



## Vorbemerkung

Die Bauausführung des Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten, Unterkellerung und Tiefgarage erfolgt technisch einwandfrei nach den anerkannten Regeln der Technik. Soweit es hier-nach auf DIN-Normen ankommt, werden die DIN-Normen eingehalten, die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung als Weißdruck gültig sind.

## 1. Bauweise

Das Gebäude wird in solider Massivbauweise gemäß Wärmeschutznachweis sowie schall-technischen und statischen Erfordernissen ausgeführt.

### 1.1. Tragende Rohbaukonstruktion

Die Fundamentierung erfolgt über Streifen- und Einzelfundamente. Dazwischen im Kellerbereich Bodenplatte aus Beton.

Keller- und Tiefgaragenwände werden in Stahlbeton erstellt.

Die Außenwände in den Wohngeschossen werden mit GisoPlan-Therm-Mauerwerk (Kombi-nation aus Polystyrol-Wärmedämmung und Blähton-Mauerwerk) ausgeführt. Sofern statisch oder technisch notwendig Stützen/ Pfeiler in Stahlbeton.

Wohnungstrenn- und Treppenhauswände aus Schalungssteinen mit Betonkern. Wo statisch erforderlich in Stahlbeton. Umfassungswände Aufzug Stahlbeton.

Tragende Innenwände großteils mit Gisotonsteinen. In geringem Umfang Stahlbetonwände, sofern statisch erforderlich.

Alle Decken in Stahlbeton gemäß statischer Berechnung.

### 1.2. Nichttragende Wände

Nichttragende Wände teilweise zwischen Flur und Bad/ WC. Ebenso Wand in Wohnung 2 zwischen Kinderzimmer und Abstellkammer. Nichttragende Wände als doppelt beplankte Tro-ckenbauwände mit innenliegender mineralischer Dämmung. Oberfläche malerfertig gespach-telt. Bei Nassbereichen feuchtraumgeeignete Trockenbauplatten.

## 2. Dach und Abdichtung

### 2.1. Dachstuhl

Pfettendach. Sparren und Pfetten des Dachstuhls werden weitgehend in Nadelholz ausge-führt. Wo statisch erforderlich Stahlträger.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 2.2. Dachaufbau

Dachdeckung der Schrägdächer mit flachen Betonpfannen anthrazit. Darunter Aufdachdämmung, Lattung, Konterlattung sowie eine diffusionsoffene Unterspannbahn. Zwischen den Sparren Wärmedämmung gemäß Wärmeschutznachweis. Darunter Dampfsperre. Abgrenzung nach unten mit Trockenbauplatten. Oberfläche malerfertig gespachtelt.

## 2.3. Abdichtung Dachterrassen und Tiefgarage

Dachterrassen mit zweifach verschweißten Bitumenbahnen mit Wurzelschutz, Wärmedämmung und Dampfsperre.

Tiefgarage im Außenbereich sowie Tiefgaragenrampe mit zweifach verschweißter bituminöser Abdichtung und Wurzelschutz.

## 2.4. Spenglerarbeiten

Regenfallrohre, Regenrinnen, Traufbleche und Gebäudeschutzbleche sowie die übrigen Spenglerarbeiten großteils in beschichtetem Aluminium dunkelgrau.

## 3. Fenster und Hauseingangstüre

### 3.1. Hauseingangstür und Treppenhausverglasung

Hauseingangstüren: Stabile Hauseingangstürelemente aus Aluminium innen weiß, außen dunkelgrau mit Glasfüllung.

### 3.2. Fenster

#### 3.2.1. In Wohnräumen

Kunststofffenster mit Dreifachverglasung. Fensterglas mit U-Wert von 0,6 W/(m<sup>2</sup>K). Gesamtfenster mit U-Wert von 0,8 W/(m<sup>2</sup>K). Glasfüllung bei Bädern in EG und OG aus Ornamentglas. Dachflächenfenster mit einem U-Wert von 1,1 W/(m<sup>2</sup>K) (Gesamtfenster). U-Werte Gesamtfenster bezogen auf das Standardfenster.

Fensterfarbe außen (nicht Dachflächenfenster) anthrazit und innen weiß. Dachflächenfenster Rahmen aus hochwertigem Polyurethan mit Holzkern innen weiß.

Terrassen- /Balkonfenster als Parallelschiebekipptüren.

Je Wohnraum mindestens ein Fensterelement zu öffnen und mit Einhanddrehkippsbeschlag versehen. Alle Fensterflügel erhalten Lippendichtungen.

Fenster in Erdgeschosswohnungen in Anlehnung an RC2-Sicherheits-Standard.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 3.2.2. Treppenhausfenster

Treppenhausfenster Kunststoff weiß mit Isolierverglasung, außen anthrazit, innen weiß.

## 3.2.3. In Gemeinschaftsbereichen im Untergeschoss

Kellerfenster als Kunststoff-Einbaufenster innen und außen weiß.

## 3.3. Verschattung

Vorbau-Rollladenkästen an allen Fenstern und Fenstertüren in den Wohnungen. Farbe Rollladenkästen anthrazit. Alle Rollläden elektrisch bedienbar.

Dachflächenfenster mit Solarrollläden bedienbar mit Fernbedienung.

Treppenhaus- und Kellerfenster ohne Verschattung. Fluchtwegfenster zusätzlich mit Kurbel.

## 3.4. Fensterbänke

Fensterbänke außen aus Aluminium beschichtet in dunkelgrau.

Innen bei Fensterbrüstungen oder Austrittsstufen (z.B. Austritt auf Dachterrasse) Fensterbänke aus Carrara-Marmor. Ebenso keine Fensterbänke in Küchen, wo Arbeitsplatte vor Fenster gezeichnet und die Brüstungshöhe auf Arbeitsplattenhöhe ist (Arbeitsplatte durch Kunden, normierte Höhe der Küchen-Arbeitsplatte zwischen 91-92 cm).

## 4. Fassade

Außenwände erhalten einen mineralischen Putz mittlerer Körnung. Farbe weiß.

## 5. Terrassen und Balkone

### 5.1. Terrassen

Terrassen (EG und Dachterrassen) mit auf einem Splittbett liegenden frostsicheren Terrassenplatten Größe 80/40 hellgrau. Bei Dachterrassen: Absturzsicherung/Handlauf aus pulverbeschichtetem Stahl.

### 5.2. Balkone

Balkonplatten thermisch vom Gebäude entkoppelt. Geländer mit gemusterten, pulverbeschichteten Stahlplatten. Gestaltung nach Vorgabe des Architekten. Boden gefliest (Wahl durch Bauträger). Fliesengröße 60/60 grau.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 6. Treppen und Geländer

### 6.1. Treppenhaus

Geschosstreppen aus Stahlbeton. Treppenläufe schalltrennend gelagert. Geschosstreppen und angrenzende Gemeinschaftsflure zu den Wohnräumen mit pflegeleichtem Granit-Boden belegt. Treppengeländer als Stabgeländer in Edelstahl.

### 6.2. Wohnungsinnentreppen

Freitragende Treppenkonstruktion. Trittstufen mit CPL-beschichteter Oberfläche (Longlife oder vergleichbar) in Holzoptik (Eiche dunkel). Geländerstäbe aus Edelstahl mit Handlauf in Holz (Eiche dunkel).

### 6.3. Galeriegeländer

Handlauf in Holz (Eiche dunkel). Tragstäbe wie Handlauf. Füllstäbe Edelstahl.

## 7. Haustechnik

### 7.1. Aufzüge

Personenaufzug seilhydraulisch für 6 Personen vom UG bis ins DG. Fußboden mit Naturstein analog dem Treppenhaus belegt.

### 7.2. Heizung

#### 7.2.1. Heizungsanlage

Zentralheizungsanlage mit Außentemperaturgesteuerter Heizungsregelung zur Wohnraumbeheizung und Warmwasserversorgung. Umweltfreundliche Luft-Wasser-Wärmepumpe. Pufferspeicher für Heizung und Trinkwassererwärmung. Warmwasserbereitung erfolgt über hygienisch einwandfreien Frischwassermodul im Durchflussprinzip. Physikalische Trinkwasserbehandlung.

Die Heizungsanlage wird durch eine Photovoltaikanlage unterstützt (siehe Punkt 7.7).

#### 7.2.2. Heizung in den Wohnungen

Alle Räume der Wohnungen (mit Ausnahme Abstellräume und WCs) mit Fußbodenheizung, einzeln über Thermostate regelbar. WCs erhalten eine Fußbodenheizungsschleife aus dem Flur, nicht separat steuerbar. In Fluren wird nur dort Einzelregelungsthermostate angebracht, wo sie erforderlich ist.

Elektrischer Handtuchheizkörper in den Bädern.

Wohnungen mit von der WEG zu mietenden Wärmemengenzählern ausgestattet (Funkableitung).

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 7.2.3. Heizung im Treppenhaus und Kellerflur

Heizkörper im Treppenhaus im UG.

## 7.3. Sanitär

### 7.3.1. Sanitärrohinstallation

Verteil- und Steigleitungen in Edelstahl. Stockwerksleitungen der Trinkwasserverrohrung in Mehrschichtverbundrohren. Abwasserleitungen aus schalldämmenden Kunststoffrohren. Abwasserkanal mit Rohren aus hartem PVC.

Jede Wohnung mit separaten Absperrvorrichtungen für Wasser. Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Kalt- und Warmwasserzählern ausgestattet (Funkablesung).

Die Rohrauslässe der Küche enden am Versorgungsschacht.

### 7.3.2. Sanitärausstattung

Badkeramik und Armaturen von namhaften deutschen Markenherstellern (Keramik Villeroy & Boch, Armaturen verchromt von Villeroy & Boch oder hansgrohe). Es werden – wo im Exposé gezeichnet – folgende Sanitärgegenstände eingebaut:

- **Badewanne:**  
Körperformwanne aus Stahl (Kaldewei Saniform Plus oder gleichwertiges Fabrikat), Größe 170 / 75 cm, auf Wannenträger mit kombinierter Wannenfüllbatterie Unterputz für Kalt- und Warmwasser und Brause, Ablaufgarnitur.
- **Dusche:**  
bodengleiche, geflieste Duschen mit Gefälle und Wandablauf. Brausekopf mit Schlauch an Verstell Stange. Duscharmatur Unterputz.  
Duschtrennwand rahmenlos mit Dichtlippe.
- **Waschtisch:**  
Weißer Keramikwaschtisch, Größe ca. 60 / 50 cm (in WCs teilweise kleineres Waschbecken der gleichen Serie), mit Einhebelmischbatterie mit Zugknopf und Ablaufgarnitur. Verchromter Handtuchhalter bzw. in WCs teilweise Handtuchring oder -knopf.
- **WC**  
Weißes Wand-Tiefspül-WC spülrandlos, Spülkasten unter Putz, wassersparende 2-Mengen-Spültechnik sowie verchromter Papierrollenhalter.

Alle Wohnungen erhalten einen Waschmaschinenanschluss gemäß Plan (die gezeichnete Waschmaschine ist nicht im Leistungsumfang enthalten, zeigt nur deren Lage).

Zusätzlich zu oben beschriebener Sanitärausstattung erhalten die Erdgeschosswohnungen einen frostsicheren Gartenwasseranschluss in der dazugehörigen Sondernutzungsfläche. Zudem im Gemeinschaftsbereich ein frostsicherer Gartenwasseranschluss für den Hausmeister.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 7.4. Elektro

### 7.4.1. Elektrorohinstallation

Zählerschränke in den Elektroräumen entsprechend den VDE- und EVU-Vorschriften auf der Wand mit notwendigen Zählerplätzen und Hauptsicherungsautomaten für jede Wohnung. Potentialausgleichschiene mit vorschriftsmäßiger Erdung der technischen Einbauten.

### 7.4.2. Kommunikations-, Fernseh- und Rundfunkanlage

Liegenschaft versorgt mit Glasfaser Leitungen von der Deutschen Telekom zur Übertragung von Telekommunikations- und Medien-Signalen. Sofern Gebiet zum Zeitpunkt des Anschlusses durch Vodafone Deutschland mit Glasfaser versorgt wird, ebenfalls Glasfaseranschluss von Vodafone Deutschland, ansonsten Standardanschluss durch Vodafone Deutschland.

Die Übergabe endet im Hausanschlussraum. Zu den Wohnungs-Multimediaverteilern wird jeweils ein Leerrohr DN 25 Innendurchmesser lt. DIN-Vorgaben installiert. In der Wohnung werden die Antennen- und Datenleitungen (für Telekommunikation) gemäß dem Ausstattungsstandard sternförmig vom Medienverteiler zu den entsprechenden Dosen verlegt.

Die Anmeldung von Fernsehen, Telefon und Internet erfolgt bei den anbietenden Unternehmen durch den Käufer.

### 7.4.3. Elektroausstattung

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit FI-Schutzschalter und Sicherungen in Anlehnung an die DIN 18015 ff.

Je Wohnung ein elektrischer Türöffner mit Videosprechanlage für Hauseingangstüre.

Lichtschalter sowie Raumthermostate gemäß Erfordernis. Die Rollläden in den Wohnungen erhalten einen Schalter je Fenster.

Die Wohnungen werden mit von der WEG zu mietenden Rauchmeldern in Schlafzimmer, Kinderzimmern und Flur gem. Vorschrift ausgestattet (Funkwartung).

Die einzelnen Räume werden elektrisch wie folgt ausgestattet (abweichend zu DIN 18015 ff):

#### Wohnzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Kombidose)
- 3 Doppelsteckdosen
- 3 Einzelsteckdosen (davon eine schaltbar)
- 2 Lichtdeckenauslässe
- 1 Kombidose Antenne / LAN (oder 1xLAN und 1xAntenne)

#### Schlafzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennendose)
- 2 Doppelsteckdosen bei Bett
- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 Kombidose Antenne / LAN (oder 1xLAN und 1xAntenne)

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## Kinderzimmer:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennendose)
- 1 Doppelsteckdose bei Bett
- 2 Einzelsteckdosen
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 Kombidose Antenne / LAN (oder 1xLAN und 1xAntenne)

## Küche:

- 3 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Arbeitsplatzbeleuchtung
- 1 Dose für Herdanschluss
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Gefrierschrank
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug

## Bad:

- 1 Doppelsteckdose je Waschbecken
- 1 Lichtdeckenauslass
- 1 zusätzlicher Lichtwandauslass je Waschbecken mit separatem Schalter
- 1 Steckdose für Waschmaschine
- 1 Steckdose für Wäschetrockner

## WC (falls vorhanden):

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtdeckenauslass

## Flur:

- 1 Einzelsteckdose bei Fluren kleiner 7m<sup>2</sup>, sonst 2 Einzelsteckdosen
- 1-2 Lichtauslässe je nach Erfordernis

## Galerie:

- 1 Dreifachsteckdose (bei Antennendose)
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einzelsteckdosen
- 2 Lichtdeckenauslässe
- 1 Kombidose Antenne / LAN (oder 1xLAN und 1xAntenne)

## Abstellkammer:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtdeckenauslass

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## Balkone / Terrassen:

- 1 Einzelsteckdose
- 1 Lichtwandauslass (keine Lampe)

## Kellerabteile:

- 1 Einzelsteckdose, Aufputz
- 1 Lichtauslass mit Beleuchtung, Lichtschalter hierfür Aufputz

## TG-Stellplatz:

- Elektromobilität Siehe Punkt 7.8
- 1 Steckdose 230 V absperbar

Im Hauseingangs-, Treppenhaus-, Tiefgaragenbereich sowie in allen allgemein zugänglichen Bereichen ist eine übliche notwendige Beleuchtung mit Bewegungsmelder vorgesehen. Wandleuchte mit Bewegungsmelder vor Hauseingang.

## **7.5. Lüftung/ Entfeuchtung**

### 7.5.1. Lüftung in den Wohnbereichen

Das Lüftungskonzept sieht eine freie Fensterlüftung vor. Alle fensterlosen Bäder und WCs, mindestens jedoch ein Bad bzw. WC pro Wohnung werden mit zweistufigen Kleinlüftern mechanisch entlüftet. Diese Lüfter laufen permanent in der Stufe 1 (Grundstufe, definiert nach dem Lüftungskonzept) und werden über den jeweiligen Lichtschalter bei Einschaltung des Raumlichts in Stufe 2 gesetzt. Nach Lichtabschaltung laufen die Kleinlüfter mit Nachlauf wieder in der Stufe 1.

Über die o.g. Kleinlüfter wird ein Unterdruck erzeugt, so dass der gemäß DIN 1946 Teil 6 geforderter Mindestlüftungsbedarf zum Feuchteschutz gewährleistet wird. Die Nachströmung erfolgt über Fensterfalzlüfter.

### 7.5.2. Lüftung in Gemeinschaftsbereichen

In den Kellerräumen freie Lüftung über Fenster.

## **7.6. HLSE-Leitungen in Kellern und Gemeinschaftseigentum**

Die Verrohrung der Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Abwasser- und Elektroleitungen erfolgt in den Gemeinschafts- und Kellerräumen im Untergeschoss großteils Aufputz. Dies kann die Raumhöhe beeinflussen. Die Raumhöhe beträgt jedoch in jedem Fall mindestens 2,0 m.

## **7.7. Photovoltaikanlage**

Auf dem Dach wird auf der Südseite eine Photovoltaikanlage errichtet. Diese unterstützt die Heizung sowie die Warmwasserbereitung.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## 7.8. Elektromobilität

Für eine geeignete Leitungsführung für Elektro- und Datenleitungen werden Leitungstrassen vom Elektroraum bis zum Stellplatz eingebaut. Im Elektroraum wird ein Lastmanagement sowie ein Zählerplatz mit Absicherung C50A vorgesehen.

Beim Einbau von Wallboxen durch Wohnungskäufer, müssen die aktuellen Genehmigungsvorschriften für deren Ausbau und Brandschutzvorschriften beachtet werden. Es können nur zum Lastmanagement passende Wallboxen mit 11 kW Leistung eingebaut werden. Diese werden durch den Bauträger benannt.

## 8. Ausbau

### 8.1. Estrich

Schwimmender Heizestrich mit Trittschalldämmung in allen Räumen der Wohnungen. In Kellerräumen Estrich auf Trennlage.

### 8.2. Innenputz

Mauerwerks- und Betonwände in den Wohnungen mit Kalkgips- bzw. Kalkzementputz (in Bädern) verputzt.

Decken in den Wohnungen und Treppenhäusern entweder in gleicher Weise wie Wände (bei Ortbetondecken) oder gespachtelt (bei Halbfertigteildecken).

Betonwände und -decken in Keller-, Technikräumen, Tiefgarage und Untergeschossfluren entgratet und weiß gestrichen, aber nicht verputzt.

### 8.3. Türen

Wohnungseingangstüren Türblatt mit Vollspaneinlage in Weißlack. Türen mit Stahlzarge. Türbeschläge aus Edelstahl. Türhöhe 2,10m.

Türen im Wohnbereich: Türblatt als Röhrenspanplatte in Weißlack. Türblatt flächenbündig zu Zarge mit verdeckten Bändern. Türgriff aus Edelstahl. Pro Flur ein Glaseinsatzelement (Türe zu Wohnzimmer) in Klarglas. Türhöhe ca. 2,10 m.

Türen im Untergeschoss zu den Technikräumen, Untergeschossfluren und Schleuse als Stahltüren mit Stahlzargen.

### 8.4. Malerarbeiten

Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Farb- und Oberflächengestaltung im Treppenhaus nach Vorgabe des Architekten.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

Kellertüren und Zargen im Untergeschoss bereits oberflächenfertig eingebaut oder bei Bedarf lackiert.

Boden in den Kellerabteilen, Kellerflur und Technikräumen im Untergeschoss mit abriebfester Farbe gestrichen.

## 8.5. Bodenbeläge in Wohnungen

Grundsätzlich werden die Böden in allen Bädern und WCs der Wohnungen gefliest. Alle anderen Räume in den Wohnungen (inkl. Küchen) werden mit Parkett ausgestattet.

### 8.5.1. Parkett

Landhausdielen verklebt, 3-schichtig mit ca. 3,5mm Nuttschicht. Holz Eiche leicht geastet; Oberfläche gebürstet und geölt. Einzelhandelspreis ca. 65-70 € / m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Umlaufend weiß lackierte Sockelleisten.

### 8.5.2. Fliesen

Alle Fliesen in der Größe 60/60cm. Verlegung in Kreuzfuge.

Wandfliesen an Installationswänden bis ca. 1,20 m Höhe, in den Nassbereichen (Badewannen und Duschen) raumhoch gefliest. Ansonsten Fliesensockel an den Wänden in Bad und WC.

Kantenschutz aus Edelstahl gebürstet oder alternativ Aluminium pulverbeschichtet.

Fliesen in Feinsteinzeug. Einzelhandelspreis für Wand- und Bodenfliesen 50 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## 8.6. Kellerabtrennungen

Kellerabtrennungen sowie Türen der einzelnen Kellerabteile mit stabilen Stahllamellen. Kellerabteile jeweils mit Wohnungsschlüssel absperrrbar.

## 9. Tiefgarage

Garagentor mit Fernbedienung sowie mit Wohnungsschlüssel. Tiefgaragenboden gepflastert.

An allen Stellplätzen Vorrüstung für Elektromobilität (siehe Punkt 7.4.3./

7.8).

## 10. Außenanlagen

Bäume, Sträucher, Wege, überdachte Fahrradabstellfläche sowie Kinderspielplatz ergeben sich aus dem Freiflächengestaltungsplan. Im Detail können sich die genauen Positionierungen im Zuge der Bauausführung noch geringfügig verschieben.

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

Die Abgrenzung der EG- Sondernutzungsflächen untereinander und zur Gemeinschaftsfläche erfolgt durch einen anthrazitfarbigen Stabmattenzaun. Gartentürchen von öffentlichem Gehweg zur Wohnung 1 sowie ein Gartentürchen von Spielplatz zu Wohnung 2. Diese sind zu Rettungszwecken der Feuerwehr nicht absperrbar. Anthrazitfarbigen Stabmattenzaun zu Straße. Sichtschutzelement zwischen den Wohnungen 1 und 2 bzw. der Wohnung 2 und dem Gemeinschaftsgarten typähnlich wie Balkongeländer (gemusterte, pulverbeschichtete Stahlplatten mit Rahmen).

Wege und Zufahrt mit Betonsteinen gepflastert. Für eine regelmäßige Bewässerung und Pflege der angepflanzten Bäume und Sträucher sorgen nach der Übergabe die jeweiligen Eigentümer der Sondernutzungsflächen bzw. die WEG in den Gemeinschaftsbereichen.

In der Sondernutzungsfläche der Wohnung 2 ist ein Schacht zur Versickerung vorhanden, der für mögliche Wartungsarbeiten zugänglich sein muss. In der Sondernutzungsfläche der Wohnung 1 befindet sich eine Mulde zum Versickern von Regenwasser des Hauses und ist im Freiflächenplan gekennzeichnet und ist dauerhaft vorzuhalten. Die Sickermulde kann in der Ausdehnung leicht variieren. Nach Regenfällen kann es in dieser Vertiefung des Geländeniweaus zu Pfützenbildung kommen.

Im Garten der Wohnung 1 befindet sich in der südwestlichen Ecke ein Baumstumpf, der aufgrund behördlicher Vorgaben nicht entfernt werden darf.

Rampenkopf extensiv begrünt.

## 11. Schallschutz

Maßgeblich für den Schallschutz im Hochbau ist die DIN 4109-1:2018 in der die einzuhaltenen Kennwerte definiert werden. Diese Kennwerte werden eingehalten bzw. übertroffen.

Anhaltspunkte zum erhöhten Schallschutz finden sich in DIN 4109-5:2020. Diese Kennwerte werden eingehalten (mit Ausnahme Geräusche für Wasserinstallation und sonstige haustechnische Anlagen, siehe unten). Darüber hinaus findet sich eine Schallschutzstufen-Klassifizierung in der VDI (Verband Deutscher Ingenieure) Richtlinie 4100 (Fassung 2012). Diese Kennwerte der Schallschutzstufe II werden eingehalten bzw. übertroffen.

Diese nachfolgend dargelegte Beschaffenheit hinsichtlich der bewerteten Schallmaße in dB stellt eine Mindestgröße für die zu erreichenden Kennwerte dar, die vom Verkäufer auch übertroffen werden können. Geschuldet werden aber nur die vereinbarten Schallmaße in dB, auch wenn rechnerisch die tatsächlich eingebauten und verwendeten Bauteile und Baukonstruktionen einen besseren Schalldämmwert erreichen. Nachfolgend dargelegte bewertete Schallmaße in dB gelten als vertraglich vereinbarte Beschaffenheit.

### Luftschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_w$ )

$R'_w$ zwischen fremden Aufenthaltsräumen horizontal:	56 dB
$R'_w$ zwischen fremden Aufenthaltsräumen vertikal:	57 dB
$R'_w$ zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren horizontal:	56 dB
$R'_w$ zw. Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern/ Fluren vertikal:	57 dB

# Baubeschreibung

(Stand: 03/2026)

---

## Trittschallschutz (gemessen mit dem bewerteten Norm-Trittschallpegel $L'_{n,w}$ )

$L'_{n,w}$  zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Räumen: 46 dB

$L'_{n,w}$  zwischen Aufenthaltsräumen und fremden Treppenhäusern: 45 dB

## Geräusche von Wasserinstallationen und sonstigen haustechnischen Anlagen (gemessen mit dem maximalen A-bewerteten Schalldruckpegel $L_{AF, max, n}$ )

$L_{AF, max, n}$ : 30 dB

Elektrische Rollläden zählen in diesem Zusammenhang nicht zu den haustechnischen Anlagen. Hier sind noch keine Schallschutzbewertungen durch die Hersteller vorhanden. Die verbauten elektrischen Rollladenantriebe sind im Geräuschpegel auf jeden Fall leiser als die manuelle Gurtbedienung bei fehlender Rücksichtnahme durch den Nutzer.

## Wohnungseingangstüren

Bei der Luftschalldämmung von Wohnungseingangstüren im eingebauten Zustand, gemessen mit dem bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_w$ , werden die in der DIN 4109-1:2018 mindestens geforderten 27 dB eingehalten. Dieser Kennwert ist vertragsgerecht, da sich hinter allen Wohnungsabschlusstüren ein Flur geplant ist und Flure im Hinblick auf die Schallschutzbestimmungen keine besonders schutzwürdigen Räume darstellen.

In DIN 4109-5:2020 finden sich Planungsvorschläge zum Schallschutz. Hiernach soll beispielsweise vermieden werden, dass Küchen und Toiletten einer Wohnung direkt an schutzbedürftige Aufenthaltsräume einer anderen Wohnung anliegen, wenn nicht eine besonders gute Schalldämmung verwendet wird. Diesbezügliche Planungshinweise werden ausdrücklich ausgeschlossen. Maßgeblich sind allein die Aufteilungspläne für die Wohnanlage, die vertraglichen Grundrisspläne und die vorstehend dargelegten Schalldämmwerte.

## 12. Wärmeschutz

Der Neubau wird gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 24) errichtet. Das Gebäude erfüllt den Standard Effizienzhaus 55 (EH55).

## 13. Sonderwünsche

Sollte die RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG Sonderwünschen und Änderungen zustimmen, geschieht dies ausschließlich auf Kulanz. Diese können nur durchgeführt werden, wenn sie die Bauabwicklung nicht beeinträchtigen und statisch nicht relevant sind. Änderungen und Sonderwünsche sind rechtzeitig schriftlich mitzuteilen und bedürfen der schriftlichen Zustimmung der RÜBA Wohnprojekte GmbH & Co. KG.

## 14. Allgemeine Hinweise

*Vorbehalten werden Änderungen, die sich in der Planungsphase ergeben und keine wesentlichen Standardunterschiede bedeuten.*

*Die angegebenen Wohnflächen sind Fertigmaße, d.h. Putz und Fliesen sind abgezogen. Die Berechnung der Wohnflächen basiert im Wesentlichen auf der Wohnflächenverordnung mit der Maßgabe, dass Terrassen und Balkone je zur Hälfte ihrer Grundfläche berechnet wurden.*

*Außer den in Abschnitt 7.3.2 genannten Sanitäreinrichtungsgegenständen sind dargestellte Möbel, Küchenmöbel und -geräte sowie Waschmaschinen nicht im Verkauf enthalten.*

*In den Kellern kann durch die Baufeuchtigkeit in den ersten Jahren eine Entfeuchtung der Luft mit einem Entfeuchtungsgerät durch die WEG erforderlich sein.*

*Ausführlichere Informationen und eventuelle Unklarheiten der Baubeschreibung werden auf Nachfrage von den Bauherren erläutert und erklärt.*