlbeton gemäß Statik. Die Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

Decke über OG als Holzbalkendecke. Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis als Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle mit innenseitiger Dampfsperrlage. Die Innenverkleidung in den Wohnbereichen erfolgt mit einlagiger Gipskartonplatte auf Unterkonstruktion.

1.6 Dachkonstruktion

Steildachbereich als Satteldach in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus getrocknetem Nadelholz bzw. Konstruktionsvollholz gemäß statischen Erfordernissen, einschließlich diffusionsoffener Unterspannbahn, Konterlattung und Lattung. Dachtritte und Sekuranten nach Erfordernis.

Der Zugang zum Dachboden (Bühne) erfolgt über eine wärmegegedämmte Auszugsleiter im Flur OG. Der Bühnenboden wird mit Spanplatten beplankt und nicht weiter behandelt.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Dachdeckung aus Betondachstein (z.B. Braas Frankfurter Pfanne), einschließlich aller erforderlichen Formsteine. Ortgangausbildung an Hauptdach mit Ortgangsteinen. Material, Farbe und Form nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Sollte die Wärmepumpe als Inneneinheit im Dachgeschoss platziert werden, so wird hierfür ein gedämmter Technikraum hergestellt.

1.7 Blechenerarbeiten

Alle Blechteile (sofern außenliegend) wie z.B. Attika- und Mauerabdeckungen, Regenfallrohre, Aufkantbleche, Einfassbleche, Abdeckbleche und Wandanschlüsse werden in einer geeigneten Metallkonstruktion nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Dachentwässerung der Häuser erfolgt über gemeinsame Dachrinnen und Fallrohre. Anordnung und Ausführung in erforderlicher Dimension und Anzahl nach Werkplanung.

1.8 Fassade-Außenputz

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten gemäß Wärmeschutznachweis. Farbe und Putzstruktur erfolgen nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Alternativ erfolgt die Ausführung einzelner Fassadenbereiche als vorgehängte, hinterlüftete Fassade gemäß Wärmeschutznachweis. Farbe, Materialität und Anordnung nach Gestaltungskonzept des Architekten.

2.0 INNENAUSBAU

2.1 Estricharbeiten

Untergeschosse, mit Ausnahme des Treppenhauses, erhalten einen Zementestrich auf Folie bzw. Verbundestrich.

Im Treppenhaus UG sowie in den Wohnbereichen im EG und OG erfolgt der Einbau eines schwimmenden Estrichs auf Dämmlage, gesamte Aufbauhöhe ohne Endbelag ca. 12-14 cm.

2.2 Malerarbeiten

Wohnbereiche, ausgenommen geflieste Wände: Alle Innenwände, mit Ausnahme der massiven Wände, erhalten eine Fugenspachtelung zur Aufnahme der Raufasertapete. Die massiven Wände erhalten einen Innenputz nach technischer Erfordernis. Die Deckenflächen erhalten eine Fugenspachtelung. Alle Decken und Wände werden mit einer Raufasertapete - Mittelkorn- tapeziert, diese wird mit Innendispersionsfarben weiß gestrichen oder gespritzt.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Die Wände und Decken im Untergeschoss der Häuser erhalten keine Fugenspachtelung und keinen Verputz. Die Decken werden, soweit nicht wärme gedämmt, mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt, ebenso die Wandflächen. Der Boden, mit Ausnahme des Treppenhauses im UG, erhält eine staubbindende Beschichtung in grau.

Die Stahlkonstruktion der Treppenanlage in den Häusern wird in RAL dunkelgrau beschichtet.

Die Wärmedämmung an Wänden und Decken von unbeheizten zu beheizten Räumen erfolgt gemäß Wärmeschutz nachweis. Material und Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

2.3 Treppen

Die Treppen vom Untergeschoss bis in das Obergeschoss werden als System-Stahl-Treppenkonstruktion ausgeführt. Die Stufen werden als stabverleimte massive Buche-Holzstufen, Sortierung naturbunt, auf die Stahlkonstruktion montiert. Wandseitig wird ein Holzhandlauf angebracht.

2.4 Haustüranlage

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement mit Rahmen. Isolierverglasung, Uw nach Wärmeschutz nachweis, satiniert. Innen Aluminium-Drücker, außenseitig Stoßgriff in Edelstahl oder gleichwertig. Farbe, Format und Art nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Profilylinderschloss über Schließanlage mit 3 Schlüsseln, gleichschließend für die Haustüre, die beiden TG-Fluchttüren, den Schlüsselschalter für das TG-Tor sowie ein eventuell erforderlicher gemeinschaftlicher Technik/Zählerraum.

2.5 Fenster

Die Wohngeschosse erhalten Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, Farbgestaltung innen und außen nach Farbkonzept des Architekten. Uw nach Wärmeschutz nachweis. Generell je Fenstereinheit ein Flügel mit Dreh-Kipp-Beschlag. Zweiflügelige Fenster werden mit Stulp ausgeführt.

Teilweise werden die Fenster mit Festverglasung gemäß Planeinzeichnung im Teilungsplan ausgeführt. Fenstergriffe aus Aluminium, z.B. Roto oder gleichwertig. Bei außenliegenden Bädern, Duschen und WCs erhalten die Fenster eine satinierte Verglasung.

Innenfensterbänke an Brüstungsfenster als Kunststein, Fabrikat Agglo Marmor oder gleichwertig. Bäder und WCs erhalten geflieste Innenfensterbänke. In der Küche und im Untergeschoss sind keine Innenfensterbänke vorgesehen. Außenfensterbänke aus Leichtmetall, Natur- oder Kunststein. Farbe nach Wahl des Architekten.

Fenster im Untergeschoss der Häuser B1-B3 werden als Systemfenster mit Zweifachverglasung, wo erforderlich mit Kunststofflichtschacht oder Betonfertigteillichtschacht und verzinktem sowie aufhebelsicherem Lichtschachtrost ausgeführt.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Dachflächenfenster als Kunststofffenster mit Holzkern, in Schwing/Klappausführung, Farbe innen und außen nach Farbkonzept des Architekten, Isolierverglasung Uw nach Wärmeschutznachweis.

2.6 Sonnenschutz

Rollläden aus Kunststoffeinschiebeprofilen mit Lüftungsschlitzen, Farbe der Laufschiene nach Farbkonzept der Architekten. Die Bedienung erfolgt manuell mit einer Handkurbel. Die Rollladenkästen werden als überdämmbare Vorbaurollladenkästen montiert und sind von außen revisionierbar. Fenster im Untergeschoss der Häuser B1-B3 erhalten keinen Rollladen.

Die Dachflächenfenster in Schlafzimmer und Zimmer erhalten außenliegende Solar-Rollläden mit Funkfernbedienung.

2.7 Schlosser

Die Vordächer der Häuser B1-B3, als feuerverzinkte Stahl-/Glaskonstruktion. Zwischen Vordach und Wand erfolgt keine Abdichtung. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

Geländer vor bodentiefen Fenstern als Staketengeländer nach Gestaltungskonzept des Architekten. Stahlteile des Geländers sind feuerverzinkt und erhalten keinen Anstrich.

Sichtschutz an den Terrassen mit blickdichter Füllung in feuerverzinktem Stahlrahmen nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Sämtliche am Bauwerk vorhandene Roste oder Gitter werden als feuerverzinkte Stahlkonstruktion ausgeführt

2.8 Innentüren

Innentüren als Röhrenspantüren, Oberfläche Dekor weiß, mit sturzhoher Umfassungszarge. Lichtes Durchgangsmaß ca. 0,69 bis 0,94 x 2,09m gemäß Werkplanung. Drückergarnitur mit Buntbartschloss in Aluminium Preisgruppe Hoppe Amsterdam, Ausführung mit Rundrosetten. Bäder und WCs erhalten WC-Beschläge. Türen erhalten einen Unterschnitt von ca. 2cm für das Nachströmen der Luft.

Die Schleusentüren im UG werden als Stahltürblätter mit Stahleckzargen im Mauerwerk eingebaut. Teilweise erfolgt der Einbau von T30-Türen nach Erfordernis gemäß Baugenehmigung. Endbeschichtung gemäß Gestaltungskonzept des Architekten.

2.9 Bodenbeläge

Alle nicht gefliesten Bereiche der Wohngeschosse erhalten einen Laminatboden nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 25,00 brutto/qm. Der Sockel wird in weiß ausgeführt, geklebt oder genagelt, nach Wahl des Bauträgers.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

2.10 Fliesen

Die Abdichtung der spritzwassergefährdeten Bereiche im Bad erfolgt nach dem ZDB – Merkblatt „Verbundabdichtung“. Weitere Abdichtungen sind nicht erforderlich.

Bodenfliesen im Treppenhaus UG, WC und Bad im Format 30/60 nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 30,00 brutto/qm. Fliesensockel, wo erforderlich und möglich, als passende Sockelfliese. Die Ausfugung erfolgt in grau, die Verlegung im Kreuzverband.

Wandfliesen in WC und Bad mit glasierter Oberfläche im Format ca. 30/60 nach Mustervorlage bzw. bis zu einem Materialpreis von EUR 30,00 brutto/qm. Die Ausfugung erfolgt in silbergrau, die Verlegung im Kreuzverband. Als Eckschutz werden weiße Kunststoff-Kantenprofile verwendet.

Bäder: Die Spritzwasserbereiche in den Duschen werden raumhoch gefliest. Alle anderen Wände werden umlaufend bis ca. 1,20m Höhe gefliest, auch im Bereich der Badewanne. Bereiche hinter den Waschtischen und den WCs werden in Abhängigkeit der Höhe der Vorwandinstallation gefliest. Die restlichen Wandflächen werden nicht gefliest, sondern mit Raufasertapete -Mittelkorn- tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Der Abschluss erfolgt mit weissen Kunststoff-Kantenprofilen.

WCs: Wände mit Sanitärgegenständen werden bis ca. 1,20m Höhe bzw. in Abhängigkeit der Vorwandinstallation gefliest. Die restlichen Wandflächen werden nicht gefliest, sondern mit Raufasertapete -Mittelkorn- tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt. Der Abschluss erfolgt mit weißen Kunststoff-Kantenprofilen. Die Küchen erhalten keinen Fliesenspiegel.

3.0 TECHNIK

3.1 Sanitäre Einrichtungen

Die Installation der Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Kunststoff- oder Verbundrohren ausgeführt. Die Abwasserleitungen werden als Guss- oder Kunststoffrohr ausgeführt. Die Dämmung der Leitungen erfolgt gemäß DIN, in Sichtbereichen im Keller mit Kunststoffummantelung. Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht vorgesehen.

Die Versorgung der Häusergruppen erfolgt über das örtliche Leitungswassernetz. Die Wasseruhren des Versorgers befinden sich entweder im Untergeschoss der Häuser oder in einem gemeinsamen Verteilerschacht außerhalb der Häuser oder in einem evtl. erforderlichen gemeinschaftlichen Hausanschlussraum, nach Vorgabe der Stadt, bzw. des Versorgers.

Gartenseitig ist je Haus ein Außenwasserhahn, frostsicher mit Selbstentleerung, vorgesehen.

Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Keller UG.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Die Anzahl und Ausführung der Ausstattungsgegenstände der Sanitärräume (Bad und WC) ist aus den Teilungsplänen ersichtlich. Sämtliche Sanitärgegenstände werden in weiß geliefert.

Folgende Einrichtungsgegenstände kommen zur Ausführung:

Waschtisch: one von VIGOUR (Breite im Bad ca. 61cm, im WC ca. 45cm).
Einhand – Waschtischbatterie one von VIGOUR.

Tiefspülklosett: one von VIGOUR, spülrandlos. Spülkasten als Unterputzspülkasten mit Druckbetätigungstaste.

Badewanne: Stahl-Einbaubadewanne der Firma VIGOUR oder gleichwertig in Polystyrol – Tragekörper, Größe ca. 170/75cm. VIGOUR one Wannenmischbatterie (Aufputz) mit Brausegarnitur.

Duschbereich: Stahl-Einbauduschwanne der Firma Vigour, Modell clivia oder gleichwertig in Polyester – Tragekörper, Größe ca. 90/90, gesamte Aufbauhöhe ca. 10 cm. Einhand-Mischbatterie (Unterputz) one von VIGOUR mit Brausegarnitur one von VIGOUR inkl. Brausestangenset (90 cm). Echtglasduschabtrennung, Beschlag glanzchrom, ggf. mit feststehendem Seitenelement und Drehtüre, außen und innen Knopf, bei Erfordernis mit Stabilisierungsstange, Glashöhe ca. 2 Meter.

Ausstattungsgegenstände aus der Serie one der Firma Vigour wie Handtuchhalter am Waschtisch, Handtuchhacken, Toilettenpapierhalter und Duschkorb sind im Leistungsumfang enthalten.

Bei den Waschtischen werden Spiegel ohne sichtbare Befestigungen angebracht (Bäder Größe ca. 80 x 60 cm, WCs Größe ca. 60 x 50 cm).

In der Küche kommt eine Abflussleitung sowie ein Kalt- und Warmwasseranschluss mit Eckventilen für Mischbatterie und Geschirrspüler (kein Leistungsumfang) im Schachtbereich zur Ausführung. Falls kein Schacht in der Küche vorhanden ist, wird die Abflussleitung gemäß Teilungsplan vorgesehen.

3.2 Heizung

Als Heizungssystem wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, Preisgruppe NOVELAN Polaris bzw. JABBAH, oder gleichwertig eingebaut. Die Aufstellung der Wärmepumpe erfolgt gemäß Planung entweder als Inneneinheit im Unter- oder Dachgeschoss oder als Außeneinheit im Garten.

Die Steuerung mit Pufferspeicher steht im Technikraum DG oder UG.

Die Regelung der Heizung erfolgt mit einer Außentemperaturabhängigen elektronischen Steuerung.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung in Kunststoff- oder Verbundrohr. Die Regelung erfolgt, mit Ausnahme der Dielenbereiche, raumweise über elektrische Thermostate, die die Stellmotoren am Verteiler je Geschoss ansteuern. Die Thermostate werden bei den Lichtschaltern angebracht. Der Flur im OG erhält keine Fußbodenheizung.

Aus Komfortgründen erhält das Badezimmer im OG, soweit möglich, einen weißen Handtuchwärmekörper, der rein elektrisch betrieben werden kann und somit auch bei ausgeschalteter Heizung aktivierbar ist.

Die Heizkreisverteiler im EG und OG werden in Unterputzverteilerkästen ausgeführt, Anordnung gemäß Werkplan.

Maßgebend für die Größe, Dimensionierung, Anzahl und Anordnung der Heizanlage ist die Wärmebedarfsberechnung und die Werkplanung.

3.3 Elektroinstallation

Die Versorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des Versorgers. Die Installation erfolgt entsprechend den VDE – Vorschriften und den Richtlinien des Versorgers.

Die Zäblerschränke einschließlich der Hauptsicherungen befinden sich entsprechend den Vorgaben des Netzbetreibers entweder im Untergeschoss der Häuser oder in einem dafür vorgesehenen gemeinschaftlichen Hausanschlussraum. Im zuletzt genannten Fall befinden sich die Sicherungskästen im UG der Häuser.

Für den Allgemeinstrom der gemeinschaftlichen Zugangswege und der Beleuchtung der Tiefgarage wird ein Stromzähler eingebaut. Die Lage des Zählerplatzes erfolgt nach den Angaben des Planers im Innen- oder Außenbereich.

Für den Strom des Tiefgaragentores sowie der Beleuchtung der TG-Rampe und des Durchfahrtsbereiches zur Tiefgarage für die Baufelder 2 und 3, wird ein Zwischenzähler eingebaut.

Außenleuchten an allgemeinen Wegflächen nach Erfordernis als Poller- oder Wandleuchte mit Leuchtmittel. Qualität, Art und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten. Schaltung über Bewegungsmelder oder Sensoren in den Leuchten auf Zeitschaltuhr nach Maßgabe des Planers. Außenleuchten der allgemeinen Wegflächen können sich in Randbereichen von Gartenflächen (SNR) befinden.

Installation eines LAN-Netzes: Zentraler Verteilerkasten im Technikraum UG mit Platz für einen Router des Medienanbieters (z.B. Telekom). Eine Steckdose im Verteilerkasten. Aufbau einer sternförmigen Verkabelung in jeden Aufenthaltsraum, samt Datendose. Ein Router ist nicht im Leistungsumfang beinhaltet. Die Anordnung des Verteilerkastens erfolgt nach Werkplanung.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

Antennen-Verkabelung: Sternförmige Verkabelung mit Antennenkabel vom zentralen Verteiler (für TV- und LAN-Verkabelung) im UG, in jeden Aufenthaltsraum, samt Dose.

Die für die Medienversorgung notwendige Infrastruktur (z.B. Telekom) wird im Technikraum zur Verfügung gestellt. Sollte vom Versorger noch kein Glasfaseranschluss angeboten werden, so wird vorsorglich ein Leerrohr ins UG der Häuser, für die spätere Nachrüstung von Glasfaser, gelegt.

Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnräumen und im Treppenhaus UG unter Putz. Im restlichen Untergeschoss erfolgt die Installation als Aufputzmontage. Die Verlegung erfolgt mit in den Decken eingelegten Kabeln oder als Verlegung auf der Rohdecke.

Schalter und Steckdosen im reinweißen Großflächenschalterprogramm in der Preisgruppe der Firma Jung, AS 500.

Die Rauchmelder werden als nicht vernetzte, Batterie betriebene Rauchmelder gemäß Vorschrift eingebaut. Die Stückzahl und Anordnung erfolgt nach Vorschrift.

Folgende Installationen kommen zur Ausführung:

UG Hausgruppe A

Eingang (außen)

- 1 Klingeltaster mit Gegensprechanlage (Preisgruppe Siedle)
- 1 Anschluss für Außenleuchte im Eingangsbereich

Flur

- 2 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass im Treppenhaus
- 1 Schalter für Treppenhausbeleuchtung (UG/EG)
- 1 Steckdose bei Schalter

Schleuse

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

Hausanschlussraum

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

Keller / Technik / Waschküche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Doppelsteckdose für Haustechnik
- 1 Steckdose

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

UG Hausgruppe B

Flur

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandauslass im Treppenhaus
- 1 Schalter für Treppenhausbeleuchtung (UG/EG)
- 1 Steckdose bei Schalter

Schleuse

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

Keller / Technik / Waschküche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Trockner
- 1 Doppelsteckdose für Haustechnik
- 1 Steckdose

EG Hausgruppe B

Eingang (außen)

- 1 Klingeltaster mit Gegensprechanlage (Preisgruppe Siedle)
- 1 Anschluss für Außenleuchte im Eingangsbereich

Windfang

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter

EG Hausgruppe A und B

Flur (Bereich Treppe)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Wandauslass im Treppenhaus (EG zu OG)
- 1 Schalter für Treppenhausbeleuchtung (EG/OG und EG/UG)
- 1 Innenstation mit Gegensprechfunktion und Türöffner

WC

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter

Wohn-/ Esszimmer

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter
- 2 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Dose
- 1 Daten-Dose

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter
- 2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Steckdose Kühlschrank
- 1 Steckdose Geschirrspüler
- 1 Herdanschluss
- 1 Steckdose Umlufthaube
- 1 Steckdose Dampfgarer/Microwelle

Terrasse

- 1 Steckdose wassergeschützt, von innen schaltbar
- 1 Wandauslass, von innen schaltbar

OG Hausgruppe A und B

Flur

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose
- 1 Schalter für Treppenhausbeleuchtung (OG/EG)

Schlafen

- 1 Deckenbrennstelle über Kreuzschaltung (ein Schalter links und rechts vom Bett sowie ein Schalter an der Tür)
- 1 Steckdose bei jedem Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 TV-Dose
- 1 Daten-Dose

Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 TV-Dose
- 1 Daten-Dose
- 1 Steckdose bei Daten-Dose

Bad

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose beim Waschtisch
- 1 Steckdose bei Schalter
- 1 Steckdose für Handtuchheizkörper

DG Hausgruppe A und B

Dachboden

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
(Der Schalter mit Kontrollleuchte befindet sich im Flur OG)

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

4.0 AUSSENANLAGEN

Die Ausführung der Außenanlagen erfolgt nach dem Aufteilungsplan und dem Werkplan des Architekten sowie nach den Vorschriften und Pflanzgeboten des Bebauungsplanes und der Baubehörde.

4.1 Pflasterung

Die Beläge von Terrassen werden aus grauen Betonplatten mit Vorsatz hergestellt. Größe und Ausführung erfolgen nach Werkplanung mit Unterbau auf Stelzlager oder in Riesel verlegt.

Der Hauszugang, die Gehwege und die Müllauffstellfläche Hausgruppe A, werden in grauem Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus Rechteck-/Quadratpflaster hergestellt. Format, Verlegung und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten und zur Überwindung von Höhendifferenzen wird die Verlegung des Pflasters mit Gefälle und/oder der Einbau von Betonblockstufen erforderlich sein.

Der Spritzschutz für die Fassade wird mit Traufplatten oder mit Kies nach Maßgabe des Architekten hergestellt. Im Bereich der Terrassenplatten und des Hauszugangs wird kein Spritzschutz ausgeführt.

4.2 Pflanzungen

Im Bereich der Pflanzfläche wird Mutterboden aufgetragen, alternativ kann auch Pflanzsubstrat eingebaut werden. Die Oberfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst. Darauf erfolgt eine Raseneinsaat.

Die Anordnung von Bäumen, Büschen, Sträuchern und Gräsern erfolgt gemäß dem beurkundeten Aufteilungsplan. Die Anpflanzung von Hecken und Sträuchern erfolgt in der Preisgruppe Hainbuchenhecke.

4.3. Zäune

Im Aufteilungsplan ggf. eingezeichnete Zaunelemente werden als verzinkter Maschendrahtzaun ausgeführt.

4.4. Mauern

Erforderliche Mauerscheiben werden als Betonmauerscheiben verbaut. Erforderliche Stützwände aus Beton nach Vorgaben des Statikers.

4.5. Müll

Jedes Haus der Baureihe B erhält neben dem Eingang eine Einhausung mit Überdachung für 2 x 120 Liter Mülltonnen. Art, Materialität und Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Für die Häuser der Baureihe A wird neben der Tiefgarage eine überdachte und nicht verschlossene Müllauffstellfläche erstellt. Die Wände und Decke dieser Fläche werden nicht verputzt/verspachtelt und nicht gestrichen.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

4.6. Fahrräder

Die Fahrradstellplätze für die Hausgruppe B werden in den Schleusen nachgewiesen. Für die Hausgruppe A werden in der Tiefgarage höhenversetzte und wandhängende Fahrradstellplätze nachgewiesen.

5.0 TIEFGARAGE

Für jedes Haus sind zwei Tiefgaragenstellplätze vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt über die Christian-Wagner-Straße. Die in der Tiefgarage gelegenen Stellplätze der Baufelder 2 und 3 werden ebenfalls die Zufahrt über die Christian-Wagner-Straße auf Baufeld 1 nutzen.

Das Überfahrts- und Gehrecht und die damit verbundene anteilige Kostentrags- und Mitwirkungspflicht bei der Unterhaltung und Instandhaltung sind per Dienstbarkeit geregelt.

Die Außenwände, die Stützen sowie die Decke in der Tiefgarage werden aus Stahlbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Abdichtung der Außenwände erfolgt nach Erfordernis und Wahl des Architekten.

Die Tiefgaragendecke wird in den nicht überbauten Bereichen bituminös nach Flachdachrichtlinie oder alternativ in WU-Beton, nach Wahl des Architekten ausgeführt. Wärmedämmung nach Erfordernis gemäß Wärmeschutznachweis. Bei Ausführung der Tiefgaragendecke in WU-Beton erhalten die Attiken keine Blechabdeckung. Die Tiefgaragendecke erhält eine intensive Begrünung.

Licht- und Zuluftschächte werden als Kunststoff- oder Betonfertigteilelemente mit verzinktem und aufhebelsicheren Lichtschachtrost ausgeführt.

Die Tiefgaragenwände, Stützen und die Decke bleiben unbehandelt, werden nicht gespachtelt oder verputzt und erhalten keinen Anstich.

Die Entwässerung der Tiefgaragendecke im nicht überbauten Bereich erfolgt über Einläufe mit Anschluss an die Entwässerungsleitungen.

Die Tiefgaragenrampe wird durch überfahrbare Rinnen in erforderlicher Dimension und Anzahl entwässert.

Der Boden in der Tiefgarage und die Tiefgaragenzufahrt wird in einem grauen Betonpflaster in der Preisgruppe Kronimus Knochensteinpflaster auf tragfähigem Grund ausgeführt.

Eine geringe Pfützen- oder Kondenswasserbildung im Bereich der Tiefgarage stellt keinen Mangel dar. Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge führen und darf daher weder auf der Tiefgaragendecke (Zuwege) noch auf der Tiefgaragenrampe verwendet werden.

Die Schutzbeschichtung der Stahlbetonteile in der Tiefgarage und der Tiefgaragenrampe gegen Salzeintrag wird nicht gestrichen und kann, bedingt durch den Trocknungsprozess, Ausblühungen aufweisen.

wohnenplus

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Die Abtrennung der Stellplätze wird gekennzeichnet.

Elektrisch betriebene Rollgitter- bzw. Kipptor, wenn erforderlich mit Schlupftüre. Jeder Stellplatz erhält einen Handsender für das Tiefgaragentor.

In der Tiefgarage werden Langfeldleuchten mit Leuchtmittel, Art nach Wahl des Architekten, montiert. Schaltung über Sensoren in den Leuchten oder Bewegungsmelder, nach Maßgabe des Architekten. Im Bereich der Rampe und / oder Zufahrt wird eine Ampel zur Regelung der Ein- und Ausfahrt angebracht.

An den beiden Ausgängen aus der Tiefgarage kommen Stahltüren in Stahlzargen zur Ausfüzung. Schließung auf Schließanlage, Farbbeschichtung gemäß Gestaltungskonzept des Architekten.

Leonberg 10. Oktober 2023
iep wohnen bau GmbH

HINWEISE ZUR BAUBESCHREIBUNG

Hinweise zu Allgemein:

Bei den verwendeten Bildern in dieser Baubeschreibung handelt es sich lediglich um beispielhafte Darstellungen der Produkte. Die Bilder sind nicht bindend für die Ausführung, da u. A. auch laufende Produkthanpassungen der Hersteller hier nicht wiedergegeben werden können.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

In den Plänen eingezeichnete Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Bei der Festlegung der Küchenplanung durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen auf Kosten des Erwerbers ggf. hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden. Es wäre dann je nach Planung eine Arbeitsplatte mit einer Einbautiefe von bis zu 70 cm zu empfehlen. Wir empfehlen Maße für die Küche vor Ort aufzumessen.

Die Einheiten werden nach der Bauschlussreinigung übergeben. Die Feinreinigung erfolgt durch den Erwerber.

Aufgrund technischer Erfordernis können Vorwandinstallationen, Schächte und Unterverteiler in ihrer Dimensionierung (Breite, Höhe, Tiefe) und in ihrer Lage vom Aufteilungsplan abweichen. Eine Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.

Die Installation der Abluftanlage stellt keine Be- und Entlüftungsanlage als kontrollierte Wohnraumlüftung dar. Diese muss über natürliche Fensterlüftung durch den Nutzer gewährleistet werden.

Eventuell im Außenbereich befindliche Holzteile werden entweder natur belassen und vergrauen, oder Sie werden einmalig durch den Bauträger beschichtet. Die Ausführung richtet sich nach dem Gestaltungskonzept des Architekten. Die Beschichtung von Holzteilen im Aussenbereich sollte regelmäßig gewartet oder erneuert werden.

Streusalz kann zur Beschädigung der Bodenbeläge/Bausubstanz führen und darf daher weder auf der Tiefgaragendecke (Zuwege/Hauszugänge), der Quartiersdurchwegung noch auf der Tiefgaragenrampe verwendet werden.

Hinweise zu Punkt 1:

Setzungen vor allem in den Bereichen des Hauszugangs und Terrassen sind trotz fachgerechter Verdichtung des Auffüllmaterials nicht auszuschließen und von Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen.

Retentionszisternen sollten regelmäßig gewartet werden. Retentionszisternen und damit auch deren Schachtdeckel, können sich in Gartenanteilen, Zuwegen oder Stellplatzbereichen befinden.

Aufgrund technischer Erfordernis kann sich die Lage und Anzahl der Fallrohre, im Vertragsplan mit „RR“ gekennzeichnet, noch verändern

Bei allen Drainagen ist als Wartungsmaßnahme eine turnusmäßige Spülung vorzunehmen.

Die Zuluftschächte der Tiefgarage und Lichtschächte der Untergeschosse können sich teilweise in den Gartenanteilen (SNR) der Häuser befinden.

DAHLIEN-GÄRTEN

10 EINFAMILIENHÄUSER IN LEONBERG-WARMBRONN

Hinweise zu Punkt 2:

Wärmedämmungen an Wänden und Decken im Untergeschoss, können aufgrund bauphysikalischer Erfordernis von den in den Teilungsplänen eingezeichneten Dämmungen abweichen oder gar neu hinzukommen. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.

Briefkasten und Außenleuchte gehören nicht zum Leistungsumfang.

Alle nicht verzinkten, sichtbaren Stahl- und Eisenteile werden grundiert und mit Kunstharz-Lackfarbe, nach Gestaltungskonzept des Architekten, beschichtet.

Hinweise zu Punkt 2, Fenstern:

- Zwischen Innenbereich und Terrasse können konstruktionsbedingt Höhenunterschiede bestehen.
- Aufgrund technischer Anforderungen kann der Rahmen einzelner Fensterelemente im Innenbereich von der Wand überstehen.
- Je nach schallschutztechnischer Erfordernis und unter Berücksichtigung der Empfehlungen aus dem Bebauungsplan werden erforderliche Fenster als Schallschutzfenster ausgeführt. Die Zuluftelemente werden hierbei nicht als Falzlüfter sondern als Rahmen-/ oder Laibungslüfter ausgeführt.

Hinweise zu Punkt 3.1, Sanitär:

- Aus energetischen Gründen ist eine Öffnung der Aussenhülle für eine Dunstabzugshaube nicht vorgesehen.
- Die Abfluss- und Wasserleitungen in der Küche werden als Aufputzleitungen ausgeführt.
- Nicht geschleifte Kaltwasserleitungen müssen wegen der Trinkwasserhygiene regelmäßig gespült werden. Nach Vorgabe der Trinkwasserverordnung müssen zur Vermeidung von stagnierendem Wasser turnusmäßige Spülungen durchgeführt werden.
- Die Position der sanitären Einrichtungsgegenstände, der Waschmaschinenanschlüsse im UG, die Außenwasserhähne sowie der Wasserzähler, werden nach Vorgaben des Planers festgelegt. Die Änderung der Position durch Sonderwunsch des Käufers ist nur bedingt möglich.
- Die Lage der Sanitärgegenstände/-installationen kann sich aufgrund technischer Erfordernis ändern. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.
- Beim Entfall von Ausstattungsgegenständen oder Spiegeln erfolgt keine Vergütung.

Hinweise zu Punkt 3.2, Heizung:

Die Lage der Heizung (Außen- und/oder Innenelement) kann sich aufgrund technischer Erfordernis ändern und vom Vertragsplan abweichen. Die Zustimmung des Käufers ist nicht erforderlich.

Aufgrund technischer Erfordernis kann sich die Lage der Unterputzverteilerkästen verändern. Die Änderung der Position durch Sonderwunsch des Käufers ist ggf. nicht möglich.

DAHLIEN-GÄRTEN

**10 EINFAMILIENHÄUSER
IN LEONBERG-WARMBRONN**

Hinweise zu Punkt 3.3 Elektroinstallation:

Die Instandhaltung und Wartung der Rauchwarnmelder obliegen dem Käufer.

Hinweise zu Punkt 3.3, Antennenverkabelung:

Diese Ausführung wird nur umgesetzt, wenn ein Breitbandkabel (z.B. Vodafone) in der Straße liegt oder im Sonderwunsch die „Vorbereitung Sat-Anlage“ kostenpflichtig bestellt wird. Wenn dies nicht der Fall ist, entfällt die Antennen-Verkabelung.

Sollte es für die Medienversorgung zwei Anbieter geben, so kommt nur eine zur Ausführung. Laufende Betriebskosten oder einmalige Freischaltgebühren bzw. Anschlusskosten sind durch den Bewohner zu tragen.

Hinweise zu Punkt 4:

Die Feuerwehraufstellflächen und -zuwege neben oder auf den EG-Terrassen und durch die Gärten sind dauerhaft freizuhalten und dürfen nicht überbaut werden.

Die im Aufteilungsplan eingezeichneten Böschungen können sich aufgrund technischer, gestalterischer oder topografischer Erfordernis ändern.

Der Bauträger übernimmt keine Anwuchsgarantie. Die Unterhaltung der Bepflanzung ist ab Übergabe durch die Eigentümer durchzuführen. Auf die Notwendigkeit des regelmäßigen Gießens aller Pflanzen (insbesondere auch des Rasens), auch über die Wintermonate, wurde hingewiesen.

Hinweise zu Punkt 5:

Aufgrund technischer Erfordernis können an Decken, Wänden und Stützen Wärmedämmungen angebracht werden.

Die Breite der Fahrgassen und der Tiefgaragenstellplätze entsprechen der geltenden Garagenverordnung. Mehrfaches Rangieren ist je nach Anordnung des Stellplatzes gegebenenfalls erforderlich. Trassen- und Leitungsführungen z.B in Kabelpritschen / -kanälen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen können deckennah durch einzelne Stellplätze verlaufen, in diesen Bereichen kann die Stellplatzhöhe unter 2 Meter liegen.

Leonberg 10. Oktober 2023
iep wohnen Bau GmbH