

**Reihenhäuser in Kempten, Halde Nord**  
**4.BA, Lechweg 45-51 (RH 23-26)**

**Käuferbaubeschreibung**

**Erdarbeiten:** Die 4 Reihenhäuser werden nach Vorgaben des B-Planes auf einer Höhe ohne Versatz errichtet. 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 jeweils 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 außergewöhnlichen 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**

(Technikraum/  
Kellerraum/

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.

**Untergeschoss**

(WC/ Flur/

Treppenhaus):

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

Kelleraußenwände (Hangseite) nach Statik umlaufend in Stahlbeton mit glatter, ebener Betonschalung, hohem Wassereindringwiderstand und Fugenbandanschluss zwischen Wand und Bodenplatte. 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.*

Kelleraußenwände, Bodenplatte und Kellerfenster komplett wärme- gedämmt nach der gültigen GEG-Berechnung mit zusätzlicher Schutzschicht aus Kunststoffnoppenbahnen 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, im erdüberdeckten Bereich angeordnete Lichtschacht- Kellerfenster als Kunststoff-Isolierglas-Fenster ( $U_w$ -Wert der Fenster  $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ ), weiß, in Dreh-Kipp-Ausführung, hochwasserdicht bis zu einem Wasserpegel von 130 cm, hochwasserbeständig bis zu einem Wasserpegel von 150 cm. Kellerlichtschächte in Beton und Fensterleibung aus weißem Kunststoff mit gegen Abheben gesicherter, feuerverzinkter Gitterrostabdeckung.

- 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/dm<sup>3</sup>, 4–5 cm Fuge mit Mineralfaserdämmung. Mauerwerkswände verputzt.  
Garageninnenwände zum Wohnbereich und Garagendecke gedämmt und verputzt.
- Schallschutz der Kommunwand:  
Erhöhter Schallschutz 67 dB nach DIN 4109 (Stand 1989) Beiblatt 2 (R'w)
- Schallschutz der Innenwände:  
Innerhalb der Wohneinheit werden keine Schallschutzanforderungen zugesichert.
- 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.

### **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, Wärmedämmung Hauptdach ca. 260 mm Stärke als Vollsparrendämmung, zusätzliche ca. 80 mm starke Holzfaseraufdachdämmung, Dachfläche innenseitig mit Gipskartonplatten bekleidet.

Dachflächenfenster innen weiß, außen anthrazit nach Farbgestaltung der BSG-Allgäu in Kunststoff im Dach der Reihenhäuser im Treppenhausbereich als Schwingflügel, elektrisch bedient, mit Wärmeschutzverglasung,  $U_w$ -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 (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.

Wandanschlussblech am Eingangsvordach, Alu farbig beschichtet.

### **Treppen:**

#### vom UG zum EG:

Schalltechnisch entkoppelte Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufe in massivem Holzbelag und Holzhandlauf (Eiche).

#### vom EG zum OG:

Massive Holzwangentreppe, schallentkoppelt gelagert, Wange keilverzinkt, Oberfläche in weiß lackiert. Trittstufen aus Eiche Massivholz, geölt.

Geländer am Treppenlauf und Deckenrand bestehend aus Holzhandlauf und Holzpfosten in Massivholz (Eiche) mit senkrechten Füllstäben aus Edelstahl oder Holz weiß beschichtet, nach Vorgabe der BSG-Allgäu.

**Fenster:** Wohnraumfenster als Holzfenster Protect, Farbe innen und außen grau entsprechend Farbkonzept der BSG-Allgäu. Verglasung mit hochwertiger 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung ( $U_w$ -Wert der Fenster  $\leq 0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$  nach GEG Berechnung). Eloxierte Aluminium Fenstergriffe. Beschläge an Fenstern und Terrassentüren in Dreh-Kipp-Ausführung, im EG gegen Aushebelung gesichert mit Pilzkopfzapfen und Sicherheitsschließstück (Einbruchschutz RC 1 N). Montage mit umlaufendem dichtem Anschluss an die Rohbaukonstruktion.

Außenfensterbänke in Aluminium anthrazit nach Farbkonzept der BSG-Allgäu.

Badfenster im OG standardmäßig mit Klarglas, WC-Fenster im UG mit Ornamentglas.

**Rollladen im OG:** Rollladen an allen Holz-Fenstern im OG 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.

**Jalousie/  
Raffstore**

**im EG:** Vorbaukasten, an allen Holz-Fenstern im EG eingebaut in der Holzaußenwand, zwischen Fenster und vorgehängter Holzschalung. Lamelle 80mm gebördelt, mit Motor betrieben, in Standardfarbe anthrazit des Herstellers. Führungsschienen im Farbton passend zu den Fensterelementen.

**Haustüre:** Haustüre als Holztür mit Stahlkernaussteifung und Oberflächenbeschichtung in Anthrazit gemäß Farbkonzept der BSG-Allgäu.

$U_w$ -Wert der Haustüre  $\leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

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 5 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 vertikaler Holzschalung im Obergeschoss und Erdgeschoss.  
Größe, Lage und Farbton nach Fassadenentwurf und Farbkonzept der BSG-Allgäu. In Deckenhöhe umlaufende Blechkante mit Stoß der Fassadenbretter. Vertikale Holzschalung vorvergraut mit UV-Blocker, lasierend je nach Farbton je Haus entsprechend dem Farbkonzept der BSG-Allgäu 1-2 x gestrichen (vorbewittert).
- 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.  
Gemauerte Kellerwände, gedämmte Wände- und Deckenflächen in der Garage und betonierte Wände des UG werden mit Kalk-Zementputz oder alternativ mit Kalkputz verputzt, Oberfläche gefilzt.  
Sonstige Stahlbetonwände in schalungsglatte Oberfläche im UG erhalten einen hellen Farbanstrich.
- Estricharbeiten:** Garage im UG, ohne Estrichbelag.
- Estrich im Technikraum UG 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 schlangenförmig verlegten Fußbodenheizung).
- Hinweis: Der Kellerraum im UG 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 Gehflügel.

UG: Türe zwischen Windfang und Treppenhaus: mit Glasausschnitt, Klarglas.

UG: Türe zwischen Treppenhaus 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.  $U_w$  mind.  $1,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

**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 zu Türzarge und die Übergänge Fliesen zu Sanitärgegenstände (Bade–, Duschwannen, 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 ange-*

*bracht. 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. Eine Verrechnung erfolgt direkt mit beauftragtem Handwerker.*

**Wandfliesen:**

Materialwert 35,00 € brutto/m<sup>2</sup>, 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/m<sup>2</sup>, Listenpreis beim Fliesenleger bzw. nach Muster.

- OG: Bad
  - UG: Windfang, 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, Diele fertig verlegt im wilden Verband und auf Heizestrich geklebt (oder nach Mustervorlage). Materialpreis 48,00 € brutto/m<sup>2</sup>, Listenpreis beim Bodenleger bzw. nach Muster.

Sockelleisten passend zum Bodenbelag.

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

*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. Parketthöl-*

*zer 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:**

Innen:

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

Massiv-Holzdecke im EG: Holzoberfläche geölt mit UV-Blocker und Anteil von Weiß-Pigment.

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).

Metallteile: feuerverzinkt oder farbig beschichtet (Geländer, Absturzstangen am Fenster) nach Farbkonzept der BSG-Allgäu.

**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), die im Außenbereich des Untergeschosses neben der Garagenzufahrt aufgestellt wird.

Heizungs- Umwälzpumpe, Kältekreislauf mit Wärmemengen- und Stromzähler, Pufferspeicher ca. 200 l, Sicherheitsgruppe, Temperaturfühler, elektronischer außentemperaturabhängiger intelligenter Steuerung mit Zeitschaltprogrammen und Nachtabsenkung, separater Trinkwasserspeicher mit ca. 300 l, sowie Ausdehnungsgefäß und weitere Anlagenkomponenten. Kältemittel der neuen Generation. 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 Fußbodenheizverteilern 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. 60/110.

**Sanitär-  
installation:**

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

**Sanitär-  
ausstattung:**

WC und Waschtisch: VIGOUR, Serie derby V3 oder derby V3 edge oder glw.  
Dusch- und Waschtischarmaturen: VIGOUR, Serie derby style oder derby oder glw.  
Badewanne: VIGOUR, Serie One oder glw.  
geflieste Dusche: Duschrinne in Edelstahl, VIGOUR, Serie individual 4.0 oder glw.

Bad im OG:

Emaillierte Stahlbadewanne 170/75 cm gemäß Plan, mit Wanneneinlauf, Unterputz Einhebelmisch- und Brauseschlauchgarnitur. Bodengeflieste Dusche mit Unterputz Einhebelmisch- und Brauseschlauchgarnitur.

Duschtrennwand zwischen Badewanne und Dusche als aufgesetzte Glaswand. Festverglastes Seitenteil in rahmenlosen Einscheibensicherheitsglas (ESG) 6-8 mm stark mit Punkthalterung.

Handtuchhalter am Waschbecken.

Waschbecken in Kristallporzellan ca. 48/60 cm mit Einhebelmischbatterie, verchromter Handtuchhalter.

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

Kristallglasspiegel, Größe ca. 60/80 cm.

WC im UG:

Handwaschbecken in Kristallporzellan, ca. 35/45 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. 45/60 cm.

**Küche:** Verchromte Eckventile für Kalt- und Warmwasser und Spülmaschinenanschluss in Aufputz Ausführung. Anschluss an Schmutzwasserleitung im Bereich der Trennwand zum Treppenhaus.

**Terrasse:** Selbstentleerende Wasserzapfstelle im EG Nähe Garten/Terrasse.

**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.*

**Elektroinstallation:** 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 im Windfang, Flur und WC im UG in Mauerwerkswänden und Betondecken als Leerrohrinstallation unter Putz eingelegt.

Leitungsverlegung im Kellerraum, Technikraum und Garagenbereich auf Betonbauflächen Aufputz.

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

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 gemäß DIN 14676.

Montage einer PV-Anlage mit ca. 3,60 kWp Stromanschluss (8 Module mit je ca. 450 Wp) auf der westlichen Dachfläche (Garten-seite).

Das Nachrüsten weiterer PV-Module unterhalb der geplanten und auf der östlichen Dachfläche und eines Batteriespeichers im Keller ist auf Sonderwunsch möglich.

Raum	Steckdose		Licht- auslass		Sonstige Anschlüsse, Ausstattungen
	1 fach	2 fach			
			Decke (DA) Wand (WA)	Antennendose (AT) Mediendose (Med) Leerdose (LD)	
EG Raffstore/Jalousie					Elektrische Bedienung im Zugangsbereich
OG Rollladen					Elektrische Bedienung im Zugangsbereich
Wohn-/ Essbereich	3	2	3 DA	1 AT 2 LD (Med)	
Küche	2	1	1 DA		1 Herdanschlussdose 1 Spülmaschinenanschluss 1 Kühlschrankanschluss 1 Küchenumluft
Schlafzimmer	3	1	1 DA	1 AT 1 LD (Med)	
je Kinderzimmer	1	2	1 DA	1 AT 1 LD (Med)	
HWR/Arbeiten	1	1	1 DA	1 LD (Med)	
Bad		1	1 DA 1 WA		1 Anschluss elektrisch betriebener Heizkörper
WC im UG	1		1 DA		
Flur in UG/EG	1		1 DA		Je Geschoss mit Wechsel- schaltung
Flur im EG				1 Med für Telefon	1 Anschluss für Sprech- und Klingelanlage
Flur im OG	1		1 WA		Mit Kreuzschaltung
Treppenhaus			1 WA		Je Treppenlauf (UG/EG + EG/OG)
Garage	2		1 DA		1 Anschluss Garagentor 1 Leerrohr E-Mobilität
Technikraum	1		1 DA		1 Waschmaschinenanschluss 1 Wäschetrockneranschluss 1 Anschluss für Heizungsanlage und Zubehör 1 Doppelsteckdose für Router
Kellerraum	3		1 DA		

Windfang im UG	1		1 DA		Mit Wechselschaltung
Allgemein	5 zusätzliche Einzelsteckdosen Lage nach Wahl des Käufers, vorbehaltlich der termingerechten Anmeldung.				
Außenbereich	Am Hauseingang wandmontierte Außenleuchte mit Bewegungsmelder. An der Terrasse im EG Anschlussmöglichkeit für Wandleuchte und Einbau einer innen schaltbaren Außensteckdose.				

**Fernsehen /**

**Telefon:**

Anschlussmöglichkeit an bestehendes Leitungsnetz der Telekom. Für die Mediennutzung (Fernsehen 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 4x Koax-Kabeln und 1x Erdung) für einen 4-fach LNB zum Hausanschlussraum aufgebaut. Die SAT-Anlage inkl. Mast ist Eigenleistung des Käufers.

**Klingel /**

**Sprechanlage:**

Mit Gegensprechstelle im EG Treppenhaus im Flurbereich.

**Briefkasten:**

Aufputz Briefkasten am Eingangsbereich, Oberfläche nach Farb- und Materialkonzept der BSG-Allgäu.

**Absturz-**

**sicherung:**

Rundrohr-Absturzsicherungen an den ca. 70 cm hohen Fensterbrüstungen im OG, farbig beschichtet nach Farbkonzept der BSG-Allgäu, Farbton wie Fensterfarbe.

Absturzgeländer aus vertikalen Stabgeländer an Fenstertüren im OG, farbig beschichtet, Farbton wie Fensterfarbe.

**Vordach**

**Eingangsbereich:**

Im Bereich der Hauseingangstüre als Stahlbeton-Vordach, thermisch getrennt zum Haus, stirnseitig imprägniert. Entwässerung über seitlichen Wasserspeicher.

**Terrasse EG:**

Terrassengröße nach Plan, Betonplattenbelag, Größe ca. 22-55/33, 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.

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

**Eingangspodest:** Differenzstufe zum Hauseingang als Stahlbetonfertigteile, thermisch getrennt vom Gebäude, mit Granitsteinplattenbelag mit integriertem Gitterrost.

**Hauszugangs-  
wege:**

Mit sickerfähigem Betonsteinpflaster im Gefälle mit ca. 10%, Differenzstufe zum Hauseingang (Eingangspodest) und zusätzliche Stufe (Natursteinblockstufe) im Wegbereich je nach Notwendigkeit. Es wird in der Nähe des Hauseingangsbereiches eine Fläche gepflastert auf der ein betoniertes Mülltonnenhäuschen (2x240 l Tonnengröße) aufgestellt wird.

**Außenanlagen:** Gartenanlagen mit Humus-Grobplanie. Die Feinplanie mit Rasenan-saat ist Käuferleistung.  
Die max. Höhenlage des Geländes wurde im B-Plan der Stadt Kemp-ten festgelegt und ist vor Ort exakt nach den Eingabeplänen herzu-stellen.

Zwischen den Grundstücksgrenzen werden auf der Eingangsseite auf einer Länge von ca. 2,5 m sowie entlang der Grundstücksaus- grenzen der Hausgruppe (zur Straßenseite hin ausgenommen) eine bis zu 1,4 m hohe Einfriedung aus schnittfreudigen Heckenpflanzen (Gemeiner Liguster, Portugiesischer Kirschlorbeer, Alpenjohannis- beere, Rotbuche, Hainbuche) gepflanzt.

*Hinweis: Eine Bepflanzung zur Straßenseite kann von Seiten der Käufer erfolgen, hier ist die Pflanzliste mit den Vorgaben der Stadt zu beachten.*

Auf der Gartenseite wird zwischen den Grundstücksgrenzen im Bereich der Terrasse auf einer Länge von ca. 3 m eine Holz-sicht-schutzwand mit einer Höhe von ca. 2 m errichtet. Ausführung und Oberfläche nach Farb- und Materialkonzept der BSG-Allgäu.

**Oberirdische Stellplätze / Garagen-**

**zufahrt:**

Garagenvorplatzflächen im Gefälle mit ca. 10% 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.*

*Laut KKU Entwässerungssatzung ist auf den Vorplätzen das Waschen von Kraftfahrzeugen untersagt.*

**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.*

*Hinweis: Laut KKU Entwässerungssatzung ist in den Garagen das Waschen von Kraftfahrzeugen untersagt.*

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

Die lichte Garagentordurchfahrtshöhe beträgt ca. 2,10 m.

Die Betätigung des Tores erfolgt mit Funksender (2 Sender) oder über Schlüsselschalter (2 Schlüssel).

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

**Energie-/Lüftungs-**

**konzept:**

Alle Häuser werden nach dem Stand GEG 2024 im Effizienzhaus 40 Standard errichtet.

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.

Ventilator gestützte Lüftungssysteme zum Erreichen der Nennlüftung und reduzierten Lüftung nach DIN 1946-6 und DIN 18017-3 sind in den Häusern nicht vorhanden. Auch das Abluftgerät in dem Bad ist nur als Lüftung zum Feuchteschutz vorgesehen.

**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 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/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. 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 Küchenmöbel und Geräte werden nicht mitgeliefert. Sie dienen nur dem Platznachweis.