



# MIRABELLENWIESE

Radolfzell - Mettnau

## Einführung

Die „Mirabellenwiese“ ist eine unbebaute Fläche auf der schönen Halbinsel Mettnau in Radolfzell. Hier entstehen auf dem ca. 3.100m<sup>2</sup> großen Grundstück 35 Eigentumswohnungen und 53 Tiefgaragenstellplätze. Die drei Baukörper werden unterirdisch durch die gemeinsame Tiefgarage erschlossen.

Das Baugrundstück gehörte dem Spitalfonds der Stadt Radolfzell und wurde verkauft, um dessen Neubau des Pflegeheims „Zum Heilig Geist“ zu finanzieren. Gelegen sind die Gebäude zwischen dem Versorgungsamt im Süden und dem alten Krankenhauspark im Norden. Durch ihre vergleichsweise kleine Körnung, bieten sie genug Freiraum in diesem Quartier. Durch die wunderbare Lage sind sowohl der Bodensee, als auch die Radolfzeller Innenstadt fußläufig in unter fünf Gehminuten erreichbar.

Optisch definieren sich die Gebäude durch ihre geordneten Fassaden, verziert mit einigen Rundbögen. Erbaut werden die Gebäude mit natürlichen Baustoffen. So wird die Außenwand aus einem 50cm starken Ziegel gemauert. Die Fenster, sowie die Fußböden sind aus Holz und die Dämmung ist aus Mineralwolle. Durch diese Bauweise können die Gebäude in niedrigem Energiestandard errichtet werden. Beim Bauen wird so weit wie möglich auf Kunststoffe verzichtet, wodurch ein gutes Raumklima entsteht.



MIRABELLENWIESE





MIRABELLENWIESE





MIRABELLENWIESE

## Standort Radolfzell und Mettnau

Die Stadt Radolfzell liegt am westlichen Ufer des Bodensees. Zwischen den Städten Singen im Westen und Konstanz im Osten, liegt Radolfzell zentral im Landkreis Konstanz. Ebenfalls ist Radolfzell nach den beiden genannten Städten mit etwa 32.000 Einwohner, die drittgrößte Stadt im Landkreis.

Die Halbinsel Mettnau, auf der sich unser Baugrundstück befindet, liegt im östlichen Teil der Stadt. Während die Mettnau an drei Seiten von Wasser umgeben ist, grenzt Sie im Westen direkt an die Radolfzeller Innenstadt. Durch die Herausragende Lage unseres Baugrundstücks, ist die Radolfzeller Innenstadt, sowie das Seeufer in wenigen Schritten erreichbar. Auch der Mettnaupark ist in unmittelbarer Nähe und lädt das ganze Jahr über zum Verweilen ein.

## Verkehr

Über den ebenfalls fußläufig erreichbaren Bahnhof ist die Stadt Radolfzell sehr gut in die Schweiz, Richtung Freiburg, sowie nach Stuttgart und entlang des Bodensees nach Osten vernetzt. Ansonsten ist die Anbindung per PKW an den Fernverkehr über die B33 und die A81 in wenigen Fahrminuten erreichbar.

## Bildung

Die Kernstadt Radolfzell verfügt über drei Grundschulen. Die Tegginger-Schule, welche sich zentral in der Innenstadt befindet, ist in weniger als einem Kilometer fußläufig zu erreichen. Außerdem bietet Radolfzell eine Vielfalt an weiterführenden Schulen an. Diese beinhaltet unter anderem ein allgemeinbildendes Gymnasium, einige Berufsbegleitende Schule und viele mehr.

## Freizeit

Neben einer gut ausgeprägten Vereinsstruktur mit verschiedenen Sport-, Narren- und Musikvereinen, findet man in Radolfzell ein vielfältiges kulturelles Angebot. Dieses setzt sich zusammen aus einigen Veranstaltungen, Festivals, Museen und kulturellen Einrichtungen.

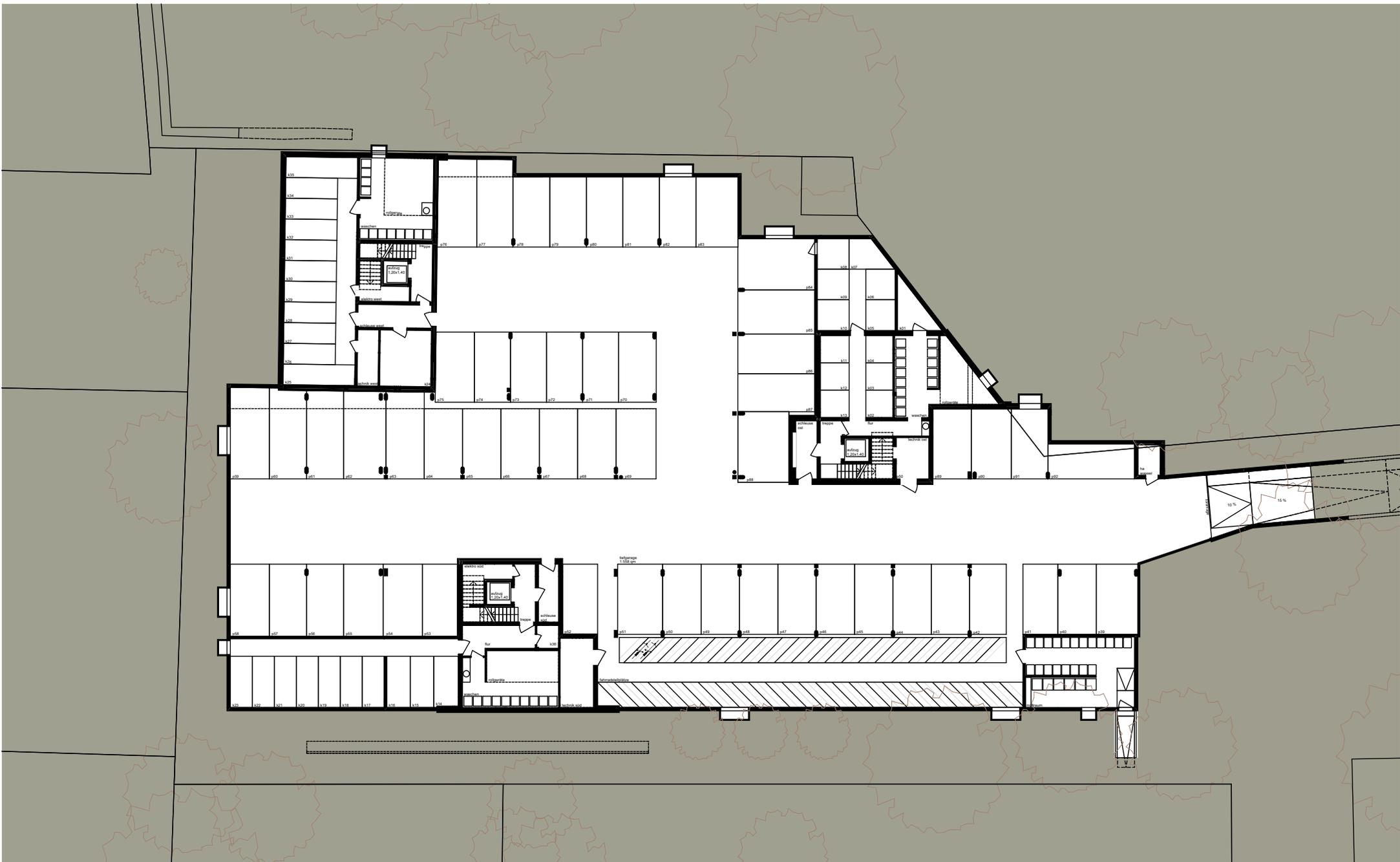
## Einkaufen

Radolfzell verfügt über eines der einzigen Factory-Outlet Center der Region. Gleichzeitig ist die Innenstadt mit vielen Einzelhandelsgeschäften bestückt, die zum Verweilen einladen. Zwischen diesen vielen einzelnen Geschäften finden sich zahlreiche Cafés, Eisdielen und Restaurants.

Durch das große Angebot verschiedener Supermärkte, sowie Bäckereien und Metzgereien verfügt Radolfzell über eine gut funktionierende regionale Nahversorgung an Lebensmitteln.







untergeschoss





erdgeschoss





1. & 2. obergeschoss





3. obergeschoss





dachgeschoss



Ihre Notizen



ansichten ost & west

  
MIRABELLENWIESE

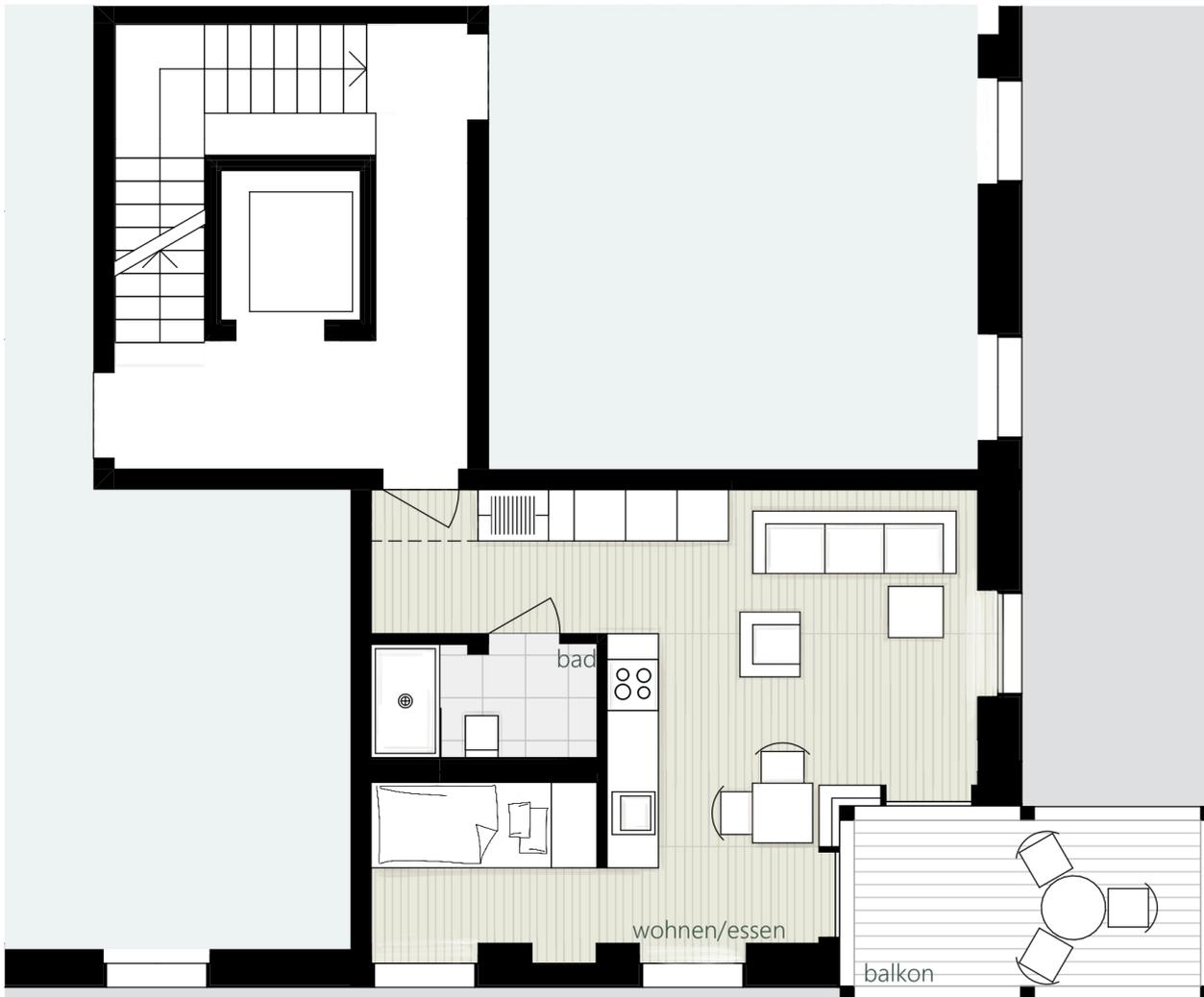


ansichten süd & nord

  
MIRABELLENWIESE



MIRABELLENWIESE



1,5-zimmer-wohnung  
typ a

wohnen/essen	29,48 qm
bad	3,40 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm
gesamtfläche:	36,98 qm





MIRABELLENWIESE



## 2-zimmer-wohnung

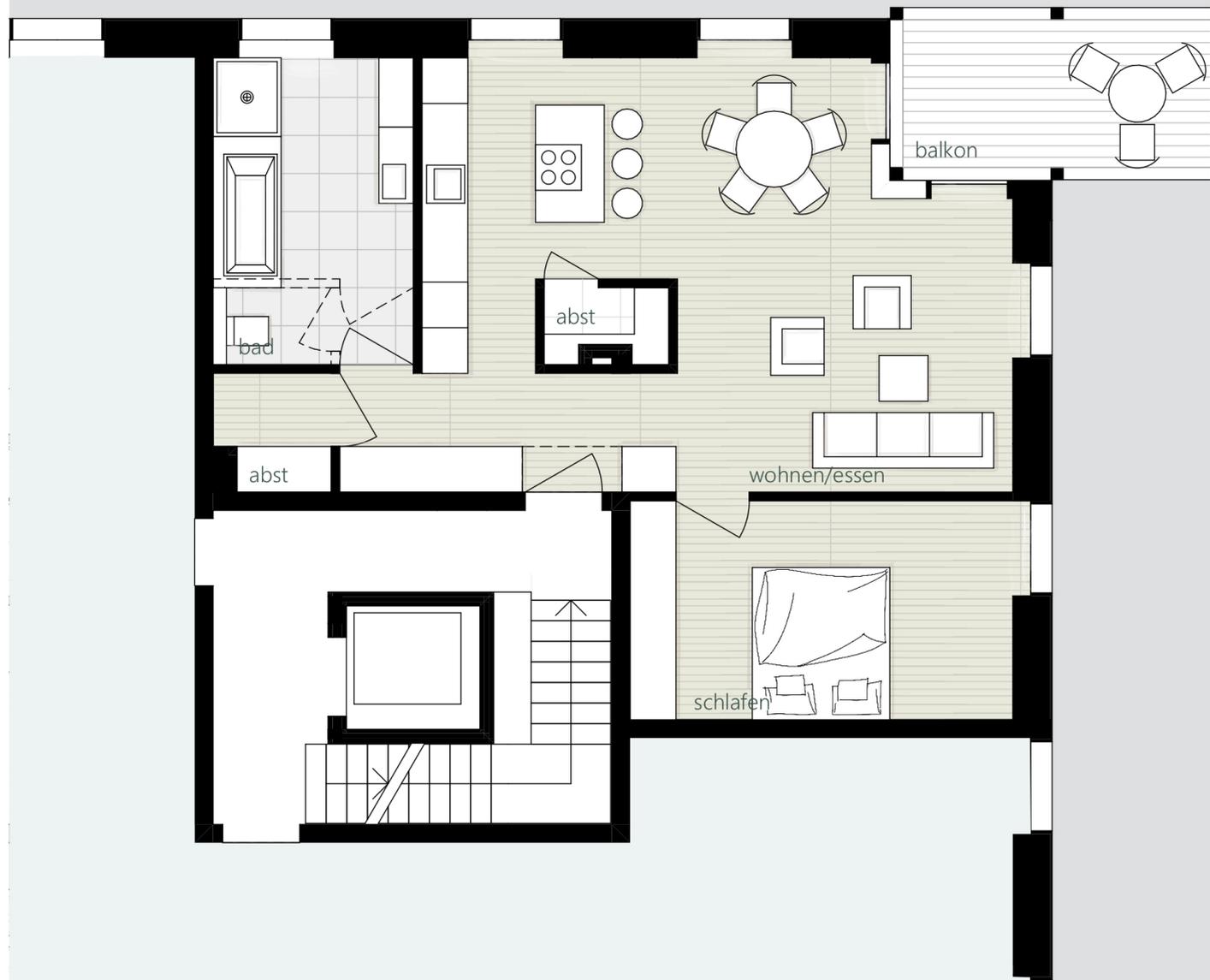
typ a

variante 1

wohnen/essen	48,42 qm
schlafen	14,33 qm
bad	6,12 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtläche: 73,01 qm





## 2-zimmer-wohnung

typ a

variante 2

wohnen/essen	40,29 qm
schlafen	14,33 qm
bad	10,52 qm
vorratsraum	1,46 qm
abstellraum	2,22 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtfläche: 72,96 qm



MIRABELLENWIESE



## 2-zimmer-wohnung

typ a

variante 3

wohnen/essen	40,98 qm
schlafen	14,33 qm
bad	12,20 qm
abstellraum	1,46 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtfläche: 73,11 qm





MIRABELLENWIESE



## 2-zimmer-wohnung

tyb b

variante 1

wohnen/essen	29,46 qm
schlafen	15,20 qm
bad	3,40 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtläche: 52,20 qm





MIRABELLENWIESE



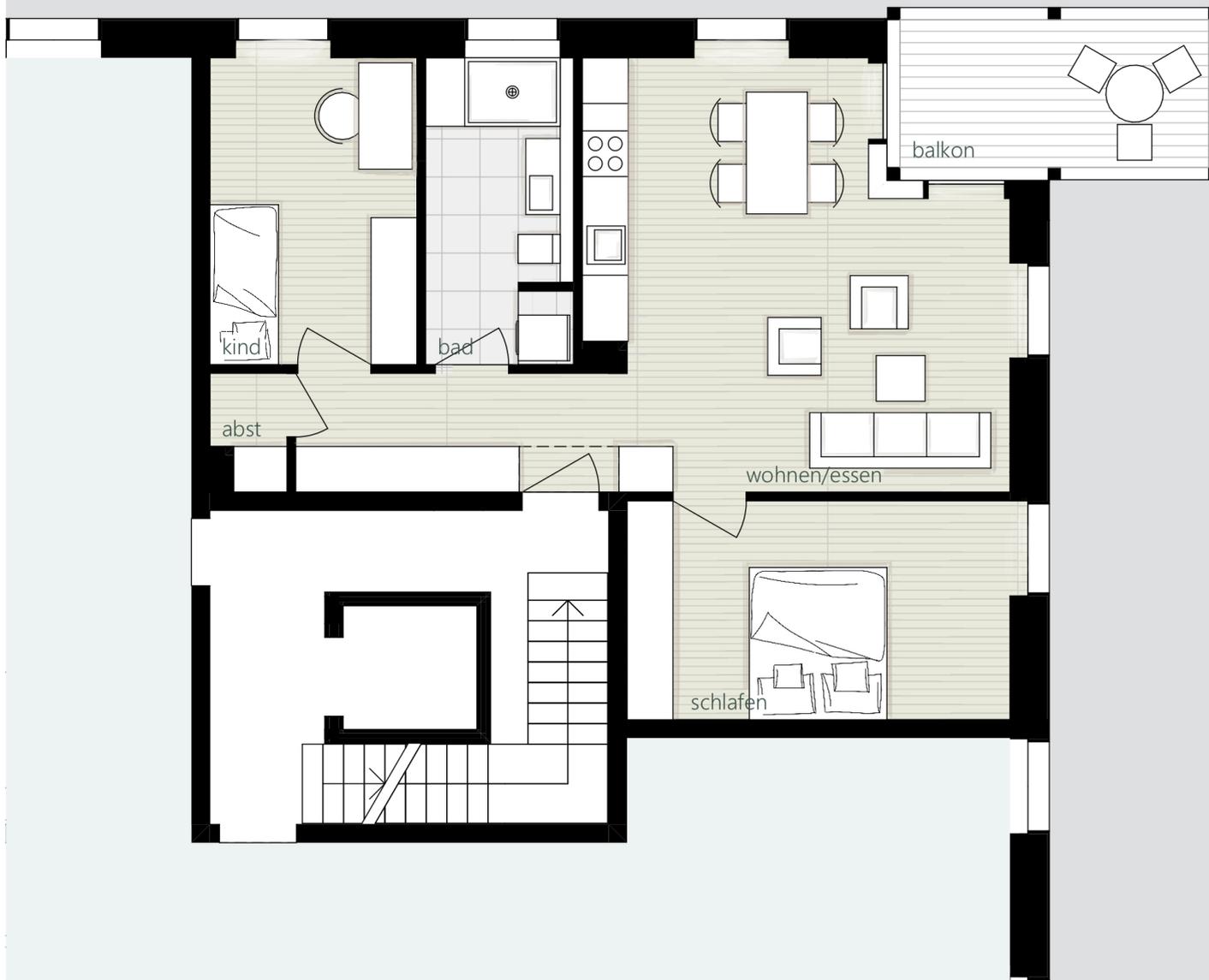
2-zimmer-wohnung  
typ b  
variante 2

wohnen/essen	26,21 qm
schlafen	15,20 qm
bad	6,68 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm
gesamtfläche:	52,20 qm





MIRABELLENWIESE



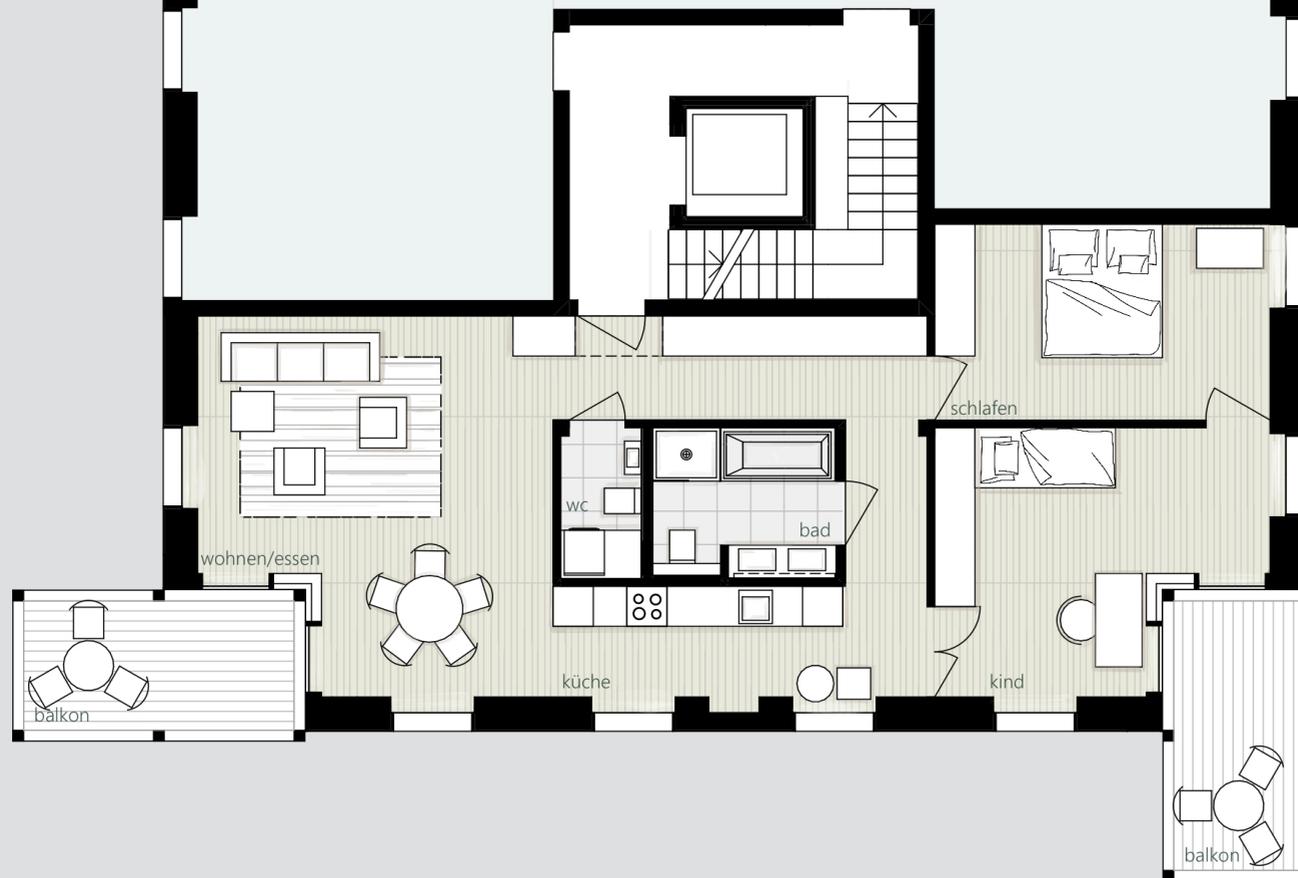
### 3-zimmer-wohnung typ a

wohnen/essen	34,18 qm
schlafen	14,33 qm
kind	10,88 qm
bad	7,78 qm
abstellraum	1,31 qm
balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm
<b>gesamtfläche:</b>	<b>72,62 qm</b>





MIRABELLENWIESE



3-zimmer-wohnung  
typ b  
variante 1

wohnen/essen	47,74 qm
schlafen	14,63 qm
kind	16,88 qm
bad	6,12 qm
wc/hwr	2,42 qm
1. balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm
2. balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtfläche: 96,07 qm



MIRABELLENWIESE



3-zimmer-wohnung  
typ b  
variante 2

wohnen/essen	44,78 qm
schlafen	14,63 qm
kind	16,88 qm
bad	8,65 qm
wc/hwr	1,59 qm
vorratsraum	1,26 qm
1. balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm
2. balkon (1/2 gerechnet)	4,14 qm

gesamtfläche: 96,07 qm



MIRABELLENWIESE



3-zimmer-wohnung  
typ dachgeschoss  
variante 1

wohnen/essen	50,00 qm
schlafen	15,15 qm
kind	10,80 qm
bad	6,00 qm
wc/hwr	1,40 qm
terrasse (1/3 gerechnet)	7,60 qm
balkon (1/3 gerechnet)	1,50 qm

gesamtfläche: 92,45 qm



# Baubeschreibung

## A. Rohbau

### 1. Böden und Decken

#### Gründung

Unter Wohngebäuden (ohne Bereich Tiefgarage) Stahlbeton-Massivplatte, 30 bis 40 cm stark oder nach statischen Erfordernissen, güteüberwachtes Abdichtungssystem Fabrikat Vistona oder Hydraton oder gleichwertig nach Erfordernis des Bodengutachtens als Sonderkonstruktion, Oberseite im Sichtbereich flügelgeglättet.

Im Bereich Tiefgarage Gründung auf Einzel- und Streifenfundamenten nach statischen Erfordernissen.

Decke über Tiefgarage ausserhalb der Wohngebäude

Stahlbeton-Massivdecken nach statischen Erfordernissen, Untersicht geschalt, güteüberwachtes Abdichtungssystem Fabrikat Vistona oder Hydraton oder gleichwertig, ohne Chloridschutzbeschichtung.

Decke über Untergeschoss

Estrich, mit integrierter Fußbodenheizung, schwimmend verlegt auf Trittschall-Dämmplatten, Stahlbeton-Massivdecken nach statischen Erfordernissen, Untersicht glatt geschalt, ggf. mit zusätzlicher Wärmedämmung nach Erfordernis.

Decken zwischen Wohngeschossen

Estrich, mit integrierter Fußbodenheizung, schwimmend verlegt auf Trittschall-Dämmplatten, Stahlbeton-Massivdecken nach statischen Erfordernissen, Untersicht glatt geschalt.

Dachkonstruktion

Dachflächen teilweise extensiv begrünt auf durchwurzelungsfester Abdichtung aus zweilagigen Bitumenbahnen. Wärmedämmung entsprechend der zum Zeitpunkt der Kenntnisaufgabe gültigen Energieeinsparverordnung, Dampfsperre, Stahlbeton-Massivdecke nach statischen Erfordernissen. In Bereich von Photovoltaikanlagen und in Randbereichen Kiesschüttung. Unter Dachterrassen Extruderdämmung.

Verwahrung der umlaufenden Dachränder, Attiken und Dachgesimse aus Titanzink- oder Aluminiumblech oder gleich-/höherwertig.

Abdichtungen auf Dächern und Dachterrassen Anwendungsklasse K1 nach DIN 18531 mit Abdichtungslagen der Eigenschaftsklasse E1.

Sicherungseinrichtungen auf obersten Dächern als Einzelanschlagpunkte oder, falls eine Photovoltaikanlage installiert wird, als an der PV-Unterkonstruktion montiertes Seilsystem.

### 2. Treppen

Treppenläufe als massive Stahlbeton-Fertigteile schallentkoppelt gelagert.

### 3. Außenwände

#### Untergeschoss

Aussenwände Stahlbeton-Massivwände nach statischen Erfordernissen. Unter Wohngebäuden (ohne Bereich Tiefgarage) güteüberwachtes Abdichtungssystem Fabrikat Vistona oder Hydraton oder gleichwertig nach Erfordernis des Bodengutachtens. Innenseite glatt geschalt. Wärmedämmung in den beheizten Bereichen. Keine Hydrophobierung bewitterter Betonwände.

Gedämmte Bereiche sind Treppenhaus, Wasch- und Technikräume. Kellerräume sind ungedämmt.

Erd- und Obergeschosse

Porosiertes Hochloch-Ziegelmauerwerk mit Holz- oder Mineralwollfüllung, 49 cm Steinstärke.

In untergeordneten Teilbereichen Stahlbeton mit Wärmedämmsystem, sofern statisch erforderlich, Aussenseite mineralischer Aussenwandputz aus Kalk oder Kalkzement, Innenseite Kalkputz oder Kalkgipsputz, glatt verputzt, Oberflächenqualität ca. Q2.

### 4. Innenwände

#### Tragende Innenwände

Wohnungstrennwände und Treppenhauswände aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, in Teilbereichen aus massivem Kalksandstein-Mauerwerk (Rohdichte 2,0 kg/dm<sup>3</sup>) oder gleichwertig.

Wohnungsinnenwände als Ziegelmauerwerk (Rohdichte  $\geq 1,2$  kg/dm<sup>3</sup>).

In Wohngeschossen Oberflächen von Mauerwerkswänden beidseitig Kalkputz glatt verputzt, Betonwände glatt gespachtelt, Oberflächenqualität ca. Q2.

#### Nichttragende Wände

Montagewände mit Metallständern und beidseitig doppelter Gipskarton-Beklankung, glatt gespachtelt, Oberflächenqualität ca. Q2. Ausbildung des Anschlusses an massive Bauteile als Bewegungsfugen (Im Übergangsbereich Montagewand zu Massivwand oder Massivdecke bilden sich die Fugen ab. Diese sind keine Risse und stellen keinen Mangel dar).

Alternativ können Wände aus Mauerwerk ausgeführt werden.

#### Kellertrennwände

Trennwände zwischen Kellerabteilen und zwischen Kellerabteilen und Fluren als Holzprofilwandsystem, halbgeschlossen, Fabrikat AFM oder gleichwertig.



## 5. Balkone

Balkone als Holzkonstruktion aus Nadelholz mit Deckenplatten aus verleimtem Vollholz, ca. 18 cm stark. Decken abgedichtet mit Abdichtung als zweilagigen Bitumenbahnen. Stützenfüsse und Verbindungsmittel aus verzinktem Stahl. Gesime auf Belagsebene abgedeckt mit Titanzink- oder Aluminiumblech.

## B. Ausbau

### 1. Boden-, Decken-, Balkon-/Terrassenbeläge

#### Tiefgarage

Beton-Pflasterbelag, 6 bis 8 cm stark, auf Schottertragschicht, mit farblich abgesetzten Parkplatzmarkierungen.

#### Untergeschosse Garagen

Wischfester Bodenanschrieb in Kellerräumen. Fahrrad-, Müll- und Waschraum und Garage davon abweichend mineralisch imprägniert. Decken Beton unbehandelt.

#### Wohnräume im Erd- und Obergeschoss

Holzparkett Eiche als massives Stabparkett, mind. 15 mm stark, vollflächig verklebt, Vergütungspreis bei Eigen- oder Sonderausführung: 90,- €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Verlegung und Sockelleiste.

#### Badezimmer, WC-Räume und Küche

Fliesenbelag, Formate und Farben nach Mustervorlage. Fliesen als Standardformate zwischen 15 x 15 und 30 x 60 cm, Materialwert 45 €/m<sup>2</sup> brutto, Vergütungspreis bei Eigen- oder Sonderausführung: 85 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Verlegung.

#### Balkone und Terrassen

Balkone mit Dielenbelägen aus europäischer Lärche, ca. 25 mm stark, auf Unterkonstruktionen aus Aluminium, WPC oder gleichwertig. Anschluss an Fensterelemente in gedeckten Bereichen ohne Fassadenrinne.

Dachterrassen mit Betonwerksteinplatten in Kies oder auf Stelzlagern verlegt, Format 40 x 40 cm, grau. In nicht gedeckten Bereichen Fassadenrinnen vor Türen mit Schwellen < 5 cm. Die Abdichtungsflächen der Dachterrassen erhalten kein Gefälle (Wasserabfluss durch Verdrängung). Die Belagsflächen erhalten kein Gefälle.

#### Deckenuntersichten der Wohnbereiche

Oberfläche glatt gespachtelt (Oberflächenqualität Q2), endbehandelt im Farbton weiß.

## 2. Wandoberflächen

#### Kellerräume

Anstrich im Farbton weiß bis leicht getönt.

#### Tiefgarage

Beton oder Tektalandaämmung naturbelassen oder höherwertig.

#### Treppenhäuser

Anstrich nach Farbkonzept des Planers.

#### Wohnräume:

Wahlweise Rauhfaser oder glatt gespachtelt (Oberflächenqualität ca. Q2), Anstrich im Farbton weiß.

Es ist keine vollflächige Gewebearmierung vorgesehen. Bei Ausführung der Glattschicht sind die Hinweise zu Haarrissen unter Ziffer E zu beachten.

#### Badezimmer, WC-Räume und Küchen

Bäder und WC-Räume bis auf Höhe ca. 1,20 m über Fußboden gefliest, im Duschbereich ca. 2,10 m. Formate und Farben nach Mustervorlage. Fliesen als Standardformate zwischen 15 x 15 und 30 x 60 cm, Materialwert 45 €/m<sup>2</sup> brutto, Vergütungspreis bei Eigen- oder Sonderausführung: 80 €/m<sup>2</sup> brutto inkl. Verlegung.

Oberhalb der Fliesen geputzte Oberfläche (Oberflächenqualität ca. Q2) endbehandelt im Farbton weiß. Silikonfugen im Fugenfarbton

### 3. Fenster und Fenstertüren

#### Außenfenster und Fenstertüren

Ausführung der Fenster und Fenstertürelemente als Holzfenster, dreifachverglast, Dreh-Beschläge, Fenstergriffe aus Leichtmetall eloxiert, Fabrikat FSB oder gleichwertig.

Wärmedämmwert nach Energiebedarfsberechnung auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Kenntnisgabe gültigen Energieeinsparverordnung.

An Terrassen-, Balkon und Loggiatüren Schwelle als Sonderkonstruktion nach DIN 18531 Ziff. 6.8 mit einer Schwellenhöhe von ca. 30 bis max. 50 mm.

Blend- und Sonnenschutz an Fenster der Wohnungen

An allen Fenstern/Fenstertüren von Wohnungen ausser an Fenstern/Fenstertüren zu Loggien aussenliegender, elektrisch betriebener Vertikalstoffstore mit im Sturz versenktem Rollokasten aus Leichtmetall, Stoffbehang Serge 600 oder gleichwertig, Öffnungsfaktor 3 bis 5 %.

#### 4. Türen

##### Hauseingangstüren

Zweiteilige Hauseingangstüre als Holzrahmenelement, lasiert oder geölt, mit Verbundsicherheitsverglasung. Türen mit Drücker oder Griffstange außen und Drückergarnitur innen, PZ-Motorschloss passend zur gesamten Schließanlage.

##### Briefkastenanlage

Sprechanlage mit Klingeltaster in Briefkastenanlage integriert.

##### Wohnungseingangstüren

Einflügelige Türelemente, Schalldämmmaß nach Schallschutzanforderungen der DIN 4109, Holzumfassungszarge, dichtschiessend, Türdrücker Aluminium Fabr. FSB oder gleichwertig, Profilzylinder mit 3 Schlüsseln und Spion.

##### Wohnungs-Innentüren

Einflügelige Türelemente, Holzumfassungszarge und Türblatt Röhrenspan, im Farbton weiß, seidenmatt, wo erforderlich Unterschnitt als Überströmöffnung, Türdrücker Aluminium Fabr. FSB oder gleichwertig, passend zu Fenstergriffen.

##### Kellertüren

Stahl-Mehrzwecktüren mit Stahleck- oder Umfassungszargen, nach baurechtlicher Erfordernis ggf. als selbstschiessende T30- bzw. T30 RS-Türen.

##### Toranlagen

Tiefgaragentor als elektrisch betriebenes Schwingtor, Fabrikat Pfullendorfer Torsysteme oder gleichwertig, ausgelegt für Sammelgaragen bis 99 Stellplätzen. Je Stellplatz ein Handsender.

### C. Technische Anlagen

#### 1. Personenaufzüge

Triebwerksraumloser Personenaufzug, rollstuhlgängige Tür- und Kabinenmasse, Kabinenausstattung mit Handlauf und Spiegel, Notrufeinrichtung. Kabinentableau senkrecht, Tastergröße ca. 30 x 30 mm.

Sammelsteuerung abwärts, Etagentableau mit Ruftaster (ohne Richtungsanzeige).

Für den Betrieb der Notrufeinrichtung ist von der Gemeinschaft der Eigentümer gemäss den gesetzlichen Vorschriften der Anschluss an eine Notrufzentrale zu beauftragen.

#### 2. Elektroinstallationen

##### Allgemein

Treppenhaus: Deckenleuchten über Podest und in den Fluren geschaltet über Bewegungsmelder. Installation in den Wohnungen unter Putz, in den Kellerräumen auf Putz, soweit nicht in Beton eingelegt. Aussenanlagen: Wegebeleuchtung von der Kneippstrasse zu den Hauseingängen und an der Tiefgaragenzufahrt. Abweichend von der DIN 18040 Teil 2 wird eine Mindestbeleuchtungsstärke von mind. 0,2 bis 3,0 lux vereinbart.

##### Wohnungsausstattung

Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung und eine Multimedia-Grundverkabelung für Telefon und Internet.

Alle Wohnungen mit Funk-Rauchwarnmelder mit zentraler Funkstation im Haus per Go-Bay Wartung. Die Melder werden durch die Gemeinschaft der Eigentümer gemietet.

Küche: 3 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluss, je 1 Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, und Dunstabzug, 1 Deckenleuchtauslass, 1 Schalter, Raumthermostat (nur bei abgeschlossenem Raum).

Bad: 1 Deckenleuchtauslass, 1 Wandleuchtauslass, 2 Doppelsteckdosen, 1 Schalter, Raumthermostat.

WC: 1 Steckdose, 1 Wandleuchtauslass, 1 Schalter.

Flur/Diele: 1 Gegensprechanlage, 1 Steckdose, 1 Deckenleuchtauslass, Schalter nach Bedarf, 1 Telefonanschluss, Raumthermostat (nur bei abgeschlossenem Raum).

Wohnzimmer/ Esszimmer: 2 Einfach-, 2 Doppel- und 1 Dreifachsteckdosen, 2-3 Deckenleuchtauslässe, 1-3 Schalter, 1 Kabelanschluss, Raumthermostat.

Elternschlafzimmer: 1 Einfach-, 3 Doppelsteckdosen, 1 Deckenleuchtauslass, 3 Schalter, 1 Kabelanschluss, Raumthermostat.

Weitere Zimmer: 1 Einfach-, 2 Doppelsteckdose, 1 Deckenleuchtauslass, 1 Schalter, 1 Kabelanschluss, Raumthermostat.

Balkone / Terrassen: 1 Außensteckdose, 1 Wandleuchte, 1 Schalter für Beleuchtung.

Keller: Im Keller werden je Wohnung ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss mit Schloss vorgesehen. Optional auf Käuferwunsch wird der Anschluss in der Wohnung verlegt (ohne Schloss).

Kellerraum: 1 Steckdose, 1 Schalter, 1 Leuchte.

#### 3. Sanitärinstallationen

##### Allgemeine Informationen

Zentrale Enthärtungsanlage für alle Gebäude. Warmwasserbereitung hausweise zentral im Kellergeschoss. Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl- oder Kunststoffrohr bis zum Stockwerk, von dort Kunststoffrohre zu den Geräteanschlüssen, alle Rohrschellen mit Schalldämmprofil, Abwasserfalllei-

tungen aus schalldämmendem Kunststoffrohr. Nach Abzweigung in die Wohnung Absperrventil mit Zwischenzähler. Die Verbrauchsmesser (Kalt- und Warmwasseruhren und Wärmemengenzähler) werden durch die Gemeinschaft der Eigentümer von einer Wärmemessdienstfirma auf Funkbasis angemietet.

Wenn nicht anders erwähnt werden Mischarmaturen als Aufputzvarianten installiert.

Die Darstellung der Sanitäreinrichtung in den Plänen ist illustrativ und nicht verbindlich.

Badezimmer Ausstattung

Wand-Tiefspülklosett, Porzellan weiß, Klosettsitz weiß. Waschtisch ca. 60 cm breit, Porzellan weiß, Einhebelmischer verchromt. Der zweite Waschtisch oder ein breiterer Waschtisch, sofern im Plan dargestellt, verstehen sich als Sonderwunschoption. Geflieste, bodengleiche Dusche, Einhebelmischer verchromt, Brausestange und Handbrause. Badewanne als Einbauwanne, Stahl emailliert, weiß, Einhebelmischer verchromt. Handbrause mit Wandhalterung.

WC Ausstattung

Wand-Tiefspülklosett, Porzellan weiß, Klosettsitz weiß, Handwaschtisch ca. 45 cm breit, Porzellan, Einhebelmischer verchromt.

Fabrikate:

WC: Serie Diana S oder gleichwertig

Waschtisch: Serie Diana S oder gleichwertig

Armaturen: Modell Hansgrohe Tecturis oder gleichwertig

Außenwasserhahn

Die Erdgeschosswohnungen und die Wohnungen in obersten Geschossen erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Kellergeschoss

Waschmaschinenanschluss im Waschraum im Keller (oder optional-alternativ auf Käuferwunsch in der Wohnung). Hebeanlage für fäkalienfreies Abwasser.

Tiefgarage

In der Tiefgarage sind keine Bodenabläufe für Tropfwasser vorgesehen und erforderlich.

Die Einfahrt erhält eine Entwässerungsrinne.

#### 4. Lüftungsanlagen

Tiefgarage

Natürliche Querbelüftung über Lüftungsschächte.

Wohnräume

Dezentrale Abluftanlagen für innenliegende Nassräume zur Regulierung des Feuchteschutzes nach DIN 4108-3.

Küchen

In den Einbauküchen müssen vom Käufer Umluftdunstabzugshauben vorgesehen werden.

Kellerräume

Einbau einer feuchtigkeitsgesteuerten Abluftanlage. Nach Bedarf ist der Einbau von Trocknungsgeräten in den Wasch- und Trockenräumen vorbehalten.

Treppenhäuser

Innenliegende Treppenhäuser und Aufzugsschächte mit Dachoberlichter, die nach LBO im Brandfall zur Entrauchung dienen und im jeweils obersten Geschoss mit Auf-/Ab-Taster betätigt werden können. Wind- und Regensensor, keine Zeitschaltuhr.

#### 5. Heizungsinstallationen

Anschluss der Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Radolfzell GmbH.

Nachrichtliche Information der Stadtwerke (Die Beschreibung ist nicht Vertragsbestandteil): Die Wärme aus der neu zu bauenden Heizzentrale Am Klärwerk stammt zu 77% aus einer Großwärmepumpe, die mit der Abwasserwärme gespeist wird, zu 20% aus einem Erdgas-BHKW und zu 3% aus einem Spitzenlast-Erdgaskessel. Sowohl GEG als auch WPG werden vollständig erfüllt. Ein Dekarbonisierungsfahrplan bis 2045 ist enthalten.

Falls die Versorgung aus der Wärmenetz zum Termin der Bezugfertigkeit von den Stadtwerken nicht garantiert werden kann, erfolgt die Wärmeherzeugung über Luft-Wasser-Wärmepumpen (1 Wärmepumpe je Gebäude) mit Heizwasserpufferspeicher und Frischwassermodul für die Trinkwassererwärmung.

In Wohnungen Fußbodenheizung im Kunststoffrohrsystem. Ein Raumthermostat je Aufenthaltsraum zur individuellen Regelung (Zueinander offene Raumeinheiten z.B. Diele, Wohnen, Küche erhalten nur einen Raumthermostat).

Allgemeinräume werden soweit notwendig mit Radiatoren beheizt.

Zählereinrichtungen

Die Verbrauchserfassung erfolgt wohnungsweise über Wärmemengenzähler in den Heizverteilerkästen und Wasserzähler in den Bädern. Die Verbrauchsmesser werden durch die Gemeinschaft der Eigentümer von einer Wärmemessdienstfirma auf Funkbasis angemietet.

#### D. Außenanlagen

Stellplätze, Hof- und Grünflächen

Beläge vor Hauseingängen in Naturstein, mit eingelassener Sauberlaufzone. Terrassen und andere feste Beläge in Freianlagen aus Zementplatten, Pflastersteinen oder höherwertig. Fahrwege asphaltiert.



MIRABELLENWIESE

Oberirdische Stellplätze und Wegeverbindungen als Kiesbelag, Korngrösse 7-14 mm oder feiner, auf Einkornbetonschicht oder als wassergebundene Decke. Vegetationsflächen mit dem auf dem Grundstück vorhandenen Oberboden angedeckt. Grünflächen mit Stauden, Sträuchern und Bäumen bepflanzt bzw. mit Rasen eingesät. Die Darstellung der Freianlagen einschliesslich Gartenmauern im Erdgeschossplan ist illustrativ und nicht verbindlich.

Der Verkäufer nimmt aus der Fertigstellungspflege den ersten Rasenschnitt der Zierrasenflächen vor. Die darüber hinausgehende Fertigstellungspflege nach DIN 18916 (z.B. Wässern, Beseitigen von unerwünschtem Aufwuchs, Beseitigen von Laub und abgestorbenen Pflanzenteilen, Gehölzschnitt, Düngen) ist durch die Gemeinschaft der Eigentümer zu erbringen.

## E. Sonstiges

### Energiestandard

Das Gebäude wird mindestens im Energiestandard KfW 55 errichtet.

### Schallschutz

Das Gebäude wird mit regelgerechtem Schallschutz errichtet. Erhöhter Schallschutz nach DIN 4109-5 ist nicht vereinbart.

### Erschliessungskosten

Der Verkäufer wird das Objekt schlüsselfertig und betriebsbereit erstellen und damit alle im Zusammenhang stehenden Kosten und Gebühren tragen (wie z.B. Hausanschlusskosten, Abnahmegebühren). Anliegerbeiträge und Erschließungskosten werden, soweit diese nach Übergabe angefordert werden, von der Gemeinschaft der Eigentümer getragen.

### Wartung

Die Wartung des Objekts ist Sache der Eigentümer bzw. der Gemeinschaft der Eigentümer. Der Verkäufer legt zur Übergabe des Objekts eine Unterlage für spätere Arbeiten an der baulichen Anlage vor. Der Unterlage ist für einen ordnungsgemässen Betrieb des Objekts durch Folge zu leisten, vorgegebene Wartungsintervalle sind einzuhalten und sicherheitstechnischen Massnahmen und Hinweise sind zu beachten.

Technische Anlagen und bewegliche Bauteile (z.B. Heizungsinstallationen, zentrale Sanitärinstallationen, zentrale und dezentrale Lüftungsinstallationen, Rauchabzugsanlagen, Hebeanlagen, Aufzugsanlagen, Beleuchtung), Sicherungseinrichtungen (Seilsysteme), Fenster, Türen, Toranlagen, Dachbegrünungen und Vegetationsflächen, Dichtstofffugen) müssen vom Käufer regelmässig entsprechend den Herstellerempfehlungen oder den anerkannten Regeln der Technik gewartet werden.

Fassaden und Dachdichtungen müssen jährlich inspiziert werden. Dächer dürfen nur von im Umgang mit persönlicher Schutzausrüstung geschultem Personal betreten werden.

Schraub- und Dübelverbindungen an Geländern im Aussenbereich müssen alle zwei Jahre inspiziert

werden.

Holzbauteile im Freien wie Fenster oder Balkone müssen jährlich inspiziert und Holzschutzbeschichtungen nach Bedarf erneuert werden.

Für die Aufzugsanlagen ist von der Gemeinschaft der Eigentümer ein Wartungsvertrag über mindestens 5 Jahre ab Übergabe des Eigentums abzuschliessen.

Sicherheitstechnisch relevante Bauteile wie Aufzugsanlagen, Rauchabzugsanlagen, Sicherheitsbeleuchtungen, Feuerlöscheinrichtungen, CO-Warnanlagen oder Seilsysteme müssen regelmässig entsprechend den gesetzlichen Vorschriften von Sachverständigen geprüft werden. Die Gemeinschaft der Eigentümer hat die Prüfungen zu veranlassen.

Flächen über Tiefgaragen- und Kellerdecken ausserhalb von Gebäuden und in Loggien müssen mechanisch von Schnee geräumt werden und dürfen nicht mit Tausalz bestreut werden (Korrosionsgefahr des Stahlbetons).

Vegetationsanlagen sind nach DIN 18916 Zif. 7.3 und nach DIN 18919 zu pflegen.

Hinweis: Der gesetzliche Gewährleistungsanspruch kann bei ausbleibender oder falscher Wartung gestört sein.

### Technische Vereinbarungen

Bei geglätteten Wandoberflächen stellen Haarrisse bis 0,35 mm und Unebenheiten im Streiflicht keinen Mangel dar. Am Übergang von Trockenbau zu nassverputzten Wänden wird eine Bewegungsfuge (z.B. offen oder in Form einer durchschnittenen Dichtstoffuge) hergestellt, da sich die Bauteile unterschiedlich ausdehnen.

In Bädern und WC-Räumen können die nach VDI 6000 Blatt 1 empfohlenen Mindestabstände möglicherweise nicht in allen Fällen eingehalten werden.

Silikonfugen sind Wartungsfugen und regelmässig zu erneuern. Die Erneuerung unterliegt nicht der Gewährleistung.

In Kellerräumen: Das dauerhafte Aufstellen weichmacherhaltiger Kunststoffe (Reifen, Geräte und Möbelfüsse) kann Bodenanstrieche beschädigen.

Die Tiefgarage wird ohne Abdichtung des Bodens errichtet. Zur Ableitung von aufstauendem Sickerwasser wird unter dem Garagenboden eine Drainageverrohrung eingebaut, die auf sickerfähigen Untergrund entwässert. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds wurde ingenieurmässig geprüft. Die Bodenflächen in der Tiefgarage können bei extremen Niederschlagssituationen dennoch Feuchtigkeitserscheinungen aufweisen.

### Planungsfortschreibung

Änderungen der Bauausführung, der Planung, der Material- und Baustoffauswahl im Zuge der Planungsfortschreibung bleiben vorbehalten, soweit diese baurechtlich (insbesondere bedingt durch behördliche und gesetzliche Auflagen) oder technisch notwendig sind oder zu gestalterischen Verbesserungen führen, für den Erwerber zumutbar erscheinen und Güte, Wert und Gebrauchstauglichkeit des Objektes nicht mindern. Bei allfälligen Änderungen der Modellprogramme der Zulieferer soll ein jeweils

gleichwertiges Produkt eingesetzt werden. Auflagen der Baugenehmigung bzw. behördliche oder gesetzliche Anforderungen haben Vorrang vor allen anderen Absprachen. Die aufgeführten alternativen Ausführungen („oder“) werden nach der Festlegung des Bauträgers ausgeführt.

In den Plänen dargestellte Einrichtungen, die nicht in der Baubeschreibung aufgeführt sind, sowie Duschtrennwände oder massiv dargestellte Trennwände in Bädern sind illustrativ.

Bei Unstimmigkeiten zwischen dieser Baubeschreibung und den Bauzeichnungen gelten zunächst diese Baubeschreibung und dann die Bauzeichnungen.

## F. Hinweise

### Baurechtliche Hinweise

Für die Integration der Fahrradstellplätze in die Tiefgarage wird/wurde im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Abweichungsantrag von den Festlegungen der Garagenverordnung gestellt.

### Hinweise zum Gebrauch

Kellerräume dienen nicht zur Lagerung verderblicher und feuchtempfindlicher Güter, da zu bestimmten Jahreszeiten und Temperaturverhältnissen Kondenswasser auftreten kann. In den Wasch- und Trockenräumen im Kellergeschoss kann im Sommer die Entlüftung nicht ausreichend sein für den Abtransport von Wäscheefeuchte. Bei hohen Aussentemperaturen ist Wäsche daher im Freien zu trocknen. In Tiefgaragen dürfen ausschliesslich Fahrzeuge abgestellt und zum Fahrzeug zugehörige Räder gelagert werden.

### Hinweise zur Wohnflächenberechnung

Der Wohnflächenberechnung erfolgt gem. WoFIV. Die Flächen der Terrassen im EG und die Balkone werden mit 50%, die Dachterrassen in obersten Geschossen mit 33% der tatsächlichen Fläche in die Wohnflächenberechnung der jeweiligen Wohnung mit einbezogen.

### Hinweise zum Grundbuch und zum Baulastenverzeichnis

Im Grundbuch und im Baulastenverzeichnis bei der Gemeinde sind Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten des Grundstücks eingetragen, die zu beachten sind.

### Hinweis

Diese Baubeschreibung ist ein Vorabzug und kann fortgeschrieben werden. Die beurkundete Fassung ist zu beachten.

Herausgeber und verantwortlich  
für Inhalt und Gestaltung:  
MIRABELLENWIESE BAU GmbH  
Am Täfele 7  
78244 Gottmadingen

Vertrieb durch:  
Fa. Manz Baubetreuung- und  
Beratungs- GmbH  
Scheffelstr. 4  
78315 Radolfzell

Linus Vögele  
07732 8228513  
l.voegele@manz-immo.com



  
MIRABELLENWIESE