

LEBEN AUF DEM  
**GUTSHOF**

KIEDRICH

ALTBAU

NEUBAU

RHEINGAU



## EIN HARMONISCHES ZUSAMMENWIRKEN

---

Die Rhein-Main-Region ist bekannt sowohl für ihre traumhafte Naturkulisse als auch für ihre Metropolen. Für ihre sorgsam bewahrten Traditionen und für ihre Innovationen. Dass sich die vermeintlichen Gegensätze hier so harmonisch vereinen, macht ihre einzigartige Lebensqualität aus.

Ein überaus liebenswertes Beispiel dieser besonderen Harmonie ist das Weindorf Kiedrich. Mit seinen rund 4000 Einwohnern, wunderschönen Fachwerkhäusern und gotischen Bauten gibt Kiedrich ein überaus pittoreskes Bild ab. Doch so wie die Gotik als Baustil eine Innovation war, ist Kiedrich seit jeher dem fortschrittlichen, eigenständigen Denken und Handeln verhaftet. In diesem Geiste vereint auch das hier entstehende Wohnensemble Gutshof Kiedrich ein denkmalgeschütztes Winzerhaus aus dem 15. bis 18. Jahrhundert mit sich perfekt in das historische Stadtbild einfügenden Neubauten.

Mit dem Blick nach vorne das Gute liebevoll zu bewahren, seine Vorzüge im Einklang mit den modernsten Errungenschaften zu genießen, das ist eine Kunst, die in Kiedrich gelebt wird. Und in Zukunft auch auf dem Gutshof Kiedrich.



4



LAGE



## BEEINDRUCKENDE NATURLANDSCHAFTEN UND LEBENDIGE METROPOLEN

---

Ihrer wildromantischen Schönheit verdankt die Rheingau-Taunus-Region ihren Beinamen „Ziergarten des Rhein-Main-Gebietes“. Bereits den weit gereisten Goethe bezauberten ihre Schlösser, Burgen, Klöster, Weinberge und -güter, der majestätische Rhein sowie ihre dichten Wälder und engen Täler. Wer in Kiedrich wohnt, lebt mitten in dieser Idylle – bergauf geht es zum Taunus, talwärts zum Rhein.

Zugleich sind auch die Metropolen Wiesbaden, Mainz und Frankfurt am Main schnell erreicht. Nur 14 Kilometer sind es bis zur hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden – eine wahre Einladung zu spontanen Shoppingtouren, Theaterbesuchen und kleinen Auszeiten in einem der renommierten Kurbäder. Oder, um einfach

einen Spaziergang in Wiesbadens außergewöhnlich gut erhaltenem historischen Zentrum zu machen, eine kleine Zeitreise in das 19. Jahrhundert.

Sie möchten lieber die Medienstadt Mainz besuchen? Überqueren Sie in Wiesbaden einfach den Rhein und schon sind Sie da. Selbst von der Frankfurter Zeil trennen Sie von Kiedrich aus nur rund 50 Kilometer. Zum internationalen Drehkreuz des Frankfurter Flughafens sind es sogar nur ca. 30 Autominuten. Auch für Pendler sind diese kurzen Wege eine Wohltat. Und ebenso die herrlichen Aussichten, die sie unterwegs auf Wälder, Weinberge und die großen Flüsse genießen können.



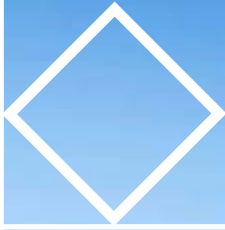
## EINE SPITZENLAGE FÜR HERVORRAGENDE WEINE UND GESELLIGES MITEINANDER

---

Wer guten Riesling liebt, weiß es bereits: Das Weinanbaugebiet um Kiedrich herum gilt als eine der besten Lagen des Rheingaus. Seit vielen Jahrhunderten reifen die Trauben auf den sonnenverwöhnten Süd- und Südwesthängen heran, erfreuen vor der Ernte das Auge und danach selbst anspruchsvollste Gaumen. Was den neuen Jahrgang der ansässigen „Heroes of Riesling“ auszeichnet, findet man um Kiedrich herum traditionell gemeinsam heraus – in einer der vielen Straußwirtschaften. Hier schenken die örtlichen Winzer ihren selbst erzeugten Wein aus und schaffen so lebendige Treffpunkte für Riesling-Liebhaber aus der Nachbarschaft und der ganzen Welt.

Und wer eher Ruhe in der Natur sucht? Der lenkt seine Schritte einfach bergauf zum Kiedricher Gemeindewald. Oder zu einem der vielen Wanderwege, die wunderschöne Panoramablicke bieten und mit vielen Hütten und Sitzplätzen zum genüsslichen Verweilen einladen. Unweigerlich schweift der Blick dabei auf die nahe Burgruine Scharfenstein. Doch ihr einsam hervorragender Bergfried täuscht – auch hier befindet sich ein malerischer Ort für Genuss und Miteinander: ein Grillplatz für bis zu 50 Personen. Wie passend, dass der Bergfried der Burg Scharfenstein bis heute das Wappen Kiedrichs ziert.









# GUTSHOF

KIEDRICH

## MIT DEM AUTO (in Min.)

- 5 ... Rheinufer
- 15 ... Wiesbaden
- 20 ... Mainz
- 30 ... Frankfurt Flughafen

## PER PEDES (in Min.)

- 2 ... St. Valentinus und Dionysius
- 3 ... Weingut Robert Weil
- 20 ... Grillplatz Scharfenstein
- 40 ... Rheinufer

## KIEDRICH

WEIHERSBERG  
BEI KIEDRICH

KLOSTER  
EBERBACH

KAMMSTRASSE 3

KLOSTERMÜHLE

WEINGUT  
SCHLOSS VOLLRADS

HEIDESHEIM  
AM RHEIN

INGELHEIMER  
DÜNEN UND SANDE

AM ROTHEN SAND

SCHLANGENBAD

GOLFCLUB  
RHEIN-MAIN E. V.

SCHLOSS  
FREUDENBERG

WIESBADEN

FRANKFURT  
FLUGHAFEN

MAINZER GOLFCLUB  
GMBH & CO.

MAINZ

LENNEBERGWALD

HÖLLENBERG

OPEL ARENA





## WAS MÖCHTEN SIE HEUTE UNTERNEHMEN?

---

Sie haben Lust, mal wieder einen Fahrradausflug zu unternehmen? Wie wäre es dann mit einer Burgentour durch Kiedrich und die Nachbargemeinden? Oder zieht es Sie weit in die Ferne? Dann folgen Sie dem Rheinradweg – wenn Sie möchten bis in die Schweiz oder nach Rotterdam. Sie möchten lieber eine kleine Runde wandern? Keine 300 Meter vor Ihrer Haustür, am Marktplatz, liegt der Ausgangspunkt für zehn Rundwanderwege. Oder lockt es Sie heute ans Wasser? Nur drei Kilometer trennen Sie vom Ufer des majestätischen Rheins. Es lockt Sie in urwüchsige Natur? Kein Problem, der 81 000ha große Naturpark Rhein-Taunus beginnt direkt nördlich von Kiedrich. Sie würden doch lieber große Städte besuchen? Dann brauchen Sie sich nur noch zu entscheiden, ob Ihnen heute eher nach Wiesbaden, Mainz oder Frankfurt am Main ist.

## EIN „SCHATZKÄSTLEIN DER GOTIK“ MIT REGEM GEMEINDELEBEN

---

Kiedrich ist weit über Hessens Grenzen hinaus bekannt. Für seine liebevoll bewahrten gotischen Kirchen und dafür, dass diese innovative Ära des Mittelalters hier bis heute hörbar ist – durch eine Kirchenglocke von 1389 und durch die älteste noch spielbare Kirchenorgel Deutschlands. Ihre melodischen Klänge, für die andere hunderte von Kilometern reisen, gehören in Kiedrich zum Alltag. Ebenso alltäglich ist, dass sich das Leben hier zwischen Fachwerk und Renaissancebauten abspielt, mit dem historischen Ortskern und seinem Marktplatz als Mittelpunkt. Was Kiedrich jedoch besonders macht ist, dass sich hier Idylle mit einem Willen zur Unabhängigkeit vereint. In der NS-Diktatur galt Kiedrich als widerspenstig, als „Nein-Dorf“. Bis heute ist es eine eigenständige

Gemeinde mit einer entsprechend sehr guten Nahversorgung, die unter anderem Ärzte, Kindergärten, eine Grundschule, Bibliothek, Postfiliale und einen Supermarkt umfasst. Der Gestaltungswille der Kiedricher wird spürbar in zahlreichen Vereinen, der von den Bürgern getriebenen Agenda 21 und nicht zuletzt in so zauberhaften Ideen wie den „Weinberg der Ehe“: Jedes Ehepaar, das im Standesamt Kiedrich getraut wird, erhält eine Urkunde über einen Rebstock und jährlich eine Flasche Wein aus dieser 1976 angelegten Einzellage neben der Burgruine Scharfenstein. Es gäbe noch sehr viel mehr über Kiedrich zu erzählen – aber wer hier wohnt, wird selbst erleben und lieben, was diesen Ort auszeichnet.













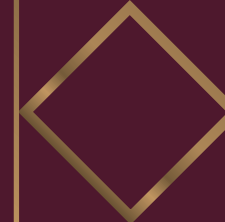
## ZUHAUSE IM GUTSHOF

Das Wohnensemble Gutshof Kiedrich vereint ein denkmalgeschütztes Winzergebäude mit geschmackvollen, auf das Gesamtbild von Kiedrich abgestimmten Neubauten. Insgesamt bietet der Gutshof Kiedrich 25 Wohnungen, wovon 11 als Maisonettes ausgeführt sind. Die Wohnflächen variieren von 60 bis 129 m<sup>2</sup> – ideal also für Singles, Paare und Familien. Für die Bewohner stehen 45 Tiefgaragen- sowie 4 barrierefreie Außenstellplätze zur Verfügung.





BLICK VON DER KAMMSTRASSE  
IN DEN GUTSHOF KIEDRICH















## NATURNAHE LAGE, NATURNAHES WOHNEN

---

Üppige Weinberge, grüne Täler und der Naturpark Rhein-Taunus prägen die Umgebung von Kiedrich. Diese Naturnähe spiegelt sich auch in den neuen Gebäuden des Wohnensembles im Herzen der Gemeinde wider. Ihre Holzfassaden nehmen das Fachwerk des historischen Langenhofs auf, schaffen eine natürliche Ästhetik und bieten zudem wichtige funktionale Vorteile wie z. B. wohnklimatischen Ausgleich. Zum seelischen Ausgleich tragen die üppig mit ortstypischen Pflanzen begrünten gemeinschaftlichen Areale und Flachdächer bei. Sie sorgen in den Sommermonaten für wohltuenden Schatten und das ganze Jahr über für eine hohe Luftqualität sowie für Schallschutz. Und nicht zuletzt: für naturschöne Ausblicke aus jeder Wohnung.



## JEDEN TAG VON NEUEM EIN GENUSS: DIE HOCHWERTIGE WOHLFÜHLAUSSTATTUNG

---

Viele Details der Wohnungen und des gesamten Ensembles Gutshof Kiedrich werden erst im Alltag offenbar. Zum Beispiel die wunderschöne Optik und das angenehme Wohnklima der hochwertigen Echtholzböden; die Eleganz der ausgewählten Badkeramik und Armaturen; die durchdachten, großzügigen Grundrisse, die stets eine Außenfläche wie eine Terrasse oder einen Balkon beinhalten; die formschönen, praktikablen Sonnenschutzlösungen, mit denen Sie schnell für lichtdurchflutete Räume oder kühlende Verschattung sorgen können.

Auch die Tiefgarage unter dem Ensemble trägt zum Wohngenuss und zur Aufenthaltsqualität bei – denn dank ihr kann der Großteil der Gemeinschaftsfläche des Gutshofs Kiedrich von Menschen

genutzt anstatt von Autos besetzt werden. Ebenfalls den Blicken verborgen ist das moderne Blockheizkraftwerk, das zuverlässig für eine wohlige, ökologisch vertretbare Wärmeerzeugung sorgt. Die Geschlossenheit des Ensembles und die zahlreichen Gemeinschaftsflächen erleichtern die Entstehung eines nachbarschaftlichen Gemeinschaftsgefühls. Zugleich ermöglichen sie Kindern mehr Bewegungsfreiheit bei gewährleisteter elterlicher Aufsicht. Und auch wenn er genau genommen nicht zur Ausstattung des Gutshofs Kiedrich gehört: Für Kinder wird der keine 300 Meter entfernte Spielplatz ein großer Pluspunkt sein – Wohngenuss kann eben auch bedeuten, vom Herumtoben herrlich müde nach Hause heimzukehren.



Einer von vielen gemütlichen Orten zum Verweilen an einem lauschigen Sommerabend: die Terrasse im Obergeschoss der Wohnung 7 (Gebäude 1) – vielleicht bald Ihr Zuhause?











## BARRIEREFREIER WOHNKOMFORT

---

Auch die Barrierefreiheit ist im Wohnensemble Gutshof Kiedrich zu Hause: im Gebäude 4. Es weist die gleiche hochwertige Ausstattung wie das gesamte Ensemble auf und kombiniert sie mit den für Barrierefreiheit relevanten Extras. Dazu gehören unter anderem: schwellenfreie Zugänge zu allen Räumen und Außenflächen, bodengleiche Duschen, durchdacht platzierte Lichtschalter und ein Aufzug, welcher die Tiefgarage, den Keller, das Erd- und das Obergeschoss miteinander verbindet. Im Hof befinden sich zudem vier Außenstellplätze mit direktem Zugang zum Gebäude.

Wenden Sie sich mit Detailfragen zur Ausstattung und Anlage der Wohnungen von Gebäude 4 gerne an uns. Wir wissen, dass eine gute Planung der Grundstein einer größtmöglichen Bewegungsfreiheit ist und möchten gerne dazu beitragen.



## DIE GEBÄUDE IM ÜBERBLICK



Der im Zentrum des Gutshofs Kiedrich befindliche Langenhof mit seinem historischen Fachwerk wurde bereits ab dem 15. Jahrhundert erbaut. Nun wird er behutsam saniert und nach ökologischen Kriterien mit neuesten technischen Wohnstandards revitalisiert (Gebäude 1). Die weiteren Bestandsbauten sowie die Neubauten nehmen die ortstypischen architektonischen Merkmale auf, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu gewährleisten. Sie entsprechen ebenfalls aktuellen Standards moderner Ansprüche.





# GEBÄUDE 1

## WE 1 | EG

Flur 1	2,85m <sup>2</sup>
Flur 2	6,83m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07m <sup>2</sup>
Ankleide	6,15m <sup>2</sup>
Bad	5,64m <sup>2</sup>
WC	2,47m <sup>2</sup>
Wohnen	29,87m <sup>2</sup>
Abst. 1	0,68m <sup>2</sup>
Abst. 2	0,48m <sup>2</sup>
Küche	9,48m <sup>2</sup>
Arbeiten	22,75m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	14,79m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>117,06m<sup>2</sup></b>

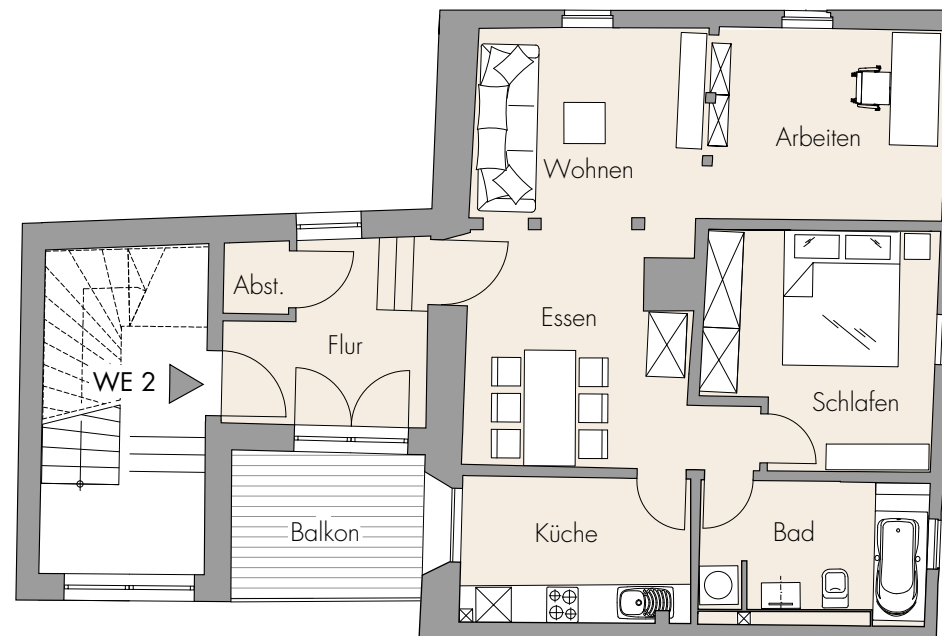
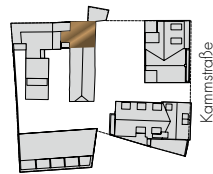




# GEBÄUDE 1

## WE 2 | OG

Flur	7,84m <sup>2</sup>
Abst.	1,13m <sup>2</sup>
Essen	13,39m <sup>2</sup>
Wohnen	10,65m <sup>2</sup>
Küche	8,09m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,68m <sup>2</sup>
Schlafen	12,34m <sup>2</sup>
Bad	7,21m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,44m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>74,77 m<sup>2</sup></b>







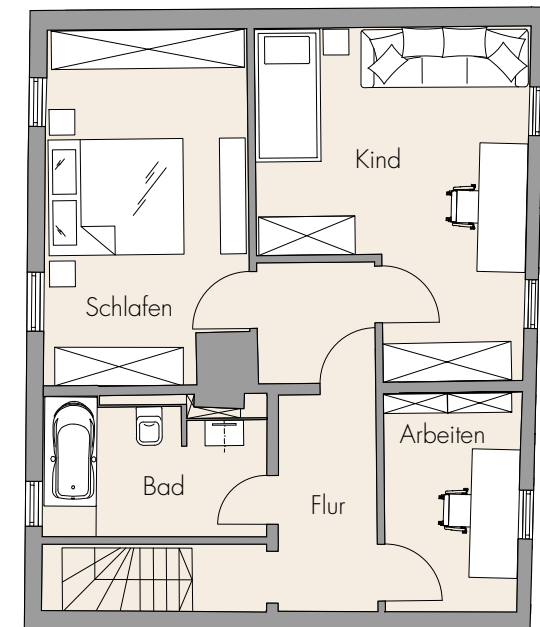
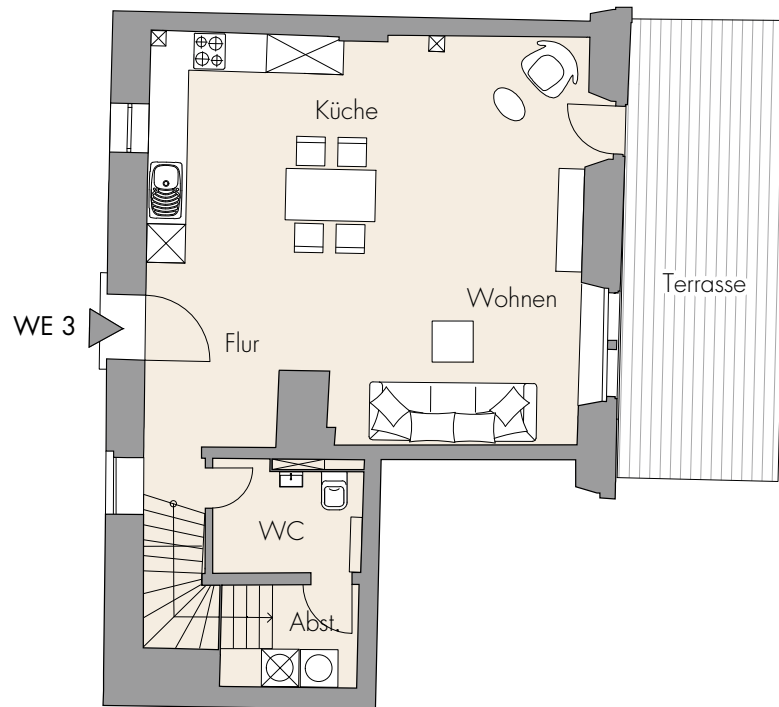
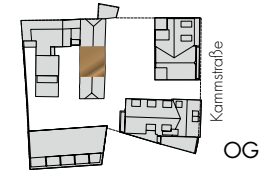
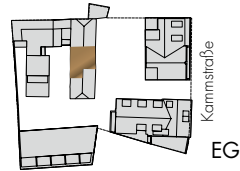
# GEBÄUDE 1

## WE 3 | EG

Flur	6,83m <sup>2</sup>
Wohnen	24,02m <sup>2</sup>
WC	3,85m <sup>2</sup>
Abst.	3,21m <sup>2</sup>
Küche	12,62m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	8,99m <sup>2</sup>

## OG

Flur	9,79m <sup>2</sup>
Bad	6,92m <sup>2</sup>
Schlafen	16,97m <sup>2</sup>
Kind	19,47m <sup>2</sup>
Arbeiten	7,43m <sup>2</sup>
gesamt	120,10m <sup>2</sup>





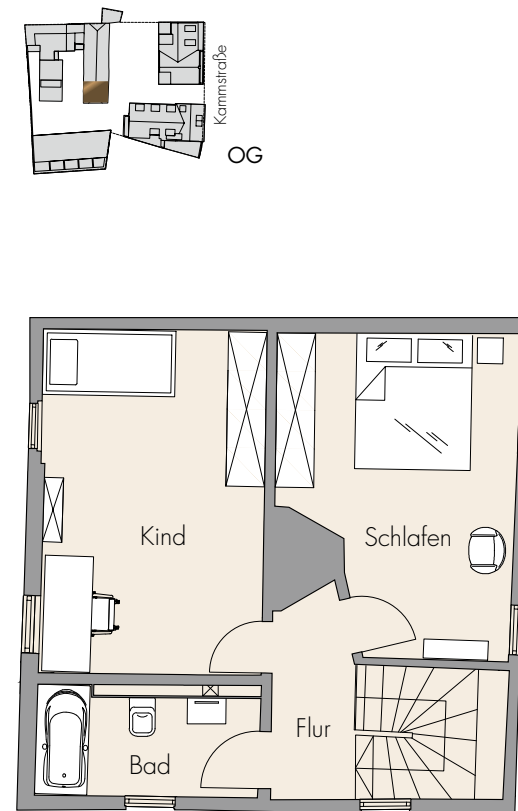
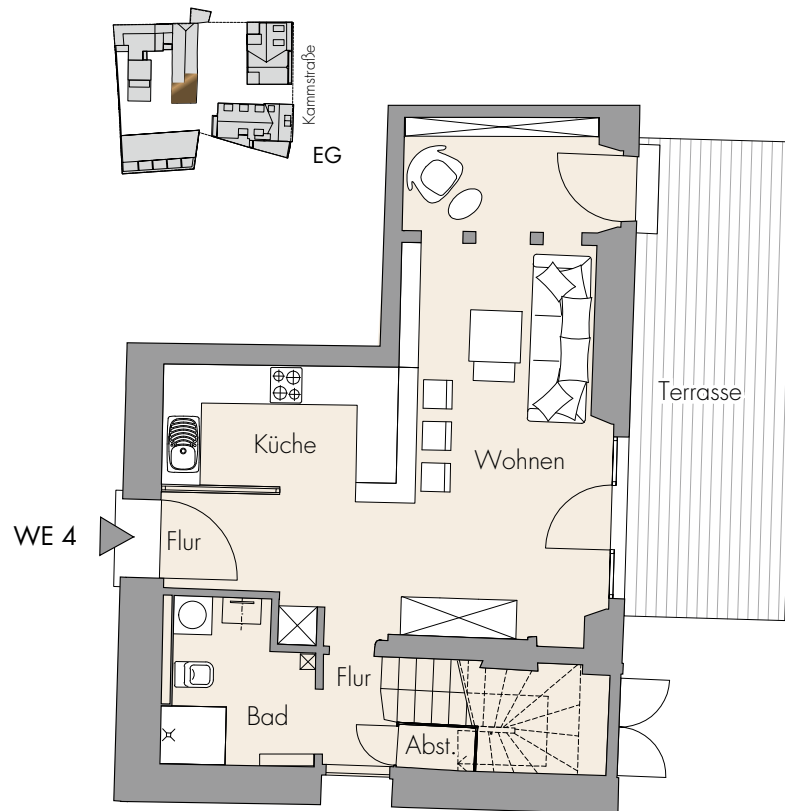
# GEBÄUDE 1

## WE 4 | EG

Bad	5,37m <sup>2</sup>
Flur	1,72m <sup>2</sup>
Abst.	0,81m <sup>2</sup>
Flur	4,38m <sup>2</sup>
Küche	7,86m <sup>2</sup>
Wohnen	27,60m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	9,29m <sup>2</sup>

## OG

Bad	5,50m <sup>2</sup>
Kind	18,53m <sup>2</sup>
Schlafen	16,40m <sup>2</sup>
Flur	3,98m <sup>2</sup>
gesamt	101,44m <sup>2</sup>



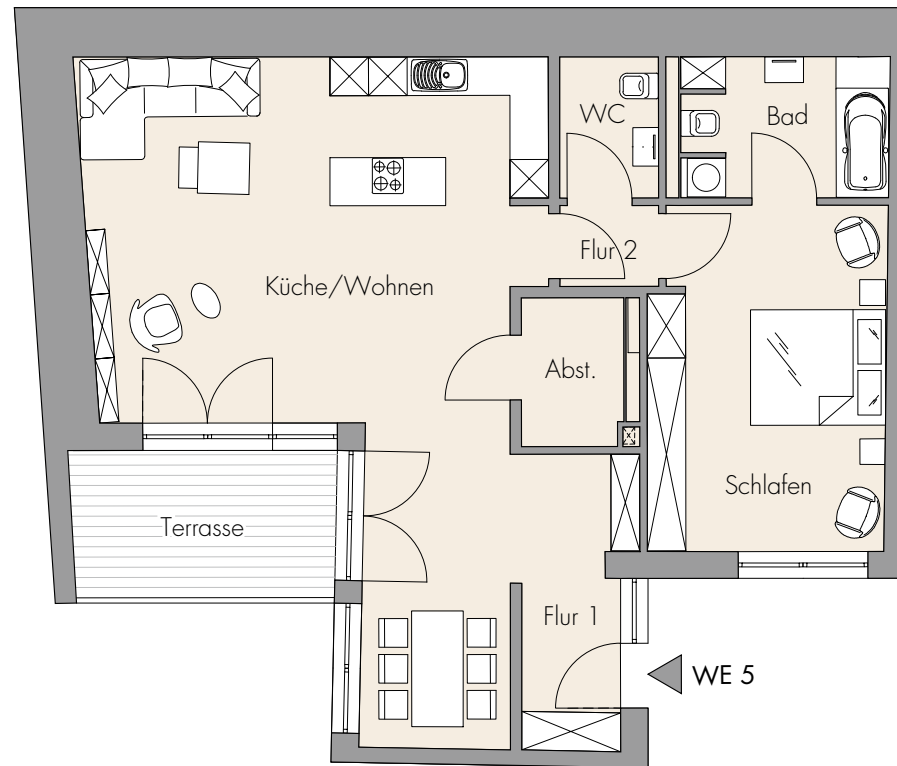
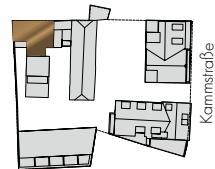




# GEBÄUDE 1

## WE 5 | EG

Flur 1	7,47m <sup>2</sup>
Abst.	3,66m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	51,32m <sup>2</sup>
Flur 2	1,88m <sup>2</sup>
WC	3,43m <sup>2</sup>
Schlafen	19,47m <sup>2</sup>
Bad	7,14m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,88m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>99,25m<sup>2</sup></b>

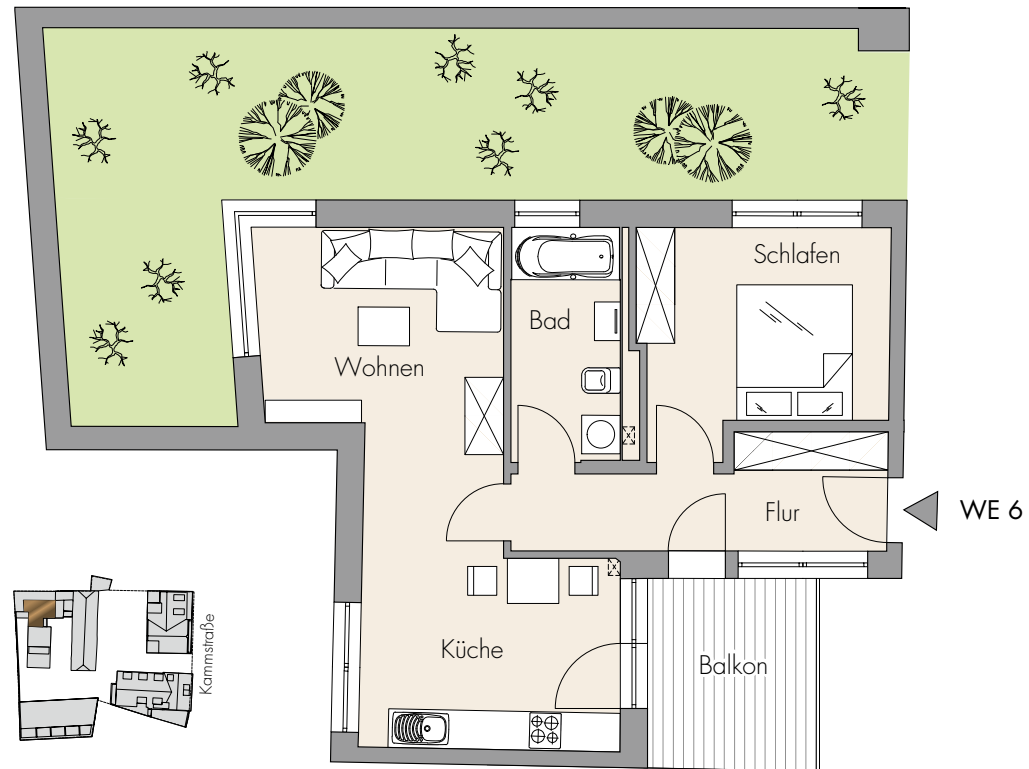




# GEBÄUDE 1

## WE 6 | OG

Flur	8,60m <sup>2</sup>
Küche	11,97m <sup>2</sup>
Wohnen	16,19m <sup>2</sup>
Bad	6,19m <sup>2</sup>
Schlafen	12,41m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,98m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>59,34m<sup>2</sup></b>







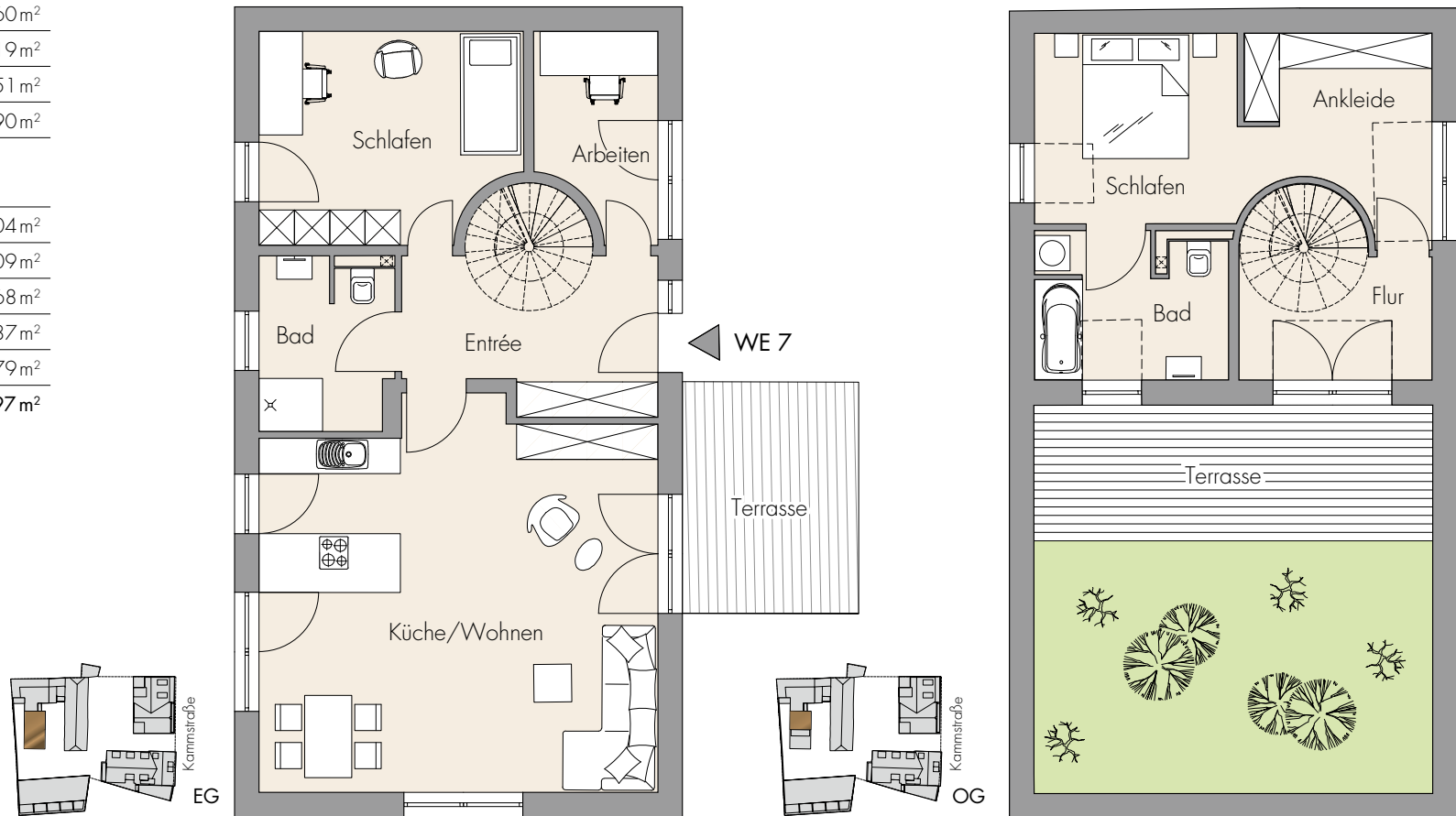
# GEBÄUDE 1

## WE 7 | EG

Entrée	9,58 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	42,72 m <sup>2</sup>
Bad	6,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,19 m <sup>2</sup>
Arbeiten	6,51 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,90 m <sup>2</sup>

## OG

Flur	6,04 m <sup>2</sup>
Ankleide	8,09 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,68 m <sup>2</sup>
Bad	7,87 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	7,79 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>128,97 m<sup>2</sup></b>





## GEBÄUDE 2

### WE 8 | EG

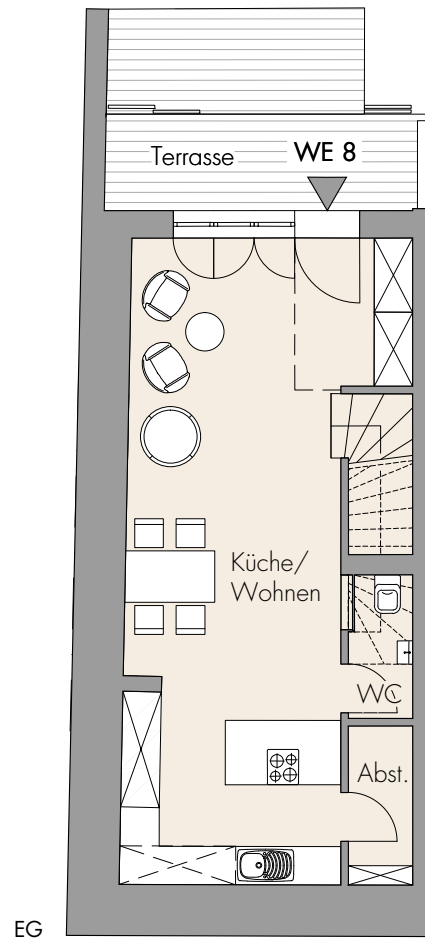
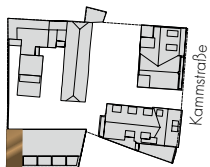
Küche/Wohnen	36,01 m <sup>2</sup>
Abst.	2,49 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,93 m <sup>2</sup>

### OG

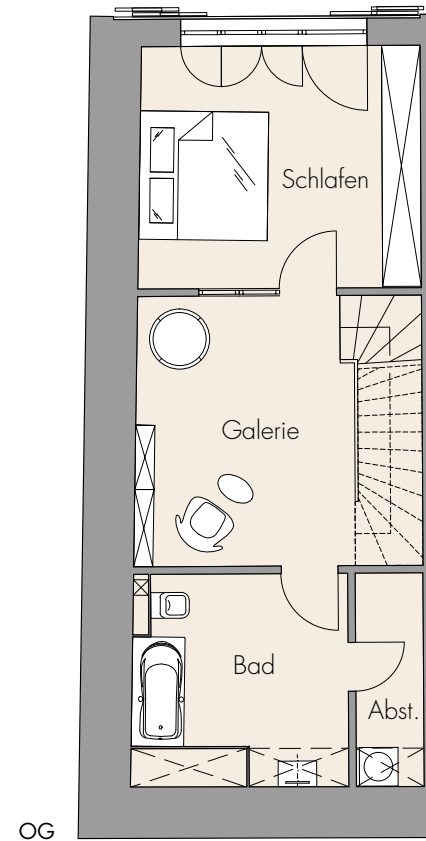
Galerie	14,23 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,50 m <sup>2</sup>
Bad	9,92 m <sup>2</sup>
Abst.	3,34 m <sup>2</sup>

### DG

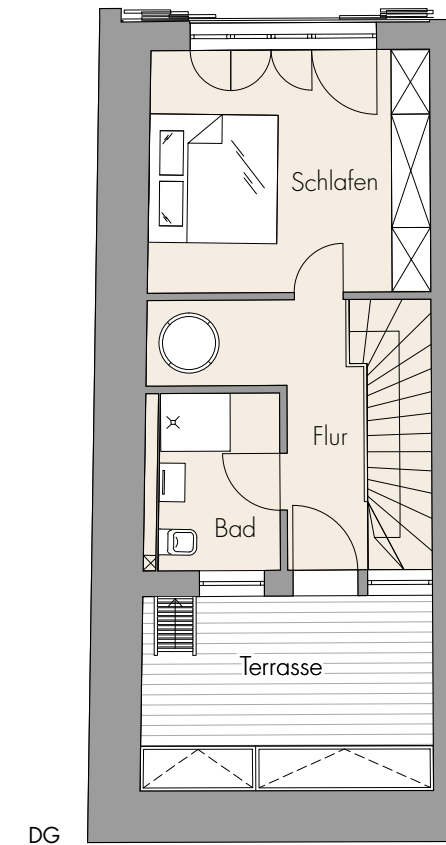
Flur	7,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,51 m <sup>2</sup>
Bad	5,19 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,29 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>126,36 m<sup>2</sup></b>



EG



OG



DG





## GEBÄUDE 2

### WE 9 | EG

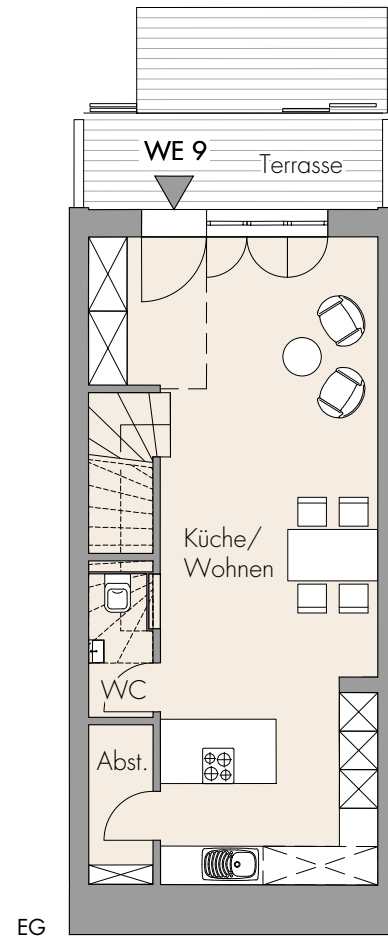
Küche/Wohnen	36,39m <sup>2</sup>
Abst.	2,49m <sup>2</sup>
WC	2,06m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,69m <sup>2</sup>

### OG

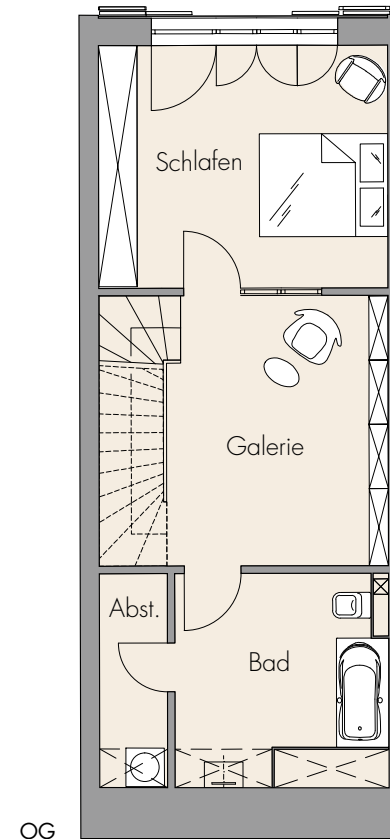
Galerie	14,40m <sup>2</sup>
Schlafen	17,00m <sup>2</sup>
Bad	9,87m <sup>2</sup>
Abst.	3,34m <sup>2</sup>

### DG

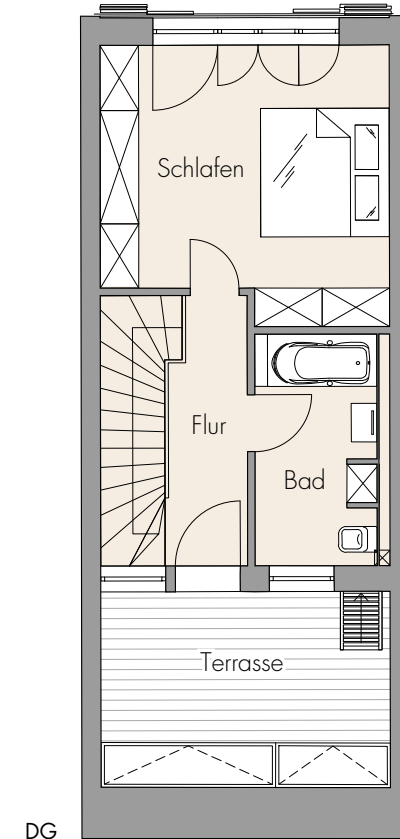
Flur	5,13m <sup>2</sup>
Schlafen	18,27m <sup>2</sup>
Bad	6,78m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,44m <sup>2</sup>
gesamt	127,86m <sup>2</sup>



EG



OG



DG



## GEBÄUDE 2

### WE 10 | EG

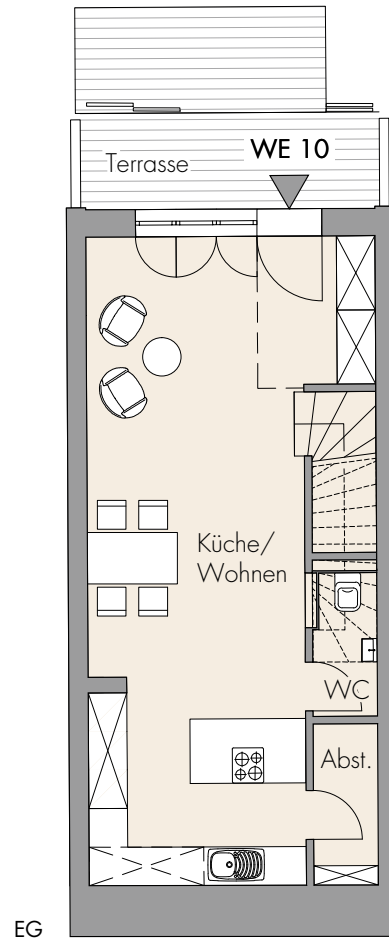
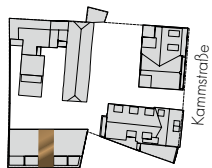
Küche/Wohnen	36,42 m <sup>2</sup>
Abst.	2,52 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,70 m <sup>2</sup>

### OG

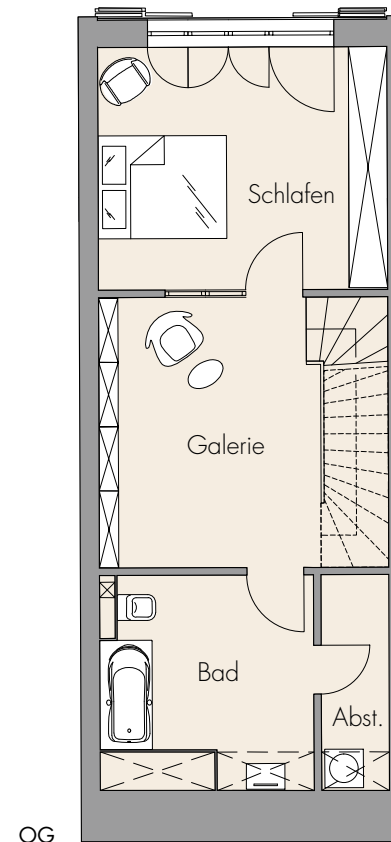
Galerie	14,40 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>
Bad	9,91 m <sup>2</sup>
Abst.	3,37 m <sup>2</sup>

### DG

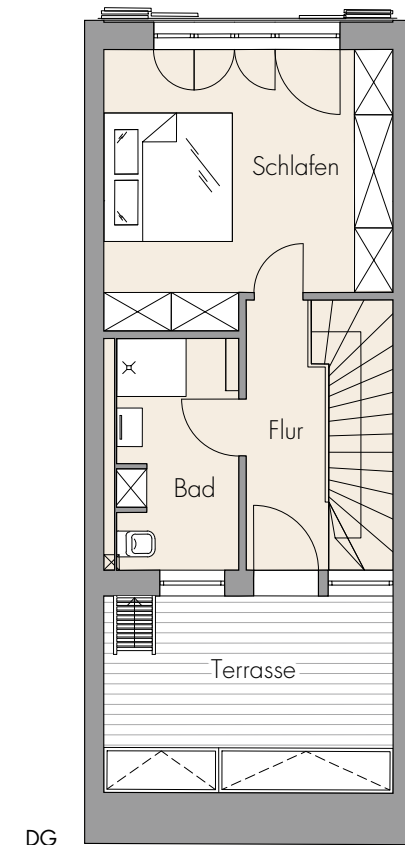
Flur	5,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	18,27 m <sup>2</sup>
Bad	6,78 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,48 m <sup>2</sup>
gesamt	128,04 m <sup>2</sup>



EG



OG



DG





## GEBÄUDE 2

### WE 11 | EG

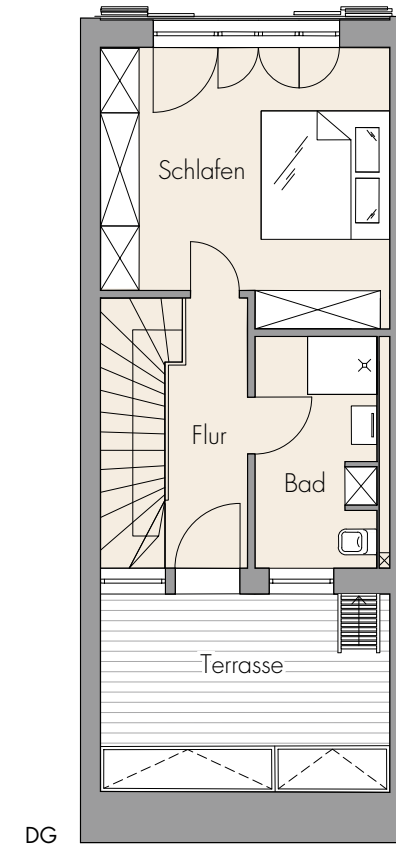
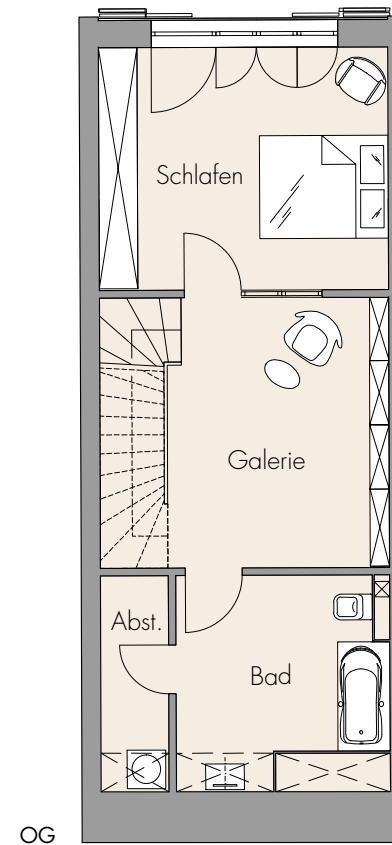
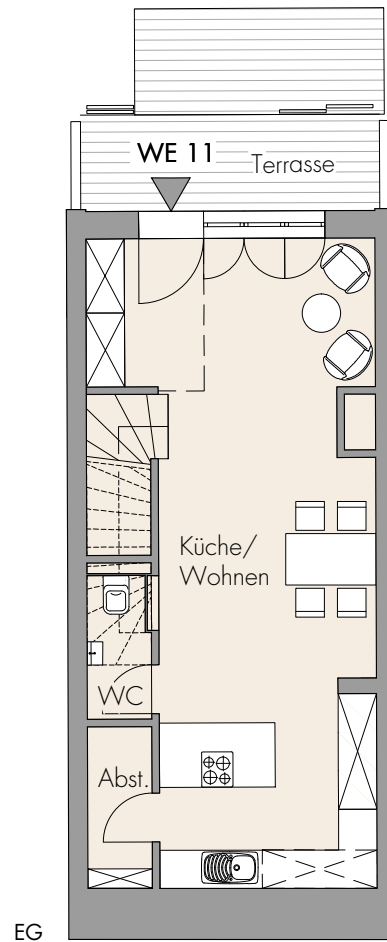
Küche/Wohnen	35,83 m <sup>2</sup>
Abst.	2,52 m <sup>2</sup>
WC	2,06 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	6,70 m <sup>2</sup>

### OG

Galerie	13,81 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,00 m <sup>2</sup>
Bad	9,97 m <sup>2</sup>
Abst.	3,37 m <sup>2</sup>

### DG

Flur	5,13 m <sup>2</sup>
Schlafen	17,91 m <sup>2</sup>
Bad	6,62 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	5,52 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>126,44 m<sup>2</sup></b>





## GEBÄUDE 2

### WE 12 | EG

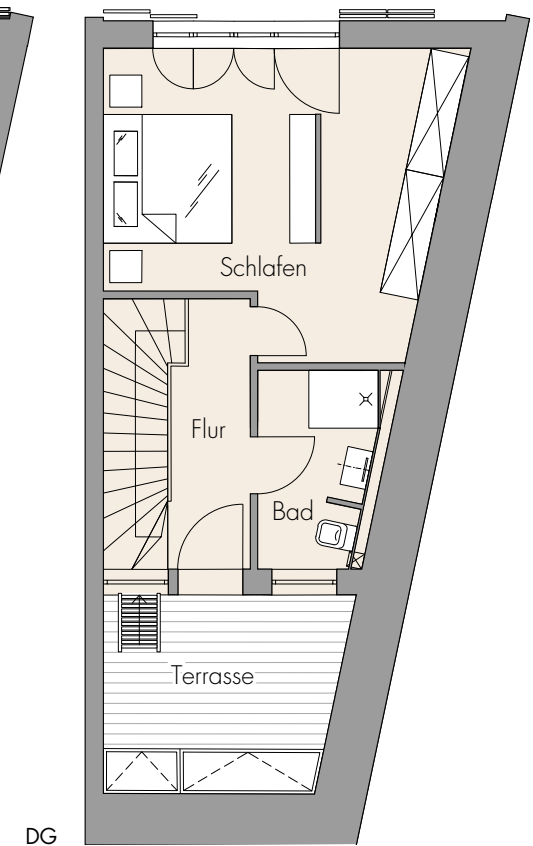
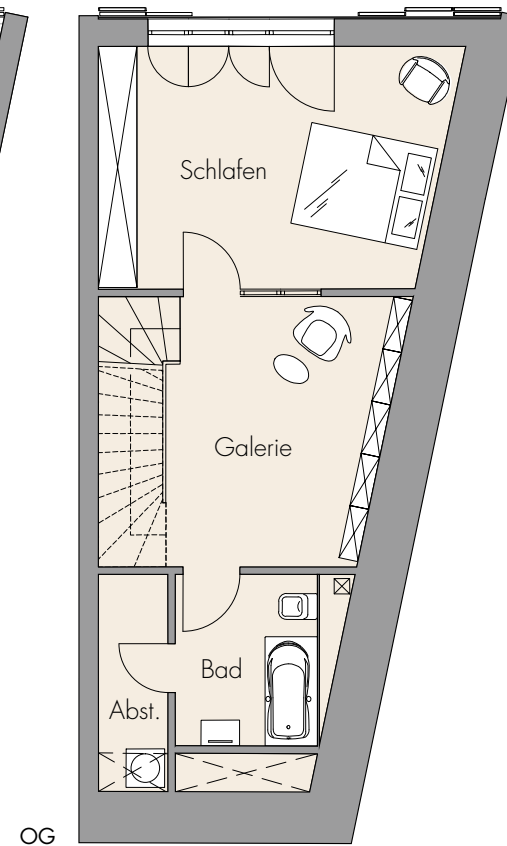
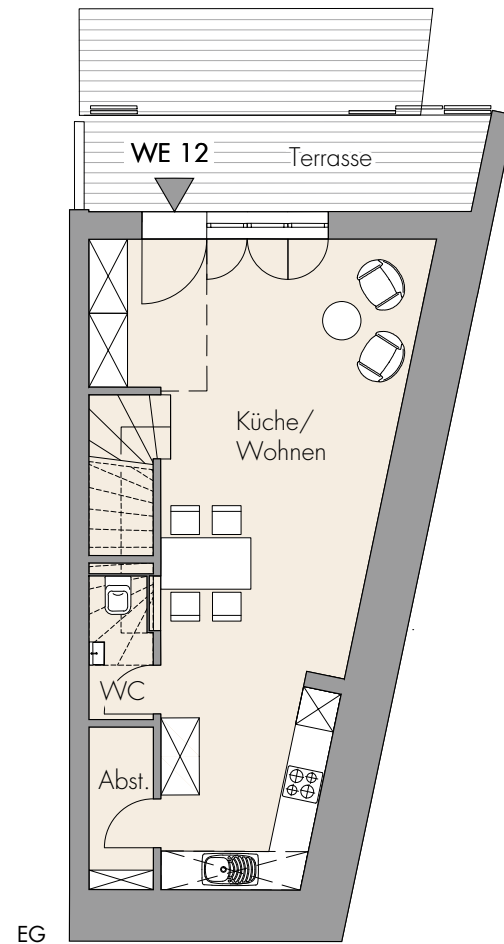
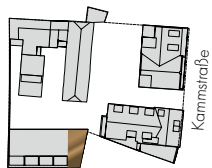
Küche/Wohnen	34,99m <sup>2</sup>
WC	2,06m <sup>2</sup>
Abst.	2,54m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	9,12m <sup>2</sup>

### OG

Galerie	14,24m <sup>2</sup>
Schlafen	20,10m <sup>2</sup>
Bad	6,11m <sup>2</sup>
Abst.	3,39m <sup>2</sup>

### DG

Flur	5,13m <sup>2</sup>
Schlafen	22,80m <sup>2</sup>
Bad	5,24m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,54m <sup>2</sup>
gesamt	130,26m <sup>2</sup>







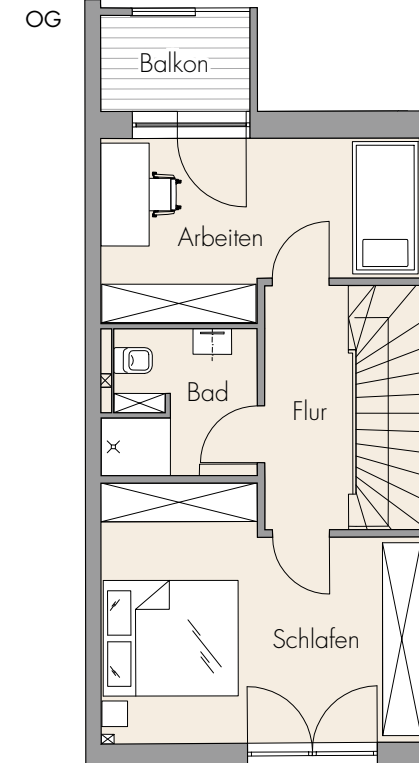
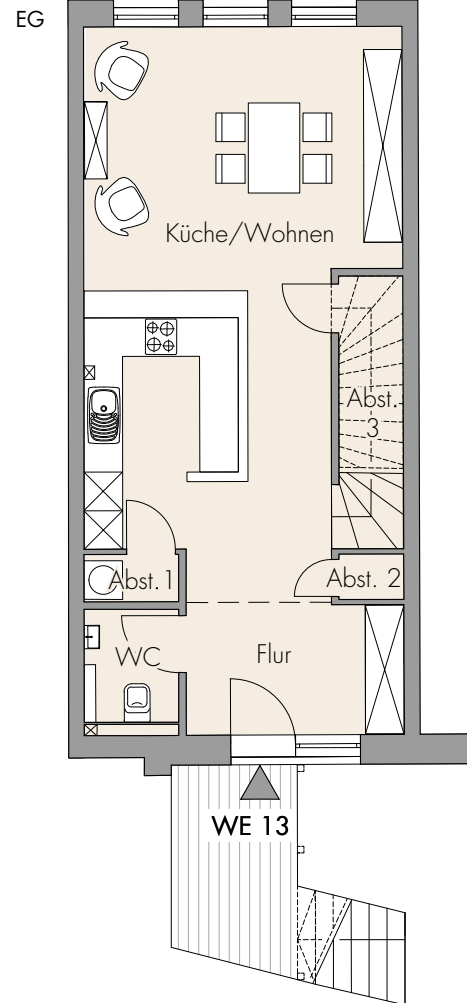
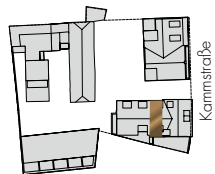
## GEBÄUDE 3

### WE 13 | EG

Flur	8,83m <sup>2</sup>
WC	2,59m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	35,46m <sup>2</sup>
Abst. 1	1,09m <sup>2</sup>
Abst. 2	0,71m <sup>2</sup>
Abst. 3	1,18m <sup>2</sup>

### OG

Flur	5,21m <sup>2</sup>
Schlafen	18,00m <sup>2</sup>
Bad	5,45m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,51m <sup>2</sup>
Balkon	1,85m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>92,88m<sup>2</sup></b>





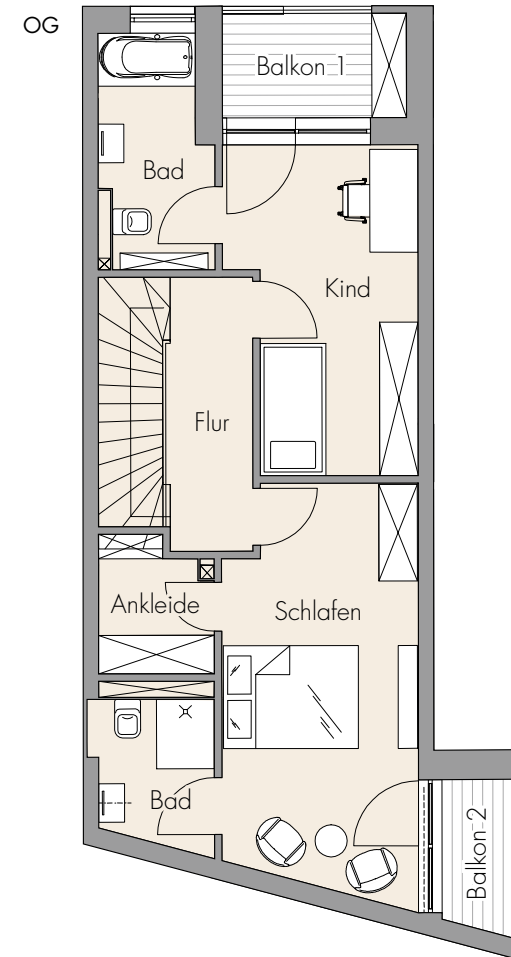
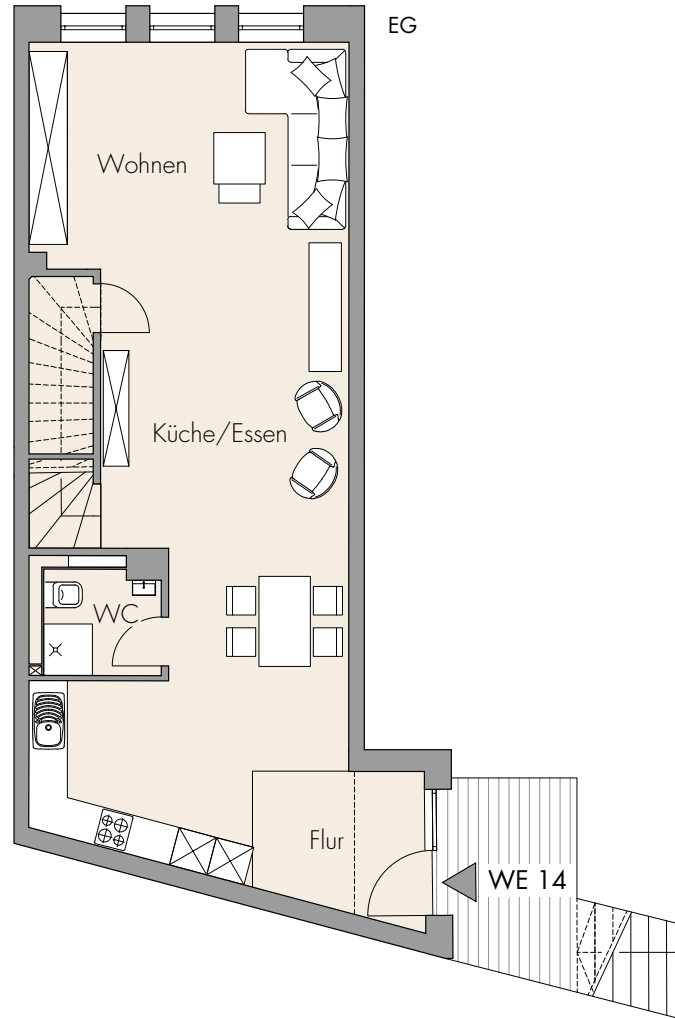
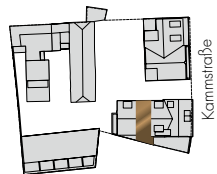
# GEBÄUDE 3

## WE 14 | EG

Flur	5,83m <sup>2</sup>
Küche/Essen	18,25m <sup>2</sup>
WC	2,94m <sup>2</sup>
Wohnen	34,26m <sup>2</sup>
Abst.	1,15m <sup>2</sup>

## OG

Flur	5,82m <sup>2</sup>
Bad	5,84m <sup>2</sup>
Kind	13,80m <sup>2</sup>
Schlafen	18,51m <sup>2</sup>
Bad	4,03m <sup>2</sup>
Ankleide	3,52m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	2,46m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	1,37m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>117,78m<sup>2</sup></b>







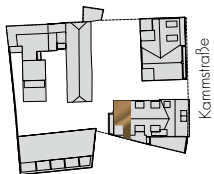
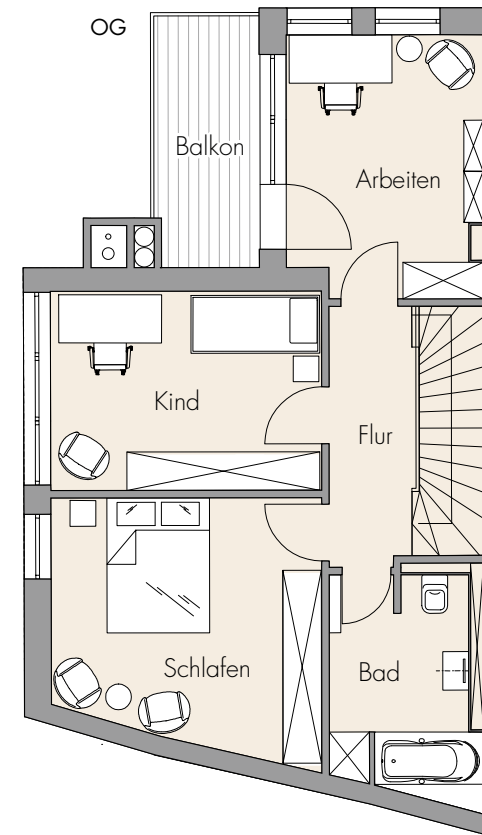
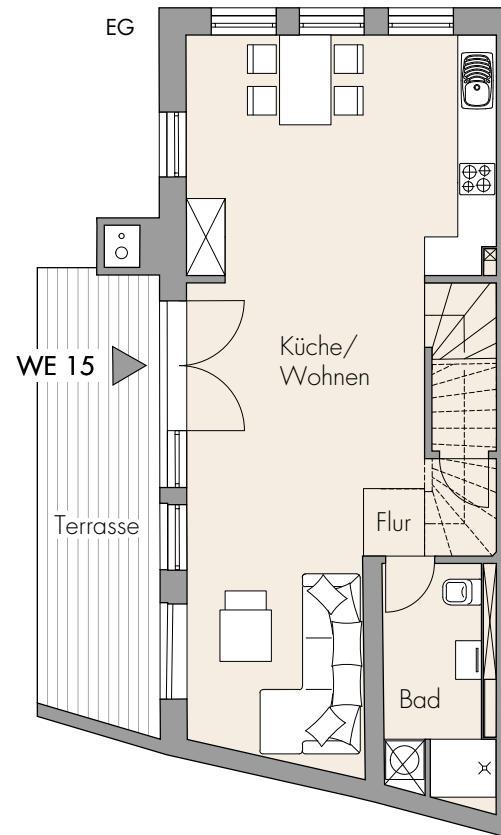
## GEBÄUDE 3

### WE 15 | EG

Flur	2,70m <sup>2</sup>
Bad	5,76m <sup>2</sup>
Abst.	0,45m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	41,72m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	10,94m <sup>2</sup>

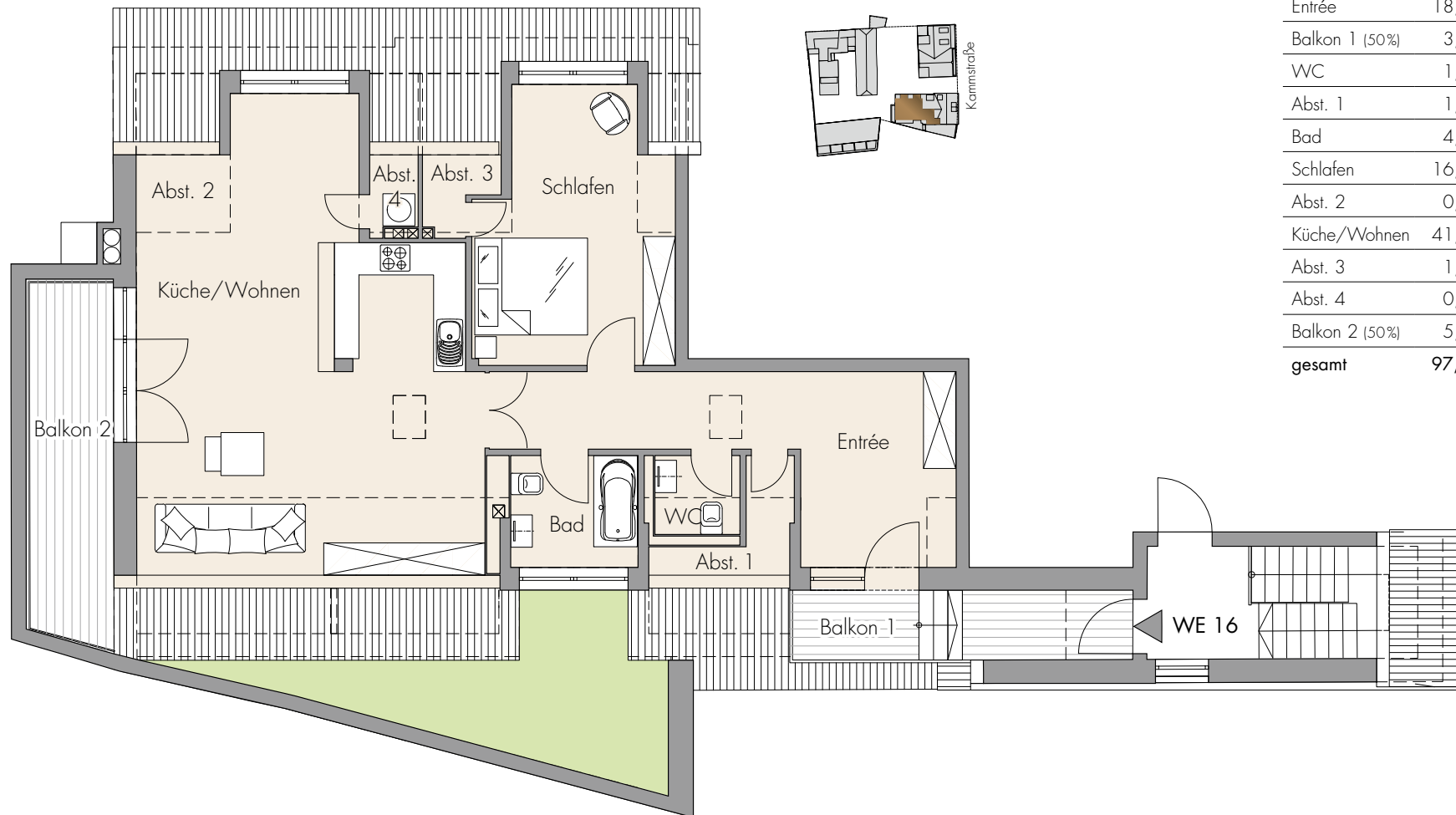
### OG

Flur	5,52m <sup>2</sup>
Bad	7,48m <sup>2</sup>
Schlafen	15,92m <sup>2</sup>
Kind	13,08m <sup>2</sup>
Arbeiten	12,13m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	3,46m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>119,16m<sup>2</sup></b>





# GEBÄUDE 3



## WE 16 | DG

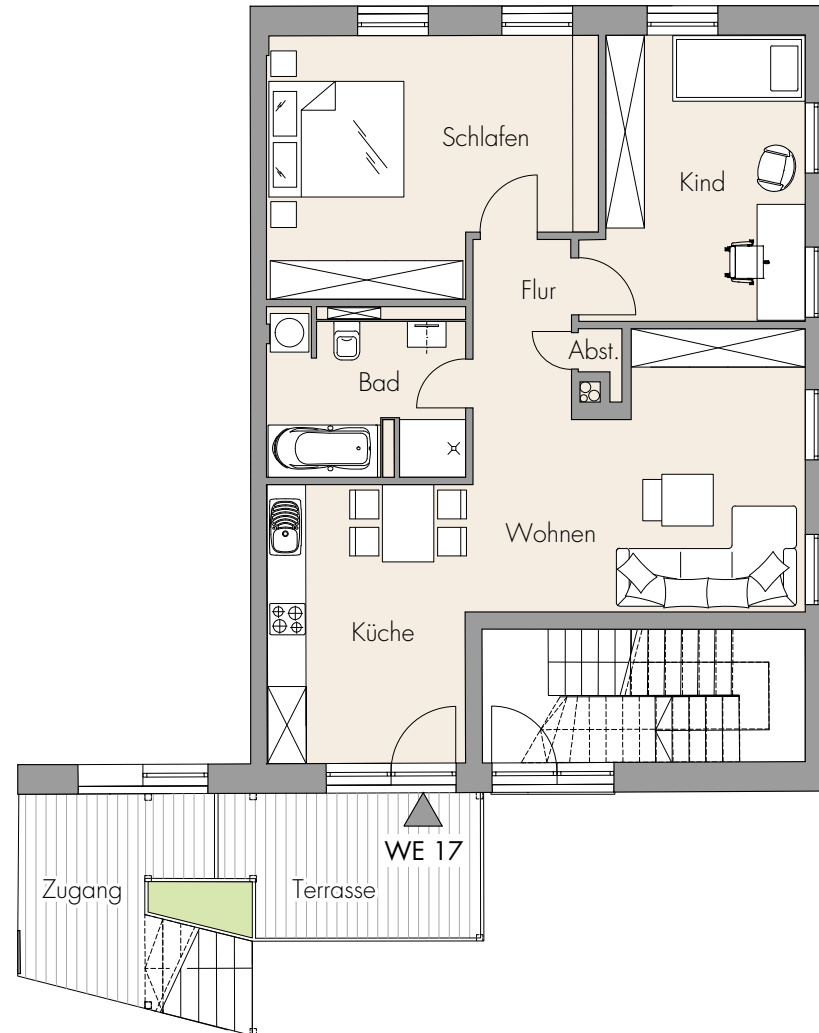
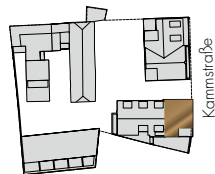
Entrée	18,68 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	3,66 m <sup>2</sup>
WC	1,78 m <sup>2</sup>
Abst. 1	1,80 m <sup>2</sup>
Bad	4,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,53 m <sup>2</sup>
Abst. 2	0,86 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	41,41 m <sup>2</sup>
Abst. 3	1,27 m <sup>2</sup>
Abst. 4	0,63 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	5,51 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>97,07 m<sup>2</sup></b>



## GEBÄUDE 3

### WE 17 | EG

Flur	4,29m <sup>2</sup>
Küche	13,59m <sup>2</sup>
Bad	7,36m <sup>2</sup>
Wohnen	19,38m <sup>2</sup>
Kind	14,34m <sup>2</sup>
Schlafen	19,04m <sup>2</sup>
Abst.	0,57m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	4,16m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>82,16m<sup>2</sup></b>



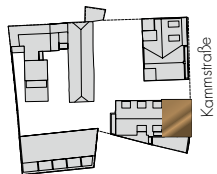
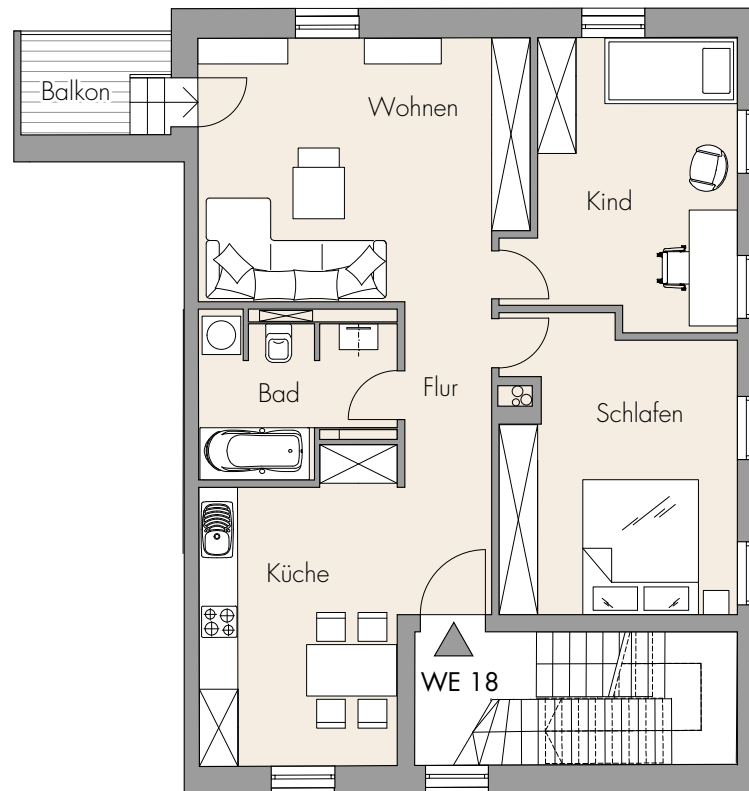




## GEBÄUDE 3

### WE 18 | OG

Flur	8,07 m <sup>2</sup>
Küche	14,16 m <sup>2</sup>
Bad	6,52 m <sup>2</sup>
Wohnen	19,01 m <sup>2</sup>
Kind	14,62 m <sup>2</sup>
Schlafen	16,19 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	1,59 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>79,80 m<sup>2</sup></b>

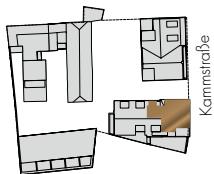
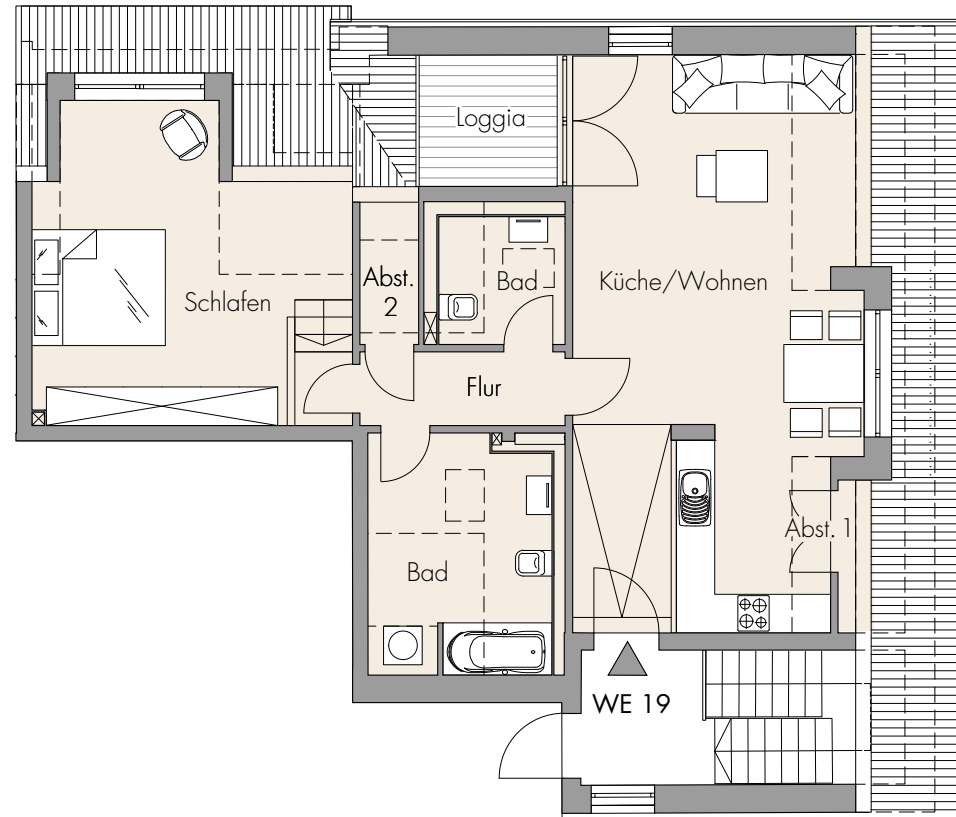




## GEBÄUDE 3

### WE 19 | DG

Flur	3,66m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	36,16m <sup>2</sup>
Abst. 1	0,33m <sup>2</sup>
Bad	8,05m <sup>2</sup>
Schlafen	19,46m <sup>2</sup>
Abst. 2	0,82m <sup>2</sup>
Bad	3,27m <sup>2</sup>
Loggia (50%)	2,20m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>73,95m<sup>2</sup></b>

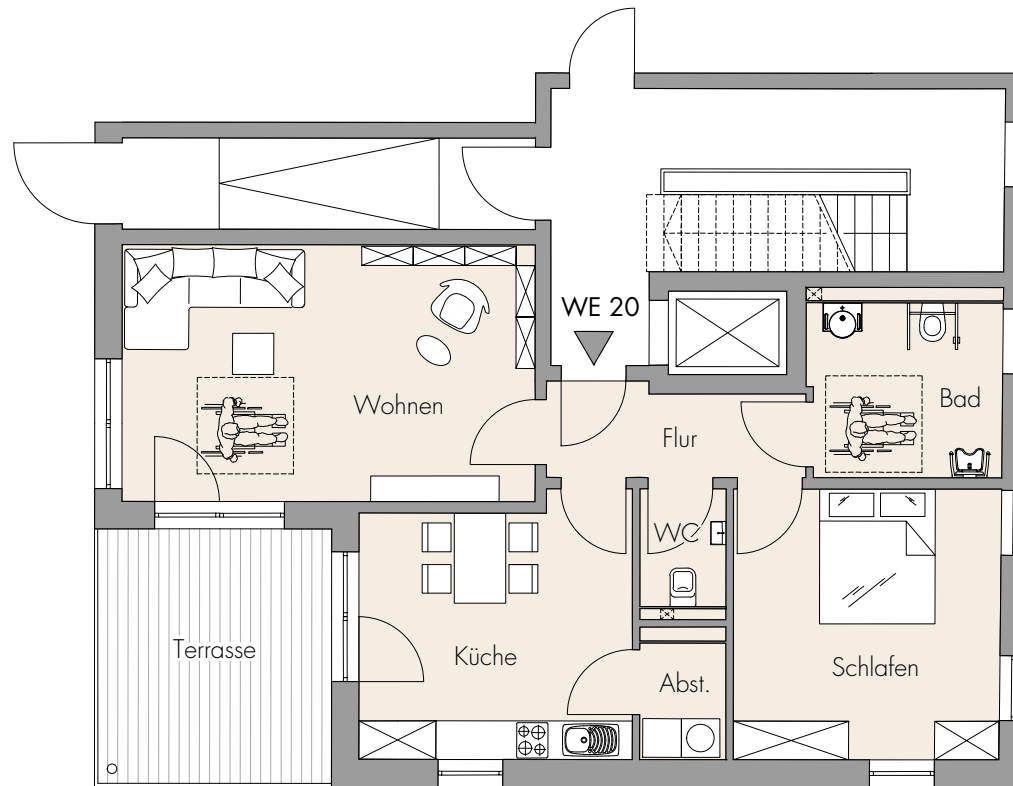




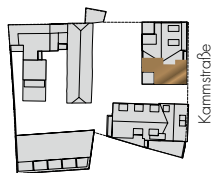
# GEBÄUDE 4

## WE 20 | EG

Flur	5,57m <sup>2</sup>
Bad	8,16m <sup>2</sup>
Schlafen	17,49m <sup>2</sup>
WC	2,46m <sup>2</sup>
Küche	16,82m <sup>2</sup>
Wohnen	25,67m <sup>2</sup>
Abst.	2,43m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	7,39m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>85,99m<sup>2</sup></b>



BARRIEREFREI



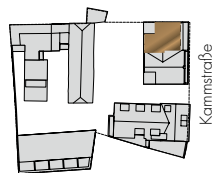
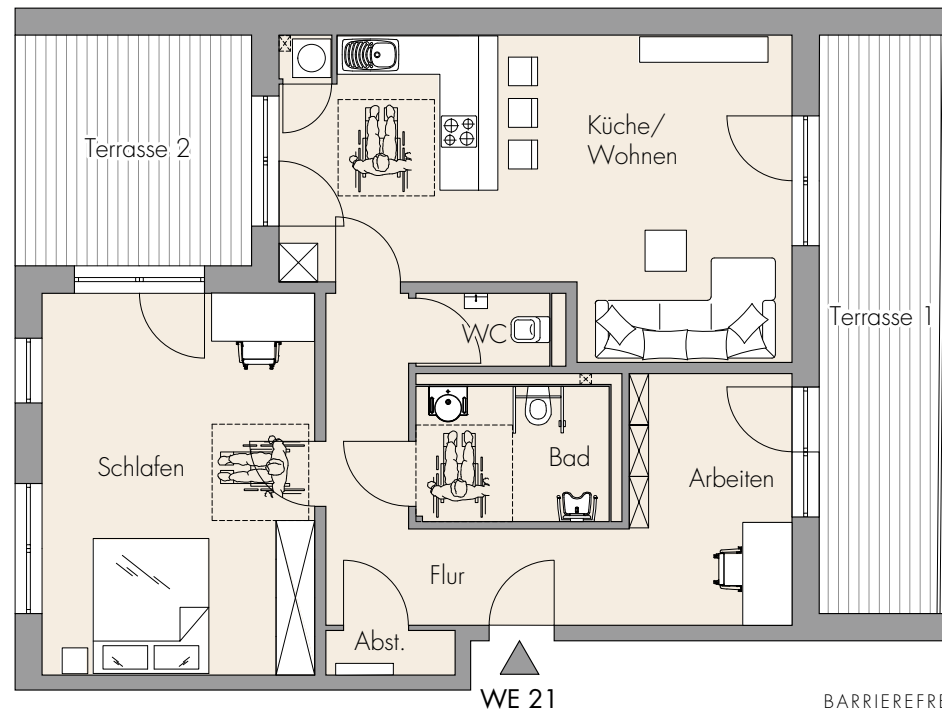




# GEBÄUDE 4

## WE 21 | EG

Flur	10,76m <sup>2</sup>
Abst.	1,23m <sup>2</sup>
Schlafen	25,18m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	34,63m <sup>2</sup>
WC	2,36m <sup>2</sup>
Bad	6,31m <sup>2</sup>
Arbeiten	10,95m <sup>2</sup>
Terrasse 1 (50%)	8,63m <sup>2</sup>
Terrasse 2 (50%)	6,62m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>106,67m<sup>2</sup></b>

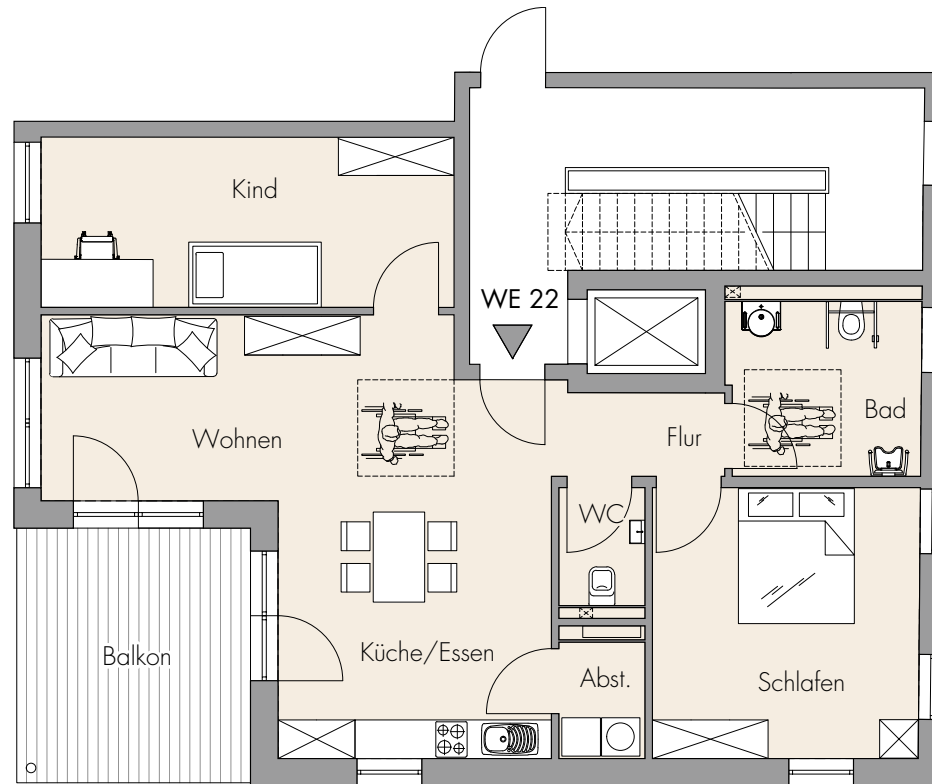




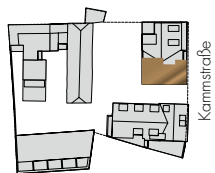
# GEBÄUDE 4

## WE 22 | OG

Flur	5,84m <sup>2</sup>
Bad	8,16m <sup>2</sup>
Schlafen	17,49m <sup>2</sup>
WC	2,46m <sup>2</sup>
Abst.	2,43m <sup>2</sup>
Küche/Essen	17,63m <sup>2</sup>
Kind	17,06m <sup>2</sup>
Wohnen	18,58m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	7,39m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>97,04m<sup>2</sup></b>



BARRIEREFREI

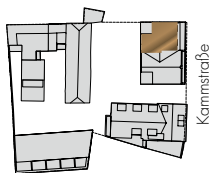
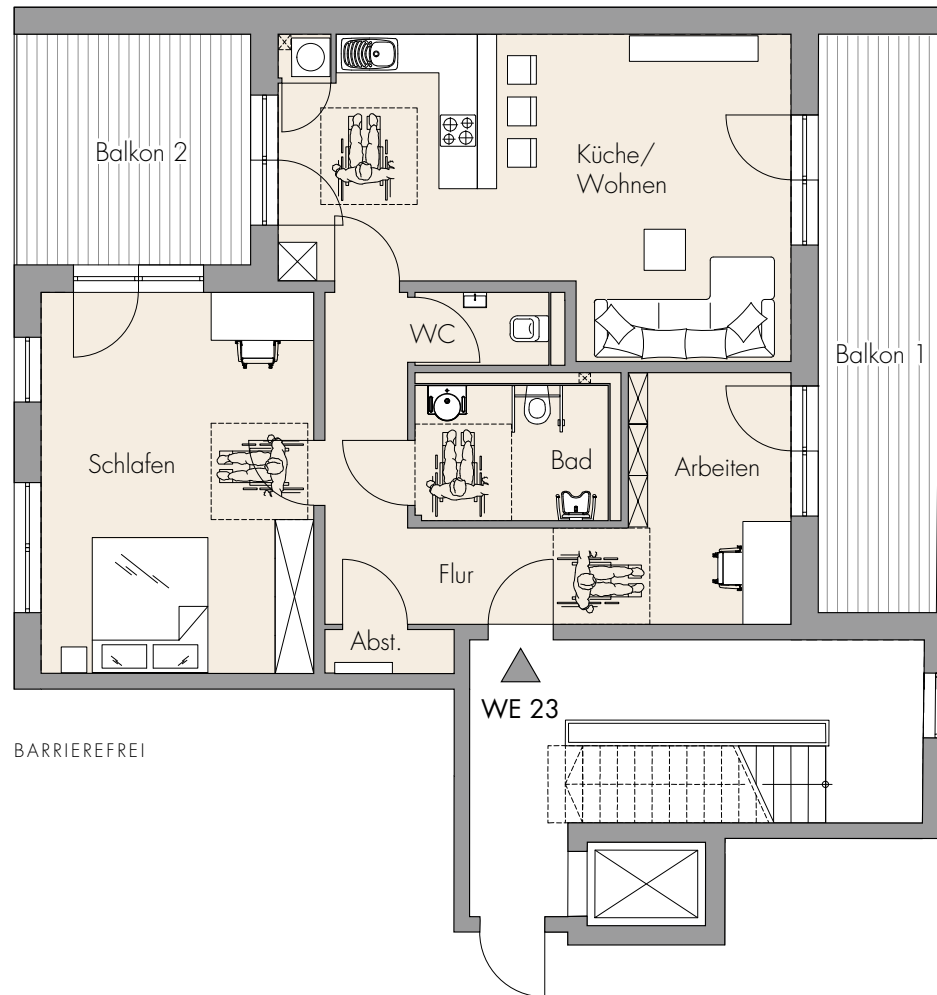




# GEBÄUDE 4

## WE 23 | OG

Flur	10,04m <sup>2</sup>
Abst.	1,23m <sup>2</sup>
Schlafen	25,18m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	34,62m <sup>2</sup>
WC	2,36m <sup>2</sup>
Bad	6,30m <sup>2</sup>
Arbeiten	11,66m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	8,66m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	6,62m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>106,67m<sup>2</sup></b>



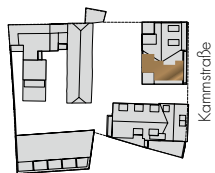
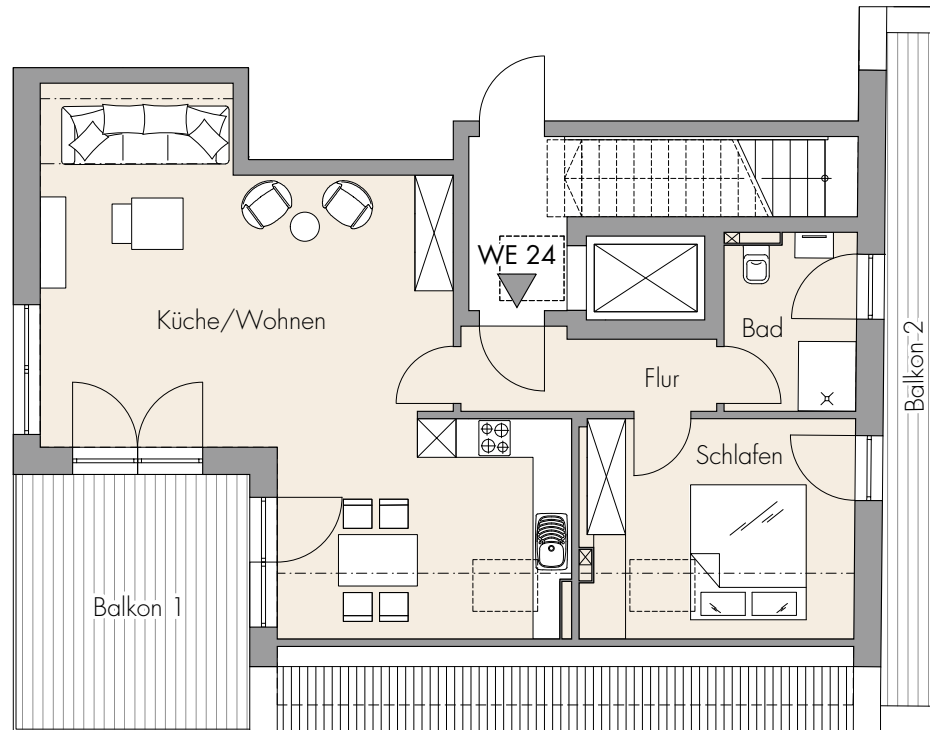




# GEBÄUDE 4

## WE 24 | DG

Flur	4,81 m <sup>2</sup>
Bad	5,56 m <sup>2</sup>
Schlafen	12,38 m <sup>2</sup>
Küche/Wohnen	42,08 m <sup>2</sup>
Balkon 1 (50%)	7,39 m <sup>2</sup>
Balkon 2 (50%)	5,23 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>77,45 m<sup>2</sup></b>

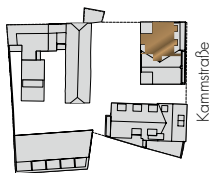
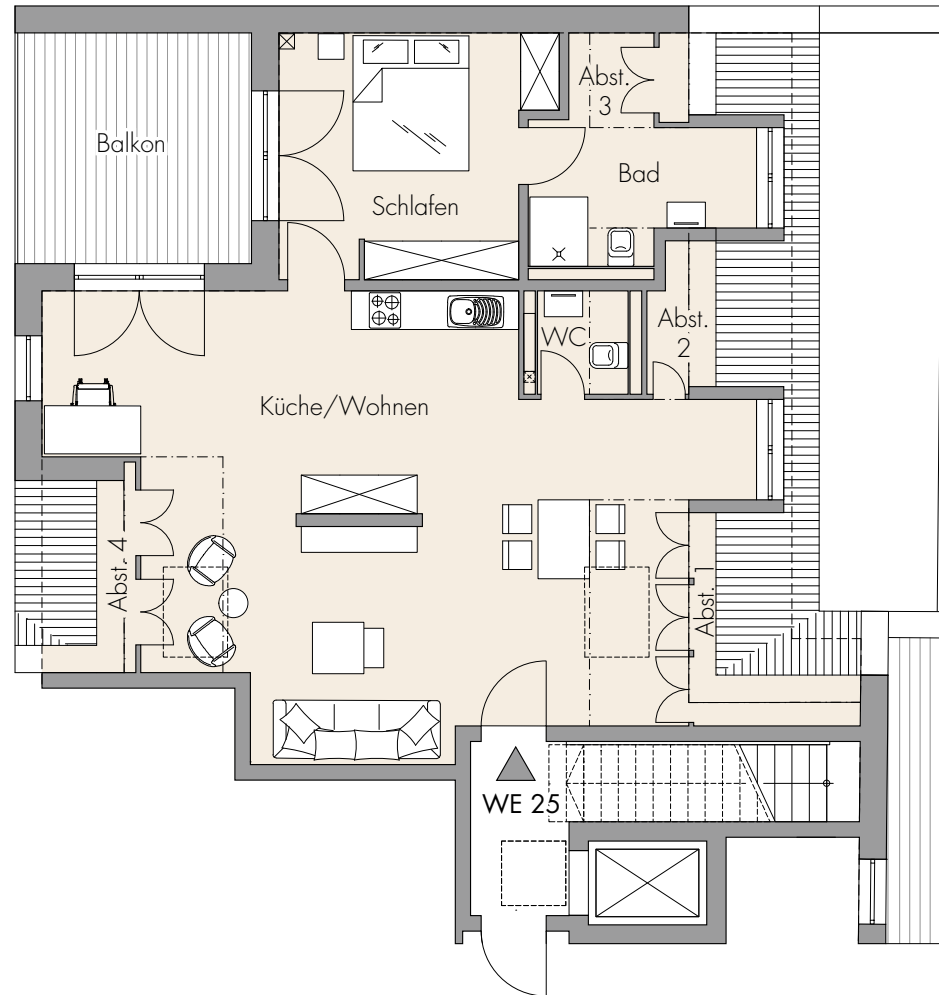




# GEBÄUDE 4

## WE 25 | DG

Küche/Wohnen	54,43 m <sup>2</sup>
Abst. 1	0,00 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,96 m <sup>2</sup>
Abst. 2	0,67 m <sup>2</sup>
Bad	7,68 m <sup>2</sup>
Abst. 3	0,32 m <sup>2</sup>
Abst. 4	0,00 m <sup>2</sup>
WC	1,78 m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	6,62 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>	<b>86,46 m<sup>2</sup></b>



# BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

KAMMSTRASSE 1–3 IN 65399 KIEDRICH

---

## DAS GRUNDSTÜCK/DIE LAGE

Das Weindorf Kiedrich im Rheingau ist eine Gemeinde mit ca. 4000 Einwohnern. Das Objekt der ehemaligen Winzergenossenschaft, welches sich im historischen Ortskern befindet, wird inklusive seiner Nebengebäude und Keller zu einem reinen Wohnensemble mit vier Gebäudegruppen und einer gemeinsamen Tiefgarage (45 Stellplätze) revitalisiert, umgenutzt, erweitert und mit Neubauten um das denkmalgeschützte Gebäude der Winzergemeinschaft gruppiert. Dieser ab 1473 erbaute dominante Baukörper, das ehemalige Winzergebäude „Langenhof“, mit seinem historischen Fachwerk, Gewölbemauern und Eichenbalkendecke wird behutsam saniert und mit neuesten technischen Standards revitalisiert. Das Gebäude mit dem ältesten noch existenten liegenden Dachstuhl im Rheingau bleibt bis zum vorhandenen Gewölbekeller erhalten. Alle denkmalrelevanten Gebäudeteile und Strukturen bleiben erhalten.

## DIE GEBÄUDE

Insgesamt entstehen 25 Wohnungen mit 2.568,80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Gebäude 1 teilt sich auf in 4 denkmalgeschützte sowie 3 Neubauwohnungen. Das Gebäude 2

wird bis auf Bestands- und Grenzwände entkernt, ein Neubau mit 5 Wohneinheiten (EG, OG und DG) entsteht. Das Gebäude 3 wird aufgestockt und beinhaltet 5 Bestandswohnungen und 2 Neubauwohnungen. Die Revitalisierung des Bestandsgebäudes 3 mit Lukarnen (Zwerchhäusern) erfolgt als OG + DG-Aufstockung, in seiner Geschossigkeit ortstypisch, und wird in 4 WE umgenutzt. Gebäude 4 ist ein Neubau und umfasst 3 Geschosse. Im giebel- und traufständigen Gebäude sind 6 WE geplant. Das Treppenhaus führt bis ins UG.

Die geplanten Neubauten sowie die angeschlossenen Bestandsanbauten aus den 50er–70er Jahren sind in Material und Proportion eng mit dem Denkmalschutz abgestimmt, um ein geschlossenes ortstypisches Ensemble zu erhalten. Die Neubauten werden partiell mit Holzpflankbaustoffen versehen.

Die Baukörper, parallel zur Kammstraße, liegen zum Teil grenzständig und nehmen in den Proportionen und Versprüngen die ortstypische Kleinteiligkeit auf, ohne die Architektur zu zerklüften. Die Neubauten und sanierten Bestandsgebäude knüpfen charakteristisch an das histo-

rische Ortsbild an und bilden somit die städtebauliche Geschlossenheit. Die Sichtachse zum rückwärtigen Winzerhof bleibt bestehen. Die zum Teil mit Flachdächern ausgebildeten Gebäude 1 und 2 erhalten eine extensive Dachbegrünung. Das Gebäude 4 ist im EG und OG barrierefrei (4 Wohnungen); vier barrierefreie Parkplätze befinden sich im Innenhof. Eine Anzahl von rund 16 Fahrradstellplätzen ohne Überdachung sind in der Außenanlage geplant.

## ALLGEMEIN

Die vorliegende Baubeschreibung wurde auf Grundlage des Planungsstandes Mai 2020 erstellt. Sie beschreibt den zu erzielenden Qualitätsstandard und die dazu notwendigen Leistungen, soweit zu diesem Zeitpunkt vorhersehbar.

Alternative Ausführungen können zur Anwendung kommen, sofern sich diese im Zuge einer Ausführungsplanung und Bestandsaufnahme nach Bauteilöffnungen als notwendig oder sinnvoll erweisen. Ebenso sind mögliche Auflagen aus der Baugenehmigung oder vonseiten des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.



Die beschriebene Ausführungsqualität kann zugesagt werden. Vor Abschluss von möglichen Kaufverträgen sollten die beschriebenen Maßnahmen nochmals mit der zu erstellenden Planung abgeglichen werden.

#### SONSTIGES

Das eingezeichnete Mobiliar in den Wohnungen – sofern nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung genannt – stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und ist in der Bauausführung nicht enthalten.

Vor Übergabe der Nutzungseinheiten wird eine Grundreinigung durchgeführt.

Die Angaben in der Baubeschreibung beschränken sich zum Teil auf die wichtigsten Anforderungen des Bauherrn. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.



## A. BESTAND

### BAUKONSTRUKTION

#### 1. ABBRUCH- UND ENTKERNUNGSARBEITEN

Die vorhandenen Gebäude werden komplett entrümpelt und der Innenausbau einschließlich Elektro- sowie Sanitäranlagen bis zum Hausanschluss demontiert. Verbleibende Beläge wie Parkett, abgehängte Decken und Wandputz werden auf ihren Zustand überprüft. Eine Entfernung erfolgt dann, wenn der Zustand einen Erhalt nicht zulässt. Unter der Bodenplatte liegende Rohrleitungen werden nicht entfernt, sondern entweder weiter genutzt oder fachgerecht getrennt und verschlossen. Sie verbleiben dann am Einbauort. Trennwände, welche nach Neugestaltung der Grundrisse nicht erhalten werden, werden restlos entfernt und fachgerecht entsorgt.

Das bestehende Tragwerk wird soweit notwendig, saniert. Etwaige Risse im Mauerwerk werden fachgerecht und kraftschlüssig verschlossen. Bei erkennbaren Schädigungen wird ein Statiker hinzugezogen, der notwendige Sanierungsmaßnahmen vorgibt.

#### 2. DECKEN-, FACHWERK- UND DACHKONSTRUKTIONEN

Decken-, Fachwerk- und Dachkonstruktionen werden auf ihren Zustand überprüft. Zur Bewertung von Holzbautei-

len, welche erhalten werden sollen, wird ein zugelassener Holzschutzgutachter hinzugezogen. Eine Sanierung erfolgt nach den Vorgaben des Gutachters und nach denen eines Statikers. Hierzu erfolgt ggfs. ein Austausch tragender Bauteile und der Sekundärkonstruktionen wie Lattungen, Knaggen, Stakungen, Zwischenbodenfüllungen etc.

Sichtbare Holzbauteile, insbesondere des Fachwerks, werden so behandelt, dass wieder ein optisch ansprechendes Bild entsteht. Hierzu gehört auch die fachgerechte Behandlung mit Holzschutzanstrichen in farblicher Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und dem Farbkonzept des Architekten.

Neu zu errichtende Steildachbereiche werden als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion mit Wärmedämmung zwischen den Sparren errichtet, mit Lattung auf Konterlattung und alternativ mit vollflächiger Schalung.

Die Dachdeckung erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde in schwarzer Deckung und gemäß den Fachregeln, sofern mit den Vorgaben des Denkmalschutzes vereinbar.

#### 3. ABDICHTUNGSARBEITEN

Die vorhandene Abdichtung wird auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft und ggfs. ertüchtigt. Alle erdberührten Bauteile werden, soweit technisch im Bestand möglich,

abgedichtet. Eine Abdichtung gem. DIN 18533 wird hier nicht erreicht.

Der Altbau, auch nach fachgerechter Durchführung aller Sanierungsarbeiten, wird nicht dem technischen Standard eines Neubaus entsprechen; d. h., der Keller kann eine höhere Restfeuchte aufweisen als der Keller eines Neubaus.

#### 4. KLEMPNERARBEITEN

Sämtliche Regenfallrohre, Regenrinnen, Grate, Kehlen etc. werden erneuert. Diese sind, soweit von den zuständigen Behörden (Denkmalschutzbehörde) nicht anders gefordert, in Titanzinkblech vorgesehen. Standrohre im Bereich mit Publikumsverkehr werden aus verzinktem Stahl erstellt.

Fensterbleche, Attikaabdeckungen etc. können nach Abstimmung mit den Behörden alternativ auch in Aluminium eloxiert oder pulverbeschichtet zur Ausführung kommen.

#### 5. FASSADEN

Bestehende Natursteingewände werden gereinigt. Fehlstellen werden ergänzt. Kleinere Abplatzungen werden belassen, da dies dem historischen Bild in Abstimmung mit dem Denkmalschutz zuträglich ist. Fugen werden kontrolliert und nach Bedarf ergänzt bzw. ausgeführt. Moos- oder Algenbewuchs wird fachgerecht und schonend entfernt.

Der Fassadenputz wird auf seine Verwendbarkeit hin auf Abplatzungen und Rissbildungen untersucht und ggfs. saniert. Sofern eine komplette Entfernung des Putzes geboten ist, wird dieser vollständig erneuert. Eine zusätzliche Wärmedämmung ist bei denkmalgeschützten Gebäuden nicht vorgesehen.

Die Wahl der Farbgebung und Putzkörnung erfolgt nur in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.  
Das bestehende Fachwerk wird sowohl funktional als auch farblich überarbeitet.

#### 6. BALKONE/TERRASSEN

Es sind keine Balkone am denkmalgeschützten Gebäude geplant.

Die Terrassen erhalten einen quadratischen grauen Steinbelag auf Kies sowie ein Geländer aus verzinktem Stahl/Aluminium mit senkrechten Füllstäben und Handlauf.

#### 7. FENSTER

Die vorhandenen Fenster werden auf einen möglichen Erhalt und Denkmalwert geprüft und im gegebenen Fall aufgearbeitet. Hierzu werden sie tischlermäßig überarbeitet, d. h. gang- und schließbar gemacht. Fehlende oder schadhafte Holzleisten werden ersetzt, kleinere Fehlstellen mit Holzspachtelmasse geschlossen. Abschließend erhalten die Fenster, passend zum Bestand oder nach Abstimmung

mit den Behörden, eine Grundierung und Lackierung. Die Fenster, bei Doppelfenstern der jeweils innere Flügel, werden mit einer neu einzufräsenden Gummidichtung versehen und mit weißen Innenfensterbänken ausgestattet.

Neue Fenster werden nach Festlegung des Fachingenieurs 2-fach oder 3-fach verglast. Farbe und Sprossenteilung werden nach Angabe des Architekten sowie mit den zuständigen Behörden, soweit gefordert, abgestimmt. Sämtliche neuen Fenster entsprechen den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik Rosenheim. Neue Fenster erhalten Dreh-Kipp-Beschläge des Fabrikats FSB aus Edelstahl oder gleichwertige sowie Fensterbänke in der Farbe Weiß, die leibungsbündig eingebaut werden.

Kellerfenster werden technisch aufgearbeitet; alternativ kommen Kunststoffkellerfenster mit Verglasung oder Lüftungsgittern zur Ausführung.

#### 8. TREPPEN UND TREPPENHÄUSER

Die vorhandenen Treppenläufe inkl. Geländer, Tritt- und Setzstufen werden überprüft. Beschädigungen und Fehlstellen werden fachgerecht überarbeitet. Eine sichere und gefahrlose Benutzung wird gewährleistet.

Alle Anstriche werden erneuert. Hierbei werden lose Beschichtungen entfernt, der Untergrund entsprechend vorbehandelt und ein Endanstrich passend zum Farbkonzept ausgeführt.

Die Treppenstufen erhalten einen Läufer aus Sisal, welcher mit Stangen und Ösen fixiert wird.

Wand- und Deckenoberflächen in den Treppenhäusern werden glatt verputzt bzw. gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Der Hauseingangsbereich erhält eine eingelassene Schuhabtrittmatte. Auf jedem Treppenpodest werden ein Lichttaster und eine abschließbare Steckdose installiert. Eine Umsetzung gemäß DIN 18065 kann im Altbau nicht zugesichert werden.

#### 9. AUFZÜGE

Aufzüge sind im Bereich der Bestandsbauten nicht geplant.

#### 10. TÜREN

Hauseingangstüren werden, soweit technisch möglich, aufgearbeitet und im Bestand belassen. Hierzu werden sie tischlermäßig gang- und schließbar gemacht. Fehlende oder schadhafte Holzleisten werden ersetzt, kleine Fehlstellen durch Holzspachtelmasse geschlossen.

Vorhandene Verglasungen werden geprüft und bei Beschädigungen (Sprüngen oder starken Kratzern) gleichwertig ausgetauscht. Beschläge werden ebenfalls geprüft und aufgearbeitet bzw. passend zum Bestand ersetzt.

In jedem Fall werden die Türen so hergerichtet, dass ein neuer Profilylinder passend zur Schließanlage des Hauses eingebaut werden kann.

Die Türen und die Türzargen erhalten einen geeigneten Lackanstrich, passend zum Bestand und in Abstimmung mit dem Farbkonzept sowie den zuständigen Behörden. Sofern ein Erhalt der bestehenden Hauseingangstüren technisch nicht sinnvoll erscheint, werden diese durch neue Türen ersetzt. Die Ausführung orientiert sich analog am Bestand mit Stoßgriffen und Drückern.

Die Wohnungseingangstüren werden neu erstellt. Sie bestehen aus einer einflügeligen, wärmegeprägten, geschlossenen Tür mit Blatt aus Holz bzw. Holzwerkstoff, mit Doppelfalz und Holzumfassungszarge, gemäß Brandschutzanforderungen dichtschießend. Die Klimaklasse entspricht den Vorgaben der DIN EN 1121 und EN 1530.

Die Ausführung erfolgt einbruchhemmend RC2 (Resistance Class 2) mit zusätzlicher Mehrfachverriegelung und Sicherheits-Profilzylinderschloss (Schließanlage) nach DIN 18105, mit verchromten Türspion, in der Farbe Weiß endlackiert, Abmessungen gemäß der vorhandenen Türöffnungen. Ansonsten, bei neuen Öffnungen (Rohbauhöhe 2,135 m, Breite 1,01 m) werden Türbeschläge in einbruchhemmender Ausführung, Fabrikat FSB oder gleichwertig, erstellt.

Bestehende Innentüren werden, soweit möglich, aufgearbeitet und im Bestand belassen. Hierzu werden Sie tischlermäßig gang- und schließbar gemacht.

Die Häuser erhalten je eine zentrale Schließanlage mit fünf Schlüsseln je Wohnungs- bzw. Nutzungseinheit.

Fehlende oder schadhafte Holzleisten werden ersetzt und kleinere Fehlstellen durch Holzspachtelmasse geschlossen. Die Beschläge werden ebenfalls geprüft und aufgearbeitet bzw. passend zum Bestand ersetzt. Vorhandene Verglasungen werden geprüft und bei Beschädigungen (Sprüngen oder starken Kratzern) gleichwertig ersetzt.

Die Türen sowie die Türzargen erhalten einen geeigneten Lackanstrich, passend zum Bestand und in Abstimmung mit dem Farbkonzept.

Sofern ein Erhalt der bestehenden Türen technisch nicht sinnvoll erscheint bzw. wenn durch Grundrissänderungen neue Türen zur Ausführung kommen müssen, werden diese wie folgt ausgeführt:

Neue Innentüren erfolgen als Röhrenspantürblätter, zweiteilige Bänder, Abmessungen gemäß der vorhandenen Türöffnungen sowie Breiten gemäß der Architektenplanung und werden in der Farbe Weiß mit Umfassungszarge einschließlich Futter und Bekleidung endlackiert.

Beschläge Edelstahl, Fabrikat FSB oder gleichwertig, mit Buntbartschloss und dreiseitiger Dichtung.

Die Türen zu den Kellerräumen werden wie folgt ausgeführt: Stahlblechtüren zu allen Technikräumen, Fahrradräumen, Kellerfluren etc. (nicht zu den einzelnen Mieterkellern). Selbstschließend, Brandschutzklasse nach Vorgabe des Brandschutzgutachtens, lackiert oder beschichtet, mit Beschriftung.

## 11. FUSSBÖDEN

Die vorhandenen Fußböden bleiben nach Möglichkeit erhalten bzw. werden analog zum Bestand erneuert.

Vorhandene Dielen oder das Parkett werden geschliffen und geölt. Fehlstellen werden vor dem Schleifen ergänzt. Zu ergänzende Dielen werden in der gesamten Raumbreite ausgetauscht. Da Holz ein Naturprodukt ist, werden solche Stellen als neu erkennbar sein.

Schadhafte Fußleisten werden gleichwertig zum Bestand ersetzt und weiß lackiert.

Sofern der vorhandene Bodenbelag oder die gesamte Deckenkonstruktion ausgetauscht werden muss, erhalten alle Wohn- und Schlafräume, Dielen, Küche, Flure und Abstellräume ein Fertigparkett in Holz, Eiche Natur mit Ästen, Oberfläche geölt und mit ca. 6 cm hohen Sockelleisten, weiß lackiert.

Die Maßtoleranzen (Maß-/Winkel-/Ebenheitstoleranzen) nach DIN 18202 können nicht zugesichert werden.



Bäder erhalten eine fachgerechte Abdichtung auf den Estrich mit mindestens 15 cm Aufkantung über dem Gehbelag, darauf einen Fliesenbelag.

Kellerfußböden werden gereinigt und auf Beschädigungen untersucht. Fehlstellen werden mittels Spachtelmasse ausgeglichen und mit staubbindendem Anstrich versehen.

## 12. LEICHTE TRENNWÄNDE/TROCKENBAUARBEITEN

Neu zu errichtende leichte Trennwände werden als Metallständerwände mit beidseitig zweifacher Gipskartonbeplankung ausgeführt. Die Wandstärke beträgt in der Regel 12,5 cm, bei Installationswänden entsprechend den Anforderungen nur einseitig doppelt beplankt und in den Abmaßen nach Erfordernissen. Die Beplankung der Trockenbauwände in Feuchtraumbereichen besteht innen-seitig aus imprägnierten Feuchtraumplatten.

Sofern Decken abgehängt werden, z. B. im Bereich von Leitungsverzügen, erfolgt dies ebenfalls in Gipskartonbeplankung auf Metallunterkonstruktion.

Dachschrägen werden ebenfalls mit einer doppellagigen Gipskartonbeplankung verkleidet.

Gipskartonflächen werden gespachtelt und geschliffen, Qualität Q3. Anschlussfugen, z. B. in den Raumecken oder in den Ecken zwischen Decke und Wand (sog. Ixel) werden mit Acryl geschlossen.

Vorhandene Putzflächen werden auf Schadstellen bzw. losen Putz hin untersucht. Dieser wird entfernt und durch neuen Putz ergänzt. Das Putzmaterial richtet sich nach dem Bestand und den technischen Gegebenheiten. Die Putzflächen werden gespachtelt und geschliffen.

Neu gemauerte Wandoberflächen im Gebäude erhalten einen geeigneten Innenputz, in der Regel als Gipsputz. In Feuchträumen, als Kalkzementputz, gespachtelt und geschliffen.

Betonoberflächen werden gespachtelt und geschliffen, Putzauftrag erfolgt ggfs. zum Toleranzausgleich.

Im Bereich von Materialwechseln (z. B. Mauerwerk zu Trockenbau) kommt aus technischen Gründen eine Acrylfuge zur Ausführung.

Bäder und WCs erhalten neue keramische Fliesenbeläge gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten. Für die Fliesenauswahl ist eine Bemusterung vorgesehen.

Es kommen folgende Fliesen zur Ausführung:

- Wandfliesen, weiß, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 30 cm horizontal
- Fußbodenfliesen, mattgrau, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 60 cm.

Es werden nicht sämtliche Wandbereiche gefliest, sondern nur solche, die Spritzwasser ausgesetzt sind bzw. die abwaschbar sein müssen. Nicht verflieste Wände sowie Decken werden gespachtelt und gestrichen.

Wannenträger und ggfs. Duschwannenträger werden eingefliest. Sämtliche Anschlussfugen werden dauerelastisch mit Silikon abgedichtet.

Über den Arbeitsflächen der Einbauküchen wird kein Fliesenspiegel eingebaut, da die Küchen nicht im Lieferumfang enthalten sind. Separate Küchen erhalten Fußbodenfliesen, mattgrau, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 60 cm.

Im Bereich offener Küchen wird der Bodenbelag des Wohnraumes durchgelegt. Ein Fliesenbelag erfolgt hier bei gesonderter Vereinbarung.

## 13. MALERARBEITEN

Wände und Decken in den Wohneinheiten werden gemäß den vorgenannten Punkten in Q3-Qualität hergestellt. Anschließend erhalten sämtliche Wand- und Deckenflächen einen zweifachen, gut deckenden Anstrich mit Dispersionsfarbe, mattweiß.

Holz- und Stahlbauteile werden fachgerecht lackiert bzw. lasiert.

Außenliegende Holzbauteile erhalten einen Holzschutzanstrich im Farbkonzept des Architekten und, soweit gefordert, in Abstimmung mit der zuständigen Behörde für Denkmalschutz.

#### 14. SCHLOSSERARBEITEN

Am Grundstückszugang wird je Wohnung ein Briefkasten gem. DIN EN 13724 montiert. Material: Stahl, pulverbeschichtet, Fabrikat JU oder gleichwertig.

Die Brüstungsgeländer der Dachterrassen bestehen aus Ober- und Untergurt mit senkrechten Flachstahlstäben und Handlauf, gemäß Detail des Architekten, in feuerverzinkter Ausführung aus Aluminium.

Sofern neue Treppengeländer als Schlosserarbeit geplant sind, erhalten diese eine angepasste analoge Ausführung, hier jedoch nicht feuerverzinkt, sondern lackiert gemäß Farbkonzept des Architekten.

Im Kellergeschoss werden Kellerverschläge aus verzinktem Stahlblech, System Troax oder gleichwertig, eingebaut und Stahlbauteile werden fachgerecht lackiert bzw. lasiert.

## TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

### Allgemeine Beschreibung

Die Ausführung aller haustechnischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen anerkannten Regeln der Technik wie z. B. den DIN-/VDE-/VDI-Bestimmungen, den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen VNB, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden und der Feuerwehr. Die gesamte haustechnische Anlage wird ab dem Hausanschluss neu erstellt.

Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wird durch einen qualifizierten Fachingenieur geplant. Die Auswahl der Materialien für Leitungen und Rohre erfolgt nach technischen Notwendigkeiten unter Beachtung der Vorgaben für den Schallschutz, Brandschutz, Wärmeschutz, sowie unter Beachtung hygienischer Belange.

So werden z. B. schalldämmende Abwasserrohre eingesetzt, Brandschotten oder feuerhemmende Schächte gemäß Forderungen der Behörden sowie Wärmeisolierung gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben eingebaut.

### 1. HEIZUNG/WASSER/WARMWASSER

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine moderne Gaszentralheizung in Brennwerttechnologie.

Die Auslegung erfolgt gemäß dem Berechnungsergebnis eines Fachingenieurs für Technische Gebäudeausrüstung (TGA). Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt.

Der Einbau der Steigestränge erfolgt entsprechend der TGA-Planung in Schächten. Je Nutzungseinheit sind Einzelabsperrentile vorgesehen sowie jeweils eine elektronische Verbrauchsmessung (Mietgerät).

In den Wohnungen werden alle Räume mit weißen Plattenheizkörpern, profiliert, und mit einem Thermostatventil ausgestattet. Die Dimensionierung erfolgt nach den Berechnungen eines Fachingenieurs. Die Badezimmer erhalten einen Handtuchheizkörper.

Das Objekt erhält eine Hauseinführung und Versorgung mit Trinkwasser durch den örtlichen Versorger. Von dort werden die Wohneinheiten gem. Planung des Fachingenieurs mit Wasser versorgt. Alle Nutzungs- und Wohneinheiten erhalten separate Wasserzähler zur Abrechnung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs (Mietgeräte).

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die vorstehend beschriebene Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage inkl. einer Zirkulationsleitung.

Zur Bewässerung der gärtnerischen Anlage werden ausreichend Gartensprengventile vorgesehen. Die Ausführung und Einbindung in das Trinkwassersystem erfolgt gemäß TGA-Planung.

Die Anordnung der Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sowie nach den Vorgaben des Ver- und Entsorgungsunternehmens.

Neue Grundleitungen werden in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit vorzugsweise als Kunststoffrohre verlegt.

Fallrohre werden vorzugsweise als schallhemmendes Kunststoffrohr oder gleichwertig, Objektanschlüsse vorzugsweise als Kunststoffrohr oder gleichwertig verlegt.

Das anfallende Regenwasser wird gemäß den behördlichen Vorgaben behandelt. Sofern in der Baugenehmigung gefordert, oder wenn anderweitig technisch geboten, wird dieses auf dem Grundstück versickert.

## 2. SANITÄRINSTALLATIONEN

Für die Sanitärausstattung wird vor der Ausführung eine Bemusterung durchgeführt. Ausstattungswünsche des Erwerbers sind hierbei möglichst zu berücksichtigen. Sofern diese zu Mehrkosten führen, ist vor Ausführung eine ent-

sprechende Vereinbarung zu treffen. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist standardmäßig die nachfolgend beschriebene Ausstattung vorgesehen.

Die Anzahl und Anordnung der Sanitärobjekte erfolgt nach den Planungsunterlagen.

Badewannen und ggfs. Duschen werden schallgedämmt auf dem Unterboden aufgestellt und mit Dämmstreifen gegen die Wand montiert.

Die Lieferung und der Einbau der Sanitärausstattung erfolgen möglichst aus einer einheitlichen Serie als Markenfabrikat der Firma Keramag in der Farbe Weiß.

Armaturen und sonstige Ausstattungen werden verchromt ausgeführt.

Die Sanitärinstallation beinhaltet die Anschlussleitungen für Spüle, Spülmaschine, WC, Waschtisch, Wanne und Dusche und (sofern in den Architektenplänen vorgesehen) Waschmaschine sowie die Eck- und Kombi-Eckventile.

Sie werden einschließlich der Absperr- und Wasserzähleinrichtungen, sofern diese nicht zentral an den Schächten realisierbar sind, im Bereich der Vorwände unterhalb des Waschtisches oder über den Objekten angeordnet.

### Ausstattung Bäder

#### (gemäß der jeweiligen Planunterlage)

- wandhängendes Tiefspül-WC inkl. WC-Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- UP-Spülkasten mit Drückerplatte, weiß, Kunststoff
- Waschtisch ca. 600 mm breit, weiß
- Spiegel oberhalb des Waschtisches
- verchromte Einhebelarmaturen
- Dusche mit Acryl-Duschabtrennung
- Stahlbadewanne, emailliert, weiß, Wannenträger aus Styropor, ca. 170 x 70 cm
- Bad- und Brausebatterie in Aufputz-Ausführung
- Handbrause mit Metallflexschlauch und Aufhänger
- Ablauf mit Exzenterstopfen für Waschtische und Badewannen
- Waschmaschinenanschluss gem. Architektenplan

### Ausstattung Gäste-WC (nur wenn gemäß Architektenplanung vorhanden)

- wandhängendes Tiefspül-WC inkl. WC-Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- UP-Spülkasten mit Drückerplatte, weiß, Kunststoff
- Waschtisch, Größe nach örtlicher Gegebenheit, wenn räumlich passend, ca. 500 mm breit, weiß
- Spiegel oberhalb des Waschtisches
- verchromte Einhebelarmatur
- Ablauf mit Exzenterstopfen

### Fabrikate

- Armaturen: Hansgrohe Focus S, verchromt, oder gleichwertig
- Badewannen: Stahlwanne, emailliert, Kaldewei oder gleichwertig
- Keramik: Waschtische und WC, Firma Keramag, weiß, oder gleichwertig, aus einer Serie
- Ausstattung Küche: Eckventil/Kombi-Eckventil für Spüle, Spülmaschine und ggfs. Waschmaschine (falls in der Küche vorgesehen), Abwasseranschluss der Spüle mit Verschlusskappe

### 3. KÜCHEN

Die Kücheninstallation wird vorbereitet für den Einbau einer Einbauküche. Art und Umfang der Küche stimmt der Erwerber selbst individuell ab. Die Ausführung erfolgt ggfs. nach gesonderter Beauftragung gegen Mehrpreis oder wird individuell durch den Käufer selbst organisiert. Die hierfür benötigte Elektro-, Wasser- und Abwasser-Grundinstallationen sind im Kaufpreis enthalten.

### 4. LÜFTUNG/ENTRAUCHUNG

Für die Wohnungen wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Auslegung erfolgt als Mindestlüftung zum Feuchteschutz. Die Umsetzung erfolgt in Kombination mit den Ablufanlagen nach DIN 18017-T3 die vorzugsweise in den innenliegenden Bädern/WCs/DU angeordnet sind, bzw. in Ablufträumen nach DIN 1946-6.

Die Nachströmung erfolgt über in die Fenster bzw. in die Fassade integrierte Nachströmelemente.

Innenliegende Bäder/WCs erhalten eine mechanische Entlüftung nach DIN 18017-T3 über Dach.

Die Kellerräume werden natürlich über Schächte, ggfs. Öffnungen in der Außenwand, be- und entlüftet bzw. entraucht.

Die Tiefgarage wird entsprechend der Stellungnahme eines Sachverständigen natürlich über Schächte, ggfs. eine Öffnung in der Außenwand, be- und entlüftet bzw. entraucht.

Die Entrauchung der Treppenhäuser erfolgt nach Brandschutzkonzept.

### 5. ELEKTROINSTALLATION

#### Hausanschluss und Verteilung

Die Elektrozähler werden zentral im Hausanschlussraum im Keller der Häuser installiert. Die Installation im Kellerbereich erfolgt in Aufputz-Installation, teilweise auch in Aufputz-Leerrohren und in Kabelrinnen („Pritschen“).

Die Elektroinstallation im Hausanschlussraum, allgemeinen Kellerräumen, Technikräumen sowie den im Keller angeordneten Abstellräumen erfolgt als Aufputz-Installation. Ab dem Zählerstandort werden die Elektroversorgungslei-

tungen bis in die Wohnungen neu verlegt. Die Trassenführung erfolgt unter Putz oder in Abkofferungen verkleidet im Treppenhaus oder in Verteilernischen bzw. gebündelt in Installationsschächten unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzbestimmungen.

#### Hauseingänge und Treppenhäuser

In den Hauseingängen wird eine Außensprechanlage mit Klingeltastern installiert. Jede Wohnung bzw. jedes Haus erhält ein Terminal mit Wechselsprechanlage, Lütewerk und Türentriegler. Vor jeder Wohnung ist im Treppenhaus-/Flurbereich ein Klingeltaster mit Namensschild vorgesehen. Die Treppenhäuser und Ausgänge werden mit Beleuchtungskörpern im Stil des Hauses versehen. Die Hauseingangstüren erhalten je eine Außenleuchte als Hausnummernleuchte.

#### Multimedia

Die multimediale Anbindung (Telefon/Daten/Rundfunk/TV) der Gebäude erfolgt mittels Kabelanschluss oder -anschlüssen eines oder mehrerer örtlicher Medienanbieter, sofern deren Service vor Ort verfügbar ist. Sollte kein Kabelanschluss verfügbar sein, wird eine alternative technische Lösung ausgeführt.

Die Art der Verlegung der multimedialen Gebäudeanbindung ist mit dem örtlicher Medienanbieter, mit dem Verträge für das Objekt abgeschlossen sind, abzustimmen und ggfs. nach deren Erfordernissen auszuführen.



Die Wohnungen werden entsprechend den Wohnungsgrößen mit einer ausreichenden Anzahl von Anschlussdosen für vorgenannte Dienste ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen werden Datenleitungen der Klassifizierung CAT 7 ab Wohnungsübergabepunkt zu den Anschlussdosen für Telefon/Daten verlegt.

Sollte seitens der Deutschen Telekom AG die technische Möglichkeit einer Glasfaseranbindung gegeben sein, wird das Objekt entsprechend versorgt. Über die Glasfaseranbindung erfolgt dann, bei Abschluss eines entsprechenden Versorgungsvertrages des Nutzers mit dem Versorger, eine Übertragung der Dienste Daten, Telefonie sowie Radio, TV. Bei negativem Bescheid des Versorgers erfolgt eine Objektversorgung mit Kupfer-Anbindungsleitungen.

### Wohnungsinstallation

Jede Wohnung erhält einen Stromkreisverteiler, in dem die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte installiert werden. Der Standort des Stromkreisvertailers wird in der Fachplanung Elektrotechnik definiert.

Die komplette Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen wird als Unterputz-Installation ausgeführt. Die Installation der elektrischen Leitungen erfolgt innerhalb der Wohnungen in Wänden oder auf dem Rohfußboden. Die Verlegung der Zuleitungen für Leuchtenauslässe erfolgt über den Rohfußboden des jeweils darüber liegenden Geschosses bzw. im Dachaufbau. Alternativ werden die

Zuleitungen für die Leuchtenauslässe in Leerrohren in die Geschossdecke eingelegt.

Schalter, Steckdosen etc. kommen aus dem Flächenprogramm Gira E2 weiß, oder einem gleichwertigen Fabrikat zur Ausführung.

Alle Wohn- und Funktionsbereiche werden mit einer ausreichenden Anzahl an Steckdosen und Schaltern ausgestattet. Nach technischer Erfordernis der DIN VDE 0100-701 wird in Räumen mit Badewanne oder Dusche ein zusätzlicher Schutzpotentialausgleich vorgesehen.

### Ausstattung

- Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Elektroherdanschluss  
2 Doppelsteckdosen  
1 Einfachsteckdose  
1 Anschluss für Dunstabzug
- Flur: 1 Einfachsteckdose  
1 Telefondose  
1 Gegensprechanlage  
1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- Schlafräume: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen  
1 Breitbandanschlussdose
- Wohnen: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung

- 2 Doppelsteckdosen  
1 Dreifachsteckdose  
1 Einfachsteckdose  
1 Breitbandanschlussdose
  - Bad: 1 Wandauslass und ein Deckenauslass mit je einer Ausschaltung  
1 Doppelsteckdose  
je 1 Waschmaschinen- und Wäschetrocknersteckdose (soweit Stellplatz im Bad vorgesehen, nach Planung des Architekten)  
1 Elektromechanische Ablufteinrichtung mit Nachlauf (Zeitrelais) bei innenliegenden Bädern
  - Gäste-WC: 1 Wandauslass  
1 Deckenauslass  
1 Einfachsteckdose
  - Balkon/Terrasse: je Wohneinheit 1 Steckdose sowie Außenbeleuchtung
  - Abstellraum: 1 Auslass mit Ausschalter  
1 Einfachsteckdose  
je 1 Waschmaschinen- und Wäschetrockner Steckdose (soweit Stellplatz im AR vorgesehen, nach Planung des Architekten)
- Sofern behördlich gefordert, erfolgt der Einbau von Rauchwarnmeldern zur Miete.

## B. BAUBESCHREIBUNG FÜR NEUBAU UND AUFSTOCKUNG

### BAUKONSTRUKTION

#### 1. ERDARBEITEN

Es erfolgen der Aufbruch der befestigten Flächen, der notwendige Oberbodenabtrag sowie die Herstellung der Baugrube nach statischen Anforderungen, sofern notwendig inkl. Herstellung eines Baugrubenverbau, inkl. Verdichten des Erdreichs zur Aufnahme der Gründung und Verfüllen der Arbeitsräume und Wiederherstellung des Geländes.

#### 2. ROHBAUTEN

Die Gründung wird gemäß Statik mit Streifenfundamenten bzw. Bodenplatte als Flachgründung erstellt. Details wie z. B. Sauberkeitsschicht, Betongüte und Bewehrungseinlagen ergeben sich gemäß dem Schal- und Bewehrungsplan des Statikers. Die Gründungsebene wird frostfrei ausgeführt.

Außenwände und massive Innenwände werden in Stahlbeton oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung errichtet.

Geschossdecken werden in Stahlbeton erstellt, Ausführung als Ortbetondecken oder mit Halbfertigteilen gemäß statischen Berechnungen.

Alle erdberührten Bauteile werden abgedichtet bzw. als wasserundurchlässige Konstruktion ausgeführt.

Treppenpodeste/Läufe sind i. d. R. als Betonfertigteile vorgesehen, örtlich geschalt nach technischen Erfordernissen.

#### 3. DACHKONSTRUKTIONEN

Flachdachbereiche werden als Stahlbetondecke mit Dampfsperre und Wärmedämmung gem. Wärmeschutz-nachweis erstellt. Darauf erfolgt die fachgerechte Abdichtung, bituminös oder als Foliendichtung.

Die Ausführung erfolgt gemäß den Fachregeln für das Dachdeckerhandwerk.

Steildachbereiche werden als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion errichtet, mit Wärmedämmung zwischen den Sparren, bei Bedarf auch zusätzlich darunter, Lattung auf Konterlattung, alternativ vollflächige Schalung.

Die Dachdeckung erfolgt mit geeigneten Beton-Dachsteinen, Farbe gemäß Farbkonzept des Architekten und nach Abstimmung mit den zuständigen Ämtern. Ausführung gemäß den Fachregeln für das Dachdeckerhandwerk.

#### 4. KLEMPNERARBEITEN

Regenfallrohre, Regenrinnen, Grate, Kehlen etc. sind aus Titanzinkblech vorgesehen. Standrohre im Bereich mit Publikumsverkehr werden aus verzinktem Stahl erstellt.

Fensterbleche, Attikaabdeckungen etc. können alternativ auch in Aluminium, eloxiert oder pulverbeschichtet, zu Ausführung kommen.

#### 5. FASSADEN

Die Fassade wird aus wärmedämmten Mauerwerkssteinen ausgeführt. Sollte eine Wärmedämmung ausgeführt werden müssen, wird diese mineralisch ausgeführt, nach Planung und Berechnung des Bauphysikers. Die Farbgebung und Putzkörnung erfolgt, soweit gefordert, in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

#### 6. BALKONE

Die Balkone werden als Systembalkone in Aluminiumkonstruktion erstellt.

Die Balkone/Loggien erhalten einen Belag aus Holzdielen in Sibirischer Lärche.

#### 7. FENSTER

Die vorgesehenen Holzfenster werden nach Festlegung des Fachingenieurs 2-fach oder 3-fach isolierverglast.

Die Schallschutzklasse entspricht den Anforderungen des Schallschutzgutachtens. Farbe Weiß

Sämtliche Fenster entsprechen den Richtlinien des Instituts für Fenstertechnik Rosenheim.

Die Ausführung von Sonnenschutzelementen erfolgt nach Erfordernis gemäß den Angaben des Bauphysikers.

Die Fenster erhalten Dreh-Kipp-Beschläge aus Edelstahl, Fabrikat FSB oder gleichwertig, sowie Fensterbänke in der Farbe Weiß.

Im Kellergeschoss sind Kunststofffenster mit Verglasung bzw. Lüftungsgitter vorgesehen.

Die Treppenhausverglasung wird mit Aluminiumprofilen, pulverbeschichtet oder eloxiert, gemäß Gestaltungskonzept des Architekten, erstellt.

#### 8. TREPPEN UND TREPPENHÄUSER

Die Treppenläufe werden aus Stahlbeton, in körperschallgedämmter Ausführung gemäß Statik unter Einhaltung der Schallschutzvorschriften, erstellt. Stufen und Podeste sowie Treppenhauszugang werden mit Betonwerkstein belegt, Ausführung ausreichend rutschhemmend.

Die Ausführung der Geländer erfolgt gemäß Architektenplan. Als Stahlkonstruktion mit Holzhandlauf und senkrechten Füllstäben, lackiert gemäß Farbkonzept.

Wand- und Deckenoberflächen in den Treppenhäusern werden glatt verputzt bzw. gespachtelt, geschliffen und gestrichen.

Im Hauseingangsbereich wird eine eingelassene Fußabtrittmatte ausgeführt.

Auf jedem Podest werden ein Lichttaster und eine abschließbare Steckdose installiert.

Im Treppenhauskopf ist ein motorisch betriebenes Oberlicht vorgesehen, wo benötigt auch als Rauchabzug und zum Dachausstieg (mit Leiter) gemäß behördlichen Auflagen.

Auslösestellen, etwa für einen geforderten Rauchabzug, befinden sich im Erdgeschoss und auf dem obersten Podest bzw. nach Brandschutzkonzept.

#### 9. AUFZÜGE

Im Neubauteil des Gebäudes 4 wird ein Personenaufzug eingebaut, der vom UG bis zum Dachgeschoss führt. Fabrikat Schindler, KONE oder gleichwertig, als hydraulischer Aufzug. Kabine in Edelstahloptik mit Spiegel und Handlauf. Zur barrierefreien Nutzung wird ein Bedientableau in rollstuhlgerechter Höhe ausgeführt.

#### 10. TÜREN UND INNENTREPPEN

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einer einflügeligen, wärmegeprägten, geschlossenen Tür mit Blatt aus Holz bzw. Holzwerkstoff mit Doppelfalz und Holzumfassungszarge gemäß Brandschutzanforderungen vollwandig, dichtschießend. Die Klimaklasse entspricht den Vorgaben der DIN EN 1121 und EN 1530.

Die Ausführung erfolgt einbruchhemmend RC2 (Resistance Class 2), mit zusätzlicher Dreifachverriegelung und Sicherheits-Profilzylinderschloss (Schließanlage) nach DIN 18105, mit verchromtem Türspion, weiß, endlackiert, Höhe 2,135 m, Breite 1,01 m (Rohbaumaße).

Türbeschläge in einbruchhemmender Ausführung, Aluminium, Fabrikat FSB oder gleichwertig.

Hauseingangstüren werden passend zur Treppenhausverglasung als wärmegeprägtes Aluminiuelement erstellt. Die Glasteilung erfolgt gemäß Ansichtszeichnungen des Architekten, 2-fach oder 3-fach isolierverglast, gemäß Festlegungen des Fachingenieurs. Die Hauseingangstüren erhalten eine Bodendichtung und eine 3-fach-Verriegelung.

Stoßgriffe und Drücker aus Edelstahl mit Panik-Funktion. Die Häuser erhalten je eine zentrale Schließanlage mit fünf Schlüsseln je Wohnungs- bzw. Nutzungseinheit. Die Klimaklasse der Eingangstür entspricht den Anforderungen aus der DIN EN 1121 und EN 1530.

Wohnungsinnentüren werden ausgeführt wie folgt:

- Röhrenspantürblätter, zweiteilige Bänder, Mindesthöhe 2,135 m (Rohbaumaß), Breiten gemäß Architektenplanung,
- weiß, endlackiert mit Umfassungszarge, einschließlich Futter und Bekleidung, alternativ kunststoffbeschichtet,
- Aluminiumbeschläge Fabrikat FSB oder gleichwertig, Buntbartschloss mit Schlüssel und dreiseitiger Dichtung.

Die Türen zu den Kellerräumen werden wie folgt ausgeführt:

- Stahlblechtüren zu allen Technikräumen, Fahrradräumen, Kellerfluren etc. (nicht zu den einzelnen Mieterkellern),
- selbstschließend, Brandschutzklasse nach Vorgabe Brandschutzgutachten lackiert oder beschichtet, mit Beschriftung.

Sofern im Architektenplan Wohnungsinnentreppen vorgesehen sind, werden diese als leichte Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen passend zum Bodenbelag der angrenzenden Räume ausgeführt.

Das Geländer wird als leichte Stahlkonstruktion erstellt, mit senkrechten Füllstäben und einem runden Handlauf. Nach Wahl des Erwerbers in Holz oder Stahl. Alle sichtbaren Stahlteile erhalten einen Lackanstrich im Farbkonzept des Architekten.

## 11. FUSSBÖDEN

Alle Wohnungseinheiten erhalten einen schwimmenden Heizestrich nach DIN 18560 auf Trittschalldämmung mit Randstreifen. Bäder erhalten zusätzlich eine geeignete Abdichtung auf dem Estrich mit mindestens 15 cm Aufkantung über OKFF.

Alle Wohn- und Schlafräume, Dielen, Küchen, Flure und Abstellräume erhalten ein Fertigparkett in Eiche Natur mit Ästen, versiegelt, und ca. 6 cm hohe Sockelleisten, weiß lackiert.

Bäder werden mit einem Fliesenbelag belegt, Sockel, ca. 8 cm hoch, aus gleichem Material.

Sonstige Kellerräume erhalten einen grauen, staubbindernden Anstrich.

## 12. LEICHTE INNENWÄNDE/TROCKENBAUARBEITEN

Leichte Trennwände werden als Metallständerwände mit beidseitig zweifacher Gipskartonbeplankung ausgeführt. Die Wandstärke beträgt in der Regel 12,5 cm, bei Installationswänden entsprechend den Anforderungen nur einseitig doppelt beplankt und in den Abmaßen nach Erfordernissen.

Die Beplankung der Trockenbauwände in Feuchtraumbereichen besteht innenseitig aus imprägnierten Feuchtraumplatten.

Sofern Decken abgehängt werden, z. B. im Bereich von Leitungsverzügen, erfolgt dies ebenfalls in Gipskartonbeplankung auf Metallunterkonstruktion. Dachschrägen werden ebenfalls mit einer doppellagigen Gipskartonbeplankung verkleidet.

Gipskartonflächen werden gespachtelt und geschliffen, Qualität Q3, Anschlussfugen, z. B. in den Raumecken oder in den Ecken zwischen Decke und Wand (sog. Ixell), werden mit Acryl geschlossen.

Gemauerte Wandoberflächen im Gebäude erhalten einen geeigneten Innenputz, in der Regel als Gipsputz. In Feuchträumen als Kalkzementputz, gespachtelt und geschliffen, ebenfalls Q3.

Betonoberflächen werden gespachtelt und geschliffen, Oberflächenqualität Q3. Putzauftrag erfolgt ggfs. zum Toleranzausgleich.

Im Bereich von Materialwechselln (z. B. Mauerwerk zu Trockenbau) kommt aus technischen Gründen eine Acryl-Fuge zur Ausführung.

Bäder und WCs erhalten neue keramische Fliesenbeläge gemäß dem Gestaltungskonzept des Architekten. Für die Fliesenauswahl ist eine Bemusterung vorgesehen.

Als Standard kommen folgende Fliesen zur Ausführung:

- Wandfliesen, weiß, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 30 cm horizontal
- Fußbodenfliesen, mattgrau, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 60 cm.

Es werden nicht sämtliche Wandbereiche gefliest, sondern nur solche, die Spritzwasser ausgesetzt sind bzw. die abwaschbar sein müssen. Nicht verflieste Wände sowie Decken werden gespachtelt und gestrichen.



Wannenträger und ggfs. Duschwannenträger werden eingefliest. Sämtliche Anschlussfugen werden dauerelastisch mit Silikon abgedichtet.

Über den Arbeitsflächen der Einbauküchen wird kein Fliesenspiegel eingebaut, da die Küchen nicht im Lieferumfang beinhaltet sind. Separate Küchen erhalten Fußbodenfliesen, mattgrau, Villeroy & Boch, Fliesenmaß 60 x 60 cm. Im Bereich offener Küchen wird der Bodenbelag des Wohnraumes durchgelegt. Ein Fliesenbelag erfolgt hier bei gesonderter Vereinbarung.

### 13. MALERARBEITEN

Wände und Decken in den Wohneinheiten werden gemäß der vorgenannten Punkten in Q3-Qualität hergestellt. Anschließend erhalten sämtliche Wand- und Deckenflächen einen deckenden Anstrich mit Dispersionsfarbe, mattweiß.

Holz- und Stahlbauteile werden fachgerecht lackiert im Farbkonzept des Architekten.

Außenliegende Holzbauteile erhalten einen Holzschutzanstrich im Farbkonzept des Architekten.

### 14. SCHLOSSERARBEITEN

Vor bzw. in den Hauseingangsbereichen wird je Wohnung ein Briefkasten gem. DIN EN 13724 montiert. Ma-

terial: Stahl, pulverbeschichtet, Fabrikat JU oder gleichwertig.

Die Brüstungsgeländer der Balkone bestehen aus Ober- und Untergurt mit senkrechten Flachstahlstäben und Handlauf gemäß Detail des Architekten in feuerverzinkter Ausführung.

Die Treppengeländer erhalten eine angepasste analoge Ausführung, hier jedoch nicht feuerverzinkt, sondern lackiert gemäß Farbkonzept des Architekten.

Im Kellergeschoss werden Kellerverschläge aus verzinktem Stahlblech, System Troax oder gleichwertig, eingebaut.

### TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

#### Allgemeine Beschreibung

Die Ausführung aller haustechnischen Anlagen erfolgt nach den zur Zeit der Ausführung gültigen anerkannten Regeln der Technik wie z. B. den DIN-/VDE-/VDI-Bestimmungen, den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen VNB, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden und der Feuerwehr.

Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wird durch einen qualifizierten Fachingenieur geplant. Die Auswahl der Materialien für Leitungen und Rohre erfolgt nach technischen Notwendigkeiten, unter Beachtung der Vorgaben

für den Schallschutz, Brandschutz, Wärmeschutz sowie unter Beachtung hygienischer Belange.

So werden z. B. schalldämmende Abwasserrohre eingesetzt, Brandschotts oder feuerhemmende Schächte gemäß Forderungen der Behörden sowie Wärmeisolierung gemäß den gültigen gesetzlichen Vorgaben.

### 1. HEIZUNG/WASSER/WARMWASSER

Die Beheizung des Gebäudes und die Warmwasserbereitung erfolgen über eine moderne Gas-Zentralheizung in Brennwerttechnologie.

Entsprechende Technikstationen befinden sich in den einzelnen Gebäuden. Die Auslegung erfolgt gemäß dem Berechnungsergebnis eines Fachingenieurs für Technische Gebäudeausrüstung (TGA). Die Regelung der Heizungsanlage erfolgt witterungsgeführt.

Der Einbau der Steigestränge erfolgt entsprechend der TGA-Planung in Schächten. Je Nutzungseinheit sind Einzelabsperrventile sowie jeweils eine elektronische Verbrauchsmessung (Mietgerät) vorgesehen.

In den Wohnungen werden alle Räume mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, welche über Heizkreisverteiler versorgt wird.

Über die Heizkreisverteiler werden auch die in den Bädern angeordneten Handtuchheizkörper versorgt. Elektrische Heizpatronen zur Erwärmung der Handtuchheizkörper außerhalb der Heizperiode sind nicht vorgesehen.

Sofern es sich aus bauphysikalischen Gründen empfiehlt, kommen zusätzlich Radiatoren zur Ausführung. Diese werden mit den gleichen Vorlauftemperaturen auch aus dem Netz für die Fußbodenheizung gespeist.

Das Objekt erhält eine Hauseinführung und Versorgung mit Trinkwasser durch den örtlichen Versorger. Von dort werden die Wohneinheiten gem. Planung des Fachingenieurs mit Wasser versorgt.

Alle Nutzungs- und Wohneinheiten erhalten separate Wasserzähler zur Abrechnung des Kalt- und Warmwasserverbrauchs (Mietgeräte).

Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die vorstehend beschriebene Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage inkl. einer Zirkulationsleitung.

Zur Bewässerung der gärtnerischen Anlage werden ausreichend Gartensprengventile vorgesehen. Die Ausführung und Einbindung in das Trinkwassersystem erfolgt gemäß TGA-Planung.

Die Anordnung der Hausanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser erfolgt entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sowie nach den Vorgaben des Ver- und Entsorgungsunternehmens.

Grundleitungen werden in Abhängigkeit von der Bodenbeschaffenheit vorzugsweise als Kunststoffrohr verlegt. Fallrohre werden als schallhemmendes Kunststoffrohr oder gleichwertig, Objektanschlüsse vorzugsweise als Kunststoffrohr oder gleichwertig verlegt.

Das anfallende Regenwasser wird gemäß den behördlichen Vorgaben behandelt. Sofern in der Baugenehmigung gefordert oder wenn anderweitig technisch geboten, wird dieses auf dem Grundstück versickert.

## 2. SANITÄRINSTALLATIONEN

Für die Sanitärausstattung wird vor der Ausführung eine Bemusterung durchgeführt, Ausstattungswünsche des Erwerbers sind hierbei möglichst zu berücksichtigen. Sofern diese zu Mehrkosten führen, ist vor Ausführung eine entsprechende Vereinbarung zu treffen. Sofern nichts anderes vereinbart wird, ist standardmäßig die nachfolgend beschriebene Ausstattung vorgesehen. Die Anzahl und Anordnung der Sanitärobjekte erfolgt nach den Planunterlagen.

Badewannen und ggfs. Duschen werden schallgedämmt auf dem Unterboden aufgestellt und mit Dämmstreifen gegen die

Wand montiert. Die Lieferung und der Einbau der Sanitärausstattung erfolgen möglichst aus einer einheitlichen Serie als Markenfabrikat der Firma Keramag in der Farbe Weiß.

Armaturen und sonstige Ausstattungen werden verchromt ausgeführt.

Die Sanitärinstallation beinhaltet die Anschlussleitungen für Spüle, Spülmaschine, WC, Waschtisch, Wanne bzw. Dusche und (sofern in den Architektenplänen vorgesehen) Waschmaschine sowie die Eck- und Kombi-Eckventile, einschließlich der Absperr- und Wasserzähleinrichtungen. Wenn diese Absperr- und Zähleinrichtungen nicht zentral an den Schächten realisierbar sind, werden sie im Bereich der Vorwände unterhalb des Waschtisches oder über den Objekten angeordnet.

### Ausstattung der Bäder

#### (gemäß der jeweiligen Planunterlage)

- wandhängendes Tiefspül-WC inkl. WC-Sitz aus Kunststoff mit Absenkautomatik
- UP-Spülkasten mit Drückerplatte, weiß, Kunststoff
- Waschtisch ca. 600 mm breit, weiß
- Spiegel oberhalb des Waschtisches
- verchromte Einhebelarmaturen
- Dusche, bodengleich ausgeführt, soweit technisch möglich, mit Acryl-Duschabtrennung
- Stahlbadewanne, emailliert, weiß, Wannenträger aus Styropor, ca. 170 x 70 cm

- Bad- und Brausebatterie in Aufputz-Ausführung
- Handbrause mit Metallflexschlauch und Aufhänger
- Ablauf mit Exzenterstopfen für Waschtische und Badewannen
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum oder Bad.

#### Ausstattung der Gäste-WC

(nur wenn gemäß Architektenplanung vorhanden)

- wandhängendes Tiefspül-WC inkl. WC-Sitz aus Kunststoff
- UP-Spülkasten mit Drückerplatte, Farbe Weiß
- Waschtisch, Größe nach örtlicher Gegebenheit, wenn räumlich passend, ca. 500 mm breit, weiß
- Spiegel oberhalb des Waschtisches
- verchromte Einhebelarmatur
- Ablauf mit Exzenterstopfen

#### Fabrikate

- Armaturen: Hansgrohe Focus S, verchromt, oder gleichwertig
- Badewannen: Stahlwanne, emailliert, Kaldewei oder gleichwertig
- Keramik: Waschtische und WC, Fa. Keramag, weiß oder gleichwertig
- aus einer Serie
- Ausstattung Küche: Eckventil/Kombi-Eckventil für Spüle, Spülmaschine und ggfs. Waschmaschine (falls in der Küche vorgesehen), Abwasseranschluss Spüle mit Verschlusskappe

### 3. KÜCHEN

Die Kücheninstallation wird vorbereitet für den Einbau einer Einbauküche. Art und Umfang der Küche stimmt der Erwerber selbst individuell ab. Die Ausführung erfolgt ggfs. nach gesonderter Beauftragung gegen Mehrpreis oder wird individuell durch den Käufer selbst organisiert. Die hierfür benötigte Grundinstallationen Elektro und Wasser / Abwasser sind im Kaufpreis enthalten.

### 4. LÜFTUNG/ENTRAUCHUNG

Für die Wohnungen wird ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 erstellt. Die Auslegung erfolgt als Mindestlüftung zum Feuchteschutz. Die Umsetzung erfolgt in Kombination mit den Abluftanlagen nach DIN 18017-T3, die vorzugsweise in den innenliegenden Bädern/WCs/DU angeordnet sind bzw. in Ablufträumen nach DIN 1946-6. Die Nachströmung erfolgt über in die Fenster bzw. in die Fassade integrierte Nachstromelemente. Mechanische Entlüftung nach DIN 18017-T3 über das Dach.

Die Kellerräume werden natürlich über Schächte ggf. über Öffnungen in der Außenwand be- und entlüftet bzw. entraucht.

Die Tiefgarage wird entsprechend der Stellungnahme eines Sachverständigen natürlich über Schächte, ggf. über Öffnungen in der Außenwand be- und entlüftet bzw. entraucht.

Die Entrauchung der Treppenhäuser erfolgt nach Festlegung des Brandschutzsachverständigen.

### 5. ELEKTROINSTALLATION

#### Hausanschluss und Verteilung

Die Elektrozähler werden zentral im Hausanschlussraum im Keller der Häuser installiert. Die Installation im Kellerbereich erfolgt in Aufputz-Installation, teilweise auch in Aufputz-Leerrohren und in Kabelrinnen („Pritschen“).

Die Elektroinstallation im Hausanschlussraum, in allgemeinen Kellerräumen, Technikräumen sowie den im Keller angeordneten Abstellräumen erfolgt auf Putz.

Ab dem Zählerstandort werden die Elektroversorgungsleitungen bis in die Wohnungen verlegt. Die Trassenführung erfolgt unter Putz oder in Abkofferungen verkleidet im Treppenhaus oder in Verteilernischen bzw. gebündelt in Installationsschächten unter Berücksichtigung der gültigen Brandschutzbestimmungen.

#### Hauseingänge und Treppenhäuser

In den Hauseingängen wird eine Außensprechanlage mit Klingeltastern installiert. Jede Wohnung bzw. jedes Haus erhält ein Terminal mit Wechselsprechanlage. Vor jeder Wohnung ist im Treppenhaus-/Flurbereich ein Klingeltaster mit Namensschild vorgesehen.

Die Treppenhäuser und Ausgänge werden mit Beleuchtungskörpern im Stil des Hauses versehen. Die Hauseingangstüren erhalten je eine Außenleuchte als Hausnummernleuchte.

### Multimedia

Die multimediale Anbindung (Telefon/Daten/Rundfunk/TV) der Gebäude erfolgt mittels Kabelanschluss oder -anschlüssen eines oder mehrerer örtlichen Medienanbieter, sofern deren Service vor Ort verfügbar ist. Sollte kein Kabelanschluss verfügbar sein, wird eine alternative technische Lösung ausgeführt.

Die Art der Verlegung der multimedialen Gebäudeanbindung ist mit dem örtlichen Medienanbieter, mit dem Verträge für das Objekt abgeschlossen sind, abzustimmen und ggfs. nach dessen Erfordernissen auszuführen.

Die Wohnungen werden entsprechend der Wohnungsgrößen mit einer ausreichenden Anzahl von Anschlussdosen für vorgenannte Dienste ausgestattet. Innerhalb der Wohnungen werden Datenleitungen der Klassifizierung CAT 7 ab Wohnungsübergabepunkt zu den Anschlussdosen für Telefon/Daten verlegt.

Sollte seitens der Deutschen Telekom AG die technische Möglichkeit einer Glasfaseranbindung gegeben sein, wird das Objekt entsprechend versorgt. Über die Glasfaseranbindung erfolgt dann, bei Abschluss eines entsprechenden Versorgungsvertrages des Nutzers mit dem Versorger, eine Übertragung der Dienste Daten, Telefonie sowie Radio und TV. Bei negativem Bescheid des Versorgers erfolgt eine Objektversorgung mit Kupfer-Anbindungsleitungen.

### Wohnungsinstallation

Jede Wohnung erhält einen Stromkreisverteiler, in dem die notwendigen Schutz- und Schaltgeräte installiert werden. Der Standort des Stromkreisverteilers wird in der Fachplanung Elektrotechnik definiert.

Die komplette Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen wird als Unterputz-Installation ausgeführt. Die Installation der elektrischen Leitungen erfolgt innerhalb der Wohnungen in Wänden oder auf dem Rohfußboden.

Die Verlegung der Zuleitungen für Leuchtenauslässe erfolgt über den Rohfußboden des jeweils darüber liegenden Geschosses bzw. im Dachaufbau. Alternativ werden die Zuleitungen für die Leuchtenauslässe in Leerrohren in die Geschossdecke eingelegt.

Schalter, Steckdosen etc. kommen aus dem Flächenprogramm Gira E2, weiß, oder aus einem gleichwertigen Fabrikat zur Ausführung.

Alle Wohn- und Funktionsbereiche werden mit ausreichender Anzahl Steckdosen und Schaltern ausgestattet. Nach technischer Erfordernis der DIN VDE 0100-701 wird in Räumen mit Badewanne oder Dusche ein zusätzlicher Schutzpotentialausgleich vorgesehen.

### Ausstattung

- Küche: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Elektroherdanschluss  
2 Doppelsteckdosen  
1 Einfachsteckdose  
1 Anschluss für Dunstabzug
- Flur: 1 Einfachsteckdose  
1 Telefondose  
1 Gegensprechanlage  
1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- Schlafräume: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen  
1 Breitbandanschlussdose
- Wohnen: 1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
2 Doppelsteckdosen  
1 Dreifachsteckdose  
1 Einfachsteckdose  
1 Breitbandanschlussdose
- Bad: 1 Wandauslass und ein Deckenauslass mit je einer Ausschaltung  
1 Doppelsteckdose  
je 1 Waschmaschinen- und Wäschetrocknersteckdose (soweit Stellplatz im Bad vorgesehen - nach Planung des Architekten)  
1 Elektromechanische Ablufteinrichtung mit Nachlauf (Zeitrelais) bei



- Gäste-WC: innenliegenden Bädern  
1 Wandauslass  
1 Deckenauslass  
1 Einfachsteckdose
- Balkon/Terrasse: je Wohneinheit 1 Steckdose sowie Außenbeleuchtung
- Abstellraum: 1 Auslass mit Ausschalter  
1 Einfachsteckdose  
je 1 Waschmaschinen- und Wäschetrocknersteckdose (soweit Stellplatz im Abstellraum vorgesehen vorgesehen, nach Planung des Architekten)

Sofern behördlich gefordert, erfolgt der Einbau von Rauchwarnmeldern zur Miete.

## 6. TIEFGARAGE

Neubau einer eingeschossigen Tiefgarage (TG). Insgesamt befinden sich 45 Stellplätze in der TG (22 Doppelparker, 1 Einzelstellplatz).

Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Kammstraße. Es gibt jeweils eine Fahrbahn für Zu- und Abfahrt. Jede Fahrbahn besitzt ein voneinander getrenntes, zweiflügeliges Tor. Diese luftdurchlässigen Tore sind Teil der natürlichen Belüftung der TG. Über die Zu- und Abfahrt der TG gelangt man auch zu dem Fahrradkeller der 50 Stellplätze aufweist.

## AUSSENANLAGEN

### Grünflächen und Terrassen

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach den Plänen des Architekten oder des Außenanlagenplaners. Sofern der Geländeverlauf an das Bauvorhaben angepasst werden muss, erfolgt die Herstellung des Planums auch auf dieser Grundlage.

Die Außenanlagen werden ausreichend technisch versorgt. Es werden ausreichende Installationen zur Be- und Entwässerung sowie Beleuchtung der Anlage ausgeführt.

Auf den Terrassen werden wie zuvor Betonwerksteine, grau, quadratisch, ca. 40 x 40 cm, Stärke min. 3 cm, im Kiesbett verlegt sowie durch flache Hecken optisch abgegrenzt.

Vegetationsflächen mit Sträuchern, Hecken etc. werden gemäß Außenanlagenplanung erstellt.

Baumbestand wird soweit möglich erhalten, sofern dieser durch den Außenanlagenplaner als wertvoll eingeschätzt wird.

### Öffentliche Einrichtungen in den Außenanlagen

Wege und Plätze werden mit Betonpflaster ausgeführt, sofern behördlich gefordert oder technisch geboten, zur Erhöhung der Sickerfähigkeit als Rasengittersteine.

Hauptwege werden asphaltiert bzw. mit Betonpflaster befestigt.

### Spielplatz

Ein Spielplatz mit Sandkasten und ggfs. Spielgeräte mit technischen Zulassungen wird gemäß den behördlichen Anforderungen errichtet.

Außerdem entstehen je ein Müllstandort pro Gebäude sowie Fahrradstellplätze im Keller und im Außenbereich.

### PKW-Stellplätze im Außenbereich

Die Anordnung der 4 barrierefreien PKW-Stellplätze ist in der Außenanlagenplanung dargestellt.

PKW-Stellplätze werden zur Erhöhung der Sickerfähigkeit für Niederschlagswasser bzw. Schnee mit Betonpflaster o. Ä., sofern behördlich gefordert oder technisch geboten, als Rasengitterstein ausgeführt.

## ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Für die Errichtung des hier beschriebenen Gebäudes bzw. der hier beschriebenen Gebäude gelten: die anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung der einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen, insbesondere der DIN-Normen; die Landesbauordnung, die Baugenehmigung, sonstige behördliche Auflagen und Auflagen der Feuerwehr.

Für Neubaubereiche sind die genannten technischen Regeln einzuhalten, auch wenn diese nicht ausdrücklich erwähnt sind.

Soweit keine detaillierten Angaben gemacht werden, wird eine Leistung mittlerer Art und Güte erbracht.

Die Baumaßnahmen werden auf Grundlage der Ausführungs- und Konstruktionspläne eines fachkundigen Planers, der statischen Berechnungen, der Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA), der Baugenehmigung und der Baubeschreibung durchgeführt.

### Abweichungen und Änderungen

Änderungen und Abweichungen, insbesondere auch infolge behördlicher Auflagen (z. B. denkmalschutzrechtlicher Ziele, Auflagen in der Baugenehmigung) neuester

technischer Regeln sowie Änderungen, welche sich erst nach Freilegung von Bauteilen als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten; ebenso solche Änderungen, welche aus technischen Gründen oder aus Gründen der Materialbeschaffung zweckmäßig sind und durch gleichwertige Ausführungen ersetzt werden. Maßliche Differenzen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, bleiben ebenfalls ausdrücklich vorbehalten.

Alternativ angegebene Positionen bleiben dem Bauherrn zur Entscheidung überlassen. Auf eine bestimmte Ausführung besteht seitens des Käufers kein Anspruch.

Im Rahmen des Bauablaufs erfolgt eine Bemusterung für den Innenausbau, soweit die Ausführung nicht durch die Baubeschreibung im Einzelnen festgelegt ist. Benannte Fabrikate sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung anderer Fabrikate werden diese mindestens gleichwertig ausgeführt.

Farb- und Strukturgleichheiten von Bauteilen, die auf Naturprodukten oder individuellen handwerklichen Leistungen beruhen, können nicht garantiert werden. Dies gilt z. B. für Putzarbeiten, Natursteinarbeiten, Farbanstriche, Parkettböden etc.

### Änderungswünsche

Änderungen aufgrund von Wünschen des Käufers für sein individuelles Eigentum sind möglich, sofern es der Bautenstand zulässt, soweit sie technisch durchführbar sind und nicht den Interessen anderer, z. B. der zukünftigen Eigentümergemeinschaft entgegenstehen. Etwaige Mehrkosten sind vom Käufer zu tragen.

Die Änderungen sind frühzeitig abzustimmen und abzurechnen. Vorab bedarf es der Vereinbarung beider Vertragspartner, die in Schriftform abzuschließen ist.

### Gewährleistung

Die Gewährleistungszeiten für drehende Teile, Motoren usw. richten sich nach den Herstellerangaben, für Bauleistungen 5 Jahre und bei Arbeiten am Grundstück 12 Monate, vom Zeitpunkt der Abnahme an.

Dauerelastische Fugen unterliegen nicht der Gewährleistungspflicht, ebenso nicht die witterungsbedingte Abnutzung des Anstriches für außenliegendes Holzwerk.

## RAUM FÜR NOTIZEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

## RECHTLICHE HINWEISE UND IMPRESSUM

---

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Der vorliegende Prospekt hat den Kauf von Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) im Wohnensemble Gutshof Kiedrich zum Inhalt. Des Weiteren gibt es einen Verwaltervertrag für das Gemeinschaftseigentum, in welchen der Käufer eintritt. Ferner wird dem Käufer, falls er die Wohnung nicht zur Eigennutzung erwirbt, die Möglichkeit eingeräumt, sich zur Verteilung der Chancen und Risiken aus der Vermietung der Wohnung an einem Mietenpool in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu beteiligen und zugleich die Bewirtschaftung der erworbenen Eigentumswohnung einem Sondereigentumsverwalter zu übertragen. Diese Verträge werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### KAUFVERTRAG

Der Erwerber schließt mit der Kammstraße Kiedrich Projektentwicklungs GmbH, Wundtstr. 48/50 in 14057 Berlin (im Folgenden Verkäufer genannt), einen Kaufvertrag über eine noch zu sanierende und zu modernisierende Eigentumswohnung (Bestandsgebäude) bzw. über eine neu herzustellende Eigentumswohnung (Neubau) ab.

Der Kaufvertrag kommt mit Beurkundung des Vertrages vor einem Notar zustande.

### GRUNDBUCHSTAND UND KAUFGEGENSTAND

Der Verkäufer ist Eigentümer des wie folgt im Grundbuch verzeichneten Grundbesitzes:

Grundbuch des Amtsgerichts Rüdeshcim am Rhein von Kiedrich, Blatt 3092

a) lfd. Nr. 1, Flur 10, Flurstück 93/5, Hof- und Gebäudefläche, Kammstraße 3 = 2277 m<sup>2</sup> groß.

b) lfd. Nr. 1, Flur 10, Flurstück 92/1, Hof- und Gebäudefläche, Kammstraße 1 = 364 m<sup>2</sup> groß

Der Verkäufer wird für das Wohnensemble Gutshof Kiedrich eine Teilungserklärung errichten und das Objekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz in eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) aufteilen. Die Teilungserklärung wurde im Grundbuch noch nicht vollzogen, die Wohnungsgrundbücher sind entsprechend noch nicht angelegt.

Kaufgegenständlich ist jeweils das Sondereigentum an einer im Wohnensemble Gutshof Kiedrich gelegenen Wohnung (und ggfs. an einem Tiefgaragenstellplatz) nebst ideellem Miteigentumsanteil am Grundstück. Zudem werden ggfs. im Kaufvertrag Sondernutzungsrechte an Außenstellplätzen, Gartenparzellen, Terrassenflächen etc. vereinbart.

Auf dem Grundbesitz Wohnensemble Gutshof Kiedrich befinden sich Bestandsgebäude. An den historischen Winzerhof wird ein Neubauteil angebaut (Gebäude 1). Das bestehende Gebäude 3 wird ebenfalls durch einen Neubauteil ergänzt. Der Verkäufer übernimmt gegenüber Käufern von Wohnungen in den Bestandsgebäuden mit dem Kaufvertrag eine Sanierungs- und Modernisierungsverpflichtung. Daneben wird der Verkäufer neue Gebäude errichten (Gebäude 1 Anbau, Gebäude 2, Gebäude 3 Anbau und Gebäude 4). Er schuldet damit in beiden Fällen die fertig hergestellte Eigentumswohnung samt Gemeinschaftsflächen, die Außenanlagen und ggfs. den erworbenen Stellplatz. Die Wohnfläche des Kaufobjektes wird im Kaufvertrag bezeichnet und wird nach der Wohnflächenverordnung ermittelt. Abweichungen von der angegebe-



nen Fläche führen nur dann zu Änderungen des Kaufpreises, wenn die Toleranzschwelle von 3 % überschritten wird.

#### KAUFPREIS UND ZAHLUNGSVERZUG, FINANZIERUNGSNACHWEIS

Der Kaufpreis ist ein Festpreis und bezieht sich auf die schlüsselfertige Herstellung des Kaufgegenstandes einschließlich aller vertraglich geschuldeten Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten bzw. Herstellungsarbeiten. Im Kaufpreis sind des Weiteren die Kosten für Marketing und Vertrieb enthalten. Da sich die Vertriebsprovision in jedem Einzelfall unterscheiden kann, muss deren konkrete Höhe bei Interesse beim Verkäufer nachgefragt werden. Im Vertrag erfolgt eine Aufteilung des Kaufpreises auf Grund und Boden, Altbausubstanz, Sanierungsanteil bzw. Herstellung und ggfs. Stellplatz. Diese Aufteilung beruht auf Erfahrungswerten des Verkäufers, die Finanzverwaltung ist an diese Aufteilung nicht gebunden. Wenn eine andere Aufteilung erfolgt, kann der Erwerber daraus keine Rechte herleiten.

Voraussetzung für die Fälligkeit des Kaufpreises ist die Absendung einer notariellen Bestätigung, wonach die Auflassungsvormerkung für den Käufer im jeweiligen Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch eingetragen ist, alle zur Rechtswirksamkeit und zum Vollzug des Vertrages erforderlichen Genehmigungen und Vorkaufsrechtsverzichtserklärung vorliegen und die Freistellung des Vertragsgegen-

standes von allen Grundbuchlasten, die nicht übernommen werden, gesichert ist.

Der Kaufpreis ist in Raten entsprechend der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) nach Baufortschritt zu zahlen. Mit Abforderung der ersten Kaufpreisrate ist der Verkäufer verpflichtet, dem Erwerber eine Erfüllungssicherheit in Höhe von 5 % des Kaufpreises zu stellen. Der Verkäufer kann die Sicherheit wahlweise durch einen Einbehalt in Höhe von 5 % des Kaufpreises oder durch Übergabe einer entsprechenden Vertragserfüllungsbürgschaft eines in der Bundesrepublik Deutschland zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers erbringen.

Zahlt der Käufer trotz Fälligkeit einer Kaufpreisrate nicht, gerät er in Verzug und schuldet Verzugszinsen i. H. v. 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB. Ferner kann der Verkäufer, da der Käufer sich zuvor der Zwangsvollstreckung unterworfen hat, die Zwangsvollstreckung in das gesamte Vermögen des Käufers betreiben, ohne dass es eines vorherigen Gerichtsverfahrens bedarf.

Nicht im Kaufpreis enthalten sind Grunderwerbsteuer, Notar- und Grundbuchkosten, Kosten der Finanzierung einschließlich der Bestellung der Pfandrechte, Kosten der Finanzierungsvermittlung und eine etwaige Makleraußenprovision.

Zum Zwecke der Kaufpreisfinanzierung erteilt der Verkäufer dem Käufer Vollmacht zur Bestellung von Grundpfandrechten an der erworbenen Wohnungs- und Teileigentums-einheit.

#### SANIERUNG UND MODERNISIERUNG BZW. HERSTELLUNG

Der Verkäufer verpflichtet sich zur Modernisierung und Sanierung der Bestandsgebäude bzw. zur Herstellung der Neubauten und der Außenanlagen nach den Vorgaben der Baubeschreibung. Abweichungen von der Baubeschreibung sind nur zulässig, wenn sie behördlich angeordnet sind oder schutzwürdige Interessen des Erwerbers nicht berühren. Sonderwünsche und Eigenleistungen sind nur in engem Rahmen und mit vorheriger, schriftlicher Genehmigung des Verkäufers zulässig. Während der Bau-maßnahmen erfolgt ein baubegleitendes Qualitätscontrolling durch einen vom Verkäufer beauftragten öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen.

In den Bestandsgebäuden werden aufgrund der historischen Bausubstanz die geltenden Normen für Schallschutz, Energieeffizienz und Belichtung teilweise nicht erreicht. Weitere Informationen sollten bei Interesse an einer Wohnung in den Bestandsgebäuden beim Verkäufer nachgefragt werden.

Der Verkäufer verpflichtet sich im Kaufvertrag zur Herstellung der Bezugsfertigkeit zu einem im Kaufvertrag vereinbarten Termin. Behinderungen, die vom Verkäufer nicht zu vertreten sind, insbesondere höhere Gewalt, sowie Zahlungsverzug des Käufers, verlängern die Herstellungsfristen um die Dauer der Behinderung bzw. des Verzuges.

#### ABNAHME UND BESITZ-/NUTZEN-/ LASTENÜBERGANG, EIGENTUMS-WECHSEL

Bei Vorliegen der Bezugsfertigkeit erfolgt die Abnahme des erworbenen Sondereigentums (erworbene Wohnung und ggfs. Tiefgaragenstellplatz) durch den Käufer. Der Käufer wird hierzu mit einer im Kaufvertrag vereinbarten Frist eingeladen. Bei der Abnahme wird ein Protokoll erstellt, in welches sämtliche, auch streitige, Mängel aufgenommen werden. Nimmt der Erwerber trotz wiederholter Aufforderung nicht ab, kann eine Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 S. 3 BGB eintreten.

Zur Vorbereitung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer ist vorgesehen, dass ein öffentlich bestellter und vereidigter Bausachverständiger ein Gutachten über den bautechnischen Zustand des fertig gestellten Bauvorhabens anfertigt. In diesem Gutachten werden insbesondere etwaige Baumängel oder fehlende Leistungen festgestellt. Die Auswahl und Beauftragung des Sachverständigen erfolgt durch den Verkäufer, der auch die Kosten trägt. Die rechtliche und somit für den Käufer bindende

Abnahme des Bauvorhabens obliegt allerdings nicht dem Sachverständigen, sondern erfolgt durch den Käufer selbst oder durch eine von ihm bevollmächtigte Vertrauensperson. Das Sachverständigengutachten, welches in Kopie an den Käufer übersendet wird, dient insoweit lediglich als unverbindliche Hilfe. Anerkannte Restarbeiten und Mängel wird der Verkäufer zügig ausführen bzw. beseitigen.

Mit Abnahme des Sondereigentums (erworbene Wohnung und ggfs. Tiefgaragenstellplatz) und Zahlung der bis dahin fälligen Kaufpreistraten gehen Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber über. Ab diesem Zeitpunkt ist der Käufer zur Nutzung des Kaufgegenstandes berechtigt, trägt aber auch die Gefahr einer Verschlechterung oder des Untergangs des Kaufgegenstandes. Gleichzeitig tritt der Erwerber ab diesem Zeitpunkt in alle Rechte und Pflichten aus Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ein und ist dazu verpflichtet das Hausgeld an den WEG-Verwalter zu entrichten.

Das vollständige Eigentum geht erst mit Umschreibung des Grundbuches auf den Käufer über. Voraussetzung hierfür ist die Zahlung des vollständigen Kaufpreises und der Grunderwerbsteuer. Die Eintragung des Käufers als Eigentümer im Grundbuch kann – abhängig von der Bearbeitungszeit des Grundbuchamtes – mehrere Monate dauern.

#### MÄNGELRECHTE

Für Mängel an Grund und Boden sowie für von der Sanierung unberührt gebliebene Altbausubstanz werden Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen. Für mangelhafte Bauleistungen gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Werkvertrag. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre bei Mängeln am Bauwerk und beginnt mit der Abnahme. Daneben ist der Kaufgegenstand frei von Rechtsmängeln zu übergeben.

Für vom Käufer verfolgte steuerliche Zwecke übernimmt der Verkäufer keinerlei Haftung.

#### VOLLMACHTEN

Der Käufer erteilt dem Verkäufer mit Abschluss des Kaufvertrages umfangreiche Vollmacht, auch nach Abschluss des Kaufvertrages die Teilungserklärung zu ändern, zu ergänzen sowie etwa vom Käufer bestellte Finanzierungsgrundpfandrechte anzupassen. Im Innenverhältnis ist der Verkäufer insofern beschränkt, dass ohne Zustimmung des Käufers Änderungen bei wirtschaftlicher Betrachtung Inhalt und Umfang seines Sondereigentums oder derjenigen Teile des Gemeinschaftseigentums, die ihm zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind, nicht beeinträchtigen dürfen. Diese Vollmacht hat der Käufer an seine Rechtsnachfolger weiterzugeben. Ferner bevollmächtigt der Käufer den Verkäufer zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Baulasten, sofern diese sich im Zuge der Vertragsdurchführung als

notwendig erweisen. Ferner erhalten die Notariatsmitarbeiter umfassende Vollmachten, um den Vollzug des Vertrages sicherzustellen.

#### TEILUNGSERKLÄRUNG UND GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Für das Wohnensemble Gutshof Kiedrich wird eine notarielle Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung errichtet. Der Käufer tritt mit Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten an der erworbenen Wohnung in die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ein, d. h. die dort enthaltenen Regelungen gelten ab diesem Zeitpunkt unmittelbar für und gegen den Käufer. In der Teilungserklärung wird der Umfang und Inhalt des Gemeinschafts- und Sondereigentums definiert und voneinander abgegrenzt. Die Gemeinschaftsordnung regelt das Miteinander der Eigentümer. In der Gemeinschaftsordnung ist zudem die Verpflichtung des einzelnen Eigentümers zur anteiligen Tragung der Kosten und Lasten des Objektes niedergelegt (sog. Hausgeld).

Wegen des geschuldeten Hausgeldes unterwirft sich der Käufer bereits im Kaufvertrag gegenüber dem WEG-Verwalter der Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen. Diese Verpflichtung hat er im Falle des Weiterverkaufs auch seinem Käufer aufzuerlegen.

#### MIETENPOOL – GBR

Der Käufer hat ferner die Möglichkeit zusammen mit anderen Käufern einem Mietenpool beizutreten. Die Teilnahme am Mietenpool setzt zunächst voraus, dass der Käufer die Wohnung und/oder den Tiefgaragenstellplatz nicht zu eigenen Wohnzwecken (Eigennutzer) nutzt, sondern an Dritte vermieten möchte. Ferner ist erforderlich, dass eine Mindestanzahl von Käufern dem Mietenpool beiträgt. Bei dem Mietenpool handelt es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR gemäß §§ 705 ff. BGB), die die Gründungsgesellschafter mittels Gesellschaftsvertrags abgeschlossen haben. Hintergrund für einen solchen Mietenpool ist die Reduzierung des Risikos des einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes der Wohnung (bzw. des Tiefgaragenstellplatzes) oder anderer spezifischer Vermietungsrisiken durch die Poolung der eingehenden Mieten. Damit werden die Vermietungsrisiken und Chancen auf alle teilnehmenden Wohnungseigentümer in gleichem Maße verteilt, sodass eine bestimmte Mieteinnahme für die Laufzeit des Mietenpools gewährleistet ist. Ferner ergibt sich der Vorteil, dass der Mietenpoolverwalter für die einzelnen Eigentümer die Vermietung ihrer Wohnungen übernehmen kann. Sollte sich der Käufer später entschließen, dass er die Wohnung und/oder den Tiefgaragen-Stellplatz doch zu eigenen Wohnzwecken nutzen will, so entfallen in der Zeit des Eigennutzes seine Ausschüttungen aus dem Mietenpool.

#### VERWALTERVERTRÄGE

Mit Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang tritt der Erwerber in den Verwaltungsvertrag für das Gemeinschaftseigentum ein, ferner verpflichtet er sich mit Beitritt zur Mietenpool-GbR dazu, einen Sondereigentums-Verwaltungsvertrag abzuschließen.

#### WEG-VERWALTERVERTRAG

Die Hausverwaltung Beate Hohlwein, Wiesbaden, wird durch den Verkäufer zum ersten WEG-Verwalter für das Wohnensemble Gutshof Kiedrich bestellt. Die Rechte und Pflichten des Verwalters ergeben sich aus dem Verwaltervertrag, der Teilungserklärung und dem WEG. Er hat insbesondere die Aufgabe, Eigentümerversammlungen abzuhalten, Wirtschaftspläne aufzustellen und die Bewirtschaftung des Objektes einschließlich des Einzuges der dafür notwendigen Mittel sicherzustellen. Der Verwalter erhält dafür ein monatliches Verwalterhonorar. Sonderleistungen sind gesondert zu vergüten. Die Verwaltergebühren sind nicht auf den Mieter umlegbar. Dem Verwalter werden umfassende Vollmachten erteilt, seine Haftung ist in Höhe und Umfang beschränkt.

## HAFTUNGS- UND ANGABENVORBEHALTE

Mit diesem Exposé werden das Bauvorhaben Wohnensemble Gutshof Kiedrich und die dort entstehenden Eigentumswohnungen dargestellt und beschrieben. Bei diesem Exposé handelt es sich nicht um ein Verkaufsprospekt im Sinne des Vermögensanlagengesetzes oder des Kapitalanlagegesetzbuchs. Mit diesem Exposé wird keine Anlageberatung, Finanzierungsberatung oder Steuerberatung erteilt. Diesbezüglich sollte ein Kaufinteressent den Rat fachkundiger dritter Personen – bspw. eines Steuerberaters – einholen.

Die im Exposé angegebenen natürlichen und juristischen Personen werden nur zu Informationszwecken genannt. Insbesondere übernehmen die genannten natürlichen oder juristischen Personen keine Verantwortung für die Richtigkeit dieses Exposés oder einzelner Angaben.

Dieses Exposé hat den Stand vom Mai 2021. Insoweit kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass solche Angaben, die einer Veränderung unterliegen, zum Zeitpunkt der konkreten Kaufentscheidung eines Interessenten nach wie vor aktuell sind. Es wird grundsätzlich kein laufender Dokumentnachtrag erstellt. Ein Kaufinteressent sollte sich daher über zwischenzeitlich eingetretene Änderungen bei dem Verkäufer erkundigen.

Die gemachten Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Verträge und Dokumente sind verkürzt zusammengefasst wiedergegeben. Jeder Käufer sollte vor Vertragsschluss zumindest den Kaufvertrag, die Teilungserklärung und den Verwaltervertrag jeweils mit den relevanten Bezugsurkunden gelesen und ggfs. mit seinem Rechts- und Steuerberater besprochen haben. Hinsichtlich des Kaufvertrages gilt jeweils das individuell vertraglich Vereinbarte.

## HERAUSGEBER

Kammstraße Kiedrich Projektentwicklungs GmbH  
Wundtstr. 48/50 | 14057 Berlin

## Bildnachweis

Luftbilder für Visualisierungen: ©Thomas Raddatz – S. 12, 15  
Foto Kiedrich: ©WILLEN ASSOCIATES ARCHITEKTEN – S. 11  
Stock-/Imagefotos: ©Unsplash – S. 4, 7  
©AdobeStock – S. 9, 10, 11  
Konzept, Gestaltung und Visualisierungen: ©staub-berlin.de







**BERNER GROUP BERLIN**  
IHR IMMOBILIEN-DIENSTLEISTER

Berner Group Berlin Invest GmbH  
Wundtstr. 48/50  
14057 Berlin  
+49 (30) 889 16-250  
[www.bg-online.net](http://www.bg-online.net)

