

# **BAUBESCHREIBUNG FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER MIT 30 WOHN EINHEITEN SCHIEFER BERG, HILLEN WIESE IN 38124 BRAUNSCHWEIG**

## **Vorbemerkungen**

Die Ausführung erfolgt gemäß den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und dem Stand der Bautechnik.

Die ausgeführten Leistungen umfassen alle Leistungen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes einschließlich der Außenanlagen und aller erforderlichen Nebenleistungen wie:

- Planungs- und Architektenleistungen
- Baugenehmigungsgebühren
- Bauleitung
- Vermessungsarbeiten
- Erschließungswege und Zufahrten auf dem Grundstück
- Planungen der Fachingenieure
- Statik und Wärmebedarfsberechnung

Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung Niedersachsen des Bebauungsplans ST83 Stöckheim Süd sowie die genehmigten Pläne im Maßstab 1:100.

## **Allgemeine Angaben**

### **Grundstück und Gebäudetyp**

Lage des Grundstücks: 38124 Braunschweig – Stöckheim-Süd, Schiefer Berg / Hillenwiese, Flur 4, Flurstück 447

Grundstücksgröße: 3182 m<sup>2</sup>

3 Gebäudeteile mit Wohnungen, die durch 2 Gebäudeteile mit Nebennutzungen wie Multiparker (halbautomatischem Parksystem) und Abstellräumen verbunden sind.

Die Gebäudeteile mit Wohnnutzung werden von der Straße aus gesehen von links nach rechts mit Haus 1, Haus 2 und Haus 3 bezeichnet.

Bei den Gebäuden handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Staffelgeschoss und insgesamt 30 Wohneinheiten..

Die Wohnfläche wurde nach DIN 277 ermittelt. Die Terrassen- und Dachterrassenflächen sind abweichend anstatt zu 100% nur zur Hälfte ihrer Grundfläche angerechnet.

## **Wohntypologie**

Die Wohngebäude bestehen im Wesentlichen aus 2 Typen von Maissonettewohnungen:

Die **Gartenmaisonette** mit eigenem Vorgarten und PKW- und Fahrradstellplatz ist im Erdgeschoss direkt von der Straße aus zugänglich. Diesem Wohnungstyp ist ein eigener Garten zugeordnet, der an die Wohnzimmerterrasse auf der Westseite des Gebäudes anschließt. Eine einläufige Treppe erschließt den Wohnbereich im 1.Obergeschoss.

Die **Penthousemaisonette** mit großer nach Westen ausgerichteter Dachterrasse und Zugang vom obersten Geschoss über einen Laubengang. Eine interne Treppe erschließt die Wohnräume im darunterliegenden 2.Obergeschoss.

Den Laubengang erreicht man über einen Personenaufzug im Treppenhaus.

Direkt vom Treppenhaus erschlossen werden noch jeweils 2 Single-Apartments im Erdgeschoss und Obergeschoss und eine kleinere Penthousemaisonette in den oberen Geschossen.

## **Technische Erschließung**

Die öffentliche und die nichtöffentliche Erschließung sind im Leistungsumfang enthalten.

Dazu gehören Wasser, Abwasser, Heizenergie, Strom und Telekommunikation.

Glasfaseranschluss für höhere Bandbreite im Up- und Downloadbereich.

Die TV-Versorgung erfolgt über einen Kabelanschluss.

## **Energieeinsparverordnung**

Das Grundstück liegt im Energie-Effizienz-Quartier Stöckheim-Süd der BS-Energy.

Der Jahresprimärenergiebedarf liegt entsprechend Energieausweis vom 27.06.2022 bei 22,8 kWh/m<sup>2</sup>a.

## **Schallschutz**

Gemäß Beiblatt 2 der DIN 4109

Für einen guten Schallschutz sind die Wohnungstrennwände aus 24 cm Kalksandstein mit einer hohen Rohdichte von 2,2 kg/m<sup>3</sup>.

Die Wohnungstrenndecken sind aus 20 cm Stahlbeton und zusätzlich durch einen 6,5 cm dicken Heizestrich auf 3 cm dicker Trittschallplatte entkoppelt.

## **Bauwerk**

### **Erdarbeiten:**

Abtragen des Humus und separate Lagerung. Aushub der gesamten Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben einschließlich der Abfuhr des übrigen Erdmaterials. Schichtweise Wiederverfüllung der Gräben und der Arbeitsräume bis zum Grobplanum. Herstellung des geplanten Geländeprofils. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden an- bzw. abgebösch.

### **Gründung / Keller**

Die Gründung und das Tragwerk erfolgen gemäß den statischen Berechnungen (der am Datum der Baugenehmigung gültigen Vorschriften und Verordnungen). Die Gebäude sind außer im Bereich des Technikraums und der Multiparker nicht unterkellert. Die Bodenplatte und erdberührten Außenwände der Keller werden in WU-Beton ausgeführt.

Die Bodenplatte wird als massive Fundamentplatte mit Streifenfundamenten in Ortbeton entsprechend den statischen Berechnungen und Zeichnungen ausgeführt. Ein Fundamentanker wird in die Fundamente eingelegt.

Die Dämmung erfolgt auf der Bodenplatte.

### **Hybridbauweise**

Die Gebäude werden in Holzhybridbauweise hergestellt.

Bei diesem Holzhybridbau werden die Materialien Holz, Stahlbeton und Kalksandstein mit ihren jeweiligen Stärken vereint. Holz als nachhaltiger Baustoff und tragendes Element für die wärmedämmende Gebäudehülle, Stahlbeton als statisches Element wird für das Fundament, die Treppenhäuser mit Fahrstuhlschacht sowie für die Decken verwendet. Kalksandstein wird aufgrund des guten Schallschutzes und der Wärmespeicherung als Wohnungstrennwand eingesetzt. Durch die Verwendung von Holz als wesentlichem Baumaterial bei der Holzhybridbauweise erhält das zu bauende Gebäude eine gute Ökobilanz, da Holz als CO<sub>2</sub>-Senke dient und eine klimaneutrale Bauweise darstellt.

### **Geschossdecken**

Die lichte Deckenhöhe der Wohnräume beträgt im Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und im Dachgeschoss 2,70 m. Im 2. Obergeschoss 2,56 m.

Die Decken werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Decken mit Sichtbetonqualität werden weiß beschichtet.

Im Bereich von Deckensprüngen und in Abstellräumen werden die Decken teilweise mit abgehängten Gipskartondecken verkleidet.

### **Treppenhaus**

Die beiden Treppenhäuser inklusive der Aufzugsschächte werden in Stahlbeton hergestellt. Alle Sichtoberflächen werden als Sichtbeton in der Qualität SB2 hergestellt und transparent versiegelt.

Der Boden im Erdgeschoss und im Dachgeschoss erhält einen hochwertigen geschliffenen Betonwerkstein Richtfabrikat DASAG Nordic 7233.

Der dreigeschossige Luftraum wird mit einer Lichtskulptur aus Pendelleuchten inszeniert. Brüstungs- und Treppengeländer werden als beschichtete Stahlkonstruktion hergestellt.

### **Aufzug**

Die Personenaufzüge in den Treppenhäusern werden wie folgt eingebaut:

Getriebeloser Synchronmotor im Schachtkopf

Tragkraft 800 kg/10 Personen

Haltestelle im Erdgeschoss und im Dachgeschoss mit Teleskopschiebetüren.

Innengröße der Kabine beträgt 1,50 x 1,10 m

Oberflächen Edelstahlblech gebürstet

Spiegel über die Breite der Rückwand

### **Außenwand/Fassaden**

Nord- und Südaußenwand/-fassade, Treppenhausfassade: Kalksandstein bzw. wenn konstruktiv erforderlich in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung mit WDVS als weiße Putzfassade.

Ost- und Westaußenwand: Holzständerbauweise mit Dämmung aus Zelluloseeinblasdämmung

Ost- und Westfassade Putz: Brüstungen, Attika sowie der Anschluss Nord- und Südfassade WDVS auf Holzkonstruktion. Die Wandflächen erhalten einen weißen Anstrich.

Ost- und Westfassade Holz: Wandflächen in der Fensterebene: Hinterlüftete Fassade mit Holzverkleidung. Die Holzverkleidung wird als sägeraue Lärchenstülpchalung ausgeführt und zur Unterstützung einer gleichmäßigen Vergrauung lasiert.

Die Außenwand/Fassaden der Gebäudeteile für Multiparker, Abstell- und Müllräume werden wie zuvor beschrieben in Holzständerbauweise mit Stülpchalung aus sägerauen Lärchenbrettern ausgeführt.

### **Tragende- / Wohnungstrennwände**

Tragende Wände werden in Kalksandstein bzw. wenn konstruktiv erforderlich in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden zur Einhaltung des Schallschutzes ebenfalls als massives Mauerwerk in Kalksandstein ausgeführt.

Die Mauerwerkswände in den Wohnungen werden mit einem zweilagigen Kalkputz verputzt.

Oberfläche in Qualitätsstufe 2 abgerieben und gefilzt sowie deckend weiß beschichtet

### **Innenwände nicht tragend**

Metallständerwände beidseitig doppelt beplankt mit Gipskarton.

Oberfläche in Qualitätsstufe 2 gespachtelt sowie deckend weiß beschichtet.

## **Innenputz**

In allen Wohnräumen werden die massiven Wände mit einem zweilagigen Kalkputz verputzt. Oberfläche in Qualitätsstufe 2 abgerieben und gefilzt sowie deckend weiß beschichtet. Der Putzanschluss an Holzbauteilen, Trockenbauwände und -decken sowie Stahlbetondecken wird mit Anschlussfugen ausgeführt. Diese Fugen sind unterhaltungsbedürftig, da durch das nicht zu vermeidende Schwinden der Bauteile sowie Temperatur- und Raumklimaschwankungen Risse aus Bewegungen entstehen können. Diese Fugen sollten daher kontrolliert und bei auftretenden Rissen von den Erwerbern wieder geschlossen werden.

Die Massivwände in untergeordneten Räumen wie Keller, Technikräumen, Multiparker sowie Abstellräumen außerhalb der Wohnung werden nicht verputzt, sondern nur deckend beschichtet.

## **Fußbodenaufbau**

In allen Räumen ist ein Zementestrich auf Trittschalldämmung verlegt. Außer in den Abstellräumen wird dieser als Heizestrich ausgeführt.

Auf den Böden der Bäder werden Fliesen von Porcelaingres verlegt.

Alle anderen Räume erhalten ein geöltes Eichenparkett.

Weiß beschichtete Fußbodenleisten aus Holzwerkstoff schließen die Fuge zwischen Eichenparkett und aufgehenden Bauteilen.

## **Interne Treppen**

Die Gartenmaisonette und die Penthousemaisonette haben zur Erschließung der beiden Geschosse eine interne Treppe die als Betonfertigteil hergestellt wird. Die Treppengeländer, Handläufe und Brüstungen sind aus beschichtetem Flachstahl.

Die Treppen in den kleinen Penthousemaisonettes (Wohnungen 11 und 26) haben eine Spindeltreppe aus Stahl.

Die Laufflächen aller Treppen werden beschichtet.

## **Dach**

Die Dächer werden als Flachdächer mit mindestens 2% Gefälle ausgeführt. Dacheindeckung aus Bitumenschweißbahn auf Gefälledämmung.

Das Dach über dem Staffelgeschoss wird als extensives Gründach mit einem umlaufenden Kiesstreifen mit einer Breite von 30 cm im Bereich der Attika ausgeführt.

## **Gartenterrassen / Dachterrassen**

Die Böden sind aus hochwertigem Betonwerkstein Richtfabrikat DASAG Indigo Prato 7857. Als Sichtschutz wird auf die Grenze zum Nachbarn eine Garten- bzw. Terrassenbox gebaut. Die Penthousemaisonette hat zusätzlichen zwischen Terrassenbox und der Brüstung einen Pflanzentrog, der eine grüne Abgrenzung zu den nachbarlichen Wohnungen schafft. Die Pflanzenträge sind käuferseits mit Erde zu füllen und zu bepflanzen.

### **Gartenbox/Terrassenbox**

Mit den Abmessungen 2,10 x 0,95 m und einer Höhe von 2,65 m bietet die Gartenbox genügend Stauraum für Terrassenmöbel, Gartengeräte u.a.. Der Zugang erfolgt über eine Doppelflügeltür um den Stauraum optimal nutzen zu können.

Die Boxen sind mit sägerauer Lärchenstülpeschalung verkleidet und werden zur Unterstützung einer gleichmäßigen Vergrauung lasiert.

### **Laubengang**

Vom Treppenhaus gelangt man über einen Laubengang zu den Penthousemaisonettes.

Die Böden sind aus hochwertigem Betonwerkstein Richtfabrikat DASAG Indigo Prato 7857.

### **Gemeinschaftsterrasse**

Die Gemeinschaftsterrasse befindet sich im Dachgeschoss und wird vom nördlichen Treppenhaus aus erschlossen.

Der Boden ist mit hochwertigem Betonwerkstein Richtfabrikat DASAG Indigo Prato 7857 belegt.

Die Gemeinschaftsfläche wird durch ein freitragendes Stahldach vor Regen geschützt.

Die Fläche, die an die Dachterrassen der Wohnungen angrenzt, ist zur Wahrung der Privatsphäre durch eine Stahlbrüstung begrenzt und erhält eine Dachbegrünung

### **Fenster**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohngeschossen werden als Holz-Aluminium-Fenster mit Dreifach-Isolierverglasung ausgeführt. Die außenliegenden Aluminiumdeckleisten sorgen für die Langlebigkeit und Wertigkeit der Fenster. Sie werden passend zu den Fensterblechen und Laibungsblechen anthrazitfarben beschichtet.

Die Holzprofile der Fenster sind auf der Innenseite holzsichtig lackiert und schaffen eine warme, wohnliche Atmosphäre. Mindestens eines dieser Fenster im Raum hat einen Drehkipplügel.

Die Holzfensterbänke sind weiß lackiert.

Alle Räume zu den Terrassen im Erdgeschoss und Dachgeschoss erhalten 5 Meter breite raumhohe Panoramafenster mit großen Schiebetüren.

Alle Fenster erhalten Pilzzapfenverriegelung. Die Fenster im Erdgeschoss erhalten 8 Pilzzapfenverriegelung je Fensterflügel für eine erhöhte Einbruchsicherheit.

Die Schiebefenster im Erdgeschoss werden durch 4 Bolzen und VSG Verglasung gegen Einbruch gesichert.

### **Sonnenschutz**

Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen erhalten außenliegende Raffstores aus schwenkbaren Aluminiumlamellen.

Diese bieten einen effektiven Sonnenschutz im Sommer und schaffen eine angenehme Verdunklung für die Nacht.

Eine Ausnahme sind die Fenster zum Laubengang, die aufgrund der Verschattung durch das Dach keinen Sonnenschutz benötigen.

## **Wohnungseingangstüren**

Die Wohnungseingangstüren zu den Vorgärten und Laubengänge werden mit Holztürblättern im Farbton der angrenzenden Holzfassade ausgeführt. Die Türrahmen basieren auf dem System der Holz-Aluminium-Fenster.

Alle Türschwellen sind barrierefrei und nicht höher als 2 cm.

Die Türen im Erdgeschoss werden in der Einbruchschutzklasse RC2 ausgeführt.

Alle Wohnungseingangstüren haben Drückergarnituren mit außenseitigem Knauf aus Edelstahl (Richtfabrikat Hoppe Amsterdam) sowie einen Türspion.

## **Türen im Treppenhaus**

Die Hauseingangstüren der Treppenhäuser haben Holz-Aluminium-Rahmen und ein Türblatt mit Glasfüllung. Die Türen im Treppenhaus zu den Gemeinschaftsflächen und Technikräumen sind Stahltüren mit Stahlumfassungszargen mit den entsprechenden Brandschutzanforderungen.

## **Barrierefreie Zugänglichkeit / behindertengerechte Wohnung**

Alle Eingangsgeschosse der Maisonettewohnungen werden schwellenlos ausgeführt.

Die barrierefreie Zugänglichkeit der oberen Maisonettewohnungen wird durch den Aufzug im Treppenhaus gewährleistet.

Es sind 3 behindertengerechte Wohnungen entsprechend den Vorgaben der DIN 18040-2 entworfen.

Die Wohnungen 05 und 20 werden im Erdgeschoss von den Treppenhäusern erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Treppenhauseingang befindet sich 2 Behindertenparkplätze mit den Abmessungen 3,50 x 5,00 m.

Die Wohnung 15 ist eine Gartenmaisonette und mit einem Homelift zur barrierefreien Erschließung des 1. Obergeschosses geplant. Der Parkplatz im Vorgarten ist ebenfalls behindertengerecht, da die seitliche Zuwegung als Ausstiegsfläche genutzt werden kann.

## **Schließanlage**

Die Wohnanlage wird mit einem Schließsystem ausgestattet. Schließplan und Sicherungskarte werden nach der Abnahme an die Hausverwaltung übergeben.

Jede Wohnungseingangstür erhält einen Schließzylinder und 3 Schlüssel, diese sind gleichschließend mit dem Zylinder des entsprechenden Briefkastens. Durch die Schlüssel ist ebenfalls der Zugang zu den Gemeinschaftsräumen wie Treppenhäuser, Technikraum, Spiel und Müllplatz gegeben.

## **Briefkasten**

Die Gartenmaisonettes mit eigenem Eingang haben einen eigenen Briefkasten mit Hausnummer.

Für die übrigen Wohnungen gibt es eine Briefkastenanlage, die sich im Erdgeschoss des entsprechenden Treppenhauses befindet.

## **Abstellräume**

Zur optimalen Nutzung der Wohnfläche haben nicht alle Wohnungen einen großen Abstellraum.

Aus diesem Grund entstehen in dem kleineren Baukörper zwischen Haus 1 und 2 insgesamt 25 Abstellräume. Die Abstellräume werden durch Gittertrennwände aus feuerverzinktem Draht abgeteilt, haben jeweils eine Tür mit Türschild und sind vorgerichtet für Schließung mit bauseitigem Vorhängeschloss.

## **PKW Stellplätze / E-Parking**

Es werden insgesamt 28 PKW Stellplätze errichtet.

18 Stellplätze befinden sich vor dem Gebäude

und 10 Parkplätze in den beiden halbautomatischen Parksyste-  
men, Richtfabrikat Klaus Multiparker  
Trend Vario 6300. Die Stellplätze und die Stellplätze in den Multiparkern können als  
Sondernutzungsrecht den Wohnungen zugeordnet werden.

Für die Stellplätze der Gartenmaisonette, ein Stellplatz vor jedem Treppenhaus (Stellplatz Nr. 57 +  
60) sowie die Stellplätze der Multiparker werden Hausanschluss und Elektroleitungen für eine E-  
Parking-Ladestation vorinstalliert. Die Ladestation ist aufgrund der KfW Fördermittel zum Zeitpunkt  
der Planung durch die Käufer zu erbringen.

In unmittelbarer Nähe zum Treppeneingang befindet sich 2 Behindertenparkplätze mit den  
Abmessungen 3,50 x 5,00 m.

## **Fahrradstellplätze**

Die Gartenmaisonettes haben jeweils einen Fahrradanhänger für jeweils 2 Fahrräder in ihrem  
Vorgarten. Die übrigen Wohnungen nutzen 32 Fahrradstellplätze gemeinschaftlich.

10 Fahrradanhänger mit 20 Stellplätzen befinden sich vor den Treppenhäusern und  
6 Fahrradanhänger für 12 Stellplätze auf der Gemeinschaftsterrasse im Dachgeschoss.

## **Müllbehälterstandort**

Zwischen den Gebäudeteilen mit Wohnnutzung sind jeweils Müllbehälterstandorte. Diese sind durch  
Gemeinschaftswege von der Straße her erschlossen und für den rechnerisch zu erwartenden Müll  
ausreichend dimensioniert.

## **Ausstattung der Wohnungen**

### **Innentüren**

Umfassungszarge, Türblatt Röhrenspanplatte weiß beschichtet

In den Wohnräumen sind die Türen mit Buntbartschloss und je einem Schlüssel, in Bad und Gäste-WC  
mit WC-Riegel ausgestattet.

Der Lüftungsquerschnitt der Innentüren wird nach den Vorgaben des Lüftungskonzepts durch  
Unterschnitt der Türblätter hergestellt.

Drückergarnitur aus Edelstahl, Hoppe Amsterdam

### **Bäder**

Ausgestattet mit Objekten von Villeroy und Boch, Armaturen von Hans Grohe und Fliesen von  
Porcelaingres.

Zwischen den Sanitärobjekten können geringe Farbunterschiede sein, die zu tolerieren sind.

### **Elektro / Multimedia**

Die Ausstattung erfolgt nach DIN 18015-2 Tabelle 2.

Schalterserie Jung LS 990 alpinweiß

Elektrische Leitungen unter Putz außer in den Technikräumen und den Multiparkern, wo die Verlegung  
auf Putz erfolgt.



Die Gartenmaisonettes erhalten eine eigene Klingel nahe der Wohnungseingangstür.

Die übrigen Wohnungen haben ein gemeinsames Klingeltableau mit Gegensprechanlage am Vordach des jeweiligen Hauseingangs.

Kabelanschluss im Multimediaverteiler sowie Leerrohr für zusätzliche Medienleitung käuferseits.

Es wird eine Erdungsanlage mit Fundament- und Ringender eingebaut.

Jede Wohnung, die Treppenhäuser sowie Abstellräume erhalten Rauchmelder, die gemietet werden. Die Miet- und Wartungsgebühren zahlt der Käufer mit dem monatlichen Hausgeld an die Eigentümergemeinschaft.

### **Malerarbeiten**

Alle Wände und Decken in den Wohnungen werden weiß beschichtet. In den Nebenräumen werden alle Wände und Decken, die nicht Sichtbeton sind weiß beschichtet.

## **Haustechnik**

### **Heizung und Warmwasser**

Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Nahwärmeanschluss des Versorgers BS-Energy.

Diesbezüglich wurde ein Gestattungsvertrag mit BS-Energy geschlossen.

Die Wohnräume werden mit Fußbodenheizung beheizt, die der Nutzer über Raumthermostate regulieren kann.

### **Sanitärinstallationen**

Warmwasser erfolgt über o.g. Nahwärme.

Wasserleitungen werden vom Hausanschluss im Technikraum in Haus 1 zu den Verbrauchern gelegt.

Abflussleitungen werden aus heißwasserbeständigem Kunststoff hergestellt.

Jede Wohnung hat einen Waschmaschinenanschluss.

Küchenanschlüsse: 2 Eckventile für Kaltwasser, 1 Eckventil für Warmwasser, 1 Abwasseranschluss

### **Elektro**

Der Hausanschluss und die Zählerkästen Elektro für Haus 1 + 2 sind im Technikraum von Haus 1.

Für Haus 3 im Technikraum des Treppenhauses von Haus 3.

### **Wohnungsstationen**

In den Gartenmaisonettes und den Penthousemaisonettes werden Wohnungsstationen in einem Technikschränk installiert.

Im Technikschränk sind u.a folgende Elemente eingebaut:

Wohnungsstation als Grundmodul für Heizung und Warmwasserbereitung mit kupfergelötetem Edelstahl-Plattenwärmeübertrager, im Durchflusssystem mit partieller Trinkwasservorrangschaltung.

Alle Anschlüsse von unten: Primäranschluss, Vor- und Rücklauf, Heizungsvor- und -rücklauf, Kaltwassereintritt, Warmwasseraustritt.

Heizkreisverteiler (In Gartenmaisonettes ist ein weiterer HKV im Obergeschoss)

Sicherungskasten (Unterverteilung) mit FI-Schalter + Multimediaverleiter

Kaltwasser- und Wärmemengenzähler werden gemietet.

Die Wohnungen am Treppenhaus haben eine externe Wohnungsstation im jeweiligen Technikraum.

### **Lüftung**

Die Bäder werden mit einer mechanischen Entlüftung und Zuluft über die Tür ausgestattet.

Die Schaltung der Lüfter erfolgt über einen Taster/ Lichttaster bzw. die Luftfeuchtigkeitssteuerung des Lüfters.

Die Zuluft erfolgt über Fensterfalzlüfter in den Fensterrahmen.

Eine Lüftung der Aufenthaltsräume ist über die Öffnungsflügel der Fenster und die Schiebetüren zusätzlich möglich.

### **Entwässerung**

Die Entwässerungsleitungen werden zur Grundstücksgrenze geführt und an die öffentliche Kanalisation mit Übergabeschacht angeschlossen.

## **Außenanlagen**

Die Anlage ist grün gestaltet. Entlang der Straße erhält jede Wohneinheit mit Vorgarten einen eigenen individuellen Baum. Es sind grüne Gärten auf beiden Seiten der Wohngebäude vorgesehen. Auch die Dächer über den Wohnungen werden begrünt. Bei der Auswahl der Beläge und deren Unterkonstruktion wurde im Außenbereich großer Wert auf einen hohen Versickerungsanteil gelegt.

### **Private Vorgärten Gartenmaisonette**

Zentrum des Vorgartens ist ein Baum. Jede Gartenmaisonette erhält eine ausgewählte Baumart, damit der Vorgarten unverwechselbar wird (Pflanzenart und Stammumfang sind dem Freiflächenplan zu entnehmen).

Der Baum steht im Pflanzenbeet, das durch Planum des Mutterbodens für die Bepflanzung vorbereitet ist. Die Bepflanzung erfolgt käuferseits.

Auf der anderen Seite befindet sich der private PKW-Parkplatz mit Rasengittersteinen. Richtfabrikat MEBA Rasengitterstein Nr.14

Dazwischen nähert sich der gepflasterte Weg in leichten Kurven bis zum Eingang, der durch das Vordach mit Seitenwand eine gewisse Privatheit bietet sowie zusätzlich vor Regen und Wind schützt.

Neben dem Vordach ist ein Fahrradlehnenbügel.

Pflaster: Betonwerkstein Musterfabrikat Kronimus Spartana Muschelkalk Nr.700.

### **Private Gärten**

Die Fassade zum Garten ist raumhoch verglast, damit der Wohnraum durch den Garten erweitert wird. Der Garten beginnt mit einer großen Terrasse, die 6 m breit und 2,50 m tief ist. Auf der Terrasse steht ein „kleines Gartenhaus“ das zum Lagern von Gartengeräten, Stühlen und Spielsachen dient.

Der restliche Garten wird als Rasenfläche angelegt.

### **Vordach**

Die privaten Vordächer der Gartenmaisonnettes sowie die Vordächer der Hauseingänge der Treppenhäuser sind eine Sonderkonstruktion aus mehrfach gekantetem Metallblech. Die beschichtete Metallkonstruktion besteht aus Dach und Seitenwand, steht auf Betonfundamenten und ist in der Fassade rückverankert.

### **Grenzen / Zäune**

Die Gärten zwischen den einzelnen Sondernutzflächen werden durch niedrige Staketenzäune begrenzt (h=80 cm).

Diese sind aus widerstandsfähigem Holz wie Robinie oder Edelkastanie hergestellt und schaffen eine natürliche Grenze, die sich harmonisch in die Gärten einfügt.

Die Grenzen in den Vorgärten werden durch Pflasterstreifen gekennzeichnet.

### **Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz**

Zwischen dem südlichen und dem mittleren Gebäudeteil mit Wohnnutzung führt der Gemeinschaftsweg zum rückwärtigen Spielplatz.

Für Kinder im Alter bis zu sechs Jahren wird eine Doppelschaukel und ein Sandkasten aus Robinienholz gebaut.

Auf der Wiese wird ein hochstämmiger Apfelbaum gepflanzt, der im Sommer Schatten spendet.

### **Außenanlagen Gemeinschaft**

Die Gemeinschaftsflächen der Zugänge zum Treppenhaus, Zufahrten zu den Parkplätzen sowie Müllstellplatz werden gepflastert. Richtfabrikat Kronimus K4 Muschelkalk Nr. 700.

PKW-Parkplätze und Fahrradstellplätze sind mit Rasengittersteinen belegt. Richtfabrikat MEBA Rasengitterstein Nr.14

Entsprechend Außenanlagen-Planung wird zwischen diesen Parkplätzen und der Straße eine buschige Hecke mit einer Wuchshöhe von 90 cm gepflanzt.

Die Bäume und die Hecke sind eine Auflage der Baugenehmigung.

## **ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN**

Änderungen in der Ausführung bleiben vorbehalten, sofern sie gleichwertig mit der beschriebenen Ausführung sind oder eine Verbesserung darstellen.

Vorbehalten sind Maßtoleranzen, die die Qualität der Nutzung nicht beeinflussen.

Alle Änderungen, die durch baubehördliche Auflagen oder statische Anforderungen bedingt sind, sowie Änderungen, die eine Verbesserung bedeuten, behält sich der Verkäufer ebenfalls vor und gelten als vereinbart.

Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungsarten werden gegebenenfalls im Kaufvertrag in einer Ergänzung zur Baubeschreibung dokumentiert.

Änderungen gegenüber den in der Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit sie aus technischen oder Brandschutzgründen zweckmäßig oder erforderlich sind, bleiben vorbehalten. Von der Planung abweichender Grundrissänderungen bleiben vorbehalten, soweit sie

aus technischen Gründen erforderlich werden, (Statik, Heizung-/Sanitär-/Lüftung-/Elektro-Planung, Bauphysik, usw.).

Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dieses trifft insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie bei konstruktiven Erfordernissen zu. Das eingezeichnete Mobiliar in den Wohnungen, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung genannt, stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist im Verkaufspreis nicht enthalten.

Sollten Abweichungen zwischen den Zeichnungen und der Baubeschreibung bestehen, gelten immer die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen.