



**Eigentumswohnungen in Kempten-Sankt Mang, Breslauer Straße**  
**Wohnen mit Ausblick**

Käuferbaubeschreibung

**Erdarbeiten/**

**Baugrund:**

Gewachsener Baugrund (überwiegend felsig), Aushub bis zur Gründungssohle bzw. gewachsenem Baugrund. Hinterfüllung der Arbeitsräume mit versickerungsfähigem Aushubmaterial und / oder geliefertem Auffüllmaterial bis Unterkante Oberboden. Rohplanie und Geländemodellierung der geneigten Hangflächen nach Rohbauerstellung mit Anbindung an den umgebenden Bestand. Bodenaufbau, auch auf der TG-Decke, mit anschließendem Humusauftrag in erforderlicher Stärke für Rasenansaat und Bepflanzung nach Außenanlagenplanung der BSG-Allgäu. In untergeordneten Teilbereichen des Grundstücks (am südöstlichen Bereich an der Oskar-Maria-Graf-Straße) befand sich eine Altablagerung, welche im Zuge der Baumaßnahme unter behördlicher und fachlicher Begleitung sachgerecht bewertet wurde, nicht zum Verbleib geeignetes Bodenmaterial wurde fachgerecht entsorgt.

**Entwässerungs-  
und Kanal-  
arbeiten:**

Schmutzwasserentwässerung mit Anschluss an das städtische Kanalsystem des KKV (Kemptener Kommunalunternehmen). Regenwasserentwässerung auf der Grundlage des mit dem KKV abgestimmten und genehmigten Entwässerungsplans mit Rückhaltung auf den begrünten Retentionsdächern der Gebäude. Das Regenwasser wird zusammen mit dem gesammelten Oberflächenwasser der versiegelten Weg- und Stellplatzflächen aus dem Quartier über eine zusätzliche, unterirdisch errichtete Regenwasserrückhaltung gedrosselt in das städtische Kanalsystem eingeleitet. Regen- und Schmutzwasserschächte als Stahlbetonfertigteilschächte mit Gerinneausbildung.

**Fundamente:**

Gründung für Wohngebäude und Tiefgarage nach statischen Erfordernissen und Baugrundgutachten mittels Bodenplatten, Punkt- und Streifenfundamenten. Bodenplatten der Wohngebäude und Aufzugunterfahrten als Stahlbetonbauteile mit hohem Wassereindringwiderstand. Edelstahl-Fundamentanker in Gründungsbauteilen nach VDE-Vorschrift (Tiefgaragengründung siehe unter Parkierung, Tiefgarage).



**Kellerwände:** Kelleraußenwände nach statischen Erfordernissen umlaufend in Stahlbeton, entsprechend der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton. Beanspruchungsklasse W1.2-E d.h. gegen Erdfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser mit Drainung, Nutzungsklasse B nach DAfStb-Richtlinie mit Raumnutzungsklasse RN2-E (Optische Fehlstellen in der Betonoberfläche wie kleinere Kiesnester oder Kratzer stellen in Kellerräumen keinen Mangel dar.). Anschluss der Kellerwände zur Bodenplatte mit Fugenbandeinlage. Außenseitige Wärmedämmung der Kellerwände zur Tiefgarage und in Teilbereichen zur Kellerdecke in der Tiefgarage mit nichtbrennbaren Dämmplatten nach GEG-Berechnung. Umlaufende Perimeterdämmung des Kellers nach GEG-Berechnung im erdberührten Bereich samt Schutzschicht mit Mauerschutzplatten oder Noppenfolie. Kellerfenster als Kunststoff-Isolierglas-Fenster in Dreh-Kipp-Ausführung. Kellerlichtschacht in Beton mit abhebegesicherter, feuerverzinkter Gitterrostabdeckung.

Kellerinnenwände tragend und nichttragend in Ziegelmassivbauweise bzw. in schalungsglattem Stahlbeton.

Treppenhauswände in Stahlbeton bzw. in Mauerwerk nach GEG und Statik.

Aufzugsschachtwände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

**Mauerwerksarbeiten:**

Mauerwerk Massivbau: Außenwände aus hochwertigen wärmegeämmten Planziegeln mit Dämmstofffüllung für den Geschosswohnungsbau 42,5 cm stark, Rohdichte lt. Statik, einzelne Wandteile lt. Statik in Stahlbeton zzgl. Wärmedämmung nach GEG-Berechnung.

Tragende und nichttragende Innenwände: Hochlochziegelmauerwerk, Rohdichte nach statischen Erfordernissen und Schallschutzanforderungen 24, 17,5, 14,5 bzw. 11,5 cm stark, Teilflächen nach statischen Erfordernissen in Stahlbeton.

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände:

30 cm Schallschutzmauerwerk mit Planfüllstein, Rohdichte 2,0 kg/dm<sup>3</sup>, teilweise 25 bzw. 30 cm Stahlbeton nach statischen Erfordernissen und gemäß Werkplanung.

**Decken:** Decken über Keller-, Erd- und Obergeschossen in Stahlbeton nach Statik und Schallschutzanforderungen. Decken in Wohngeschossen als Filigranelementdecken mit glatter Untersicht.



In Teilbereichen nach statischer Notwendigkeit als geschalte Massivdecke möglich, mit Deckenspachtelung bzw. Deckenputz, Untersichten und Fugen tapezierfertig gespachtelt (Oberflächenqualität Q 2).

**Flachdach:**

Flachdächer, teilw. mit Dachterrassen, mit Flachdachabdichtung aus hochwertigen bituminösen Schweißbahnen (Dampfsperrschicht, Dämmplatten nach GEG, zweifache bituminöse Abdichtung, oberste Lage in wurzelfester Ausführung). Dachabdichtung horizontal gefälles als Sonderkonstruktion nach DIN 18531 und Flachdachrichtlinie ausgeführt, umlaufend hochgeführt an den umlaufenden Dachaufkantungungen.

Umlaufender Kiesstreifen innerhalb an der Randaufkantung, Dachflächen an Bereichen ohne Dachterrassen mit extensiver Dachbegrünung (Sedumsprossenansaat auf Wasserspeicherelement). Dachbegrünung am Hauptdach (oberste Ebene ohne Dachterrassennutzung) zusätzlich als Retentionsdach zur Regenwasserrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf in das Kanalsystem ausgeführt.

*Hinweis: Die Pflege und Kontrolle der Gründächer obliegt der Verwaltung. Extensiv begrünte Dachflächen und Retentionsdächer als naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Der Wartungs- und Pflegeaufwand beschränkt sich im Normalfall auf 1-3 Kontrollgänge je Jahr (Beseitigung von Fremdbewuchs, Wildwuchs, Kontrolle der Dacheinläufe und Randbereiche).*

Entwässerung der Dachflächen mit innenliegenden Regenfallrohren (LORO-X-Silent-Verbundrohr od. gleichwertig mit reduzierten Fließgeräuschen) und zus. Rohrspeichern zur Notentwässerung der Flachdachflächen.

Dachterrasse: gestrahlter Betonpflasterbelag mit Granitvorsatz, Plattendicke 60/40 cm auf Splittbett und Drainagematte im leichten Gefälle verlegt über der Flachdachabdichtung. Vor den Terrassenelementen Einbau einer Entwässerungsrinne/Rost.

Ausgang von der Wohnung mit Schwellenausbildung bedingt durch die Anschlusshöhe der Flachdachabdichtung, über eine Stufe (nicht barrierefrei), erhöhter Belagaufbau der Dachterrasse nach GEG im Vergleich zur Fußbodenhöhe im Wohnraum.

**Spenglerarbeiten:** Attikaverblechungen, Wandabdeckungen und Anschlussbleche in verzinnter Edelstahlausführung Uginox, Verblechungen in besonders tausalzbeanspruchten Sockelbereichen im Erdgeschoss Ugitop.



**Treppen:** Treppenläufe als Stahlbetonfertigteiltreppen, mit Neoprenlager schwingungs- und schallentkoppelt von Wand und Decken gelagert. Unterseiten malerfertig verspachtelt.

**Fenster:** Wohnungs- und Treppenhausfenster sowie Balkon- und Terrassentürelemente als hochwertige Holz-Alufenster, Holzart Fichte mehrfachverleimt werkseitig innen farblos endbehandelt, außen vorge-setzte hinterlüftete Alu-Schale nach Farbkonzept der BSG-Allgäu. Bautiefe Holz ca. 76 mm zzgl. Vorsatzschale. Balkon- und Terrassentüranschluss zum Außenbereich mit Terrassentürschwelleprofil mit doppelter Dichtungsebene.  
Verglasung mit hochwertiger Dreischeiben- Wärmeschutzverglasung Ug- Wert Glas mind. 0,6 W/m<sup>2</sup>K, Uw-Wert Standardfenster mind. 0,9 W/m<sup>2</sup>K, mit wärmetechnisch optimiertem Randverbund ("warme Kante"). Beschläge an Fenstern und Balkon-/ Terrassentüren in Dreh-Kipp-Ausführung mit Fenstergriff in Edelstahl. EG-Fenster und Terrassentüren EG mit Pilzkopfverriegelung und absperrbaren Griffoliven als Sicherheitsvorkehrung.  
Montage der Fenster mit umlaufend wind- und luftdichtem Anschluss (DIN-Montage) an die Rohbaukonstruktion.  
Außenfensterbänke in Aluminium mit Antidröhnbeschichtung. Teile der Fensterbänke mit ca. 45° schräger Ausführung, ebenfalls Aluminium.  
Frischluftzufuhr mit Außenluftdurchlass in den Fenstern integriert gemäß Lüftungskonzept.

**Rollladen:** Rollladenvorbaukästen an allen Wohnungsfenstern und Elementen im Wohn-, Ess-, und Küchenbereich, Aufenthaltsräumen, Bad- und WC als Außenrollladen vor den Fensterelementen, dadurch luft- und winddichte Ausführung. Sichtbare Teile des Rollladenkastens und Führungsschienen farblich abgestimmt auf die Aussenfarbe der Fenster. Rollladenpanzer in Kunststoff (bzw. Aluminium bei statischer Notwendigkeit an großen Elementen) in Standardfarbe des Herstellers. Bedienung der Rollladen mit Kurbelbetrieb.

Elektroleerrohranschluss für eine mögliche Nachrüstung einer elektrischen Rollladenbetätigung an allen Fenstern vorbehaltlich der technischen Möglichkeiten und termingerechten Bestellung auf Käuferwunsch möglich.

*Hinweis: Rollläden sind nicht Bestandteil der haustechnischen Anlage, für Geräusche die im Zusammenhang mit der Bedienung in der eigenen oder in fremden Wohnungen stehen, gelten keine schalltechnischen Anforderungen.*



*Hinweis: Beim Schließen der Rollläden zum sommerlichen Wärmeschutz ist zu beachten, dass alle Rollladenpanzerlamellen zum Luftaustausch durchlüftet (offen) bleiben.*

**Gebäude-**

**Eingangstüren:** Aluminiumhaustüren an Treppenhäusern, teilweise mit Seitenteil lt. Plandarstellung, in stabiler Ausführung, mit Edelstahlgriffstange, thermisch getrenntes Rahmen- und Flügelprofil mit farbiger Oberflächenbeschichtung nach der BSG-Allgäu. Türe selbstschließend mit Obentürschließer und elektrischem Türöffner. Verglasung mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung Ug-Wert Glas mind. 1,0 W/m<sup>2</sup>K, Türflügel in ESG-Sicherheitsglas als Klarglas. Aluminiumhaustüren an direkt von außen zugänglicher Wohneinheiten und Reihenhaustypen in gleicher Ausführung, jedoch ohne Obentürschließer. Türblatt mit wärmedämmter Paneelfüllung mit Aluminiumoberfläche, Seitenverglasung wo vorhanden in Milchglasoptik. Je Wohnung 1 Klingeltaster mit Namensschild.

**Briefkasten-  
anlage:**

Briefkastenanlage im überdachten Eingangsbereich sowie Klingel- und Sprechanlage mit Rufunterscheidung zwischen Haustüre und Wohnungseingangstüre. Standardmäßig ist die Nutzung als Klingel- und Sprechanlage vorgesehen. In den Hauptzugängen der Treppenhäuser wird zusätzlich eine Videokamera installiert, die erweiterte Wohnungsinstallation zur Nutzung der Videosprechanlage ist auf Käuferwunsch möglich.

**Schließanlage:**

Komplettschließanlage mit Sicherungskarte, Schließung der Wohnung, Haustüren und Einzelkeller, sowie Gemeinschaftskeller und Tiefgaragentor in einem System. Tiefgaragen- und Schleusentüren aufgrund Fluchtwegfunktion mit Blindzylinder.

**Außenwand-  
verkleidung:**

Außenputz: Ziegelaußenwände mit mineralischem zweilagigem Putzaufbau mit zus. vollflächiger Gewebespackelung über dem Grundputz.

Im Gebäudesockelbereich Sockelputz mit mineralischer Abdichtung nach techn. Notwendigkeit. Putzoberflächenstruktur und Anstrich mit Fassadenfarbe in deckendem Farbton nach Farbkonzept der BSG-Allgäu. Putzoberflächenausbildung ebenfalls in den seitlichen, schrägen Fensterleibungen und an Loggienwandoberflächen.

Wärmedämmverbundsystem: Wärmedämmung der statisch notwendigen Stahlbetonaußenwände mit Wärmedämmverbundsystem, Dämmung nach GEG. Vollflächige Gewebearmierung, in Verkehrsbe-



reichen z.B. im Erdgeschoß mit doppelter Gewebearmierung. Mineralischer Oberputz und Schlussanstrich mit Fassadenfarbe mit deckendem Farbton analog zu den Hauptputzflächen.

**Innenputz:**

Ziegelwände in den Wohnungen mit mineralischem Putzsystem, Oberfläche gefilzt, Treppenhauswände mit zweilagigem Kalk-Zementputz, Oberfläche gefilzt, jeweils in Oberflächenqualität Q2. Wände in den Nassräumen mit mineralischem Putzsystem mit als Untergrund für Fliesen.

Gemauerte Kellerwände ebenfalls mit mineralischem Putzsystem verputzt, Oberfläche gefilzt, Stahlbetonwände im Kellergeschoß schalungsglatt mit Anstrich.

Installationsschächte und Vorsatzschalen (je nach Erfordernis brüstungs- bzw. raumhoch) mit Gipskarton beplankt, in Feuchträumen zusätzlich imprägniert.

In nicht überfliesten Bereichen der Bäder und WCs: Oberflächenausführung mit gekörnter Streichputzoberfläche Q2, Abweichungen der Körnung zur Innenputzoberfläche möglich.

**Estricharbeiten:**

Estrich in Wohnbereichen als schwimmender Zementestrich ca. 65 mm stark mit Randtrennstreifen auf Trittschall- und Wärmedämmung entsprechend Wärme- und Schallschutzanforderungen in Verbindung mit einem Fußbodenheizsystem.

Estrich in Kellern als Zementestrich auf Dampfsperre und Dämmung.

**Werksteinarbeiten:**

Innenfensterbänke in Wohnungen nach Mustervorlage wahlweise in Kunst- oder Naturstein, Auswahl durch den Kunden aus 4 kostenneutralen Materialvorschlägen vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung.

**Fliesenarbeiten:**

Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen (auf schwimmendem Estrich geklebt). In den Bädern erfolgt die Abdichtung in Form einer Kunststoffbeschichtung. Diese wird am Boden auf den Estrich und an den spritzwasserbelasteten Wänden bzw. Trockenbauwänden bis zu einer Höhe von 2 m aufgebracht, im übrigen Wandbereich bis über den Bodenbelag. Im Übergang vom Boden zur Wand sowie den spritzwassergefährdeten Innenwandecken, werden elastische Dichtbänder angebracht entsprechend Feuchtigkeitsbeanspruchungsklasse W1-I nach DIN 18534.

Bei Bädern mit bereits geplanten bodengefliesenen Duschen, Größe 120x120cm (im Plan bg gekennzeichnet) wird der gesamte Boden



nach Feuchtigkeitsbeanspruchungsklasse W2-I nach DIN18534 abgedichtet.

Ein Bodenablauf ist, außer bei bodengefliesen Bädern, nicht vorgesehen. Durch die barrierefreie/ barrierearme Ausführung ist eine Schwelle zwischen Bad und angrenzenden Räumen nicht vorhanden.

Auf Kundensonderwunsch kann anstelle einer Badewanne oder Duschtasse bei vorh. techn. Voraussetzungen auch eine barrierefreie bodengeflieste Dusche hergestellt werden vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung.

Elastische Verfugungen werden in Bädern und WC`s an gefliesten Wandinnenecken, am Übergang Bodenfliesen-Wandfliesen und Bodenfliese-Sockelfliese, sowie am Übergang Wandfliese-Türzarge und am Übergang Fliesen-Sanitärgegenstände (Bade-, Duschwannen, Waschbecken, Toiletten) angebracht. Elastische Fugenverschlüsse sind Wartungsfugen. Fugen sind vom Nutzer mindestens einmal jährlich zu kontrollieren und gegebenenfalls zu erneuern.

**Fliesen Treppenhaus (Mehrfamilienhaus):**

Bodenbeläge im Treppenhaus als Fliesenbelag nach Wahl der BSG-Allgäu. Glatte Oberfläche im Eingangsgeschoss rutschhemmend in R 9 ausgeführt, vollflächige Verklebung auf schwimmendem Estrich.

Im Eingangsbereich innen Fußabstreifermatte bodenbündig im Metallrahmen.

Auf Treppenläufen wird der Fliesenbelag jeweils direkt auf Tritt- und Setzstufen des Fertigteillaufs ohne Überstand der Trittstufe verlegt, Sockelleisten schallentkoppelt vom Bodenbelag an Wänden verklebt, Fugen dauerelastisch.

**Wandfliesen:**

► Bad: In Dusch- und Badewannenbereichen umlaufend raumhoch. Materialwert € 40,-- brutto/m<sup>2</sup>, Listenpreis beim Fliesenleger bzw. nach Muster.

► WC: Umlaufend bis auf ca. 1,20 m Höhe Materialwert € 40,--brutto/m<sup>2</sup>, Listenpreis beim Fliesenleger bzw. nach Muster.

*Hinweis: Bei nicht raumhoher Ausführung der Wandfliesen auf Sonderwunsch wird eine gefilzte Putzoberfläche an den verbleibenden Wandflächen hergestellt. Diese Änderung ist kostenneutral und führt nicht zu einer Gutschrift.*

*Hinweis: Standardformat 30 x 60 cm. Format- und Materialänderungen auf Käuferwunsch bedingen u.U. Kostenänderungen bei*



*Verlegung und Anarbeitung. Eine Verrechnung erfolgt direkt mit beauftragtem Handwerker.*

**Bodenfliesen:** Materialwert € 50,-- brutto/m<sup>2</sup>. Listenpreis beim Fliesenleger bzw. nach Muster.

- ▶ Bäder
- ▶ WC
- ▶ Abstellräume, *wenn im Plan dargestellt*
- ▶ Küchen und Flure in Wohnungen wahlweise gefliest oder in Parkett (siehe unter „Bodenbelag“).

An verputzten Wänden umlaufender Fliesensockel in gleichem Material.

*Hinweis: Standardformat 30 x 60 cm. Format- und Materialänderungen auf Käuferwunsch bedingen u.U. Kostenänderungen bei Verlegung und Anarbeitung. Eine Verrechnung erfolgt direkt mit beauftragtem Handwerker.*

*Bei bereits geplanten bodengefliesenen Duschen gleiches Produkt im Kleinformat.*

**Bodenbelag:** Fertigparkett mit mehrschichtigem Parkettaufbau, mit Massivholznutzschicht entsprechend der Holzart ca. 2,5 – 3 mm, Holzart nach Wahl des Käufers, auf den Zementestrich vollflächig aufgeklebt und fertig oberflächenlackiert.

Materialpreis Parkett € 60,-- brutto/m<sup>2</sup> (Listenpreis beim Bodenleger).

Sockelleisten in Holzwerkstoff echtholzfurniert, zusätzlich schallentkoppelt zum Bodenbelag.

- ▶ Wohn- und Essräume
- ▶ Schlafräume
- ▶ Kinderzimmer
- ▶ Küchen und Flure in Wohnungen wahlweise Parkett oder gefliest

*Hinweis: Format- und Materialänderungen bedingen u.U. Kostenänderungen bei der Verlegung bzw. Anarbeitung. Eine Verrechnung erfolgt direkt mit dem beauftragten Handwerker.*

*Hinweis: Durch die Verwendung einer lösungsmittelfreien Deckschicht für die Parkettversiegelung kann es partiell zu leichter Fleckenbildung im Holz kommen. Die Qualität des Parketts wird dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.*

*Parketthölzer haben ein ausgeprägtes Quell- und Schwindverhalten, dies ist eine natürliche Eigenschaft von Hölzern. Die sorgfältige Beachtung der Hinweise in den Pflegeanweisungen, insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse, kann eine Fugenbildung im vertretbaren Rahmen halten.*



*Parketthölzer besitzen wie alle Hölzer, je nach Holzart unterschiedlich stark ausgeprägt, die natürliche Eigenschaft unter kurzwelliger UV – Strahlung des Sonnenlichts nachzudunkeln oder auszubleichen. Diese Eigenschaft stellt keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.*

**Malerarbeiten:** Wohnungsinnenwände und Decken weiß gestrichen, Decken tapeziert, bei Ortbetondecken verputzt.

Hinweis: Voll- und Halbtönungen der Wände sind auf Sonderwunsch möglich. Dieser Anstrich wird auf den weißen Grundanstrich zusätzlich aufgebracht.

Treppenhauswände mit wisch- und scheuerbeständigem Latex-Farbanstrich.

Kellerwände und Kellerdecken mit Dispersionsfarbe, Kellerböden mit Betonfarbe auf Estrich gestrichen, mit umlaufendem Sockelanstrich.

Im Trockenraum zusätzliche elastische Abfugung zur Wandfläche.

**Innentüren:** Wohnungseingangstüre: Lichte Breite mind. 90 cm, Höhe ca. 205–210 cm, ca. 48 mm stark, vollwandig dicht und selbstschließend, mit 3 seitig umlaufender Dichtung und absenkbarer Bodendichtung (Schall-Ex), Klimaklasse III, Einbruchschutzklasse RC 2. Unterer Türanschlag zum Treppenhaus ca. 10–20mm. Türblatt ausgerüstet mit Falle, Dreifachverriegelung und Türspion. Türzarge mit Schutzbeschlag für Profilzylinder und Sicherheitsschließbleche Oberfläche der Türe und Zarge in CPL weiß. Türdrückergarnitur innen und Schutzbeschlag außen in Edelstahl.

Wohnungsinnentüren: Lichte Breite mind. 80 cm, Höhe ca. 205–210 cm hoch, Röhrenspantürblatt. Oberfläche von Türe und Zarge in Eiche Echtholzedelfurnier mit gerundeter Kantenausführung des Türblatts und der Zargenbekleidung, alternativ preisgleich in CPL-Dekorschichtplatten nach Mustervorlage.

In einzelnen Wohnungen Holz-Glas-Türelemente lt. Planeintrag mit verglastem Seitenteil bei Elementbreiten über 1,40m, Lichtausschnitt, Sicherheitsklarglas ESG im Türblatt. Beschläge aller Türen in Edelstahl mit Rosettengarnitur nach Mustervorlage. Innentüren mit Buntbartschloss, WC- und Badtüren mit Badtürrosette.

Kellertüren zum Treppenhaus als Brandschutztüren farbig gestrichen, nach Farbkonzept der BSG-Allgäu.

Hinweise: Die Türen zu Räumen mit Einzelentlüftern (z.B. WC´s, Bäder) erhalten für die erforderliche Luftnachströmung einen Bodenabstand von ca. 10–15 mm. Bei innenliegenden Abstellräumen (ohne Fenster) erhalten die Türblätter zusätzlich Lüftungsgitter im Bereich des Türblattes. Furnierhölzer besitzen wie alle Hölzer, je nach Holzart unterschiedlich stark ausgeprägt, die natürliche Eigenschaft



*unter kurzwelliger UV – Strahlung des Sonnenlichts nachzudunkeln bzw. auszubleichen. Diese Eigenschaft stellt keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.*

### **Aufzugsanlage**

(Mehrfamilienhaus): Aufzug mit barrierefreiem Zugang zu allen Wohngeschoßen und zum Kellergeschoss lt. Planeintrag, Fabrikat OTIS-Gen2Life für Rollstuhlfahrer ausgelegt. Kabinengröße Haus 2 und Haus 5 ca. 140x110 cm (für 8 Personen), Haus 4 und Haus 8 ca. 210x110 cm (für 13 Personen), Türbreite 90cm.

Aufzugkabinenverkleidung innen (mit großem Spiegel), und Teleskop-Schiebetüren (Kabinentüren) aus Edelstahlblech, Bodenbelag angeglichen an Treppenhausbelag. Aufzugschachtverkleidung außen und Fahrschachttüren ebenfalls aus Edelstahl. Geräuscharme Aufzugführung mit Seil- oder Gurtbetrieb. Integriertes Notrufsystem mit Telefonaufschaltung auf eine Servicestelle. Abnahme der Aufzugsanlage vor Inbetriebnahme durch den TÜV.

*Hinweis: Die Aufzugsanlage bedarf der regelmäßigen Kontrolle und Wartung. Durch die Verwaltung wird für die Wartung bereits vor der Abnahme des Gemeinschafts-eigentums ein Wartungsvertrag abgeschlossen.*

### **Metallbauarbeiten:**

Geländer im Treppenhaus in Metallkonstruktion, grundiert und gestrichen bzw. pulverbeschichtet, mit Handlauf aus Holz.

Balkon- und Loggiengeländer als Metallkonstruktion sowie Seitenverkleidung an Balkonen aus Metallblechprofilen auf Unterkonstruktion.

Geländer an französischen Balkonen in der Leibung als feuerverzinkte Stahlkonstruktion mit Pulverbeschichtung.

Verkleidungen an Hauseingängen seitlich und an den Deckenuntersichten in Metallblechprofilen, teilw. mit eingearbeiteten Briefkastenanlagen.

Handläufe im Freibereichen aus Edelstahl z.B. an TG-Abgängen Gestaltung durch Detailplanung und Farbkonzept der BSG-Allgäu.

### **Innentreppen:**

Treppen in einzelnen Maissonettewohnungen bzw. Stadthäusern (sh. Planzeichnung) als Stahl-Zweiholmtreppen, schallentkoppelt montiert, alle Stahlteile grundiert und deckend gestrichen. Trittstufen in Eiche Massivholz keilverzinkt, matt farblos lackiert ohne Setzstufen. Mehrteiliger Holzhandlauf an den angrenzenden Wänden, Eiche rund matt farblos lackiert.



**Elektro-  
installation:**

Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften und vorliegendem Elektroinstallationsplan. Die quantitative Ausstattung ist angepasst an die Erfahrungswerte der BSG-Allgäu und unterschreitet teilweise den Anforderungen der aktuell gültigen DIN-Norm.

Sämtliche Leitungen in Wohnräumen und im Treppenhaus als Leerrohrinstallation unter Putz bzw. in die Decke eingelegt. Im Keller teilweise Aufputzverlegung oder auf Leitungsträgersystemen.

Zentrale Zähleranlage (1 Zähler je Wohnung und dazugehörendem Kellerabteil) im Kellergeschoß, separate Zähler für die Gemeinschaftsanlagen und Tiefgarage (TG). Sicherungskasten und Medienverteiler im Unterputzverteilkasten in jeder Wohnung, im Flurbereich extra Fehlerstromschutzschaltung.

In allen Wohnräumen, Schlaf- und Kinderzimmern, Nebenräumen Steckdosen und Lichtschalter gemäß Installationsplan.

Rauchwarnmelder als batteriebetriebene Einzelrauchmelder geklebt oder geschraubt nach Vorgabe der BSG-Allgäu.

*Hinweis: Durch die Verwaltung wird für die Wartung der Rauchwarnmelder bereits vor Übergabe des Sondereigentums ein Wartungsvertrag abgeschlossen.*

Raum	Steckdose			Licht	Antenne (AT) / Telefon (T) / Leerdose (LD)	Sonstige Anschlüsse, Ausstattungen	
	1fach	2fach	3fach				
				Auslass Decke (DA) / Wand (WA)	Schalter		
Wohn- Essbereich	5		1	2 DA	Nach Installationplan	1 AT 1 AT LD 1 T LD	Elektrische Rollläden auf Sonderwunsch mit Bedienung im Wandbereich neben Element.
Küche		3		1 DA 1 WA			Herdanschlussdose Spülmaschinenanschluss Kühlschrankanschluss Küchendunstabzuganschluss



Schlafzimmer	1	2		1 DA	Wechsel- schalter an Türe & Bett	1 AT 1 T LD	
Kinder-, bzw. Gäste- zimmer je	1	2		1 DA		1 AT 1 T LD	
Badezimmer		1		1 DA 1 WA	1		Anschluss für Waschmaschine Anschluss für Wä- schetrockner
WC	1			1 WA	1		
Flur	2			1 DA	Nach In- stallati- onsplan	1 T	1 Anschluss für Sprech- und Klingel- anlage
Abstellraum (wenn vor- handen)	1			1 DA			
Terrasse	1						Wassergeschützt; absperrbar/ ab- schaltbar Außenleuchte nach Vorgaben Verkäufer mit innenliegender Schaltung
Balkon	1						Wassergeschützt; Außenleuchte nach Vorgaben Verkäufer mit innenliegender Schaltung
Innentrep- pen				2 WA	Schalter in Fluren in den jewei- ligen Ebe- nen		Je Geschoss
Einzelkeller	1			1 DA	Schalter-/ Steckdo- sen- kombina- tion		



Hauseingang, Treppenhaus, Kellerflur	Deckenleuchte mit sparsamen LED Leuchtmitteln nach Vorgabe Verkäufer; Schaltung über Bewegungsmelder mit Zeitschaltuhr im Treppenhaus; im Hauseingang mit Dämmerfunktion.
Technikräume KG	Hausanschlussraum und Zählerraum mit je 1 Feuchtraum-Leuchtstoffdeckenlampe mit Schalter an der Türe, 1 Feuchtraumsteckdose. HLS-Übergaberaum mit allen notwendigen Elektroinstallationen.
Gemeinschaftliche Kellerräume	Mit je einer LED-Deckenlampe mit Bewegungsmelder, (ohne Schalter).
Telekommunikationsinfrastruktur	Anschluss an das vorhandene Netz mit Glasfaserleitung bis zum Übergabepunkt in der Wohnung.

**Wärme-**

**versorgung:**

Die Wärmeversorgung des Quartiers erfolgt mittels Fernwärme von ZAK bis zur Übergabestation, die sich im Keller des Hauses 2 (Oskar-Maria-Graf-Straße 9) befindet.

Ab hier beliefert die BSG-Allgäu die angeschlossenen Häuser im Quartier mit Wärme. Um diese Wärmelieferung zu ermöglichen wird das interne Nahwärmenetz im Eigentum der BSG-Allgäu verbleiben. Ein entsprechender Wärmelieferungsvertrag ist durch die Eigentümergemeinschaft mit der BSG-Allgäu zu schließen.

Die Heizzentrale versorgt die Gebäude durch ein komplett wärme-gedämmtes Nahwärmeleitungsnetz in der Tiefgarage bzw. über eine Erdleitung zu den jeweiligen Unterstationen. In der Unterstation wird ein Pufferspeicher mit Wärme aus der ZAK-Zentrale beladen. Diese Wärmemenge fürs jeweilige Gebäude wird mittels Wärmemengenzähler erfasst. Über den Pufferspeicher erfolgt die hydraulische Trennung von Versorgung und Haus. Um die vom ZAK niedrigen Rücklauftemperaturen zu gewährleisten wird die Pufferbeladung über einen Rücklauftemperaturbegrenzer (max. Temperatur) geregelt.

*Hinweis: Für die Wartung der Heizungsanlage und Heizungssteuerung muss von der Eigentümergemeinschaft ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden, dies wird erstmalig durch den Verwalter veranlasst.*

**Heizungs-**

**installation:**

Alle Aufenthaltsräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat, Nebenräume nach Wärmebedarf. Im Bereich von bodengefliesten Duschen erfolgt keine Leitungsverlegung. Auslegung der Flächenheizung (FBH) nach DIN EN 1264.



Fußbodenheizungssystem von deutschen Markenherstellern mit Wärmedämm- und Trittschalldämmung (Systemplatte mit 28 dB(A)) FCKW-frei als Rohrträger nach DIN EN 13163 und DIN 4108-10. Komplett wärmegeädmmtes und schallentkoppeltes, hausinternes Wärmeheizleitungsnetz.

Leitungen im KG und Steigleitungen bis zu den FBH-Verteilern der Wohnungen aus Edelstahl. Rohrleitungen als Pe-XaRohr innerhalb des Heizstrichs schlangenförmig verlegt.

Heizungsverteiler Unterputz in jeder Wohnung. Einzelraumregler je Raum und Thermoantrieb je Heizkreis. Raumfühler weiß 230 V für Heizbetrieb in Unterputzausführung.

Zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad, Fabr. Cosmo Bad- und Designheizkörper Farbe RAL 9016. Anschluss am Fußbodenheizkreisverteiler in der Wohnung mit entsprechend niedrigen Vorlauf-temperaturen. Für eine Temperierung im Sommer kann käuferseitig zusätzlich auf Sonderwunsch ein unabhängiger Betrieb z.B. als Handtuchrockner über einen Stromanschluss hergestellt werden.

**Sanitär-  
installation:**

Hauptleitungsverteilung im Steigstrang in Edelstahl, wärmegeädmmt und schallentkoppelt nach DIN. Zentrale Erwärmung des Trinkwassers im Gebäude. Anbindeleitungen in den Wohnungen in Mehrschichtverbundrohren. Abwasserleitungen in isolierten, schallentkoppelt montierten schalldämmenden Kunststoff-Fallrohren Polo-KAL, Geberit oder gleichwertig. Leitungsführung komplett in Vorwandinstallationen mit Trockenbauvorsatzschalen, Deckendurchdringungen brandschutztechnisch verschlossen nach M-LAR (= Muster Leitungsanlagen Richtlinie) und BayBO. Sanitärgegenstände nach Planzeichnung, Einrichtungsgegenstände in weiß.

*Hinweis: Es werden nur Armaturen mit Prüfzeugnis der Armaturengruppe I (geräuscharm nach DIN 4109) eingebaut. Änderungswünsche des Kunden werden nur bei technisch gleichwertigen Armaturen zugelassen.*

Verbrauchsmessung mit Mietzählern je Wohnung.

Die Verbrauchserfassung des Wärmeverbrauchs (Heizung incl. Warmwasser) erfolgt je Haus/ Wohnung mit elektronischen Wärmemengenmietzählern eines, durch den Verwalter zu beauftragenden, Wärmemessdienstes.

*Hinweis: Die Erstbeauftragung erfolgt durch den Verwalter für die Eigentümergemeinschaft in Abstimmung mit dem Bauträger.*

In jedem Haus wird eine Enthärtungsanlage installiert.

Bad- und WC Ausstattung:

Körperformbadewanne aus Acryl nach Mustervorlage der BSG-Allgäu, Größe gemäß Planzeichnung mit Ab- und Überlaufgarnitur als Wannrandeinlauf. Wandanschluss mit Wannendichtband. Unterputzeinhebelmischgarnitur, *Ideal Standard „Ceraplan III“* Chrom IS Schlauchbrause als 1-Funktionshandbrause dn 100mm *Vigour* verchromt mit Wandhalterung, Wannengriff 30 cm lang *Vigour derby plus* verchromt.

Quadratische oder rechteckige Duschwanne, Ausführung mit ca. 20 mm Randhöhe in Mineralguss nach Mustervorlage der BSG-Allgäu, Größe gemäß Planeintrag. Einbauhöhe der Oberkante Wannboden je nach techn. Notwendigkeit der Installation erhöht über FFB möglich. Wandanschluss mit Wannendichtband. Unterputzeinhebelmischgarnitur, *Ideal Standard „Ceraplan III“* Chrom IS Schlauchbrausegarnitur als 1-Funktionshandbrause *Vigour* verchromt mit Stange ca. 90 cm lang.

Duschtrennwand in Einscheibensicherheitsglas ESG mit rahmenloser Punkthalterung, Festverglasung bzw. Drehtüre entsprechend Grundrissituation. Metallteile verchromt, Ausführung nach Mustervorlage der BSG-Allgäu.

Bodengeflieste Dusche (Planeintrag „bg“) auf Estrich mit Gefälle zu quadratischem Bodengully, barrierefrei mind. 120/ 120cm nach DIN 1804 T2. Abdichtung an Wand und Boden siehe Fliesenarbeiten. Stange für Duschvorhang auf ca. 2m Höhe, ca. 20 cm eingerückt von der Gefällekante, Unterputzeinhebelmischgarnitur siehe oben.  
Hinweis: *Auf Kundensonderwunsch kann anstelle einer Badewanne oder Duschtasse bei vorhandener technischer Voraussetzungen sowie vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung, auch eine barrierefreie bodengeflieste Dusche hergestellt werden.*

Im Bad Waschbecken gemäß Planzeichnung in Waschtischporzellan, *Ideal Standard Connect Air* ca. 650 / 460mm, Waschtischarmatur *Ceraplan H90* verchromt.

Kristallspiegel unsichtbar montiert 800 / 600mm.

Doppelhandtuchhalter neben WB "*Derby-Plus*", 45 cm lang, schwenkbar.

WCs jew. als wandhängendes Tiefspül-WC, *Ideal Standard Connect Air*, spülrandlose Ausführung der Sanitärkeramik für optimale Reinigung, WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik in weiß. *Ideal Standard Connect-Air Wrapover soft-close*.

Unterputzspülkasten mit Zweimengenspülung, Drückerplatte Kunststoff weiß, WC-Papierhalter "*derby plus ohne Deckel*, verchromt".



Bei separatem WC:

Handwaschbecken *Ideal Standard Connect Air* ca. 400/350mm

Waschtischarmatur Ceraplan H75 verchromt.

Kristallspiegel unsichtbar montiert 600 / 450mm.

Handtuchhaken Vigour One 50mm verchromt.

Küche: Verchromte Eck-/Kombiventile für Kalt- und Warmwasser sowie Spülmaschine.

Waschmaschine: Waschmaschinenanschluss jeweils in der Wohneinheit nach Planzeichnung mit Wandeinbausiphon und Wasseranschluss.

Trockenraum: Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasseranschluss ohne Bodenablauf.

Gartenwasser: Wohnungen im EG erhalten jeweils eine frostsichere Gartenwasserzapfstelle, Gartenwasserzapfstellen für Hausmeister nach Anordnung der BSG-Allgäu im Quartier.

*Hinweis: In den Plänen dargestellte Küchenmöbel und Einrichtungen sowie weitere gestrichelt dargestellte Waschbecken dienen nur dem Platznachweis und sind nicht im Kaufumfang enthalten.*

**Lüftungskonzept:** Das freie Lüftungssystem mit den vorgesehenen Entlüftungsanlagen, erfüllt die Vorgaben für die Lüftung zum Feuchteschutz. Die vorgesehene Nennlüftung und reduzierte Lüftung ist durch aktives Öffnen der Fenster zu erreichen.

Räume mit zusätzlich vorgesehenen Entlüftungsanlagen entsprechen den Anforderungen der DIN 18017-3. Ventilatorgestützte Lüftungen nach DIN 1946 Teil 6 sind nicht vorgesehen.

**Zusätzliche  
raumluftechnische**

**Maßnahmen:** Sämtliche Bäder und innenliegende WC-Räume erhalten je einen Abluft-Ventilator nach DIN 18017-3, gesteuert über Lichtschalter oder Präsenzmelder bzw. über eine nutzerunabhängige Intervallsteuerung nach Vorgabe der BSG-Allgäu. Als Zuluft sind Überstromöffnungen (ca. 10-15mm Türspalt zum Fußboden) und Außenluftdurchlässe in den Fenstern (z.B. Fensterfalzlüfter) vorgesehen. Die Wartung der oben genannten Anlagen obliegt dem Käufer des Objektes.

Innenliegende allgemeine Trockenräume im Keller werden über ein Entfeuchtungsgerät feuchtereguliert.



*Hinweise: Dunstabzüge in Küchen sind nur als Umluftsysteme zugelassen.*

**Keller:**

Jeder Wohnung ist ein über das Treppenhaus zugänglicher Keller-  
raum zugeordnet, in Reihenhäusern teilw. direkt von der Wohnein-  
heit über eine Innentreppe zugänglich.

Kellertrennwände und Türen zu Einzelkellern als feuerverzinkte Me-  
tallkonstruktion mit Profilzylinderschloss. Teilweise sind Kellerwän-  
de gemäß Planzeichnung in Massivbauweise erstellt. Die nutzbare  
Raumhöhe und -breite kann durch Ver- und Entsorgungsleitungen  
sowie statisch notwendige Unterzüge eingeschränkt sein.

*Hinweise: Keller sind untergeordnete Räume mit jahreszeitlich und  
durch nutzerbedingtes Lüftungsverhalten bedingt stark unter-  
schiedlich hohen Temperaturen und Luftfeuchtigkeiten. Eine Lage-  
rung von Gegenständen v.a. an Kelleraußenwänden und Böden ist  
nur mit ausreichender Hinterlüftung zulässig. Empfindliche Materia-  
lien und Geräte wie Lederwaren, Kartonagen, Kleidung, Elektroni-  
sche Geräte usw. sind für die Lagerung nicht uneingeschränkt ge-  
eignet.*

**Balkone/Loggien:**

Balkone bzw. Loggien in den Obergeschossen in Ortbeton bzw. als  
Stahlbetonfertigteile mit hohem Wassereindringwiderstand, ther-  
misch getrennte Konstruktion mit Entwässerung über Fallrohre.  
Oberfläche der Untersichten in Sichtbeton bzw. geglättet.  
Bodenbelag: Keramikplatte ca.20 mm auf hinterlüfteter Tragkon-  
struktion mit offener Fuge nach Wahl der BSG-Allgäu.

**Terrasse mit  
Gartenanteil:**

Terrassenbelag im Erdgeschoss aus Betonplattenbelag mit Granit-  
vorsatz sandgestrahlt verlegt im Splittbett auf Stahlbetonplatte.  
Entwässerungsrinne vor Terrassentüre.

*Hinweis: Gartenanteil mit Sondernutzungsrecht gemäß Aufteilungs-  
plan.*

**Gemeinschafts-  
einrichtungen:**

Gemeinschaftlich genutzter Fahrradabstellraum entsprechend Plan-  
zeichnung im oder in der Nähe des Wohngebäudes.

Trockenraum mit Zugang vom Treppenhaus des jeweiligen Gebäu-  
des gemäß Planzeichnung sofern vorhanden.

Für die Müllfassung für Wohnungsnutzer stehen absperrbare  
Mülltonnenräume zur Verfügung.

**Außenanlage:**

Gemeinschaftliches Erschließungs- und Wegesystem zu den Haus-  
eingängen. Weitere interne Wegeverbindungen zwischen den Ge-  
bäuden, teilweise mit Treppenausbildungen im Freien und Aufstell-



flächen für die Feuerwehr. Gesamtheitlich entwickelte Durchgrünung mit mehreren Spielplatzbereichen, Rasenflächen und Bepflanzung nach Freiflächenplanung durch die BSG-Allgäu.

Wegsystem in Teilen mit Gehrechten für die Öffentlichkeit und zusätzliche Anbindung an das übergeordnete öffentliche Fußwegesystem im Westen. Teilbereiche mit direkt den Gebäuden zugeordneten Grundstücksbereichen, Abtrennung erfolgt durch gemeinschaftliche Heckenstrukturen.

**Parkierung:**

Tiefgarage: Offene Tiefgaragenstellplätze in unterschiedlichen Längen und Breiten, entsprechend Planzeichnung.

Entsprechend der Lage und Fläche des Stellplatzes sowie der Größe und des Wenderadius des Fahrzeugs kann ein bequemes oder beengteres Einparken gegeben sein. Mindestbemessungsgröße zum Einparken des Fahrzeugs ist die FGSV 2001 / EAR 05 z.B. ein VW Passat BJ 2000. Gründung der TG auf Fundamentbalken Punktfundamenten aus Stahlbeton nach Statik. Wände, Stützen und TG-Decken in schalungsglattem Sichtbeton, alle erdberührenden Bauteile in Stahlbeton entsprechend der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton, Beanspruchungsklasse 2.

Tiefgaragendecke in Stahlbeton, teilweise im Gefälle betoniert (Untersicht schalungsglatt in Ortbeton) mit oberseitiger Schweißbahnabdichtung auf Voranstrich.

Bodenbelag aus Betonverbundsteinpflaster auf Splittbett und Kiestragschicht, in Teilbereichen mit Längs- und Quergefälle bis max. 6 %. Oberflächenschutzbeschichtungssystem an Teilbereichen der Fundamente, Tiefgaragenwände und Stützen im Bereich tausalzgefährdeter Bereiche.

*Hinweis zu Oberflächenschutz tausalzbeanspruchter Wände und Stützen: Das Oberflächenschutzsystem der Stützen und Wände bedarf regelmäßiger Kontrolle und Wartung, i.d.R. vor und nach der Frostperiode, sowie der Erneuerung beschädigter Oberflächen durch die Eigentümergemeinschaft. Zusätzlich sind Tiefgaragenoberflächen, v.a. die Pflasterbeläge und daran angrenzende Oberflächen jährlich nach der Winterperiode vollflächig zu reinigen.*

Elektroinstallation, Brandmeldeanlage und Beleuchtung nach VDE-Vorschrift. Leitungsführung in Kunststoffrohren, Aufputz bzw. auf Leitungsträgersystem. Beleuchtung mittels Langfeldleuchten in LED-Technik, Steuerung über Bewegungsmelder.

TG-Tor für die gemeinsame Rampe des Zu- und Ausfahrtsbereich mit Gegenverkehr, Ausführung in Metallkonstruktion als Kipptor mit Metallblechbeplankung mit Ampelsteuerung.



Bedienung über je 1 Handsender pro Stellplatz und zus. Schlüsselschalter.

*Hinweis: Für die Wartung des TG-Tors wird vom Verwalter für die Eigentümergemeinschaft bereits zur Inbetriebnahme ein Wartungsvertrag abgeschlossen.*

Garagendecken und Wände in heller Farbe gestrichen. Jeder Stellplatz wird markiert und nummeriert. Die Türen aus der TG zu Treppenhäusern in Wohngebäuden sind entsprechend dem Brandschutzkonzept als Schleusen mit Fluchttüren unverschließbar.

Elektromobilität: Die Stellplätze in der Tiefgarage sind gemäß GEIG bauseits vorbereitet, jeder Stellplatz kann über eine deckenseitig installierte Trasse im Rahmen der Leitungsinfrastruktur versorgt werden. Die Lade-Infrastruktur (alle elektrotechnischen Verbindungen, Ladeeinheit am Stellplatz usw.) erfolgt über den Käufer.

*Hinweis: Der Bauträger behält sich vor aufgrund von technischen und rechtlichen Entwicklungen Änderungen in Bezug auf die Elektromobilität bis zur Übergabe der Stellplätze vorzunehmen.*

Stellplätze im Freien: Stellplätze, oberirdisch mit sickerfähigem Betonsteinpflasterbelag mit Rasenfuge im Splittbett verlegt. Unterbau aus geeignetem Schotter- bzw. Kiesmaterial, Stellplatzabgrenzungen farblich abgesetzt.

**Barrierefreiheit:** Die Hauszugänge und das Treppenhaus samt Aufzugsanlage sind barrierefrei nach bayerischer Bauordnung nutzbar. Alle im Planeintrag barrierefrei gekennzeichneten Wohnungen sind barrierefrei nach BayBO nutzbar. Die übrigen Wohnungen sind barrierearm und weichen i.d.R. nur in einzelnen Bewegungsflächen von der Barrierefreiheit ab. Die Reihenhaustypen erfüllen bauartbedingt keine barrierefreie Anforderung.

Schwellen an Haus- und Wohnungseingangstüren, die aus Schallschutz- und Dichtheitsgründen notwendig sind werden mit max. 20mm Höhe ausgeführt. Der Zugang zu Loggien, Balkonen und Dachterrassen ist bedingt durch die Balkontürschwelle und die Aufbauhöhen nicht barrierefrei (Herstellung einer reduzierten Anschlusshöhe der Abdichtung an der Balkon- bzw. Terrassentürschwelle).

*Hinweis: Durch Plan- oder Ausstattungsänderungen auf Käuferwunsch kann eine Herstellung bzw. Einschränkung der barrierefreien Nutzung nach BayBO innerhalb der jew. Wohnung entstehen.*



**Schallschutz:** Schallschutzwerte der baukonstruktiver Bauteile, nach dem erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 5:

zweischalige Wohnungstrennwände  
zwischen Reihenhäusern und zwischen  
Reihenhäusern und angrenzenden Wohnungen:  $\underline{R'w} \geq 67 \text{ dB}$

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände  
Wände neben Hausfluren:  $\underline{R'w} \geq 56 \text{ dB}$   
Trittschallschutz der Wohnungstrenndecken:  $\underline{L'n,w} \leq 45 \text{ dB}$

Decken unter Terrassen und Loggien:  $\underline{L'n,w} \leq 48 \text{ dB}$

Schachtwände von Aufzugsanlagen:  $\underline{R'w} \geq 57 \text{ dB}$

Wände neben Durchfahrten, Einfahrten:  $\underline{R'w} \geq 58 \text{ dB}$

Wände innerhalb von Wohnungen:  $\underline{R'w} \geq 40 \text{ dB}$

Wohnungstrenndecken:  $\underline{R'w} \geq 57 \text{ dB}$

Trenndecken über Kellern, Hausfluren  
Treppenträumen unter Aufenthaltsräumen:  $\underline{R'w} \geq 55 \text{ dB}$

Decken über Durchfahrten, Zufahrten zu  
Sammelgaragen:  $\underline{R'w} \geq 58 \text{ dB}$

Wohnungseingangstüren:  
Von Treppenträumen zu geschlossenen Fluren:  $\underline{R'w}, \underline{\quad} \geq 32 \text{ dB}$   
Von Treppenträumen zu Aufenthaltsräumen:  $\underline{R'w}, \underline{\quad} \geq 42 \text{ dB}$

Trittschallschutz der Treppenläufe und  
Podeste:  $\underline{L'n,w} \leq 47 \text{ dB}$

Schallschutzwerte erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen nach DIN 4109 -1:

Norm-Schalldruckpegel in schutzbedürftigen Räumen von Mehrfamilienhäusern, erzeugt von gebäudetechnischen Anlagen wie Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen, Raumlufteinrichtungen, Aufzugsanlagen

Zu Wohn- und Schlafräumen:  $\underline{L_{AF,max,n}} \leq 30 \text{ dB(A)}$

Zu Küchen- und Arbeitsräumen:  $\underline{L_{AF,max,n}} \leq 35 \text{ dB(A)}$

Die in den Tabellen aufgeführten Schallschutzanforderungen gelten zum Luft- und Trittschallschutz von Aufenthaltsräumen und Wohnküchen



gegen Geräusche aus fremden Wohneinheiten. Zum Luft- und Trittschallschutz im eigenen Wohnbereich wird in dem o.g. Regelwerk keine Anforderung gestellt, da hier der mögliche Schallschutz in erster Linie aus der Raumanordnung, der Trennung des Estrichs im Türbereich und der Schalldämmung der Innentüren erreicht wird.

Das bewertete Schalldämmmaß  $R'_{w}$  kennzeichnet die schalldämmenden Eigenschaften eines trennenden Bauteils zwischen Räumen, je größer der Wert, desto besser die akustische Qualität. Der bewertete Norm-Trittschallpegel  $L'_{n,w}$  beschreibt den Schallpegel in einem Empfangsraum, je kleiner der Wert, desto besser ist die akustische Qualität.



Beschreibung der **subjektiven Wahrnehmbarkeit** üblicher Geräusche bei Schallschutz nach DIN 4109-1 im Vergleich zu DIN 4109-5 zwischen Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern in Anlehnung an Tabelle A.1 der DIN 4109-5:

Geräusch	Beschreibung/Beispiele	Wahrnehmbarkeit (Grundgeräuschpegel von 25 dB, Aufenthaltsräume mit üblicher Größe und Ausstattung)	
		DIN 4109-1	DIN 4109-5
normale Sprache	ruhige Unterhaltung	nicht verstehbar, kaum hörbar	nicht verstehbar, nicht hörbar
angehobene Sprache	angeregte Unterhaltung mehrerer Personen	im Allgemeinen nicht verstehbar, noch hörbar	nicht verstehbar, kaum hörbar
normale Musik	leises Musizieren, Laut- sprecheranlage	gut hörbar	hörbar
Gehgeräusche	bei üblichem Gehen ohne Fersengang	hörbar	noch hörbar
aus gebäudetechnischen Anlagen	Aufzuggeräusche, automatisch schließende Türen und Tore, Türöffner, Hebeanlagen, Heizungs- und Lüftungsanlagen	hörbar	noch hörbar
aus Sanitärtechnik/Wasserinstallatio- nen	übliche Benutzung von Dusche, WC-Spülung	hörbar	noch hörbar
aus Betätigungsspitzen	kurzzeitige Pegelspitzen beim Betätigen von WC- Spülung, Öffnen/Schließen von Was- serarmaturen	gut hörbar	hörbar
Nutzergeräusche	übliches Ablegen von Gegenständen auf Ablagen oder sanitären Aus- stattungsgegenständen, manuelle Rollladenbetätigung	gut hörbar	hörbar
von Haushaltsgeräten	Staubsauger, Mixer, Haartrockner, Waschma- schine	gut hörbar	hörbar



**Energiekonzept:** Vorbildliches Gesamtenergiekonzept mit hochwertiger Wärmedämmung aller Bauteile und regenerativ bewerteter Nahwärmeversorgung durch den ZAK. Herstellung des KfW 55 EE Standards auf der Grundlage des GEG 2020 (Gebäudeenergiegesetz, Nachfolgeregelung der Energieeinsparverordnung).  
Vorbereitung einer Leerrohrtrassenführung für eine mögliche Nachrüstung einer Photovoltaikanlage dem Dach.

Überreichung einer Kopie des Energieausweises an alle Wohnungseigentümer nach Übergabe des Gemeinschaftseigentums.

**Baureinigung:** Vor Übergabe wird eine Baureinigung (besenrein) und Grundreinigung der Fenster und Fensterrahmen vorgenommen.

**Sonderwünsche:** Zur vorliegenden Baubeschreibung abweichende Kundenwünsche sind vorbehaltlich der technischen Möglichkeiten sowie der termingerechten Anmeldung zulässig. Ein Anspruch besteht ausdrücklich nicht. Die Berücksichtigung von Sonderwünschen setzt eine reibungslose und zeitgerechte Integration in den Bauablauf voraus. Unter Umständen bedingen Sonderwünsche (z.B. durch längere Lieferzeiten von Fliesen/Bodenbelägen) eine Verschiebung der vereinbarten Fristen.

Änderungen an der Gebäudehülle, Fassade, statischen Systemen, haustechnischen Einbauten / Versorgungen sind ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Abrechnung für abweichend von der Baubeschreibung beauftragte Sonderwunscheleistungen erfolgt direkt über die ausführenden Firmen; der gesetzliche Gewährleistungsanspruch richtet sich in diesen Fällen direkt an die ausführenden Firmen. Der Bauträger haftet für Sonderwunscheleistungen samt Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Käufer nicht, der Kaufpreis bleibt unverändert.

Es besteht kein Anspruch auf die Erbringung von Eigenleistungen. Die Zulässigkeit von Eigenleistungen obliegen der Zustimmung der BSG-Allgäu. Es besteht kein Anspruch auf die Erbringung von Eigenleistungen.