

Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord
3.BA, Lechweg 21-27

Käuferbaubeschreibung

Erdarbeiten: Die Reihenhäuser werden nach Vorgaben des B-Planes in der Mitte um 50 cm höhenversetzt errichtet, sodass jeweils zwei Häuser auf gleicher Höhe liegen. Aushub der Baugrube bis zur Gründungssohle bzw. zum gewachsenen Baugrund. Einbau einer in Lagen eingebauten und verdichteten ca. 60 cm starken Kiestragschicht (Bodenaustausch) unter der Bodenplatte. Rohplanie und Nachverdichtung der Baugrubensohle. Hinterfüllung der Arbeitsräume ggf. mit gelagertem Aushub- oder gleichwertigem Neumaterial und/ oder Frostschutzkies bis Unterkante des Oberbodens. Humusierung des Geländes in erforderlicher Stärke im Bereich des Gartens. Der nicht gepflasterte Bereich wird für eine Bepflanzung vorbereitet.

Gebäudegründung: Fundamente und Bodenplatte in Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand bemessen nach statischen und geologischen Erfordernissen auf Kies- oder Bodenaustauschschicht. Fundamente der Bodenplatte umlaufend aus Edelstahl nach VDE-Vorschrift und umlaufende Potentialsteuerung aus V4A sowie Ableitfahnen.

Entwässerung: Anschluss der Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Reihenhäuser erfolgt voneinander getrennt über eine Regen- und Schmutzwasserleitung, die außer- und unterhalb der Gebäude verläuft. Das Schmutzwasser wird über einen eigenen Anschlussschacht an den städtischen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das Regenwasser der Dachflächen wird in ein Rückhaltebecken eingeleitet, dessen Ablauf gedrosselt (zeitverzögert) an den Anschlussschacht der städtischen Kanalentwässerung angeschlossen ist. Die notwendige Beckengröße ist auf die einzuleitete Dachfläche abgestimmt. Der städtische, in der Straße liegende Regenwasserkanal wurde auf ein ca. 3-jähriges Regenereignis bemessen und kann nur im begrenzten Rahmen (nicht außergewöhnliches Regenereignis) Wassermengen aufnehmen. Das anfallende Oberflächenwasser der gepflasterten Flächen von Terrassen, Zugangswegen Zufahrten und Stellplätzen wird auf dem Grundstück direkt versickert. Jede Garage erhält einen Bodengully zur Entwässerung von anfallendem Regen- und Schneewasser, der an die Schmutzwasserleitung angeschlossen wird.

Untergeschoss: Kelleraußenwände (Hangseite) nach Statik umlaufend in Stahlbeton mit glatter, ebener Betonschalung, hohem Wassereindringwiderstand und Fugenbandanschluss zwischen Wand und Bodenplatte. Optische Fehlstellen in der Betonoberfläche, wie kleinere Kiesnester oder Kratzer stellen keinen Mangel dar. Kelleraußenwände, Bodenplatte und Kellerfenster komplett wärme- gedämmt nach der gültigen GEG-Berechnung mit zusätzlicher Schutzschicht aus Kunststoffnoppentbahnen an den Wänden im erdberührten Bereich. Die Außenwand des Untergeschosses an der Straßenseite gemauert und verputzt. Auf der Straßenseite Wohnraumfenster als Holzfenster Protect, Farbe innen und außen grau (siehe Unterpunkt Fenster). Westliche Lichtschacht-Kellerfenster als Kunststoff-Isolierglasfenster (U_w -Wert der Fenster ca. $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$), weiß, in Dreh-Kipp-Ausführung, hochwasserdicht bis zu einem Wasserpegel von 130 cm, hochwasserbeständig bis zu einem Wasserpegel von 150 cm. Kellerlichtschächte und Fensterleibung aus weißem Kunststoff mit gegen Abheben gesicherter, feuerverzinkter Gitterrostabdeckung.

Untergeschoss
(Technik/ Keller/
Garage):

Nutzungsklasse B nach DAfStb- Richtlinie mit Raumnutzungsklasse RN2-E und Wassereinwirkungsklasse W2.1-E (aufstauendes und drückendes Schichtenwasser bis 3 m) nach DIN 18533-1 Abschnitt 8.6.1 und Abschnitt 5.1.2.1.

Garagenbodenplatte mit Gefälle zum Gully, Oberfläche gescheibt und beschichtet. Die Bodenfläche und der Wandsockel wird im Spritzwasserbereich auf ca. 15 cm Höhe beschichtet. Die aufgetragene Oberflächenbeschichtung (System OS 5b) an Boden und im unteren Wand-/Sockelbereich erleichtert die Reinigung der Bodenfläche und dient dem Korrosionsschutz der in der Betonbodenplatte eingebauten Eisenbewehrung und dem Spritzwassersockel.

Hinweis: Die Beschichtung unterliegt der jährlichen Kontrolle und Wartung. Die Oberflächenversiegelung ist auf Schadstellen zu prüfen, je nach Notwendigkeit sind Nachbesserungen durchzuführen.

Untergeschoss
(WC/Windfang):

Nutzungsklasse A nach DAfStb - Richtlinie mit Raumnutzungsklasse RN2-E und Wassereinwirkungsklasse W2.1-E.

**Holz-
konstruktion:**

Die Gebäude werden ab dem EG in Holzkonstruktion errichtet.

**Mauerwerks-
arbeiten:**

Außenwand im UG zur Straßenseite in Ziegelmauerwerk, geklebt, 36,5 cm stark, Rohdichte und Wärmeleitfähigkeit gemäß Statik und gültiger GEG-Berechnung.

Tragende und nicht tragende Innenwände im UG aus Stahlbeton, Hochlochziegelmauerwerk oder Planfüllziegel 24 cm, 17,5 cm bzw. 11,5 cm stark. Dicke und Rohdichte gemäß Zeichnung und Statik. Kommunwände zweischalig 2 x 17,5 cm, Schallschutzmauerwerk oder Stahlbeton, Rohdichte 2,0 kg/dm³, 4–5 cm Fuge mit Mineralfaserdämmung. Mauerwerkswände verputzt.

Garageninnenwände zum Wohnbereich und Garagendecke nach GEG Berechnung gedämmt und verputzt.

Nichttragende Innenwand im Treppenauge wird als Holzständerwand errichtet.

Schallschutz der Kommunwand:

Erhöhtes Schallschutzniveau $R'w \geq 67$ dB nach DIN 4109 (1989) Beiblatt 2

Decken:

Decken über Untergeschoss aus Stahlbeton, Dimensionierung nach statischen Erfordernissen, als Filigranelementdecken mit Aufbeton und glatter Untersicht.

Decke über Erdgeschoss als Holzdecke aus keilverzinkten und verleimten BSH-Deckenelementen, Fichte mit Nut und Feder gestoßen, Elemente ca. 60 cm breit, Unterseite auf Sicht hergestellt und höhengleich eingebaut. Deckenunterseite Holzoberfläche lasiert mit UV-Blocker und Anteil von Weiß-Pigment.

Deckenstärke nach techn. Anforderungen, ca. 14–16 cm stark. Wo statisch erforderlich Einbau eines ggf. beschichteten Stahlträgers nach Wahl der BSG-Allgäu in der Deckenebene.

Bei der Holzdecke erfolgt die Leerrohrverlegung im Estrichaufbau des OG. Deckenauslässe und Deckeneinbauten werden in die Holzdecke eingebaut.

Decke über Obergeschoss als Holzbalkendecke, Fichte, Zwischenbalkendämmung ca. 26 cm gemäß GEG-Berechnung, unterseitig mit Gipskartonplatten verkleidet, gespachtelt und gestrichen.

Dachboden:

Dachboden erreichbar über Einschub-Bodentreppe, wärmedämmung gemäß GEG-Berechnung, luftdicht. Sparren im Dachboden sichtbar, ohne Verkleidung. Wandflächen unverputzt. Dachboden unbeheizt, aber frostfrei (6 cm Aufdachdämmung, s. Dachkonstruktion/ Dachabdichtung).

Dachkonstruktion/

Dachabdichtung: Satteldach als Pfettendachkonstruktion in zimmermannsmäßiger Ausführung, ca. 25° Dachneigung, rote Betonpfannendeckung auf Lattung, Konterlattung, Schalung im Vordachbereich mit Unterdachbahn. Schneefanghaken nach DIN.

Dachaufbau gemäß GEG-Berechnung, Aufdachdämmung ca. 6 cm. Dachfläche innenseitig unbekleidet.

Dachflächenfenster innen weiß, außen anthrazit nach Farbgestaltung BSG-Allgäu in Kunststoff im Dach der Reihenhäuser im Treppenhausbereich als Schwingflügel, elektrisch bedient, mit Wärmeschutzverglasung, Uw-Wert $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Hinweis: Aufgrund der Verwendung von technisch vorgetrocknetem Nadelholz der Sortierklasse S 10, das in die Gefährdungsklasse 0 eingestuft wird und dem Einbau eines Insektenschutzgitters im Traufbereich, wird auf die Einhaltung der DIN 68800 (Einsatz von chemischen Holzschutzmitteln) verzichtet.

Auf der Dachfläche wird westseitig eine PV-Anlage installiert (siehe Elektroinstallation). Der Anschluss wird in Firstnähe hergestellt mit Anschlussmöglichkeit für nachträgliche Erweiterung der PV-Anlage auf der Ostseite (vgl. Unterpunkt Elektroinstallation).

Spenglerarbeiten:

Dachrinnen, Regenfallrohre, Einlaufblech und Anschlussbleche aus Titanzinkblech oder Alu anthrazitfarbig beschichtet nach Farbkonzept der BSG-Allgäu, Ortgangverblechung der Hauptdächer, sowie die Bodenanschlussbleche an Haus- und Terrassentüren aus Edelstahlblech oder farbig beschichtetem Alu Blech nach Farbkonzept der BSG-Allgäu.

Vertikale Verblechung der Außenseite der Haustrennwände am Höhenversatz zwischen Dachdeckung und Vordach der höheren Dachfläche.

Treppen:

vom UG zum EG und vom EG zum OG:

Massive Holzwangentreppe, schallentkoppelt gelagert, Wange keilverzinkt, Oberfläche in weiß lackiert. Tritt- und Setzstufen aus Eiche Massivholz, geölt.

Holzhandlauf in Massivholz (Eiche), nach Vorgabe der BSG-Allgäu. Geländer am Deckenrand als halbhohe Wand in Holzrahmenkonstruktion, verputzt und weiß gestrichen, mit aufgesetztem Holzhandlauf (Eiche), nach Vorgabe der BSG Allgäu.

Fenster:

Wohnraumfenster als Holzfenster Protect, Farbe innen und außen anthrazit entsprechend Farbkonzept der BSG-Allgäu. Verglasung

mit hochwertiger 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung (Uw-Wert der Fenster 0,80 W/m²K nach GEG Berechnung). Eloxierte Aluminium Fenstergriffe. Beschläge an Fenstern und Terrassentüren in Dreh-Kipp-Ausführung, im EG gegen Aushebelung gesichert mit Pilzkopfszapfen und Sicherheitsschließstück sowie absperribaren Oliven. Montage mit umlaufendem dichtem Anschluss an die Rohbaukonstruktion.

Badfenster im unteren, feststehenden Teil mit Ornamentglas, Öffnungsflügel standardmäßig in Klarglas. WC-Fenster mit Ornamentglas.

Auf den Straßenseiten (Ost) jeweils ein Wohnraumfenster mit absturzsichernder Festverglasung nach DIN 18008-4 Kategorie A und seitlichem Lüftungsflügel b=12,5 cm, Größe 179 - 201 cm/ 201 cm.

Im EG der Eckhäuser giebelseitiges Wohnraumfenster als Sitzfenster mit absturzsichernder Festverglasung nach DIN 18008-4 Kategorie A, ohne Öffnungsflügel, mit umlaufender extratiefer Fensterbank t = 40 cm aus Fichte weiß pigmentiert, Größe 224 cm/ 201 cm.

Außenfensterbänke in Aluminium anthrazit nach Farbkonzept der BSG.

Rollladen: Rollladen an allen Holz-Fenstern im OG sowie im Schlafzimmer/Büro im EG als Vorbaurolladen, eingebaut in der Holzaußenwand, zwischen Fenster und vorgehängter Holzschalung, mit Motor betrieben. Rollladenbehang aus Kunststoff in Standardfarbe anthrazit des Herstellers. Führungsschienen im Farbton passend zu den Fensterelementen.

Screen im EG: Außenliegende senkrechte textile Gewebeerddunklung im Farbton nach Wahl der BSG-Allgäu als Vorbaumarkise, eingebaut in der Holzaußenwand, zwischen Fenster und vorgehängter Holzschalung, mit Motor betrieben. Führungsschienen und Fallstab aus stranggepresstem Aluminium, im Farbton passend zu den Fensterelementen. Sonnen- und Blendschutz von außen, Durchblick von innen. Davon abweichend wird Schlafzimmer/Büro ein Rollladen ausgeführt (siehe oben).

Haustüre: Zurückversetzte Haustüre als Holztür mit Stahlkernaussteifung und Oberflächenbeschichtung in Anthrazit gemäß Farbkonzept der BSG-Allgäu. Uw-Wert der Haustüre 1,2 W/m²K. Türe mit elektrischem Türöffner, Sprechanlage, Sicherheitsbeschlag, senkrechtem Glasausschnitt mit hochwertiger Wärmeschutzverglasung, flache Edelstahl-Griffleiste ca. 60 cm lang und Drückergarnitur innen. Dreifachverriegelung mit Profilzylinderschloss und 3 Schlüsseln.

- Außenputz:** Mineralischer zweilagiger geriebener Leichtputz mit Grund- und Deckputz mit gekörnter Oberfläche, Gebäudesockel mit mineralischem zweilagigem Sockelputz in geglätteter Oberfläche.
- Fassadenbekleidung:** Vorgehängte hinterlüftete Fassadenbekleidung aus senkrechter Holzschalung im Obergeschoss und Erdgeschoss.
Größe, Lage und Farbton nach Fassadenentwurf und Farbkonzept der BSG-Allgäu. In Deckenhöhe umlaufende Blechkante mit Stoß der Fassadenbretter.
Senkrechte hinterlüftete Holz-Fassadenschalung im EG und OG, vorvergraut, Farbton kies (RH 13), flint (RH 12 und 14) oder schiefer (RH 11), mit UV-Blocker, lasierend 1 x gestrichen.
- Innenputz:** Ziegelwände im UG im Flur, WC und Treppenhaus mit mineralischem Putzsystem, Oberfläche gefilzt.
Wandputz in den Nassbereichen (WC und Bad) mit Kalk-Zementputz auf Mauerwerk oder Trockenbau geglättet als Untergrund für Fliesenbelag. Oberhalb der Wandfliesen im WC (1,5 m) und in Teilbereichen der Bäder wird die Wandfläche gefilzt oder die Trockenbauwände mit Dünnputz beschichtet.
Betonierte Wände im Wohnraum des UG (d.h. nicht in Keller und Technikraum), gemauerte Kellerwände, gedämmte Wände- und Deckenflächen in der Garage werden mit Kalk-Zementputz oder alternativ mit Kalkputz verputzt, Oberfläche gefilzt.
- Sonstige Stahlbetonwände in schalungsglatte Oberfläche im UG erhalten einen hellen Farbanstrich.
- Estricharbeiten:** Garage, ohne Estrichbelag.
- Estrich in Technikraum als schwimmender Zementestrich mit Randtrennstreifen auf Dampfsperre und Wärmedämmung nach GEG-Berechnung.
- Estrich in den übrigen Räumen des Unter-, Erd- und Obergeschosses als schwimmender Zementestrich (Heizestrich) mit Randdämmstreifen verlegt auf Wärme- und Trittschalldämmplatten (Systemplatten als Rohrträger der schlängelförmig verlegten Fußbodenheizung).
- Hinweis: Der Kellerraum erhält ebenfalls eine Fußbodenheizung, jedoch nur leicht temperiert.*

**Werkstein-
arbeiten:**

Innenfensterbänke in allen Wohnräumen und WC – außer Küche nach Mustervorlage der BSG-Allgäu, wahlweise in Kunst- oder Naturstein. Auswahl durch den Käufer aus 4 kostenneutralen Materialvorschlägen vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung.

Innentüren:

Wohnungsinnentüren ca. 200 cm hoch als Röhrenspankerntürblatt, Oberfläche des Türblattes und der Zarge in CPL-Beschichtung mit Rundkante nach Mustervorlage.

Beschläge der Wohnungsinnentüren: in Edelstahl mit Rosettengarnitur nach Mustervorlage mit Buntbartschloss.

WC und Bad mit WC-Riegel-Türrosette.

EG: Türe zwischen Treppenhaus und Wohn-, Ess- und Kochbereich: 2-flügelige Rahmentüre, weiß mit Glasausschnitten, Klarglas, mit Stand- und Bedarfsflügel, zusätzliches seitliches Festelement.

UG: Türe zwischen Windfang und Keller: Klimaklasse III, Röhrenspankern und absenkbarer Bodendichtung.

UG: Nebenräume:

Türe zwischen Kellerraum und Technikraum: Metalltüre ca. 200 cm hoch, grundiert und weiß lackiert, mit schwarzen Kunststoff-Drückergarnituren. Uw mind. 1,7 W/m²K.

Fliesenarbeiten: Ausführung mit keramischen Wand- und Bodenfliesen (auf schwimmendem Estrich), Format: 30/60 cm, geklebt und verfugt nach Mustervorlage. Geflieste Kanten an Ablagen mit Schienen oder Eckprofilen. Fugenfarbe auf Fliesenfarbe abgestimmt. Alle senkrechten Wandinnenecken und Boden-/Wandanschlüsse, sowie der Übergang Wandfliese-Türzarge und die Übergänge Fliesen-Sanitärgegenstände (Badewanne, Duschrinne, Waschbecken, Toiletten) werden elastisch, mit Wartungsfuge, abgefugt (Farbton zur übrigen Verfugung passend).

Hinweis: Im Bad wird eine Flüssigabdichtung in Form einer Kunststoffbeschichtung ausgeführt. Diese wird auf den Estrich und an den spritzwasserbelasteten Wänden bis zu einer Höhe von ca. 2 m aufgebracht, im übrigen Wandbereich bis ca. 15 cm über den Bodenbelag. Im Übergang vom Boden zur Wand und den spritzwassergefährdeten Innenwandecken werden elastische Dichtbänder angebracht. Ein Bodenablauf ist nicht vorgesehen, eine Schwelle zwischen Bad und angrenzenden Räumen wird nicht ausgeführt.

Hinweis: Elastische Fugenverschlüsse sind Wartungsfugen und vom Bauherrn nach der Übergabe zu unterhalten. Diese Fugen müssen

vom Nutzer mindestens einmal jährlich kontrolliert und gegebenenfalls erneuert werden.

Hinweis: Format- und Materialänderungen auf Käuferwunsch bedingen u.U. Kostenänderungen bei Verlegung und Anarbeitung. Auf die Einhaltung der Vorgaben der QNG-Zertifizierung ist zu achten. Eine Verrechnung erfolgt direkt mit beauftragtem Handwerker.

Wandfliesen:

Materialwert € 35,00 brutto/ m², Listenpreis beim Fliesenleger, bzw. nach Muster.

- Bad: Wandfliesen im Spritzwasserbereich ca. 2,0 m hoch, im übrigen Bereich bis ca. 1,20 m Höhe gefliest.
- WC: umlaufend bis auf ca. 1,50 m Höhe.

Bodenfliesen:

Materialwert € 35,00 brutto/ m², Listenpreis beim Fliesenleger bzw. nach Muster.

- OG: Bad
 - UG: Flur, WC
- Ausführung an verputzten Wänden mit umlaufendem Fliesensockel im System der Bodenfliese.

**Bodenbelag im
EG / OG**

(ohne Bad):

Massivholzdiele, in Eiche natur, wohnfertig geölt.

Untergrund vorbereitet, Parkett fertig verlegt und geklebt auf Heizstrich im englischen Verband oder nach Mustervorlage. Materialpreis € 30, 00 /m², Listenpreis beim Bodenleger bzw. nach Muster. Sockelleisten passend zum Bodenbelag.

Hinweis: Format- und Materialänderungen bedingen u. U. Kostenänderungen bei der Verlegung bzw. Anarbeitung. Auf die Einhaltung der Vorgaben der QNG-Zertifizierung ist zu achten. 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 kurzweiliger UV – Strahlung des Sonnenlichts nachzudunkeln

oder auszubleichen. Diese Eigenschaft stellt keine Qualitätsbeeinträchtigung dar.

Malerarbeiten: Innen:

Wohnrauminnenwände (EG und OG) und die Dachschrägen im OG mit Gipskartonplatten bekleidet. Trockenbauflächen geschliffen, gespachtelt (Oberflächengüte Q3) und mit diffusionsoffener Dispersionsfarbe weiß gestrichen bzw. gespritzt.

Im UG (außer Technik- und Kellerraum): Mauerwerks- und Betonwände verputzt und weiß gestrichen. Betondecke Fuge gespachtelt und hellgrau oder weiß gestrichen.

Garage: Gedämmte Wand- und Deckenflächen verputzt und weiß gestrichen, Betonoberflächen gestrichen (nicht gespachtelt) Farbe nach Wahl der BSG-Allgäu.

Keller- und Technikraum im UG: Betonierte Wände und Decken mit Dispersionsfarbe gestrichen (nicht gespachtelt), verputzte Wandflächen gestrichen, Farbe nach Wahl der BSG-Allgäu.

Metall-Kellertüre: grundiert und weiß gestrichen.

Außen:

Außenanstrich auf Putzoberfläche mit Silikonharzfarbe, Farbton nach Farbkonzept der BSG-Allgäu (helles beige-grau), Sockel farbgleich.

Dachuntersichten im Außenbereich mit deckendem oder lasierendem Holzanstrich nach Farbkonzept der BSG-Allgäu (hellgrau).

Heizung:

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle, um Gebäude mit Wärme zu versorgen. Mit der Luft-Wasser-Wärmepumpe wird Heiz- und Brauchwarmwasser erzeugt. Die Wärmepumpe ermöglicht einen effizienten Betrieb zur Temperierung über ein Flächenheizsystem (Fußbodenheizung).

Im Technikraum aufgestellte Wärmepumpe mit integrierter Regelung und Außeneinheit (Splitgerät), das im Außenbereich des Untergeschosses neben der Garagenzufahrt aufgestellt wird, nach Planfestlegung BSG-Allgäu.

Heizungs- Umwälzpumpe, Kältekreislauf mit Wärmemengen- und Stromzähler, Pufferspeicher ca. 200 l, Sicherheitsgruppe, Temperaturfühler, elektronischer außentemperaturabhängiger intelligenter Steuerung mit Zeitschaltprogrammen und Nachtabsenkung, separa-

ter Trinkwasserspeicher mit ca. 300 l, sowie Ausdehnungsgefäß und weitere Anlagenkomponenten.

Optimale Interaktion der Heizungsanlage und PV-Anlage (Smart-Grid Ready).

Die Heizleitungen werden von der Wärmepumpe senkrecht in Edelstahlrohren bzw. Mehrschichtverbundrohren (MSV-Rohre) bis zu den Fußbodenheizverteiltern verlegt. Heizkreisverteiler des UG und EG im Technikraum (Wand und Decke) im UG, Heizkreisverteiler für OG in einem der Schlafzimmer im OG (Wand).

Die Auslegung der Heizanlage erfolgt gemäß gültiger Heizungs-Normen, der Heizlast- und GEG Berechnung.

Hinweis: Die Heizanlage bedarf, auch zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung der jährlichen Kontrolle und Wartung. Hier sollte vom Hauseigentümer ein Wartungsvertrag abgeschlossen werden.

Aufgrund des nach der GEG-Berechnung ermitteltem geringen Wärmebedarfs der Gebäude erhalten die Häuser keine separaten Kamine für Einzelöfen (z.B. Holzheizung).

**Fußboden-
heizung:**

Fußbodenheizung in allen Räumen (nicht in Garage und Technikraum).

Auslegung der Fußbodenheizung nach DIN EN ISO 11855.

Fußbodenheizungssystem von deutschem Markenhersteller mit Wärmedämm- bzw. Trittschalldämmung (Systemplatte mit 28 dB(A) FCKW-frei als Rohrträger nach DIN EN 13163 und DIN 4108-10. Kunststoffrohrleitungen mit mehrschichtigem Aufbau.

Einzelraumregler je Raum und Thermoantrieb je Heizkreis.

Raumfühler weiß in Unterputzausführung zum Anschluss von bis zu 12 Thermoantrieben. Bei steigender Raumtemperatur schließen die Ventile. Die Größe, Leistung und der Verlegeabstand der Fußbodenheizungsrohre wird nach der Heizlastberechnung ausgelegt und auf das Gesamtheizungssystem abgestimmt. Thermoantrieb zur Ansteuerung der Rücklaufventile im Kompaktverteiler, AG M30x1,5, Funktion: stromlos = geschlossen.

Handtuchheizkörper im Bad elektrisch betrieben ca. 60/100 cm.

**Sanitär-
installation:**

Hauptleitungsverteilung der Kalt-/Warmwasser- und Zirkulationsleitungen in Edelstahl, Anbinde- und Entlüftungsleitungen in Kunststoff, wärmedämm- und nach Trinkwasserverordnung. Abwasserleitungen in isolierten, schallentkoppelt montierten Fallrohren. Hauswasseranschluss im UG (Technikraum).

**Sanitär-
ausstattung:**

WC, Waschtisch und Armaturen: Fa. Gienger, Serie Derby oder Derby Style oder glw.

Badewanne: Hausserie des Großhändlers, Fabrikat Kaldewei oder glw.

Bad im OG:

Emaillierte Stahlbadewanne 170/75 cm gemäß Plan, mit Wanneneinlauf, Unterputz- Einhebelmisch- und Brauseschlauchgarnitur. Bodengleiche Dusche (Abfluss nicht zum Verschließen vorgesehen) mit Unterputzeinhebelmisch- und Brauseschlauchgarnitur.

Duschtrennwand als festverglastes Seitenteil in rahmenlosen Einscheibensicherheitsglas (ESG) 6-8 mm stark mit Punkthalterung.

Handtuchhalter am Waschbecken.

Waschbecken in Kristallporzellan ca. 47/60 cm mit Einhebelmischbatterie, verchromter Handtuchhalter. Kristallglasspiegel, Größe ca. 60/80 cm.

WC als wandhängendes spülrandloses WC mit Unterputzspülkasten und Zweimengenspülung, WC Sitz und Deckel mit Absenkautomatik. WC-Papierrollenhalter.

Separates WC im UG:

Handwaschbecken in Kristallporzellan, ca. 30/40 cm mit verchromter Einhebel-Mischgarnitur und Handtuchhaken.

WC als wandhängendes spülrandloses WC mit Unterputzspülkasten und Zweimengenspülung, WC Sitz mit Deckel und Absenkautomatik. WC-Papierrollenhalter.

Kristallspiegel, Größe ca. 40 x 60 cm.

Nische für Nachrüstung einer Dusche auf Sonderwunsch vorgehalten.

Küche:

Verchromte Eckventile für Kalt- und Warmwasser und Spülmaschinenanschluss in Aufputz Ausführung. Anschluss an Schmutzwasserleitung. Anschlüsse im Bereich des Küchenfensters.

Terrasse:

Selbstentleerende Wasserzapfstelle im EG Nähe Gartenterrasse.

Kellerraum:

Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasseranschluss, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasseranschluss mit Mischarmatur.

Oberflur- Hebeanlage mit Rückstausicherung, wenn notwendig.

Hinweis: Bei Verwendung eines Wäschetrockners im Technikraum wird empfohlen einen Trockner mit Kondensationsfunktion zu verwenden.

**Elektro-
installation:**

Ausführung der gesamten elektrischen Anlagen nach VDE-Vorschriften und vorliegendem Elektroinstallationsplan. Die qualitative Ausstattung ist angepasst an die Erfahrungswerte der BSG-Allgäu und unterschreitet teilweise die Anforderungen der aktuell gültigen DIN-Norm. Sämtliche Leitungen in UG, EG und OG in Stahlbeton- oder Holzdecken und Wände als Leerrohrinstallation unter Putz eingelegt.

Leitungsverlegung im Kellerraum und Garagenbereich auf Betonbauflächen Aufputz.

Schalterprogramm in Farbe Alpinweiß. Standardmaterial der Hersteller: Busch/Jäger, Jung, Berker oder gleichwertig.

Zählerverteilung: elektr. Hauszähler (eHZ) für 3 Zählerplätze (Allgemein, Wärmepumpe und PV-Anlage) gemäß techn. Anschlussbedingungen des Verteilernetzbetreibers (AÜW) mit Schutzeinrichtungen (Überspannungs-, Grob- und Mittelschutz, FI, etc.) und Absicherungen gemäß Elektroinstallationsplan im Hausanschlussraum.

Montage von Rauchwarnmeldern in allen Schlafräumen, Kinderzimmern, Fluren und Treppenträumen (ausgenommen Untergeschoss) gemäß DIN 14676.

Montage einer PV-Anlage mit ca. 3,65 KW Stromanschluss (10 Module à 365 W) auf der westlichen (Gartenseite) Dachfläche. Das Nachrüsten weiterer PV-Module auf der östlichen Dachfläche und eines Batteriespeichers im Keller ist auf Sonderwunsch möglich.

Raum	Steckdose		Lichtauslass		Sonstige Anschlüsse, Ausstattungen
	1 fach	2 fach			
			Decke (DA) Wand (WA)	Antenne (AT) / Telefon (TV) / Medien (Med) / Leerdose (LD)	
EG Screen					Elektrische Bedienung der im Wandbereich neben Element
OG Rollläden					Elektrische Bedienung der im Wandbereich neben Element
Wohn-/ Essbereich	3	2	3 DA	1 TV 1 Med 2 Med LD	



EG Treppenhaus					1 Anschluss für Sprech- und Klingelanlage
Küche	2	1	1 DA		1 Herdanschlussdose 1 Spülmaschinenanschluss 1 Kühlschrankanschluss 1 Küchenumluft
Schlafzimmer	1	2	1 DA	1 AT 1 TV 1 Med LD	
Kinderzimmer	1	2	1 DA	1 AT 1 TV 1 Med LD	
HWR/Büro		1	1 DA	1 Med LD	
Bad		1	1 DA 1 WA		Anschluss elektrisch betriebener Heizkörper
WC	1		1 DA		
Flur in UG/EG/OG	1		1 DA		Je Geschoss mit Wechselschaltung
Garage	2		1 DA		1 Anschluss Garagentor 1 Anschlussvorbereitung E-Mobilität
UG Technikraum Kellerraum Windfang	2 2 1		1 DA 1 DA 1 DA		1 Waschmaschinenanschluss 1 Wäschetrockneranschluss 1 Anschluss für Heizungsanlage und Zubehör
Allgemein	5 zusätzliche Einzelsteckdosen, Lage nach Wahl des Käufers, vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung.				
Außenbereich	Am Hauseingang wandmontierte Außenleuchte mit Bewegungsmelder. An der Terrasse in EG Anschlussmöglichkeit für Wandleuchte und Einbau einer innen schaltbaren Außensteckdose.				

Fernsehen /

Telefon:

Anschlussmöglichkeit an bestehendes Leitungsnetz der Telekom (Glasfaser).

Für die Mediennutzung (TV und Telefonie) wird ein strukturiertes (sternförmig) Leerrohrnetz aus dem Hausanschluss-/Technikraum (Übergabepunkt) aufgebaut. Medieninstallation ab dem Übergabepunkt im UG mit CAT 7-Leitung zu aktiv geschalteter Anschlussdose im Haus.

Für eine käufereigene SAT-Anlage (Dachmontage in der Nähe des Dachflächenfensters am Treppenhaus) wird eine vertikale kabelinstallierte Leitungstrasse vom Obergeschoss in den Hausanschlussraum (Leerrohr mit 4 x Koax-Kabeln und 1 x Erdung) für einen 4-fach LNB zum Hausanschlussraum aufgebaut. Die SAT-Anlage incl. Mast ist Eigenleistung des Käufers.

Klingel /

Sprechanlage: Mit Gegensprechstelle im EG Treppenhaus im Wohnbereich.

Briefkasten: Unterputz Briefkasten am Eingangsbereich, Stahl, in Oberflächenbeschichtung anthrazit nach Farb- und Materialkonzept der BSG-Allgäu.

**Absturz-
sicherung:**

Absturzeländer aus vertikalen Flachstählen an Fenstertüren im OG, farbig beschichtet, Farbton wie Fensterfarbe.

Terrasse EG:

Terrassengröße nach Plan, Betonplattenbelag, Größe ca. 40/60, oder 40/40 in Kies und Splitt im Gefälle verlegt auf Stahlbetontragplatte nach Mustervorlage. Farbgestaltung nach Farbkonzept der BSG-Allgäu. Rinne oder Gitterrost vor Terrassentüren.

Vor der Terrasse Ausbildung einer Geländemulde zur Lenkung des anfallenden Hangwassers bei Starkregen.

Die Terrasse stellt im Sinn der Bauordnung ein „Bauwerk“ dar und muss sich innerhalb der zulässigen Baugrenzen befinden. Terrassenflächen dürfen nicht vergrößert werden.

Eingangspodest: Differenzstufe zum Hauseingang, mit Granitbelag verkleidet, mit Gefälle zur Regenwasserableitung.

**Hauszugangs-
wege:**

Mit sickerfähigem Betonsteinpflaster. Es wird in der Nähe des Hauseingangsbereiches eine Fläche gepflastert auf der ein Mülltonnenhäuschens (2x120 l Tonnengröße) aufgestellt wird.

Außenanlagen:

Gartenanlagen mit Humus-Grobplanie. Die Feinplanie mit Rasensaat ist Käuferleistung.

Die Höhenlage des Geländes wurde im B-Plan der Stadt Kempten festgelegt und ist vor Ort exakt nach Planvorgabe und nach den Eingabeplänen herzustellen.

Gartenhäuser sind nicht gestattet.

An den Grundstücksgrenzen werden bis zu 1,4 m hohe Einfriedungen aus schnittfreudigen Heckenpflanzen nach Vorgabe der BSG (Gemeiner Liguster, Portugiesischer Kirschlorbeer, Alpenjohannisbeere, Rotbuche, Hainbuche) gepflanzt, an den Grundstücksgrenzen der Mittelhäuser ca. 5 m ab Hauskante, an den äußeren süd- bzw. nördlichen Grundstücksgrenzen der Eckhäuser über die gesamte Grundstückslänge. An der westlichen Grenze erfolgt keine Heckenbepflanzung. An der östlichen Grenze zum Öffentlichen Bereich (Straßenseite) erfolgen auf Käuferwunsch Heckenpflanzungen.

Oberirdische Stellplätze und Garagen-

zufahrt:

Garagenvorplatzflächen aus Betonsteinpflaster mit Rasenfuge. Die 6 m tiefe Garagenvorplatzfläche ist als PKW-Stellplatz nutzbar.

Hinweis: Der Zuweg und die Garagenvorplatzfläche ist für die Belastungsklasse B125 (12,5 to Prüflast) für die Befahrung eines PKW ausgelegt.

Garage:

Die Garage ist im Untergeschoss des Gebäudes in die thermische Hülle integriert.

Hinweis: Aus energetischen Gründen werden zusätzlich die zum Wohnbereich angrenzenden Wand- und Deckenflächen gedämmt und verputzt.

Hinweis: Durch die gute Gebäudeisolierung taut im Winter eingetragener Schnee auf den Autos nur langsam ab und kann zu einer höheren Raumfeuchtigkeit führen. Im Sommer erhöht sich bei längeren Regenperioden die Raumfeuchte im Gebäude. Wir empfehlen im Sommer bei längeren Regenzeiten und im Winter bei Schnee- und Feuchteintrag den Garagenraum öfter zu lüften und somit den Luftfeuchtegehalt in der Garage zu reduzieren.

Die Garage erhält ein gedämmtes, elektrisch betriebenes Sektionaltor. Torfarbe anthrazit nach Farbkonzept der BSG-Allgäu.

Die lichte Garagentordurchfahrtshöhe beträgt ca. 2,15 m. Die Betätigung des Tores erfolgt mit Funksender (2 Sender).

Hinweis: Dem Käufer wird empfohlen einen Wartungsvertrag mit dem Torhersteller abzuschließen.

Energie-/Lüftungs-

konzept:

Alle Häuser werden nach dem Stand GEG 2023 im KfW 40-Standard errichtet. Die Zertifizierung mit dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) ist auf Sonderwunsch möglich.

Nach Fertigstellung des Hauses wird ein Energieausweis ausgehändigt.

Die Belüftung der Wohn- und Nutzräume erfolgt über freie Lüftungssysteme (Querlüftung durch Fensterfalzlüfter) und aktives Öffnen der Fenster durch den Nutzer des Kaufobjekts. Das freie Lüftungssystem erfüllt die Vorgaben für die Lüftung zum Feuchteschutz. Die nach DIN 1946/T6 vorgesehene Nennlüftung und reduzierte Lüftung ist durch aktives Öffnen der Fenster zu erreichen.

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 nach Zustimmung der BSG-Allgäu sowie der termingerechten Anmeldung möglich. 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 / Versorgungsleitungen 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. Die BSG-Allgäu haftet für Sonderwunscheleistungen samt Gewährleistungsanspruch gegenüber dem Käufer nicht, der Kaufpreis bleibt unverändert.

Es besteht kein Anspruch auf die Erbringung von Eigenleistungen.

Hinweis: Die in den Plänen dargestellten Küchenmöbeln- und Geräte werden nicht mitgeliefert. Sie dienen nur dem Platznachweis.