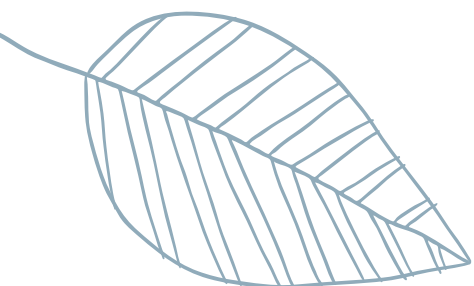




**Gemeinschaftlich Wohnen zwischen Eugen-Martin-
und Neunlindenstraße im alten Güterbahnhof Nord.**

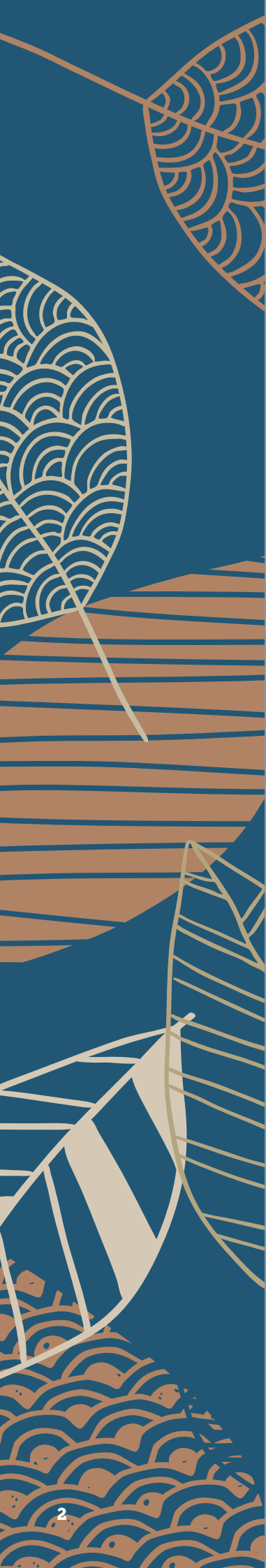
Baugemeinschaften

Nestbau³ Freiburg

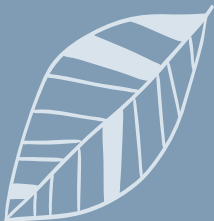


Stand Februar 2026

Ein Projekt von
pro.b
www.nestbau3.de



Inhalt



Projektteam	03
Umfeld	04
Referenzen	06
Das Bebauungskonzept Häuser 1 bis 10 und Tiefgarage	08
Vorbemerkungen	11
Rohbau	15
Innenausbau	21
Heizungsinstallation	24
Sanitärinstallation	25
Elektroinstallation	28
Lüftungsinstallation	31
Gemeinschaftseinrichtungen	32
Festlegung der Planung und Ausstattung	33
Übersicht der Internetadressen	38
Impressum	39

Baugemeinschaften

Nestbau³ Süd eGbR



3 Wohnhäuser, Gewerbeflächen in der Erdgeschosszone und Tiefgarage

Bauherr:

Baugemeinschaft Nestbau 3 Süd eGbR vertreten
durch Andreas Stahl, Donat Kühne und Michael Wiefelspütz
Eisenbahnstraße 3, 72072 Tübingen
Telefon: 07071-9104-0, E-Mail: nestbau3@pro-b.net

Interessentenwerbung & Information

Martin Schurr
pro.b Projektentwicklung &
Projektsteuerung GmbH & Co. KG
Eisenbahnstraße 3, 72072 Tübingen
Tel. 07071-9104-22
nestbau3@pro-b.net

Projektsteuerung

Michael Wiefelspütz
pro.b Projektentwicklung &
Projektsteuerung GmbH & Co. KG
Haasestraße 1, 10245 Berlin
Tel. 030-4606077-0
m.wiefelspuetz@pro-b.net

Planung:

pro.b Planungsgesellschaft GmbH & Co. KG
Haasestraße 1, 10245 Berlin
Tel. 030-4606077-0
v.rojas-hauser@pro-b.net

Bauleitung:

pro.b Bauleitung GmbH & Co. KG
Eisenbahnstraße 3, 72072 Tübingen
Tel. 07071-9104-0
a.mollenkopf@pro-b.net

Haustechnikplanung:

Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro
Ingenieurbüro Dr. Specht GmbH & Co. KG
Eckermannstraße 50, 12683 Berlin
Tel. 030-530292-83
info@ib-drsp.de

Tragwerksplanung & Bauphysik:

Schneck Schaal Braun
Ingenieurgesellschaft Bauen mbh
Wahlhau 47, 72070 Tübingen

Landschaftsarchitektur:

Maier.Wasmer Landschaftsarchitektur
Christburger Straße 44, 10405 Berlin

Brandschutzplanung:

DEKRA Automobil GmbH, Hans-Jörg Scherbenig
Essener Bogen 10, 22419 Hamburg

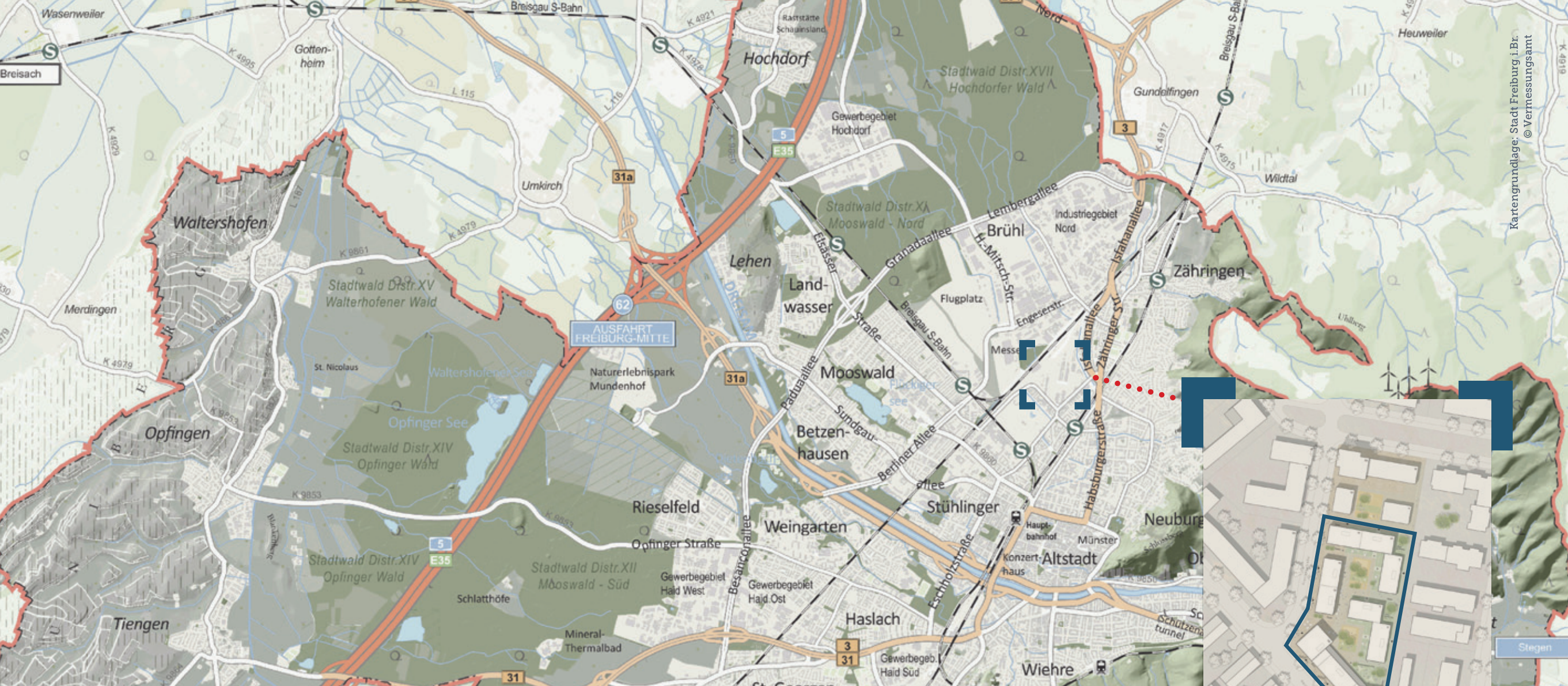
Bodengutachten - Geotechn. Bericht:

Ing. Gruppe Geotechnik, Neumann + Schweizer
Nelly-Sachs-Str. 1, 79111 Freiburg im Breisgau

Vermessung:

Verm. Büro Nutto
Sundgaullee 21, 79114 Freiburg





→ Das Umfeld

Freiburg, die beliebte Stadt im Dreiländereck

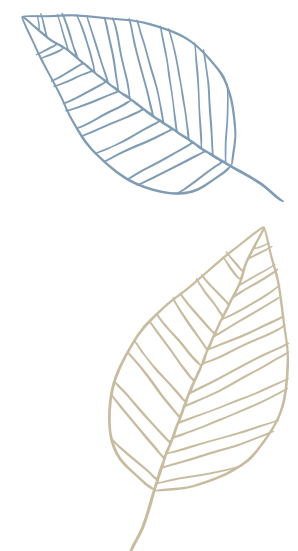
Mit der 1457 gegründeten Albert-Ludwigs-Universität zählt Freiburg zu den klassischen deutschen Universitätsstädten und erfüllt mit den kopfsteingepflasterten Gassen, schmucken Häuserfassaden und der vom Kirchturm des Münsters dominierten Silhouette alle Klischees deutscher Beschaulichkeit. Aber hinter der hübschen Fassade wartet eine der jugendlichsten, entspanntesten und nachhaltigsten Städte des Landes.

Die europäische Zentrallage im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz sowie die exzellente Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur sind spezifische Standortvorteile der Region



Freiburg. Charakteristisch sind die mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur, ein starker Dienstleistungssektor sowie die außerordentliche Konzentration renommierter Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen.

Und mittendrin, direkt nördlich der Altstadt gelegen, entwickelt sich seit 2014 auf dem Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Nord ein neues Quartier zum Leben und Arbeiten mit etwa 3.800 neuen Wohnungen und 4.000 Arbeitsplätzen.



→ Referenzen

Nestbau Freiburg

Die Baugemeinschaft Nestbau Freiburg war das erste Baugemeinschaftsprojekt von pro.b in Freiburg. Ebenfalls auf dem Areal des Alten Güterbahnhof Nord, in der Eugen-Martin-Straße 21 gelegen, entstanden von 2019 bis 2021 um einen gemeinschaftlichen Innenhof herum 4 Baugruppenhäuser mit 37 Wohnungen und einer Kita im Erdgeschoss. Den Hof teilt sich die Baugemeinschaft mit dem gegenüberliegenden Mietwohnungsbauprojekt Nestbau Freiburg 2 der Volksbau.

Das Besondere bei Nestbau Freiburg ist, dass 50 % der Wohnungen an Familien über die Eigentumsförderung der L-Bank (www.l-bank.de/z15) vergeben werden konnten.

Das Projekt wurde im Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 Plus errichtet, mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach, ergänzt durch PV-Speicher und E-Ladestationen in der Tiefgarage.



Haasestraße

Die Baugemeinschaft Haasestraße in Berlin Friedrichshain besteht aus 6 Häusern mit insgesamt 101 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Alle Häuser haben einen direkten Zugang zur gemeinschaftlichen Dachterrasse, ein kleiner, gemeinschaftlicher Naherholungsraum über den Dächern Berlins. Ein großer, gemeinschaftlicher Innenhof bietet Familien und Kindern großzügige Spielflächen innerhalb des Blocks. Fahrräder können komfortabel in der Tiefgarage in einem großzügigen Fahrradraum abgestellt werden, der sogar einen Reparatur- und Waschplatz enthält.



Sechs Architekturbüros sorgen mit ihren ganz unterschiedlichen Entwürfen für ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild des Gesamtprojekts und für eine Betonung der Umsetzung der berlintypischen Parzellenstruktur. Im Projekt nestbau³ arbeitet pro.b wieder mit insgesamt 6 unterschiedlichen Architekturbüros für die 10 entstehenden Häuser zusammen.



Simplus, Simplon, Zug um Zug

Ebenfalls in Berlin-Friedrichshain entstanden von 2009 bis 2013 drei Baugemeinschaftsprojekte zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße und Revaler Straße, die zusammen einen halben Berliner Block einnehmen. Der Hof im Blockinnern wird von den drei Baugemeinschaften gemeinsam genutzt.

Insgesamt entstanden hier in 5 Häusern von unterschiedlichen Architekturbüros 75 Wohnungen und 5 Gewerbeeinheiten, darunter 1 Kita. Fahrradräume befinden sich in den Erdgeschossen und in der gemeinsamen Tiefgarage, mit der sämtliche Häuser unterbaut sind.





➔ Das Projekt

Mit dem Baugemeinschaftsprojekt Nestbau 3 entwickelt **pro.b** in Freiburg ein weiteres familienfreundliches und generationenübergreifendes Baugemeinschaftsprojekt.

Der Ort

Das Grundstück für das Baugemeinschaftsquartier liegt im Süden des Güterbahnhofareals, direkt gegenüber des Städtischen Friedhofs, zwischen Neunlindenstraße, Freiladestraße und Eugen-Martin-Straße. Messe, Uniklinik und botanischer Garten sowie das Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit dem Fahrrad und der neuen Stadtbahnhaltestelle in der Waldkircher Straße erreicht man die Altstadt ohne Auto in 10 Minuten. Die Nahversorgung und das direkte Wohnumfeld haben sich insbesondere in den letzten Monaten sukzessive positiv entwickelt, nach dem östlichen Teil hat auch der westliche Teil nun immer weiter Gestalt angenommen.

Das Baugemeinschaftsquartier

Im Baugemeinschaftsquartier Nestbau 3 entstehen ca. 250 Wohnungen in 10 Häusern, die sich um zwei miteinander verbundene Innenhöfe gruppieren sowie Gewerbeflächen in den Erdgeschosszonen entlang Neunlinden- und Freiladestraße.

Die ersten Häuser werden im Frühjahr 2026 bezogen, der Baubeginn für den südlichen Bauabschnitt ist im Sommer diesen Jahres geplant

Ein ausgewogener Wohnungsmix bietet Raum für Menschen mit verschiedenen Lebensentwürfen und in unterschiedlichen Lebensphasen. Neben 2- bis 4-Zimmerwohnungen sowie einigen 5-Zimmerwohnungen, entstehen im Bauabschnitt Süd im Haus 2 jetzt auch 80 Miniapartments mit Wohnflächen um die 20 m².

Der städtebauliche Entwurf stammt vom Freiburger Büro K9 ARCHITEKTEN und wurde in einem von pro.b und der Stadt Freiburg gemeinsam durchgeführten städtebaulichen Workshopverfahren mit Beteiligung von insgesamt 3 Architekturbüros ausgewählt.

Die Entwürfe der verschiedenen Häuser stammen von sechs Architekturbüros. So soll ein vielfältiges, lebendiges Quartier mit individuellen Gebäuden, vielseitiger Architektur und unterschiedlichen Wohnungen entstehen. Die Häuser umschließen zwei für alle Bewohner zugängliche, gemeinschaftliche Innenhöfe. Alle Gebäude sind durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden, an die sich großzügig dimensionierte Flächen für Fahrräder angliedern. Die Fahrradabstellbereiche sind dezentral organisiert, so dass sich das Fahrrad bequem in der Nähe des eigenen Hauseingangs abstellen lässt. Ergänzt werden die Fahrradstellplätze durch Sonderabstellplätze für Fahrradanhänger und Lastenräder, vorgesehen sind entsprechend den baurechtlichen Anforderungen je ein Sonderstellplatz je 4 Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern.

Die Mini-Apartments von Haus 2 verfügen über Fahrradabstellplätze im dortigen Erdgeschoss.





→ Baubeschreibung Nestbau³ Freiburg

Haus- und Energiekonzept

Hohe Wohnqualität durch

- Holzfenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- gemeinschaftliche Innenhöfe mit großzügigen Spielflächen
- gemeinschaftliche Dachterrasse auf Haus 3
- Gemeinschaftsraum in Haus 1
- barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnungen, Apartments und gemeinschaftlichen Bereiche
- barrierefreie Gestaltung von 20 % der Wohnungen
- 80 % besuchsgerecht für das Wohnen im Alter

Besonders klimafreundliche Gebäude durch

- sehr hohe Energieeffizienz (entsprechend KfW Effizienzhaus-Stufe 40)
- sehr niedrigen CO₂-Ausstoß über den gesamten Lebenszyklus, entsprechend den Anforderungen für das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“
- Beheizung mit Nahwärme.
- regenerative und preisgünstige Stromerzeugung durch eigene PV-Anlage mit Speicher

Modernes Mobilitätskonzept

- komfortable und barrierefrei erreichbare Flächen für Fahrräder in der Tiefgarage, ergänzt durch zusätzliche Flächen für Lastenräder und Anhänger
- reduzierte Anzahl an Kfz-Stellplätzen (Stellplatzschlüssel von 0,6)
- Ausstattungsoption für eine Wallbox an jedem Kfz-Stellplatz
- 2 Carsharing-Stellplätze der „Grünen Flotte“ direkt in der Freiladestraße
- Anwohnerparkausweise können nicht beantragt werden

Wohnungen

- individuelle Gestaltungsmöglichkeit
- großzügige Balkone und Terrassen
- zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

Mini-Apartments

- modular ergänzbare Ausstattung
- individuelle Balkone oder Terrassen
- kontrollierte Wohnraumlüftung als Abluftanlage
- Fahrradstellplätze im Erdgeschoss
- Waschmaschinenraum mit Sitzecke im Foyer

1. Vorbemerkungen

Das Baugrundstück in der Freiladestraße/Neunlindenstraße (FlSt. Nr. 31094), mit einer Fläche von insgesamt 8.552 m², wurde durch die Baugemeinschaft Nestbau 3 GbR, vertreten durch Andreas Stahl und Donat Kühne, Ende 2021 erworben.

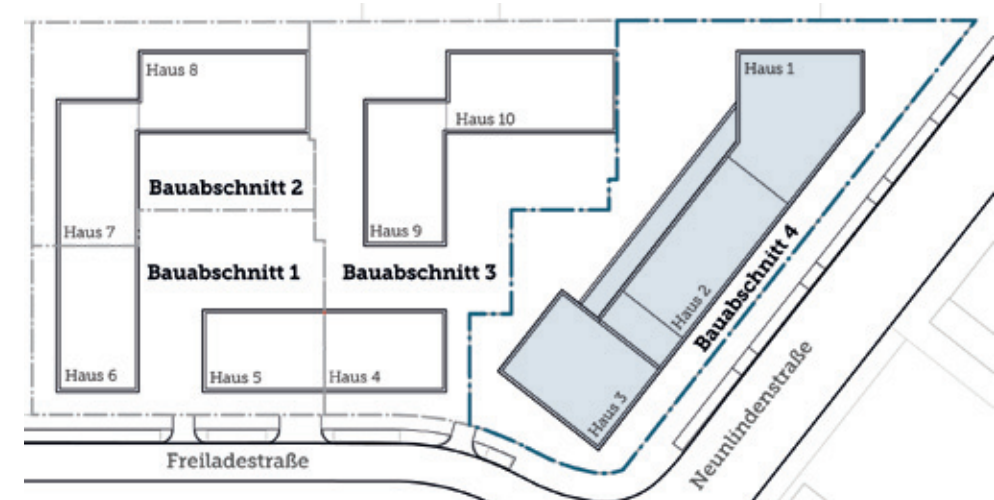
Im März 2023 wurde das Gesamtgrundstück in 4 Teilgrundstücke aufgeteilt, auf denen die insgesamt 10 Häuser von vier unabhängigen Baugemeinschaften in 4 Bauabschnitten errichtet werden sollen.

Bauabschnitt 1: Häuser 5 und 6,
Baugemeinschaft Nestbau 3 Nord GbR

Bauabschnitt 2: Häuser 7 und 8,
Baugemeinschaft Nestbau 3 Ost GbR

Bauabschnitt 3: Häuser 4, 9, 10,
Baugemeinschaft Nestbau 3 Mitte GbR

→ **Bauabschnitt 4:** Häuser 1, 2, 3,
Baugemeinschaft Nestbau 3 Süd GbR



Nach Fertigstellung der Baumaßnahmen werden die einzelnen Baugemeinschaften aufgelöst und in Wohnungseigentümergeinschaften nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) geteilt, die Grundstücke in Teileigentum auseinandergesetzt.

Barrierefreie Wohnungen nach DIN werden in der Größenordnung und gemäß der Forderung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) nachgewiesen (die Anzahl der barrierefreien Wohnungen entspricht der eines Geschosses).

Darüber hinaus werden 80 % der Wohnungen als besuchsgerecht für das Wohnen im Alter entsprechend dem ready Mindeststandard vorbereitet, siehe dazu auch <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2017/band-05-2017.html>

Die gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage wird eingeschossig mit ca. 180 Kfz.-Stellplätzen errichtet und erstreckt sich unter dem gesamten Quartier.

Ein- und Ausfahrt erfolgen von der Freiladestraße aus über eine zweispurige Zufahrt mit seitlichem Gehweg in Haus 5.



Der Baugemeinschaft Nestbau 3 Süd werden 65 Stellplätze im südlichen Bereich zugeordnet, davon 32 in Doppelparkern. Da für die Doppelparker eine größere lichte Höhe erforderlich ist, wird die Tiefgarage im mittleren Bereich (zwischen Haus 9 und 10) mit einem Gefälle von ca. 4 - 6 % ausgeführt. Die Stellplätze in diesem Bereich sind entsprechend quer geneigt. Neben den Fahrradabstellanlagen in der Tiefgarage sind weitere Fahrradstellplätze für Besucher in der Nähe der Hauseingänge vorgesehen.

Der Müll für die einzelnen Häuser wird in Unterflur-Müllcontainern an drei Standorten entlang der Neunlin-den- und Freiladestraße jeweils zentral gesammelt.

1.1 Ökologie und Umweltschutz

Sämtliche Wohngebäude werden im Energiestandard Effizienzhaus-Stufe 40 errichtet und nicht mit Öl, Gas oder Biomasse beheizt.

Die Häuser 1 und 3 werden zusätzlich nach den Kriterien des „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG- Siegel) geplant.

Für Wohnungen in diesen Häusern kann somit die Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude - mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG)“ der KfW-Bank (Kreditanstalt für Wiederaufbau) beantragt werden. Gefördert wird hier mit einem zinsverbilligten Darlehen von bis zu 150.000 € je Wohneinheit.

Die Mini-Apartments in Haus 2 erfüllen die Kriterien der Förderung „Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude“ (ohne QNG), es kann ein zinsverbilligtes Darlehen von bis zu 100.000 € je Wohneinheit beantragt werden.

Durch eine hochwärmedämmende Gebäudehülle und effizientere Haustechnik wird der Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) der Gebäude gegenüber dem gesetzlichen Mindeststandard nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wesentlich reduziert. Nach den aktuellen Vorgaben darf der Jahres-Primärenergiebedarf (Qp) der Gebäude maximal 96 kWh/m² und Jahr betragen. Die Treibhausgasemissionen im Gebäudezyklus dürfen 28 kg CO₂Äquivalent/m² und Jahr nicht überschreiten.

Bei der Effizienzhaus-Stufe 40 gibt der Zahlenwert 40 an, wie energieeffizient ein Gebäude im Vergleich zu einem vergleichbaren Gebäude (Referenzgebäude) im Mindeststandard ist. Ein Beispiel: Im Vergleich zum gesetzlichen Mindeststandard benötigt ein Effizienzhaus 40 nur 40 % der Primärenergie. Zudem liegt der Transmissionswärmeverlust (Wärmeverlust durch die Gebäudehülle) bei nur 55 %. Der bauliche Wärmeschutz ist somit um 45 % besser.

Weitere Informationen zu den Förderbedingungen und aktuellen Zinskonditionen siehe auch Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude (297, 298) | KfW und Wohneigentum für Familien – Neubau (300) | KfW

Die Wärmeversorgung erfolgt über das regionale Fernwärmenetz der Badenova. Für die Wärmeerzeugung setzt die Badenova bereits heute über 75 % und zukünftig 100 % erneuerbare Energien und industrielle Abwärme ein. Alle gesetzlichen Vorgaben zur nachhaltigen Wärmeversorgung werden somit automatisch erfüllt. Die Hausanschlüsse der einzelnen Gebäude werden so gelegt, dass Wärmeverluste und Kosten durch möglichst kurze Leitungen minimiert werden.

Soweit der Kostenrahmen es zulässt, werden naturnahe und umweltverträgliche Baustoffe verwendet. Insbesondere in den Innenräumen kommen emissions- und schadstofffreie Materialien (z.B. Echtholzparkett, Silikatfarben, mineralischer Putz) zum Einsatz.

»In den Innenräumen werden emissions- und schadstofffreie Materialien zum Einsatz kommen.«

Auf dem Dach der Gebäude wird in Zusammenarbeit mit der Polarstern GmbH eine Photovoltaikanlage errichtet, deren Stromerträge den Bewohnern über ein Mieterstrom-Modell vergünstigt zur Verfügung gestellt werden. Polarstern trägt dabei die Kosten für Installation und Betrieb der Anlage, im Einklang mit den Anforderungen der KfW. Im Gegenzug stellt die Baugemeinschaft die Dächer entgeltfrei zur Verfügung.

1.2 Abnahme und Übergabe

Nach der Fertigstellung der Wohnungen wird mit jedem Eigentümer ein Abnahmetermin durchgeführt. Das Ergebnis der Abnahme wird protokolliert, ggf. festgestellte Mängel und zu erledigende Restarbeiten den Handwerkern mitgeteilt. Diese haben dann zwei Wochen Zeit für die Mängelbeseitigung.

Die Übergabe der Wohnungen erfolgt in der Regel zwei Wochen nach dem Abnahmetermin.

Bei diesem Termin werden:

- die Zählerstände notiert
- die Mängelbeseitigung kontrolliert
- die Schlüssel übergeben
- die Betriebs- und Pflegeanleitungen übergeben

»Nach dem Übergabetermin kann die Küche eingebaut und die Wohnung bezogen werden.«

Es finden im Normalfall keine separaten Abnahmen mit den Handwerkern statt. Mit der Übergabe der Wohnungen an den jeweiligen Eigentümer gelten diese auch gegenüber den Handwerkern und Planern als abgenommen.

Die Übergabe der Wohnung an die Eigentümer kann erst erfolgen, wenn 100 % der Baukosten und alle Kosten für Sonderwünsche der Wohnung auf dem Konto der Baugemeinschaft eingegangen sind.



Müllcontainer



Der Einzelne Bauherr hat gegenüber der Baugemeinschaft kein Einbehaltungsrecht.

Die Baugemeinschaft hat allerdings gegenüber den Planungsbeteiligten und den Handwerkern ein Einbehaltungsrecht im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

In den Wohnungen kann nach dem Übergabetermin die Küche eingebaut und die Wohnung bezogen werden.

Die Miniapartments werden einschließlich der gewählten Ausstattung abgenommen, siehe auch 9.

Von diesen Regelungen kann nur im Einzelfall und mit Zustimmung der Projektsteuerung abgewichen werden.

1.3 Sonstiges

Mit den ausführenden Firmen wird eine Gewährleistungsfrist nach VOB, möglichst verlängert auf 5 Jahren nach Abnahme bzw. Gebrauchsübergabe vereinbart. Die Gewährleistungsfrist für elektrische Geräte, elektrisch oder mechanisch bewegliche Teile, Zubehörteile und Einrichtungsgegenstände (z. B. Armaturen, Heizthermostate, Schalter usw.) beträgt 2 Jahre. Die Gewährleistung beginnt ab dem jeweiligen Tag der Abnahme der Wohnungen bzw. des gemeinschaftlichen Eigentums.

Die Überwachung der Beseitigung von Mängeln, die nach Abnahme innerhalb der Verjährungsfristen der Gewährleistungsphasen auftreten sowie die Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen erfolgt für die Gewerke der Kostengruppe 300 (Rohbau- und Ausbaugewerke) durch das mit der Leistungsphase 9 – Objektbetreuung und Dokumentation – beauftragte Architekturbüro bzw. ggf. Hausverwaltung.

Bei den technischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Sanitär- und Elektroanlagen) wird die Überwachung und Beseitigung von Mängeln an den allgemeinen technischen Anlagen durch die Hausverwaltung übernommen, während in den Wohnungen jeder Eigentümer für die Mängelbeseitigung selbst verantwortlich ist.

Eine Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen erfolgt nur in den Allgemeinbereichen und bei den gemeinschaftlichen Technischen Anlagen (zentrale Lüftungsgeräte, Sammelleitungen etc.), durch die Hausverwaltung zusammen mit dem mit der Planung/Bauleitung beauftragten Ingenieurbüro. In den Wohnungen werden die Eigentümer zu einer optischen Prüfung aufgefordert.

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Werk- und Detailplänen der Architekten. Maßliche Differenzen gegenüber den Bauantragsplänen, die sich aus architektonischen oder bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und die Funktion des

»Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Werk- und Detailplänen der Architekten.«

Gebäudes sind, bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Konstruktions- und Ausführungsänderungen, die durch Änderungen der Bauvorschriften und DIN-Normen bedingt sind. Änderungen, die keine Wertminderung bedeuten sowie Änderungen durch Weiterentwicklung, Abweichungen (z. B. durch Auflagen und Änderungen durch Genehmigungsbehörden) bleiben vorbehalten.

Wohnungsgrößen der aktuellen Grundrisse können in der Ausführungsplanung um bis zu 3 % abweichen.

Zusätzlich können Abmauerungen, Schächte, Unterzüge, Stützen und Träger aus Gründen der Statik oder der haustechnischen Installation notwendig werden. Auch solche Maßnahmen stellen keine Wertminderung dar.

1.4 Einrichtungsgegenstände/ Ausstattung

Wohnungen:

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände und Möblierungen sind unverbindliche Gestaltungsvorschläge und gehören nicht zum Leistungsumfang, d. h., sie sind nicht in den Kosten enthalten und können entsprechend individuell (um-)gestaltet werden.

Mini-Apartments:

Die Apartments werden mit einer Basis – Ausstattung angeboten, die auf Wunsch modular ergänzt werden kann, siehe 9.1, Abschnitt Haus 2 - Miniapartments. Eine individuelle Gestaltung ist nur im Rahmen der angebotenen Optionen möglich. Darüberhinausgehende Sonderwünsche und Umplanungen sind bei den Apartments nicht möglich.

Maßgeblich für den Leistungsumfang ist diese Baubeschreibung.

2. Rohbau

2.1 Baugrund

Aufgrund der Ergebnisse des Geotechnischen Berichts vom 12. Dezember 2023 der Ingenieurgruppe Geotechnik sind folgende Punkte bekannt:

- Der Bemessungswasserstand ist bei ca. 243,5 m ü. NN anzusetzen und liegt somit rund > 7,0 m unter der derzeitigen Geländeoberfläche. Damit liegt der Grundwasserspiegel unterhalb der Bodenplatte der Tiefgarage und ist somit als unkritisch anzusehen.
- Das Grundstück liegt in Erdbebenzone 1
- Beim vorliegenden Boden handelt es sich um einen Boden mit einer genügend hohen Tragfähigkeit, so dass flach auf Einzel- und auf Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden kann.

- An vereinzelt Stellen kann Bodenaustausch notwendig werden.
- Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist nötig und wird durch ein mehrstufiges System umgesetzt, bestehend aus
 1. Retention auf den Dachflächen
 2. Retention auf der Tiefgaragendecke in den Hofbereichen
 3. Retention und Versickerung in einer Kiesschicht unterhalb der Tiefgarage sowie in Sickerflächen mit Kiespackungen in den nicht unterbauten Bereichen
 4. Mulden und Geländevertiefungen zum temporären Anstau von Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen
- Altlasten: Nach den vom Verkäufer zur Verfügung gestellten Unterlagen befand sich auf dem Grundstück eine Tankstelle, die im Herbst 2021 vollständig zurückgebaut wurde, einschließlich der Entsorgung von belastetem Boden mit Abfallklasse > Z 1.2. Nach aktuellem Informationsstand gibt es keine Hinweise auf weitere relevante Verunreinigungen. Unabhängig davon übernimmt der Verkäufer gemäß Kaufvertrag bei der baubedingten Entsorgung von verunreinigtem Bodenmaterial, welches Belastung größer als Abfallklasse Z 1.2 aufweist, anfallende Mehrkosten bis zu einem Höchstbetrag von 230.000 Euro brutto. Als Mehrkosten werden die zusätzlichen Kosten für Entsorgung gegenüber Bodenmaterial mit Abfallklasse Z 1.1 verstanden.
- Um die Baugrube zu sichern, wird an der Süd- und Westseite zur Neunlinden- und Freiladenstraße voraussichtlich ein Trägerbohlwand-Verbau hin notwendig.

Die oben beschriebenen Maßnahmen für Aushub, Entsorgung, Retentions- und Versickerungssysteme sowie den Verbau sind gemäß Erfahrungswerten aus Vorgängerprojekten in der Kostenberechnung berücksichtigt.

2.2 Baukonstruktion

Die tragenden Außen- und Innenwände werden in Massivbauweise errichtet, d. h. soweit möglich aus Kalksandstein (KS) gemauert. Der Kalksandstein besteht ausschließlich aus Kalk, Sand und Wasser. Bei der Produktion entsteht kein Abfall, da KS-Reststoffe einfach in den Produktionsprozess zurückgeführt werden können und leicht zu recyceln sind. Zudem wirkt sich Kalksandstein feuchtigkeitsregulierend auf die Raumluft aus (weitere Informationen unter www.kalksandstein.de). Der Kalksandstein hat selbst keine nennenswerten wärmedämmenden Eigenschaften und erhält daher auf der Außenseite eine Wärmedämmung als Vollwärmeschutz in einer Stärke von ca. 24 cm (je nach Anforderung zur Erreichung des Standards KfW Klimafreundlicher Neu-

bau) mit einem mineralischen Außenputz, einem Silikat-Farbanstrich. Teilbereiche werden mit Klinkerriemchen oder besonderen Putzstrukturen gemäß dem Farb- und Materialkonzept der Architekten ausgeführt. Je nach statischen Erfordernissen werden einzelne Wände in Stahlbeton ausgeführt. Die Wohnungstrennwände werden für einen erhöhten Schallschutz aus 30 cm Kalksandstein gemauert bzw. aus 24 cm Stahlbeton hergestellt. Statisch erforderliche Stützen sind ebenfalls aus Stahlbeton. Die Decken werden aus Stahlbeton in einer Stärke von mind. 26 cm als Halbfertigteildecken (Filigrandecken) mit Aufbeton hergestellt. Untersicht der Decken glattgespachtelt und Anstrich (reine Silikatfarbe) weiß.

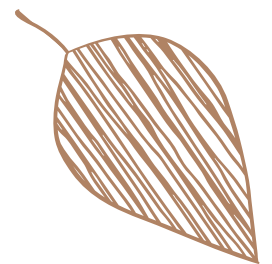
2.3 Untergeschosse

Sämtliche Gebäude erhalten ein Untergeschoss, in dem Technikflächen sowie die individuellen Kellerräume der Wohnungen untergebracht sind. An das Untergeschoss schließt sich die Tiefgarage an. Im Haus 2 sind teilweise Abstellräume im Erdgeschoss untergebracht.

Die Gründung von Gebäuden und Tiefgarage kann gemäß Bodengutachten als Flächengründung mit einer Stahlbetonbodenplatte oder mittels Einzel- und Streifenfundamenten erfolgen. Die tragenden Außenwände, die Gebäudesohle sowie die Decke über der Tiefgarage werden in wasserundurchlässigem Stahlbeton ausgeführt, als sog. Weiße Wanne. Eine Perimeterdämmung (mind. d = 14 cm) bis 1,0 m unter OK Gelände (nach KfW Effizienzhaus 40- Erfordernissen ggf. auch mehr).

Die Innenwände werden aus Kalksandstein oder Stahlbeton erstellt, je nach statischem Erfordernis. Wände von Nebenräumen werden nicht verputzt, sondern erhalten nur einen weißen Anstrich. Die Bodenplatten aus Stahlbeton sind flügelgeglättet und mit einem Schutzanstrich versehen.

In Technikräumen ist ein Bodenablauf vorgesehen, der Boden wird mit Gefälle zum Ablauf ausgeführt. Alle an-



Nestbau³ SÜD





Kellerverschläge
Beispiel Lagarde Höfe Bamberg

fallenden Abwässer aus dem Untergeschoss und der Tiefgarage werden in einen Pumpensumpf mit Hebeanlage geführt und gehoben. Die Türen im Keller sind Stahltüren mit Eckzargen, falls notwendig als Feuerschutztüren. Die Kellerverschläge inkl. Türen werden als leichte, offene Konstruktion mit Holzbekleidung ausgeführt (siehe z.B. www.gerhardtbraun.com). Jeder Kellerverschlag wird mit einer Steckdose und einer einfachen Deckenleuchte ausgestattet.

Ein Fundamenterder und eine äußere Blitzschutzanlage (Grobschutz) sind gemäß VDE-Richtlinie vorgesehen.

2.4 Tiefgarage und Fahrradräume



Doppelparker

Die Tiefgarage umfasst insgesamt ca. 180 Kfz.- Stellplätze. Diese verteilen sich auf Wohnungen und Gewerbeflächen. Für die Wohnungen ist entsprechend Mobilitätskonzept ein Stellplatzschlüssel von 0,6 vorgesehen, für 10 Wohnungen stehen also 6 Stellplätze zur Verfügung.

Die Tiefgarage umfasst insgesamt ca. 180 Kfz.- Stellplätze. Diese verteilen sich auf Wohnungen und Gewerbeflächen. Für die Wohnungen ist entsprechend Mobilitätskonzept ein Stellplatzschlüssel von 0,6 vorgesehen, für 10 Wohnungen stehen also 6 Stellplätze zur Verfügung. Für Fahrräder werden Abstellflächen in der Tiefgarage oder in direkt angrenzenden Fahrradräumen vorgesehen.



Fahrradkeller
Beispiel Lagarde Höfe Bamberg

Die Anzahl der Fahrradstellplätze richtet sich nach den baurechtlichen Anforderungen. Der Großteil der Stellplätze wird in der Tiefgarage hergestellt, Die Stellplätze für die Mini-Apartments sind im Erdgeschoss von Haus 2 untergebracht.

Ausgestattet werden die Stellplätze jeweils mit einem verzinkten Stahlbügel zum Anschließen von 2 Fahrrädern. Bis zu 50 % der Fahrradstellplätze können auch auf platzsparenden Parksyste men realisiert werden, z.B. der Doppelstockparker der Firma ORION Stadtmöblierung GmbH (www.orion-stadtmoeblierung.de).

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt analog zu den Untergeschossen der Wohngebäude, jedoch werden die befahrbaren Flächen mit einer speziellen 2-Komponenten-Epoxydharz-Beschichtung mit rutschhemmenden Einstreuungen beschichtet. In den Bereichen der Tiefgarage ohne ausreichendes Gefälle kann es bei starkem Tauwasseranfall und Schneeeintrag zu temporärer Pfützenbildung kommen. Das Wasser wird in Verdunstungsrinnen mit ca. 3 cm Tiefe gesammelt und zu Bodenabläufen geführt. Die Tiefgarage wird auf natürliche Weise be- und entlüftet, gemäß den Vorgaben des Lüftungsgutachtens.

Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über eine zweispurige Ein- und Ausfahrt mit einem separaten Fußwegbereich von der Freiladestraße aus (Haus 5). Alle Häuser haben über Schleusen einen direkten Zugang zur Tiefgarage. Die Stellplätze der Tiefgarage sind in der Regel 2,5 m breit und 5,0 m lang. Die Fahrgasse hat eine Breite von min. 6,00 m. Die lichte Durchfahrtshöhe beträgt min. 2,25 m, mit Ausnahme von Bereichen mit haustechnischen Installationen.

Die Tiefgarage wird mit einem Rollgitter gegen unbefugten Zugang gesichert. Das Gitter lässt sich mit dem Wohnungsschlüssel über ein an der Außenwand angebrachtes Schloss öffnen. Inhaber eines PKW-Stellplatzes erhalten zusätzlich einen Handsender zum kontaktlosen Öffnen des Gitters von außen. Von innen öffnet sich das Rollgitter über einen Bewegungsmelder.

Weitere Handsender können als Sonderwunsch bestellt werden.

Für jeden Kfz.- Stellplatz wird eine Vorinstallation für die spätere Installation einer Wallbox mit 11 kW Ladeleistung eingerichtet. Wallboxen können auf Wunsch als Sonderwunsch installiert werden. Versorgung und Abrechnung erfolgen über ein intelligentes Lade- und Lastmanagementsystem durch die Firma Polarstern (<https://www.polarstern-energie.de/elektromobilitaet/>).

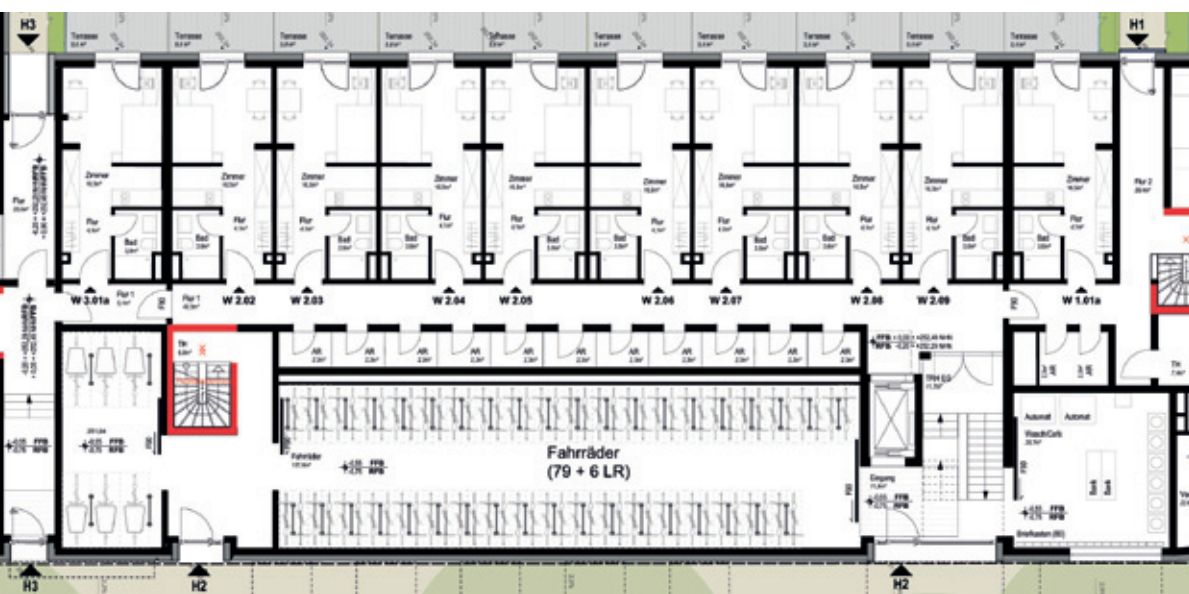
2.5 Treppenhäuser/Eingänge

Die Treppenläufe bestehen aus trittschallentkoppelten Stahlbetonfertigteilen mit einer glatten, ggf. gespachtelten Untersicht. Tritt- und Setzstufen werden mit Fliesen belegt. Auf den Geschosspodesten wird ein Fliesenbelag auf Estrich (schwimmend auf Trittschalldämmung) zur Ausführung kommen. Geländer werden aus Stahl, lackiert (nach Farb- und Materialkonzept), ausgeführt, mit Holzhandlauf.

Die Briefkasten- und Klingelanlagen für die Wohnungen sind außen in den Hauseingangsbereichen vorgesehen, Fabrikat z.B. SKS (www.sks-kinkel.de).

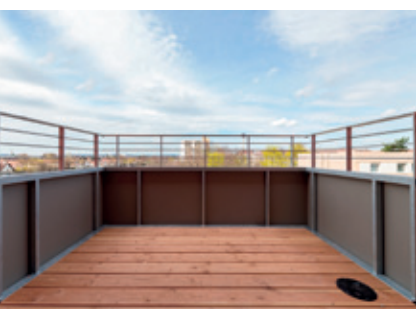


Hauseingang
Beispiel Quartier Maximilian, Nürnberg





gemeinschaftliche Dachterrasse
Beispiel Quartier Maximilian, Nürnberg



Balkon
Beispiel Quartier Maximilian, Nürnberg

2.6 Terrassen/Balkone/Loggien/ Dachterrassen

Die Terrassen im Erdgeschoss und die Dachterrassen erhalten einen Betonsteinplattenbelag, im Kiesbett verlegt. Die Balkone bestehen aus Stahlbeton-Fertigteilen und werden von den Geschossdecken thermisch getrennt und, wo erforderlich, zusätzlich gedämmt. Auf den Balkon-Fertigteilplatten sind schallentkoppelte Holzroste mit einer Revisionsöffnung vorgesehen. Die Geländer der Balkone/Loggien und Dachterrassen bestehen aus verzinktem Stahl, ggf. mit Farbbeschichtung oder einer Bekleidung aus Plattenmaterial (Alu, Faserzement etc.) gemäß Farb- und Materialkonzept bzw. Detailpläne der Architekten. Absturzsicherungen an Fenstern mit niedriger Brüstung und an Fenstertüren werden in verzinktem Stahl ausgeführt. Falls es das Budget zulässt, können auch Ganzglas- oder andere Geländer von den Architekten vorgeschlagen und ausgeführt werden. Alle Balkone und Terrassen sind an die Entwässerung angeschlossen, sofern erforderlich. Loggien erhalten in der Regel nur einen Wasserspeicher. Die Terrassen der Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss werden mit einem frostsicheren Wasseranschluss zur Gartenbewässerung ausgestattet.

2.7 Dachkonstruktion/Dachdeckung

Alle Häuser werden mit Flachdach ausgeführt. Die Flachdächer werden als Stahlbetondecke mit Wärmedämmung (Hartschaumplatten, Dicke nach Erfordernis Energiestandard) ausgeführt. Die Wärmedämmung des Flachdaches der Dachterrassen und der Dächer über Dachgeschoss wird gefällelos ausgeführt. Die Abdichtung erfolgt als zweilagige Bitumenabdichtung mit extensiver Dachbegrünung bzw. im Terrassenbereich mit Betonsteinplatten. Zur Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück ist es notwendig die Flachdächer als Retentionsdächer auszuführen, d.h. ein Teil des Regenwassers wird auf dem Dach zwischengespeichert und verzögert abgeleitet. Im Falle eines Starkregens wird auf den Dächern Regenwasser bis zu 7 cm angestaut.

2.8 Entwässerung und Drainage

Die horizontale Entwässerung des Dachs erfolgt über Einläufe zu den Regenfallrohren oder innenliegenden Entwässerungsleitungen. Wasserspeicher dienen als Notüberlauf. Die vertikale Entwässerung der Dach-, Terrassen- und Balkonflächen erfolgt über Regenfallrohre an der Fassade. Anfallendes Niederschlagswasser ist gemäß Bebauungsplan auf dem eigenen Grundstück zu versickern, siehe Regenwasserversickerung und 2.1. Alle

Blecharbeiten werden in Titanzink, teilweise beschichtet, ausgeführt (z.B. Dachrandbereiche, Regenrohre, Fensterbänke etc.). Die Hausentwässerung erfolgt über senkrechte Installationsschächte in schalldämmenden Kunststoffrohren. Diese Fallleitungen werden im Untergeschoss zusammengeführt und über Außenwanddurchführungen und eine Sammelleitung an den Abwasserkanal angeschlossen. Abwasser aus dem Untergeschoss sowie von ggf. eingebauten Rinnen aus der Tiefgarage werden bei Bedarf rückstaugesichert über eine Hebeanlage in das Abwassersystem eingeführt. Es ist, gemäß geotechnischem Baugrund-Gutachten, keine Ringdrainage vorgesehen.

3. Innenausbau

3.1 Wände

Nichttragende Innenwände werden als Gipskartonständerwände (Metallständer, beidseitig 2-lagig beplankt) mit eingelegter Mineralfaserplatte als Schallschutz, im Nassbereich hydrophobiert ausgeführt (Typ W 112 Knauf oder glw., siehe www.knauf.de). Die Dicke dieser Wände ohne haustechnische Installationen beträgt 10 cm, Wände mit haustechnischen Installationen nach Erfordernis. Die Wände werden malerfertig gespachtelt bzw. für die Aufnahme von Wandfliesen vorbereitet. Die Mauerwerkswände und Stahlbetonwände werden mit Kalk-Gips-Putz malerfertig glatt verputzt. Die Stöße der Fertigteildecken werden gespachtelt. Für die Oberfläche von Wänden und Decken gilt die Standardqualität Q2.

3.2 Malerarbeiten

Standard der Oberflächenqualität von Wandputz, Decken und Trockenbau ist Q2 (Qualitätsstufe 2 nach dem Merkblatt Nr. 2 Bundesverband der Gips- und Gipsbauplattenindustrie e.V.). Bei Ausführung von Quarzil fein oder Malervlies mit Silikatanstrich etc. wird die Ausführung einer Q3-Spachtelung empfohlen.

Als Standard erhalten alle Wände folgende Oberfläche: Tapete Erfurt 20 und Anstrich (reine Silikatfarbe) weiß.

Alternativ kann als Sonderwunsch Feinputz Keim Quarzil Grob oder Malervlies mit Silikatfarbe gewählt werden.

Für die Decken ist als Standard entweder Tapete Erfurt 20 oder gespachtelt mit Silikatfarbe vorgesehen.

Mini-Apartments: Wand und Decke Tapete Erfurt 20 gestrichen.



Mini-Apartment

3.3 Estrich

Es wird ein schwimmender Anhydrit-Fließestrich, als Heizestrich mit der Fußbodenheizung, auf einer Trittschalldämmung aus Mineralfaser, verlegt. In den Bädern kommen ebenfalls Anhydrit-Estriche zur Ausführung, bei Bädern mit bodengleichen Duschen jedoch Estriche auf Zementbasis.

3.4 Bodenbeläge

In den Wohn- und Schlafräumen ist standardmäßig ein 2-Schicht-Parkett mit einer Deckschicht aus Eiche vorgesehen, Oberfläche werkseitig lackiert, Sortierung z.B. Bombé Comfort Tabis, Eiche Classic, lackiert. Für Fußbodenheizung geeignet (<https://www.bembe.de/produkt/comfort-tabis>). Die Fußleisten sind aus Nadelholz, weiß lackiert, RAL 9016, 60 x 20 mm, mit leicht gefaster oder gerundeter Kante, geklebt und genagelt.

Die Mini-Apartments werden im Standard mit Massivholzparkett, z.B. Bombé Stabilette Breitlamelle 16 mm, Eiche Mix, versiegelt, geölt, ausgestattet, Alternativen gem. Ausstattungsliste Apartments.

3.5 Fenster

Die Fenster und Fenstertüren sind Holzfenster aus heimischem Nadelholz (Fichte 3-Schicht) deckend lackiert (Farbe gem. Farbkonzept und Bemusterung) mit Dreifachverglasung (Ug-Wert 0,5 W/(m²K)), Gesamt-U-Wert Fenster (Uw-Wert = 0,75 W/(m²K)), je nach Anforderung zur Erreichung des KfW-Standards Klimafreundlicher Neubau. Schallschutzverglasung, wo erforderlich, gemäß Anforderungen aus dem Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm. Zusätzlich dazu Ausführung der Fenster und Fenstertüren im Erdgeschoss mit Einbruchschutz-Klasse RC II (Glas, Beschläge) und abschließbaren Fenstergriffen, in den Obergeschossen als Sonderwunsch möglich. Fenstertür als Flügeltüren im Standard mit Kippfunktion. Schiebetür als Sonderwunsch möglich. Fensterbank (falls keine Fenstertür) innen aus Holz oder Naturstein, deckend matt in Fensterfarbe lackiert oder aus Naturstein. Außen aus gekantetem Titanzinkblech mit seitlichen Aufkantungen. Fensterbeschläge aus Edelstahl matt, Standardausstattung: Hoppe, duraplus Bonn.

3.6 Sonnen- und Sichtschutz

Alle Zimmer erhalten als Sonnen- bzw. Sichtschutz eine elektrisch betriebene Jalousie (z. B. Warema, Raffstores, 80 mm). Jalousietaster vorzugsweise neben der Türe. Farbe gemäß Farbkonzept, in der Regel Aluminiumgrau RAL 9007.

3.7 Türen

Die Innentüren sind Holztüren (Röhrenspan), Weißlack RAL 9016 mit Holzumfassungszargen, Kantenausführungen an Türblättern und -Zargen eckig. Höhe der Innentüren 2,12 m. Drückergarnitur aus Edelstahl z.B. Hoppe, duraplus Bonn. Die Wohnungseingangstüren sind ebenfalls Holztüren, lackiert mit Stahlumfassungszargen, falls erforderlich als T30-Türen. Weitere Merkmale: Klimaklasse III (KK 3), Schallschutzklasse III (SK 3)/ RW 42dB im eingebauten Zustand nach DIN 4109. Der erhöhte Schallschutz nach VDI 4100 ist nur erreichbar, wenn zusätzliche Zwischentüren vorgesehen werden. Auf diese wird bei diesem Bauvorhaben aus praktischen Gründen verzichtet.

Sicherheit: Ausführung in Anlehnung an die Widerstandsklasse RC II gemäß DIN EN 1627, d. h. Sicherheitschloss mit 3-fach Verriegelung, Bandunterkonstruktion 3D-Bänder, fester Türknapf außen mit Sicherheitsrosette (Hoppe duraplus Bonn).

Schiebetüren im Innenbereich werden generell nicht geplant oder ausgeführt, auch nicht als Sonderwunsch. Planerische und bauliche Vorbereitungen zur späteren Installation von Schiebetüren können jedoch in Absprache mit Architekten und Projektsteuerung vorgesehen werden.

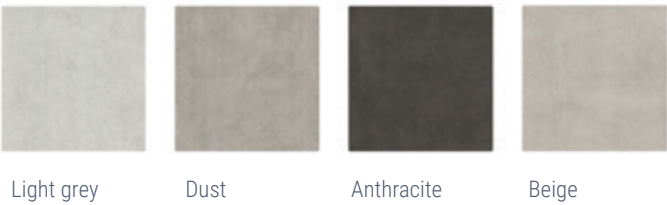
3.8 Fliesen und Abdichtung

In den Nassräumen wird unter den Bodenfliesen eine streichbare zweilagige Abdichtung aufgebracht. An den Wänden wird die Abdichtung mindestens bis zur Höhe der Sockelfliesen bzw. im Spritzwasserbereich im Bereich der vorgesehenen Wandfliesen aufgebracht. In den Bädern und WC-Räumen werden Bodenfliesen gelegt. Die Standard-Wandfliesenflächen für Bäder/ WCs sind in den Badplänen dargestellt und festgelegt.

Die Materialkosten der Standard-Wandfliesen werden mit 25,-/m² brutto (reine Materialkosten) festgelegt, die der Bodenfliesen mit 35,-/m² brutto (reine Materialkosten). Standardformate bei Wand- und Bodenfliesen 30x60 cm, Kanten kalibriert, keine Flieseneckprofile, Rutschfestigkeit R10/B.

Bitte beachten: Minderkosten des Materials werden nicht vergütet. Kleinere und größere Formate, Diagonalverlegung, Friese und Dekorfliesen etc. sind aufwändiger zu verlegen und erzeugen Verlege-Mehrpreise (Sonderwunsch).

Die Standard-Fliesen werden in folgenden Farben angeboten, geringe Abweichungen sind je nach Fliesenhersteller möglich.



Fenstergriffe
Hoppe Bonn



Türbeschläge
Hoppe Bonn



Standard-Bad
Baugemeinschaft Weinbergstraße, Berlin



Eiche Stabparkett



Fenstergriff Hoppe Bonn
Baugemeinschaft Weinbergstraße, Berlin



Raffstores/Jalousien

Auf Wunsch können die Fliesen bei einem Fliesenstudio vor Ort besichtigt, sowie alternative Formate, Farben und Muster ausgewählt werden. Das Fliesenstudio wird nach Beauftragung des Fliesenlegers bekannt gegeben.

Die ausgewählten Fliesen werden dort von den Verkäufern in einer Liste mit der richtigen Artikel-Nr. aufgenommen. Die Bauherren erhalten eine Kopie der Aufstellung. Bitte Lieferzeiten der gewählten Fliesen abfragen. Falls lange bis sehr lange Lieferzeiten, bitte unbedingt alternative Fliesen aussuchen. Der noch zu beauftragende Fliesenleger erstellt den Bauherren ein Sonderwunschangebot, welches die Bauherrschaft mit ihrer Unterschrift bestätigt und beauftragt.

4. Heizungsinstallation

4.1.

Die Wärmeversorgung erfolgt über das regionale Fernwärmenetz der Badnova. Es besteht Anschlusszwang.

4.1.1 Grundlagen

Für die Dimensionierung der Heizungskomponenten wird von folgenden Raumtemperaturen gem. DIN EN 12831 ausgegangen: Alle Wohnräume, Flure und WCs mind. 20°C, Bäder 24°C. Nachbarwohnungen nicht kälter als 15°C, keine Wärmeverluste der Rauntrennwände innerhalb der eigenen Wohnung (Nebenraum mind. 20°C).

4.1.2 Verteiler

Heizungsverteilung in Kupfer bzw. Mehrschichtverbundrohr bzw. Edelstahlrohr, Dämmung der Leitungen nach Energiesparverordnung. Wärmemengenzähler wohnungsweise in Fußbodenheizungs-Verteilerschrank (als funkgesteuerter Mietzähler).

4.2 Fußbodenheizung

Alle Räume, außer innenliegende WCs bis 6m², Abstellräume und Flure, werden über eine Fußbodenheizung mit Wärme versorgt. Die Raumtemperaturen der Räume mit Fußbodenheizung betragen 20°C, in den Bädern/Duschen 24°C. Die Zuleitung der Räume verläuft in den Fluren (nicht regelbar), so dass diese warm werden können, sobald die dahinter liegenden Räume beheizt werden. Als Rohrmaterial kommen Kunststoffrohre auf Tacker- bzw. Noppenplatte zum Einsatz. Fußbodenheizungsverteiler in Verteilerschrank im Flur bzw. an geeigneter Stelle. Regelung der Heizkreise raumweise.

Bad-Heizkörper: Ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper, der über einen Thermostat geregelt wird, ist nur als Sonderwunsch möglich.

5. Sanitärinstallation

5.1 Entwässerung

Anschluss an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen aus Kunststoff. Objektanschlüsse schallentkoppelt mit HT-Rohr (Hochtemperaturrohr) oder hochwertigen Schallschutzrohren einschließlich Brandschutzmanschetten, wo erforderlich.

5.2 Wasserversorgung

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit Wasseruhr und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahl oder Verbundwerkstoff, Anschlussleitungen als Kunststoffverbundrohr, Schallschutz, wie zuvor. Dämmung der Leitungen nach Energiesparverordnung. Das warme Wasser wird bis in die Wohnungen zirkuliert, ab dort werden die Warmwasserleitungen als Stichleitungen ausgeführt. Bei weit entfernten Küchenspülen und Bädern kommt es zu einer Auskühlung der Leitung, dieses Wasser muss auslaufen, bis warmes Wasser ansteht (max. 10 Sekunden/ 3 l). Wohnungsweise Zählung über Warm- und Kaltwasserzähler an geeigneter Stelle, z.B. über dem WC-Spülkasten bzw. unter dem Waschtisch (als funkgesteuerter Mietzähler). Nach Erfordernissen erhalten Küchen mit einem eigenen Schacht eigene Warmwasserzähler.

5.3 Sanitärausstattung in den Wohnungen/Gewerbereinheiten

Abhängig von der Größe der Wohnung ist folgende Sanitärausstattung der Bäder als Standard vorgesehen:

Wohnungen bis 3 Zimmer

1 Bad mit 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Badewanne oder Dusche

Wohnungen ab 4 Zimmer

Zusätzlich 1 Bad mit 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Dusche

Alle Bäder mit Armaturen. Die Duschaabtrennung ist nicht Bestandteil der Baukosten und kann erst nach Wohnungsabnahme vom Bauherren montiert werden. Alternativ kann eine Duschaabtrennung über die Sanitärfirma bestellt werden, dann kann die Montage im Rahmen der Leistungen der Sanitärfirma erfolgen.

Mini-Apartments

1 Bad mit 1 Handwaschbecken, 1 WC, 1 Bodengleiche Dusche, 1 Duschtrennwand



Handtuchwärmekörper
als Sonderwunsch möglich

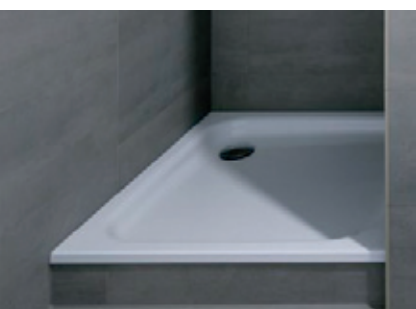




Badewannenanlage Kaldewei
Serie Saniform



Brausegarnitur:
IdealStandard, IdealRain
Evo mit Kopfbrause 220



Duschwanne Kaldewei Stahl
emailliert Duschplan

Accessoires: Spiegel, Spiegelleuchte, Deckenleuchte, Handtuchhaken, WC-Rollenhalter, Handtuchhaltestange. Auf Wunsch Handtuchheizkörper als Sonderwunsch.

Die Bäder erhalten folgende sanitäre Einrichtungsgegenstände in der Farbe Weiß als Grundausrüstung:

Badewannenanlage von Kaldewei, Serie Saniform plus Größe 170x75 cm, bestehend aus einer Badewanne (BW) aus emailliertem Stahl, BW-Trägersystem, Wannenablaufgarnitur mit Ablaufventil, Überlauf und Excenterbetätigung. Armatur als verchromter Einhebel-Wannenmischer, Aufputz, Modell Ideal Standard Ceraline. Brausegarnitur IdealRain Evo von Ideal Standard (Durchfluss bei 3 bar 8 l/min.), mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange 90 cm.

Duschwannenanlage von Kaldewei, Größe 90x90 cm, Serie Duschplan 6,5 cm tief, Gesamthöhe mit Duschtasenträger ca. 160 mm ab OK Estrich, bestehend aus einer Duschwanne aus emailliertem Stahl, Trägersystem, Duschablaufgarnitur mit Ablaufdeckel, verchromtem Einhebel-Brausemischer Unterputz, Standardmodell Ideal Standard Ceraline, Brausegarnitur IdealRain Evo (Durchfluss bei 3 bar 8 l/min.), mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange 90 cm.

Bodengleiche Duschen: In allen baurechtlich notwendigen barrierefreien Wohnungen Standard, sonst als Sonderwunsch möglich, BetteFloor.

In Bädern, in denen die Dusche aufgrund der räumlichen Gegebenheiten als Bewegungsfläche mitgenutzt werden muss, wird die BetteFlat verwendet.

Die Umsetzung von gefliesten Duschen ist nicht vorgesehen und wird ausdrücklich nicht empfohlen, da diese das Risiko für Wasserschäden erheblich erhöhen, was im Geschosswohnungsbau durch direkt darunterliegende Wohnungen besonders kritisch ist.

Duschabtrennung Beauftragung und Einbau erfolgt eigenverantwortlich durch den Bauherren. Auf Wunsch kann die Duschtrennwand über den Sanitäraussteller der Installationsfirma Heizung/Sanitär bestellt werden. Bei den Mini-Apartments ist die Duschabtrennung Bestandteil der Basisausstattung (Comfort).

Waschtisch von Duravit No.1, Möbelwaschtisch, Größe 600x450 mm, bestehend aus einem Keramik-Waschtisch (WT) mit Ablaufventil und verchromtem Röhren-Geruchsverschluss, einem verchromten Einhebel-Waschtischmischer von Ideal Standard Ceraline oder glw..

Handwaschbecken von Duravit No.1, Möbelhandwaschbecken, Größe 500x400 mm, bestehend aus einem Keramik-Waschtisch (WT) mit Ablaufventil und verchromtem Röhren-Geruchsverschluss, einem verchromten Einhebel-Waschtischmischer von Ideal Standard Ceraline oder glw..

WC von Geberit iCon, bestehend aus einem Unterputz-Installationsgestell mit 6-Liter-Spülkasten und passender Betätigungsplatte mit 2-MengenSpültaste (Spartaste), Chrome Seidenglanz oder gleichwertig, einem wandhängenden Tiefspül-WC mit WC-Sitz und -Deckel oder glw..

Hinweis: Das Barrierefreie WC kann bei der Betätigungsplatte ein abweichendes Design aufweisen. Ist vom Bauherren eine identische Gestaltung gewünscht, bitte an den Sanitäraussteller wenden.

Ausstattungsgegenstände wie Wandspiegel, Papierhalter, WC-Bürsten, Handtuchhaken können auf Anfrage als Sonderwunsch bei der ausführenden Sanitärfirma bestellt werden. Falls andere als im Standard vorgesehene Sanitärgegenstände gewünscht sind, können diese in der Sanitärausstellung des Lieferanten der beauftragten Heizungs- und Sanitärfirma ausgesucht werden.

Die ausgewählten Sanitärgegenstände werden dort in der Badausstellung vom Verkäufer in einer Liste mit der richtigen Artikel-Nr. aufgenommen. Der ausführende Sanitarbetrieb erstellt für den Bauherren eine Sonderwunschaufstellung, welche die Bauherrschaft mit ihrer Unterschrift bestätigt und beauftragt.

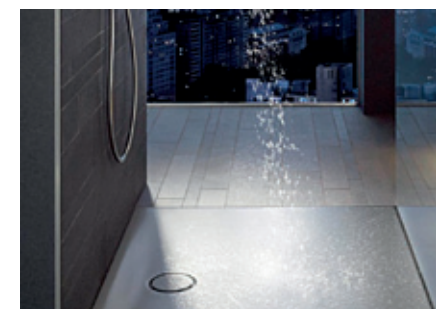
Jede Wohnung erhält einen Waschmaschinenanschluss in der Wohnung. Auf Anfrage ggf. auch alternativ im Untergeschoss möglich.

Erdgeschosswohnungen mit einem Gartenanteil sowie Dachgeschosswohnungen mit Dachterrasse bekommen einen frostfreien Außen-Wasseranschluss zur Pflanzbewässerung.

Die **Mini-Apartments** werden ausschließlich mit der oben beschriebenen Ausstattung einschließlich Accessoires angeboten. Ergänzende Ausstattungsoptionen und alternative Oberflächen nur gemäß Ausstattungsliste möglich. Kosten gemäß Ausstattungsliste.

5.4 Sanitärausstattung in den Allgemeinbereichen

Einen Wasseranschluss mit Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwasser pro Hauseingang, in den Technik- oder Trockenräumen im Untergeschoss. Pro Haupt- und Gartenzugang ist ein Wasseranschluss mit frostsicherer Außenarmatur für die Pflanzbewässerung der Vorgärten, des Innenhofes und Reinigung der Unterflur- Mülltonnen vorgesehen.



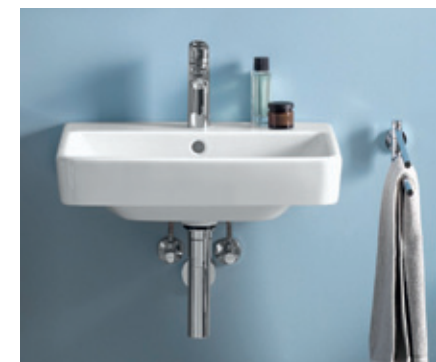
BetteFloor



Einhebel-Brausemischer Unterputz



Ideal Standard Ceraline



Waschbecken Duravit No.1



Wand-WC Geberit iCon

6. Elektroinstallation

6.1 Elektroinstallation in den Wohnungen



Berker Q1
Steckdose/Schalter
polarweiß samt

Die Elektroausstattung der Wohnungen ist in Anlehnung an die DIN 18015 geplant. Dies entspricht den Empfehlungen des Fachverbandes für Energie-Marketing und -Anwendung e. V. (HEA) beim VDEW (Verband der Elektrizitätswirtschaft) für eine moderne Elektroinstallation. Diese Standardausstattung erlaubt es, die heute üblichen Verbrauchsmittel (Elektrogeräte) ohne räumliche und zeitliche Einschränkung anzuschließen und zu nutzen. Die Installation in den Wohnungen erfolgt in Unterputz-Ausführung.

Schalterprogramm Berker Baureihe Q1, polarweiß samt, oder gleichwertig.

Jedem Raum ist eine Schaltstelle (Ein-/Ausschaltung) mit Steckdose zugeordnet. Flure und Durchgangszimmer erhalten Wechselschalter bzw. Taster. Steckdosen in den Wohnungen werden mit erhöhtem Berührungsschutz (sog. Kinderschutz) ausgestattet. Die Anzahl der Steckdosen und Beleuchtungspunkte für jeden Raum richten sich nach untenstehender Tabelle 01. Zusätzlich wird eine Steckdose für den Router in der Unterverteilung vorgesehen.

		Steckdosen	Beleuchtung	LAN (Kat7)
Wohnzimmer	bis 25 m ² über 25 m ²	6 8	2 3	2
Zimmer	bis 13 m ² über 13 m ²	4 6	1 1	
Küche		9	2	
Bad	mit WM/TR	2 4	2 2	
WC		1	2	
Flur	bis 3 m über 3 m	1 2	1 2	
Balkon/Loggia/ Terrasse		1	1	
Abstellraum		1	1	
Kellerraum		1	1	
Unterverteilung		1		
Mini-Apartment	Wohnbereich	7	5	
	Küche	4	1	
	Bad	2	2	2

Tabelle 01: Erläuterung zu Anzahl der Steckdosen: 1 bedeutet 1 Steckdose.
Beispiel: 8 Steckdosen kann heißen 1x dreifach, 2x doppelt, 1x einfach

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen. Die Wohnungen werden zur Übergabe je Raum (außer Kellerräume) mit einer Leuchtenfassung inkl. Leuchtmittel ausgestattet.

Im Flur an der Wohnungseingangstür befindet sich eine Innensprechstelle mit Türöffner-Funktion (Fabrikat EL-COM oder glw.) Diese kann als Sonderwunsch mit Video ausgestattet werden.

Alle Wohnungen erhalten eine eigenständige Verbrauchsmessung über einen Wohnungszähler im Untergeschoss.

Die Anzahl der Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sowie Haushaltsgeräte (Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, Backofen, Mikrowelle) erfüllen die Mindestanforderungen nach DIN 18015-2. Siehe dazu nachfolgende Tabelle

Ausstattung Mini-Apartments gem. Tabelle S. 28

Anlagenbezogene Anzahl	Wohnfläche	Anzahl
Beleuchtungs- und Steckdosen stromkreise	2 Zimmer	4
	3 Zimmer	5
	4 Zimmer	7
	5 Zimmer	8
	bis 15 m ²	9
Gerätestromkreise	Elektroherd Geschirrspülmaschine Waschmaschine Wäschetrockner Kühlschrank	
Stromkreisverteiler	Mindestens 4-reihig	
Medienverteiler	Größe wie Stromverteiler	
Gebäude-kommunikation	Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage Video als Sonderwunsch	

6.2 Installation für Telekommunikation:

Installation einer Glasfaserleitung mit Hausanschlusskasten (APL) durch den örtlichen Anbieter (z.B. Telekom, Vodafone oder DTnet), Verstärker (Hauptübergabepunkt) im Keller, bis in jede Wohnung.

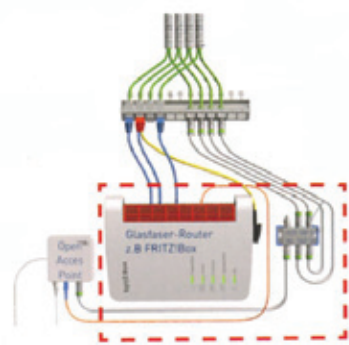
Für den Netzabschlusspunkt ist ein Multimediaverteiler neben der Wohnungsunterverteilung geplant, in welchem der Router untergebracht werden kann. Als Standardausstattung sind zwei Multimedia-Anschlusspunkte über Kabel vorgesehen. Ein Anschlusspunkt für Telefon und einer für Fernsehen.

Die Lage der beiden Anschlusspunkte ist frei wählbar.



Innensprechstelle Elcom





Glasfaser-Router
z.B. FRITZ!Box

Dazu wird jeweils ein Kabel der Kategorie 7 (CAT-7) direkt vom Multimediateilnehmer zum entsprechenden Anschlusspunkt verlegt (sternförmige Verlegung). Die Anschlüsse können dann über ein Patch-Panel im Multimediateilnehmer mit dem Router des ausgewählten Internet- oder Telefondienstleisters verbunden werden. Weitere Netzwerkanschlüsse können nach Bedarf als Sonderwunsch vorgesehen werden.

Für die Nutzung der Glasfaserleitung Telefon/Internet muss mit dem jeweiligen Anbieter ein entsprechender Vertrag abgeschlossen werden.

Montage von privaten Satellitenschüsseln nur in Abstimmung mit der Hausverwaltung auf dem Dach des Hauses.

6.3 Sicherheitstechnik:

1 Rauchmelder (batteriebetrieben, unverteilt, gemietet über die Hausverwaltung) pro Aufenthalts-/ Schlafräum und Flur, wenn dieser Rettungsweg ist. Position wird im Zuge der Wohnungsplanung in Abstimmung mit dem Eigentümer festgelegt. Die Rauchwarnmelder sind nicht Bestandteil der Baukosten.

6.4 Elektroinstallation in den Allgemeinbereichen

Steckdosen in den Allgemeinbereichen werden mit erhöhtem Berührungsschutz (sog. Kinderschutz) ausgestattet. In den Treppenhäusern ist die Installation unter Putz ausgeführt, im Kellergeschoss auf Putz in Installationsrohren.

Treppenhäuser: Decken- oder Wandleuchten mit LED-Beleuchtung über den Treppenpodesten, geschaltet über integrierten oder externen Sensor.

Hauseingang: Wand-/Deckenleuchte mit LED- Beleuchtung, geschaltet über Dämmerungs-schalter und Bewegungsmelder. Gegensprechanlage (Fabrikat Elcom oder glw.) mit Klingeltastern und Namensschildern sowie vorgestellter Videokamera. (Fabrikat JU oder glw.).

Briefkästen: liegen in der Regel im Hauseingangsbereich außen und sind auch für dicke Samstagszeitungen geeignet (Fabrikat JU oder glw.).

Fahrrad-/Kinderwagenraum: mit LED- Beleuchtung, geschaltet über integrierten oder externen Sensor, Reinigungssteckdose.

Kellerflure: Deckenleuchten mit LED- Beleuchtung, geschaltet über integrierten oder externen Sensor.

Keller: Jeder Keller erhält eine Leuchte und ein Schalter/ Steckdosenkombination mit Zählung über den Wohnungszähler.



Briefkastenanlage JU

7. Lüftungsinstallation

Alle drei Häuser erhalten eine kontrollierte Wohnungslüftung.

7.1 Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung (Häuser 1 und 3)

Je Haus ist eine zentrale Lüftungsanlage im Untergeschoss angeordnet, mit zentralen, druckgesteuerten Ventilatoren und einer zentralen hocheffizienten Wärmerückgewinnung (>80%).

Die Lüftungsanlagen saugen permanent die Luft aus den Ablufträumen ab (Küche, Bad, WC, Räume mit Feuchte und Geruchslast). In die Zimmer wird frische Luft eingeblasen (mit ca. 18°C im Winter). Das Wohnzimmer wird durch Überströmöffnungen über die angrenzenden Räume mit Zuluft versorgt.

Auf Wunsch kann im Wohnzimmer ein zusätzliches Lüftungsventil eingebaut werden.

Jede Wohnung der Häuser 1+3 ist mit Volumenstromreglern ausgestattet. Die Luftmenge ist wohnungsweise 4-stufig einstellbar (Minimum, Stufe 1, Stufe 2, Maximum). Die Brandabschnitte sind über Brandschutzklappen nach DIN 4102 brandsicher getrennt, zwischen den Wohnungen sind Schalldämpfer installiert. Die Lüftungsanlage erfüllt hohe Anforderungen an den Schallschutz.

Lüftungsgerät: Zentrale Lüftungsgeräte mit Konstant-Druckregelung, Platzierung in Technikräumen, gemeinsame Ventilatoren und Wärmerückgewinnung für mehrere Wohnungen.

Zuluft: Zuluftventile aus verzinktem Stahlblech, Platzierung in den Wohnräumen (Schlafzimmer, Wohnzimmer, Kinderzimmer) an der Decke.

Abluft: Abluftventile für Deckenanbau mit aus verzinktem Stahlblech, Platzierung in Bad, Küche und WC an der Decke.

Dunstabzugshauben: Als Dunstabzugshauben sind nur Umlufthauben möglich.

Verteilung: Die Lüftungsverteilung im UG und die Strangleitungen werden als Wickelfalzrohre bzw. Stahlblechkanäle ausgeführt.

Hinter den Wohnungsabzweigen von den Zu- und Abluftsträngen werden Rohrübergänge auf Kunststoffrohr eingebaut. Diese Kunststoffrohre werden überwiegend innerhalb der Betondecken zu den Lüftungsauslässen verlegt. In Räumen mit Abhangdecken (Bäder/ WCs/ Abstellräumen/ teilweise Flure) erfolgt eine Verlegung innerhalb der Abhangdecke. Für Wartung und Instandhaltung werden Revisionsöffnungen vorgesehen.



Zuluft Ventil Decke



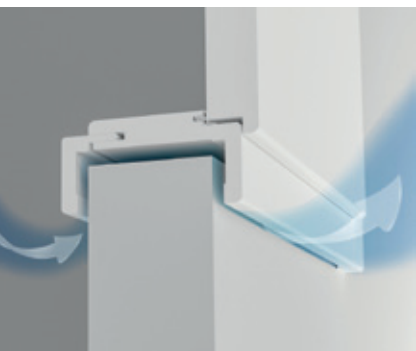
Abluft Ventil Decke



Abluft Ventil Küche



Radialer Ventilatoreinsatz



Nachströmung abgesaugter Luft innerhalb der Wohnung



Nachströmung abgesaugter Luft in die Wohnung



Abluftventile

7.2 Kontrollierte Wohnungslüftung als Abluftanlage (Haus 2 - Mini-Apartments)

(Einzelraumventilationsanlagen nach DIN 18017-3)
Jedes Apartment wird über Einzelentlüftungsanlagen nach DIN 18017-3 mechanisch über das Dach entlüftet. Dabei wird jeweils das Bad mit einem Abluftventilator ausgestattet, z.B. Helios ultraSilence ELS oder glw.. Für die Berechnung der maximalen Luftmenge wird ein Luftwechsel von 0,5 zugrunde gelegt, das heißt, das Luftvolumen einer Wohnung wird je Stunde zu 50 % ausgetauscht. Die Steuerung der Abluftventilatoren erfolgt über den Lichtschalter bzw. einen separaten Schalter, mit Nachlaufrelais und zusätzlichem Feuchtefühler. Die von den Ventilatoren angesaugte Luft wird als Fortluft über eine senkrecht angeordnete Luftleitung (Wickelfalzrohr) – die im Sanitärschacht angeordnet ist - mit Überdruck über Dach geleitet. Jeweils mehrere Abluftventilatoren übereinanderliegender Sanitärräume schließen an einen gemeinsamen Lüftungsstrang an. Die Brandabschnitte sind über wartungsfreie Deckenschotts nach DIN 18017 brandsicher getrennt.

Abluftventilator bzw. Einzelentlüftungsgerät nach DIN 18017: Schallgedämmter Abluftventilator mit integrierter Rückschlagklappe und austauschbarem Filter.

Nachströmung der abgesaugten Luft innerhalb der Wohnung: Raumluchtverbund mit Überströmöffnungen im Türrahmen (Zargenlüftung).

Nachströmung der abgesaugten Luft in die Wohnung: Über regelbare ALD (Außenbauteil-Luftdurchlass) in den Fenstern, z.B. Aeromat flex diffuser (Aereco) oder im Einzelfall als ALD in der Fassade, mit jeweils hoher Schalldämmung.

8. Gemeinschaftseinrichtungen

Alle im Außenbereich gemeinschaftlich zu nutzenden Flächen, wie Fahrrad- und Gerätestellflächen, Spielplatz, Aufenthaltsbereiche, Grünanlagengestaltung, Wege und Plätze und die Unterflur- Mülltonnen werden im Zuge der Außenanlagenplanung berücksichtigt. Auf Wunsch kann sich die Baugruppe aktiv an der Planung beteiligen.

Die Wohnungen an allen Treppenhäusern und die Keller können barrierefrei mit Aufzügen mit einer Kabinengröße von ca. 1,10 x 2,10 m (1.000 kg / 13 Personen) erreicht werden. Die Aufzüge sind für einen Liegendtransport geeignet.

9. Festlegung der Planung und Ausstattung

9.1 Umfang der Beratungsleistungen für die Mitglieder der Baugemeinschaft:

Häuser 1 und 3

Je Nutzungseinheit haben die Mitglieder der Baugemeinschaft Anspruch auf folgende Beratungsleistungen: Beratungs-, Planungs-, Umsetzungsleistungen Architekt: bis zu 4 Stunden zur Grundriss- und Ausstattungsfestlegung. Darüber hinaus gehende Leistungen werden gemäß Stundensätzen vergütet (Architekt:in 95 € netto).

Auf Wunsch können Bauherren ein Sonderplanungspaket für überdurchschnittlich ausgestattete Bäder/ Sanitärbereiche dazu beauftragen. Dieses Paket beinhaltet einen Fliesenspiegel. Preis auf Anfrage.

Beratungs-, Planungs-, Umsetzungsleistungen Haus-technik-Ingenieur: bis zu 2 Stunden zur Grundriss- und Ausstattungsfestlegung. Darüber hinaus gehende Leistungen werden gemäß Stundensätzen vergütet. Beratungs-, Planungs-, Umsetzungsleistungen Elektrotechnik-Ingenieur: bis zu 2 Stunden zur Grundriss- und Ausstattungsfestlegung. Darüber hinaus gehende Leistungen werden gemäß Stundensätzen vergütet.

Nicht in Anspruch genommene Beratungszeit wird nicht gutgeschrieben.

Die Erarbeitung von Entscheidungsvorlagen zur Änderung bereits abgestimmter Planungsinhalte erfolgt auf Stundennachweis, Vergütung gemäß Stundensätzen. Alle Arbeiten auf Stundennachweis müssen vorab bei der Bauherrschaft oder bei der Projektsteuerung angemeldet und schriftlich beauftragt werden.

Berechnungsbeispiel

Sonderwünsche:		Gutschriften:	
Kosten Standard:	€ 400,-	Kosten Standard:	€ 400,-
Sonderwunsch:	€ 600,-	Sonderwunsch:	€ 200,-
Differenz	€ 200,-	Differenz	€ 200,-
zzgl. Planungshonorar 15%	+ € 30,-	abzgl. Planungshonorar 15%	- € 30,-
Mehrkosten für den Bauherrn:	€ 230,-	Gutschrift für den Bauherrn:	€ 170,-



Haus 2 – Mini-Apartments

Die Apartments werden mit einer Basisausstattung angeboten, die modular ergänzt werden kann.

Die Basisausstattung umfasst:

Schränkelement, bestehend aus Garderobenschrank: Korpus aus Spanplatte beschichtet, Farbe Korpus und Regalbretter seidengrau Egger U707 ST9, Türen seidengrau Egger U707 ST9, Rückwände Baltic Blau Egger U545 ST9. Griffe edelstahlfarben.

Küche einschl. Einbaugeräte: Korpus aus Spanplatte beschichtet, Farbe Korpus und Regalbretter seidengrau Egger U707 ST9, Türen seidengrau Egger U707 ST9, Rückwände Baltic Blau Egger U545 ST9. Arbeitsplatte Perlgrau, Griffe edelstahlfarben, Oberschrankzeile mit Unterbeleuchtung. Hersteller Nolte, oder gleichwertig.

Geräte: Spülmaschine 45 cm, Kühlschrank 60 cm, Mikrowelle, Induktionskochfeld 2 Platten, Spüle mit Abtropfbereich

Beleuchtung:

- 4 Deckenleuchten als Aufbaudownlight LED, Modell Arcchio Nieva, GX53, schwarz, Metall D=10 cm oder gleichwertig, <https://www.lampenwelt.de>
- Spiegelleuchte, Arisha Wandleuchte LED, schwarz, 60 cm, <https://www.letslightning.de>

Bodengleiche Dusche, Duschtrennwand: Bodengleiche Dusche Bette Floor, feststehende Glas-Duschtrennwand, Durchgang 50 cm, Brausegarnitur IdealRain Evo (Durchfluss bei 3 bar 8 l/min.), mit Handbrause, Brauseschlauch und Brausestange 90 cm. Restliche Sanitärgegenstände wie Standard.



Accessoires: Spiegel, Handtuchhaken, WC-Rollenhalter, Handtuchhaltestange.

Balkonmöbel als Sichtschutzelement: bestehend aus Stahlrahmen mit vertikaler Holzlattung, 2 horizontale Bretter, das untere Brett als Sitzbank geeignet. Außensteckdose und Balkonleuchte.

Die Basisausstattung kann modular ergänzt werden:

1. Bett 200 x 160 cm mit Matratze ohne Bettdecke und Kopfkissen
2. Schreibtisch 80 x 120 x 72 cm
3. Tisch 80 x 80 x 72 cm, Tischplatten Baltic Blau Egger U545 ST9, Tischgestell anthrazit, Quadratrohr
4. Stühle, L&C Arno, blau, Gestell verchromt
5. Ablage über Bett mit Beleuchtung, Farbe seidengrau Egger U707 ST9
6. Ablage über Schreibtisch, wie oben, ohne Beleuchtung
7. Ablage über Tisch, wie oben, ohne Beleuchtung
8. Fernseher inkl. Halterung
9. Handtuchheizkörper

Alternative Oberflächen sowie Kosten für ergänzende Ausstattung gem. Ausstattungsliste.



Stuhl L&C Arno

Arisha Wandleuchte

Deckenleuchte Arcchio Nieva

9.2 Sonderwünsche

Für den Ausbau der Wohnungen wird mit dieser Baubeschreibung ein Standard festgelegt. Diese Festlegungen sind auch Grundlage für die Kostenberechnung des Projekts und für die Honorarvereinbarungen.

Werden abweichend von diesem festgelegten Standard andere Ausstattungen gewünscht, werden diese kostenmäßig mit dem Preis der Standardausstattung gegengerechnet. Die Bauherrschaft erhält ein Sonderwunschangebot. Sonderwünsche sind schriftlich zu vereinbaren. Sonderwünsche werden in einem Sonderwunschkatalog mit Fixpreisen festgeschrieben.

Das Honorar für diese zusätzlichen Leistungen für die Planung und Bauleitung beträgt 15 % auf den Sonderwunsch = Mehrkosten zum Standard.

Die Beratung, Planung und Umsetzung darüber hinausgehender Sonderwünsche sind gesondert auf Basis der Stundensätze der Architekten- und Fachplanerverträge zu beauftragen. Bei Sondervereinbarungen ist stets auf die Einhaltung der vorgegebenen Fristen zu achten, um den Bauablauf nicht zu verzögern.

Die Mini-Apartments werden nur in der Basisausstattung angeboten. Kosten pauschal 17.000 €, siehe Wohnungsliste. Ergänzende Ausstattungsoptionen und alternative Oberflächen nur gemäß Ausstattungsliste möglich. Kosten gemäß Ausstattungsliste.

9.3 Eigenleistungen

Fachgerechte Maler- und Parkettarbeiten in Eigenleistung sind in Abstimmung mit den Architekten und der Bauleitung möglich. Die Berechnung der Gutschriften erfolgen gemäß Berechnungsbeispiel, siehe 9.2.

Bei den Mini-Apartments keine Eigenleistung möglich.



Einrichtungsbeispiele aus Baugemeinschaftsprojekten



Übersicht der Internetadressen:

Projektsteuerung, Architektur, Bauleitung:

www.pro-b-gruppe.de

Tragwerksplanung:

www.schneck-schaal-braun.de

Landschaftsplanung:

www.wasmer-la.de

Kalksandstein:

www.ks-original.de/nachhaltigkeit

Wärmedämmverbundsystem

www.sto.de/s/inspiration-information/fassadendaemmung/waermedaemmung-fassade

Trockenbau

www.rigips.de

www.knauf.com/de-DE

Fenster:

www.trefz-fenster.de

Tür- und Fenstergriffe:

www.hoppe.com

www.greenteq.de

Sonnenschutz

www.warema.com/de-de/jalousien

Parkett

www.bembe.de

Sanitär:

www.geberit.de/home

www.duravit.com

www.kaldewei.de

www.idealstandard.de

www.my-bette.com

Sprechanlage, Klingeltableau, Briefkästen

www.sks-kinkel.de/tuersprechanlagen

www.elcom-ag.ch

Elektro:

www.berker.de

Fotovoltaik und E-Ladesysteme

www.polarstern-energie.de

Aufzüge:

www.kone.de/neubau

W-LAN

www.fritz.com

Impressum

pro.b Projektentwicklung und
Projektsteuerung GmbH & Co. KG
Eisenbahnstraße 3, 72072 Tübingen
www.pro-b-gruppe.de

Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen wurden sorgfältig und gewissenhaft geprüft. Jedoch kann keine Haftung oder Garantie übernommen werden, dass alle Angaben zu jeder Zeit vollständig, richtig und in letzter Aktualität dargestellt sind. Alle Maßangaben sind ohne Gewähr.

Fotos

Jan Bitter / Werner Huthmacher / pro.b
Reinaldo Coddou H. / fotolia.com / istockphoto.com / Vermessungsamt Stadt Freiburg i.Br. / Diverse Produkthersteller

Layoutgestaltung

Braun Grafikdesign, Berlin

Februar 2026

Kontakt:

Martin Schurr

pro.**b** Projektentwicklung & Projektsteuerung GmbH & Co. KG

Eisenbahnstraße 3, 72072 Tübingen

07071-9104-22

m.schurr@pro-b.net

