

# LEBEN IN DER CITY



BAUGESSELLSCHAFT  
**HANAU**

**INFO**

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

06181-250141

# Baugesellschaft Hanau

**Nicht nur ein Haus – es könnte Ihr Zuhause sein.**

Für die meisten Menschen bedeuten die vier Wände weit mehr, als nur ein Dach über dem Kopf. Wir setzen deshalb alles daran, dass unsere Häuser für Sie ein echtes Zuhause werden, in dem Sie Raum zum Leben finden und Ihre ganz persönlichen Wohnträume erfüllen können. Wir legen Wert darauf, dass Sie sich in unseren Häusern geborgen und sicher fühlen, deshalb ist es uns wichtig, dass wir mit unserer Bauweise eine gewisse Harmonie ausstrahlen. Die Baugesellschaft Hanau, als eines der größten Wohnungsdienstleistungsunternehmen im östlichen Rhein-Main-Gebiet, engagiert sich in vielseitiger Hinsicht für die Stadt Hanau. Wir unterstützen die Entwicklung der Stadt zu einem lebens- und lebenswerten Zentrum, damit Sie nicht nur jetzt, sondern auch in Zukunft in unseren Häusern und der Stadt Hanau gerne zu Hause sind.

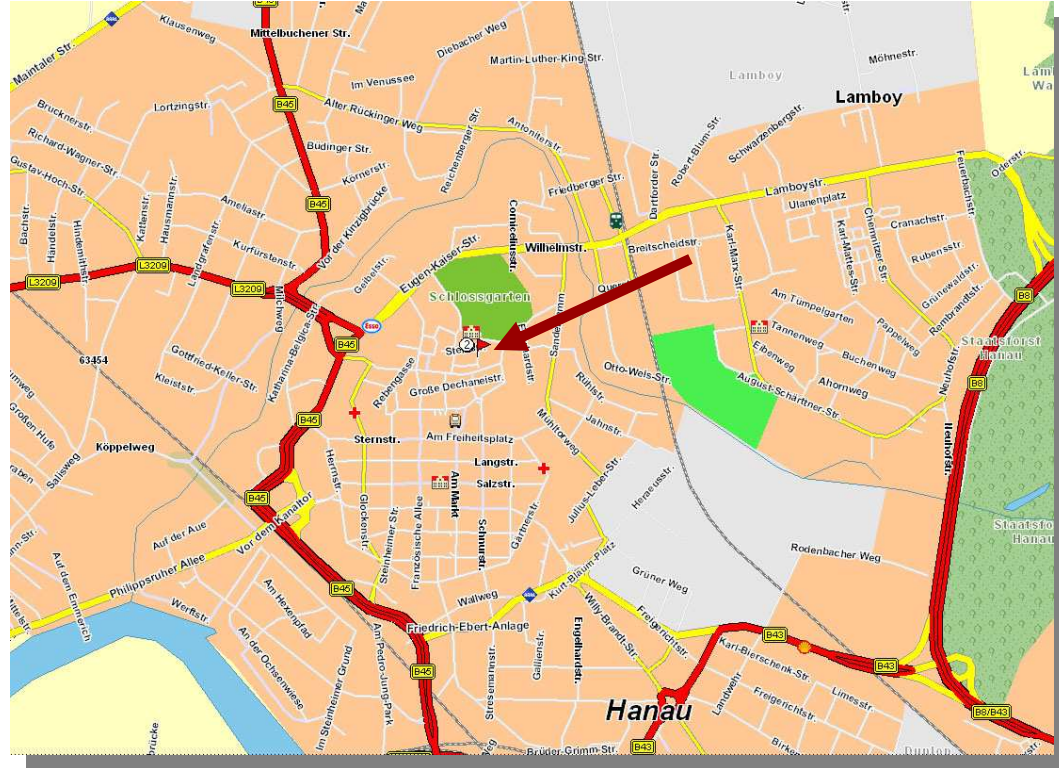
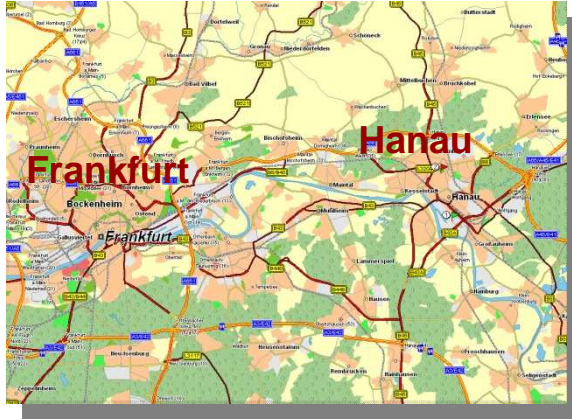
# Stadt Hanau

Hanau liegt im Osten des Rhein-Main-Gebietes an der Mündung der Kinzig in den Main. Man kann Hanau als eine zentrale Stadt des Main-Kinzig-Kreises bezeichnen, die durch ihre Lage eine ausgezeichnete Anbindung an alle Verkehrsmittel aufweist. Die Autobahnen A 45, A 66, A 3, sowie die Bundesstraße B 45, sind in max. 10 Fahrminuten zu erreichen. Man profitiert von der schnellen Verkehrsanbindung nach Frankfurt, wo sich Europas zweitgrößter Flughafen befindet. Es gibt ebenfalls eine gute Anbindung im öffentlichen Nahverkehr. Bus- und Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Naherholungsgebiete Vogelsberg, Taunus und Spessart bieten sich als Ausflugsziele für das Wochenende an. Aber auch in Hanau selbst finden Sie zahlreiche Waldwege, Kleingärten und Grünflächen, die Sie zum Entspannen vom Alltagsstress nutzen können. Im Osten Hanaus, im Lamboygebiet, befindet sich die Kinzigau, ein attraktives Landschaftsschutzgebiet, das zum wandern und Fahrrad fahren einlädt. Das Stadtgebiet von Hanau zeichnet sich ebenfalls durch die vielen Parkanlagen aus. Das Straßenbegleitgrün sorgt für ein gepflegtes Stadtbild und für Kinder- und Jugendliche gibt es ein reichhaltiges Angebot von Spiel- und Bolzplätzen.

# Die Lage der Wohnungen

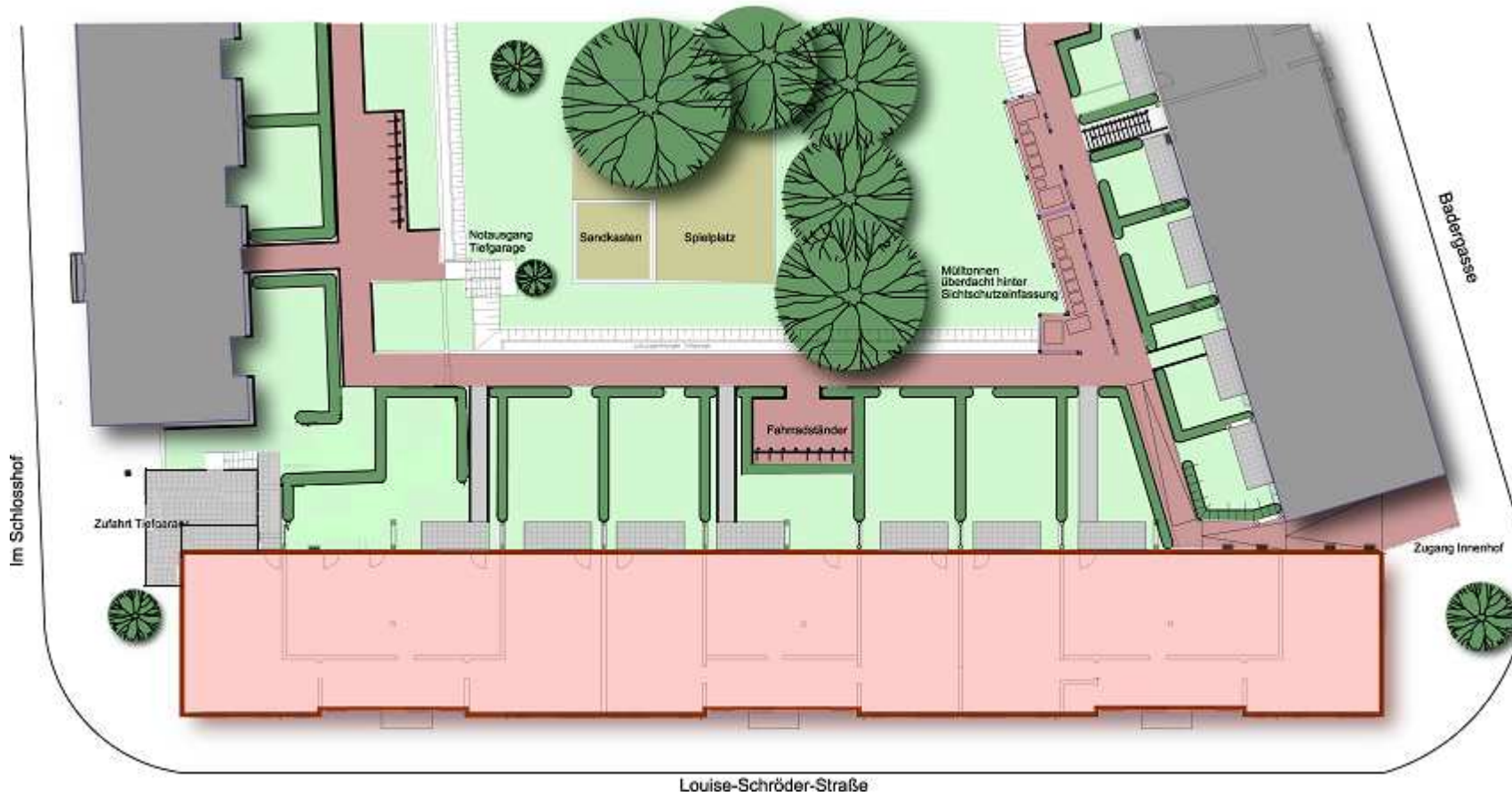
Die Louise-Schröder-Straße befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone, mitten in der Hanauer Altstadt. Ganz in der Nähe befindet sich der herrliche Schlossgarten, der zum Entspannen einlädt, neben ihm grenzt ein Kinderspielplatz an. Nur wenige Gehminuten hat man bis zu Hanau Innenstadt, dort findet man neben den vielen Einkaufsmöglichkeiten unter anderem viele Restaurants und Cafés.

Die Brüder Grimm Stadt befindet sich im Wandel und steht somit vor großen Herausforderungen. Im Juni 2008 wurde für die Innenstadtentwicklung der wettbewerbliche Dialog eingeleitet. Erst im Juni 2003 wurde der Congress Park Hanau, welcher sich direkt gegenüber der Louise-Schröder-Straße befindet, fertig gestellt. Mit dem Congress Park erhielt die Stadt einen neuen kulturellen Mittelpunkt, der die gesamte Altstadt aufgewertet hat. Durch den städtebaulichen Dialog wird die Entwicklung der Altstadt weiter gefördert; eine Verbesserung, Belebung und Aufwertung für hochwertiges Wohnen und kulturwirtschaftliche Nutzung wird Bestandskraft finden. Die Marienkirche, als ältestes und bedeutendes Baudenkmal der Stadt Hanau, grenzt direkt an die Louise-Schröder-Straße an. Sie wohnen im Herzen der City in einer Mischung zwischen Moderne und Tradition. Kindergärten, Schulen, Behörden, Krankenhäuser, Ärzte, Apotheken, Einkaufszentren, Supermärkte, Banken, Sportanlagen, Schwimmbäder und Sehenswürdigkeiten sind zu Fuß erreichbar. Mittwochs und samstags findet auf dem Neustädter Marktplatz Hessens größter Wochenmarkt statt, den zu besuchen sich lohnt.



LAGEPLAN HANAU

# FREIFLÄCHENPLAN



ÜBERSICHT

LOUISE-SCHRÖDER-STR.

BAUGESSELLSCHAFT  
**HANAU**

INFO

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

6

06181-250141



WEST

ANSICHT

7

BAUGESSELLSCHAFT  
**HANAU**

INFO

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

06181-250141



OST

ANSICHT

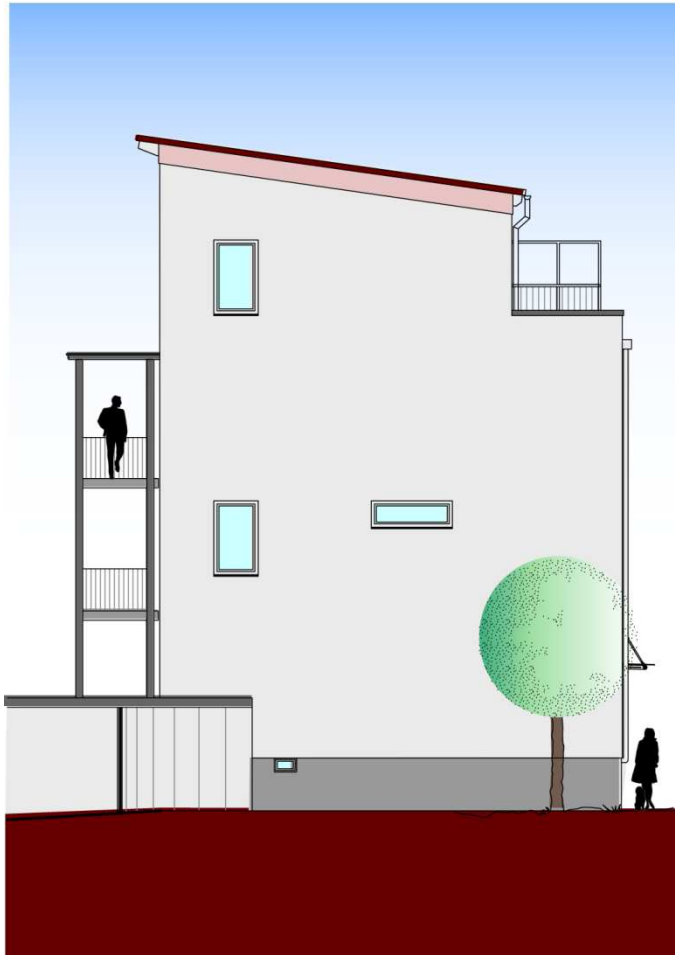
BAUGESSELLSCHAFT  
**HANAU**

**INFO**

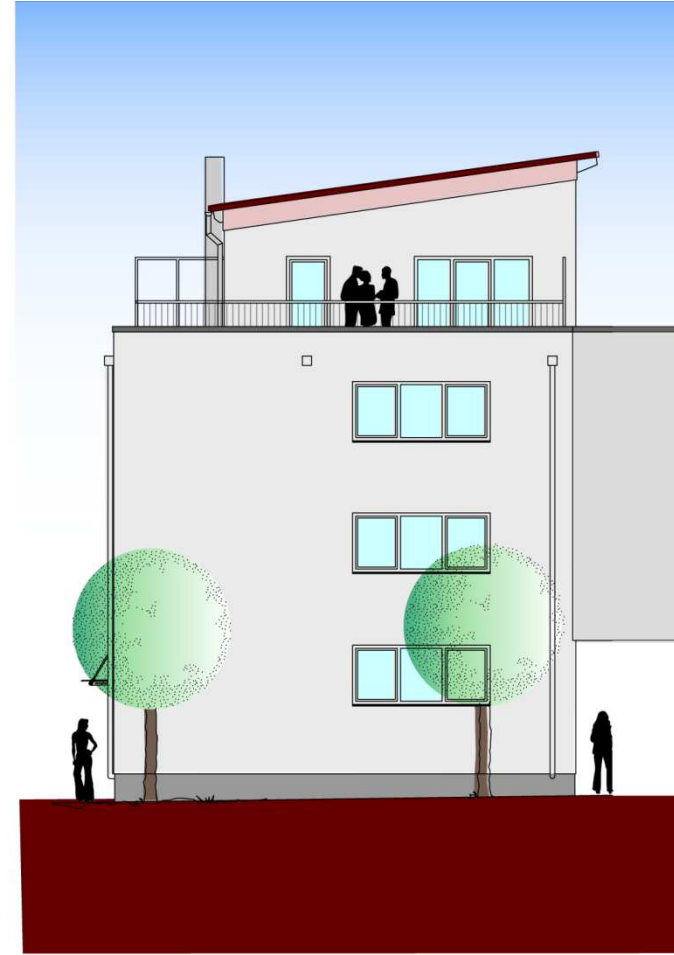
WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

8

06181-250141



SÜD



NORD

ANSICHT

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

9

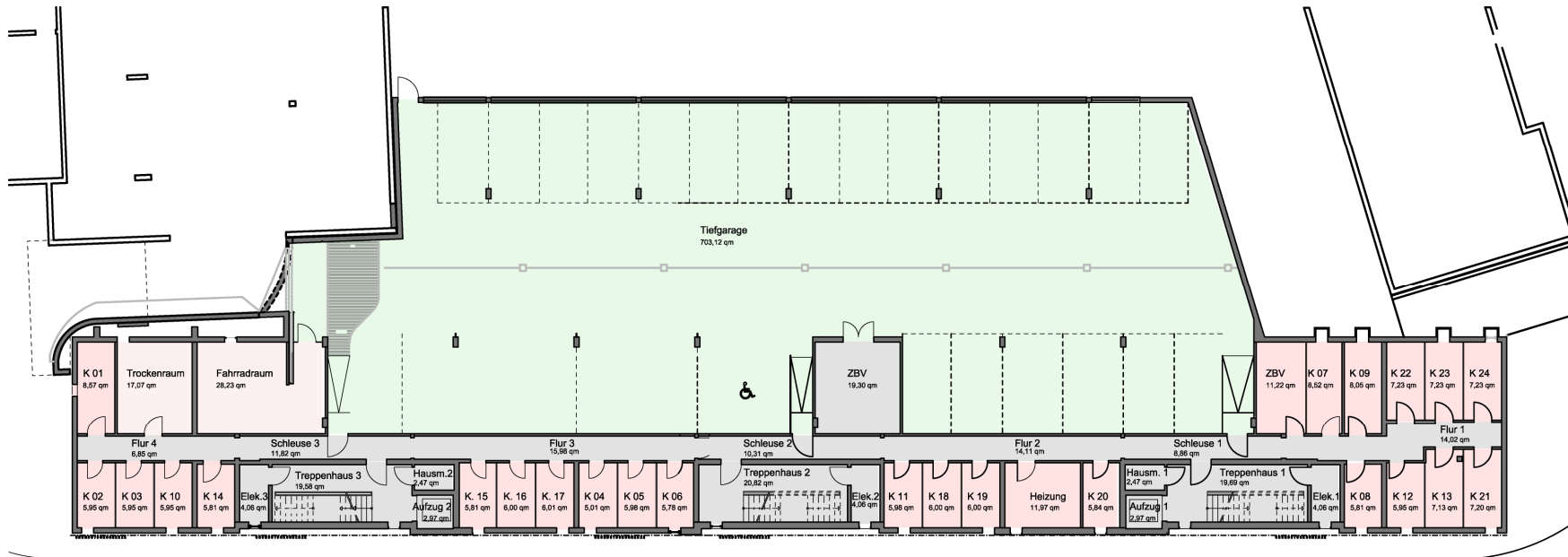
BAUGESSELLSCHAFT  
**HANAU**

INFO

06181-250141

# KELLERGESCHOSS

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU



**KELLERGESCHOSS** **ÜBERSICHT**

# ERDGESCHOSS

**W1**  
verkauft

**W2**  
verkauft

**W3**  
verkauft

**W4**  
verkauft

**W5**  
verkauft

**W6**  
verkauft

**W7**  
verkauft

**W8**  
verkauft

**W9**  
verkauft



ERDGESCHOSS

ÜBERSICHT

# 1.OBERGESCHOSS

**W1**  
verkauft

**W10**  
verkauft

**W3**  
verkauft

**W4**  
verkauft

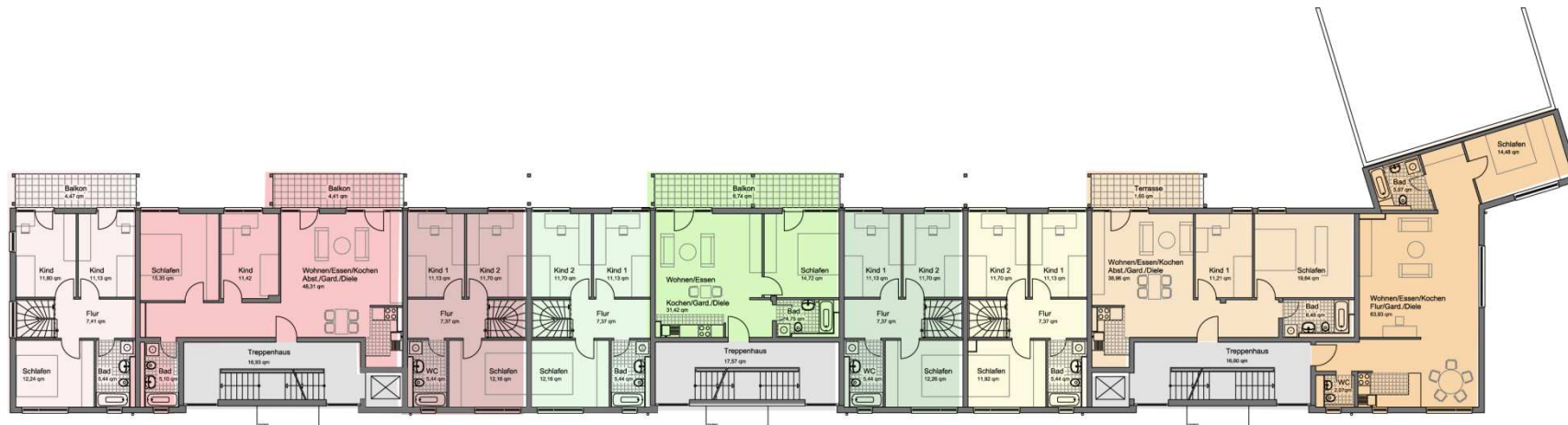
**W11**  
verkauft

**W6**  
verkauft

**W7**  
verkauft

**W12**  
verkauft

**W13**



1.OBERGESCHOSS

ÜBERSICHT

12

# 2.OBERGESCHOSS

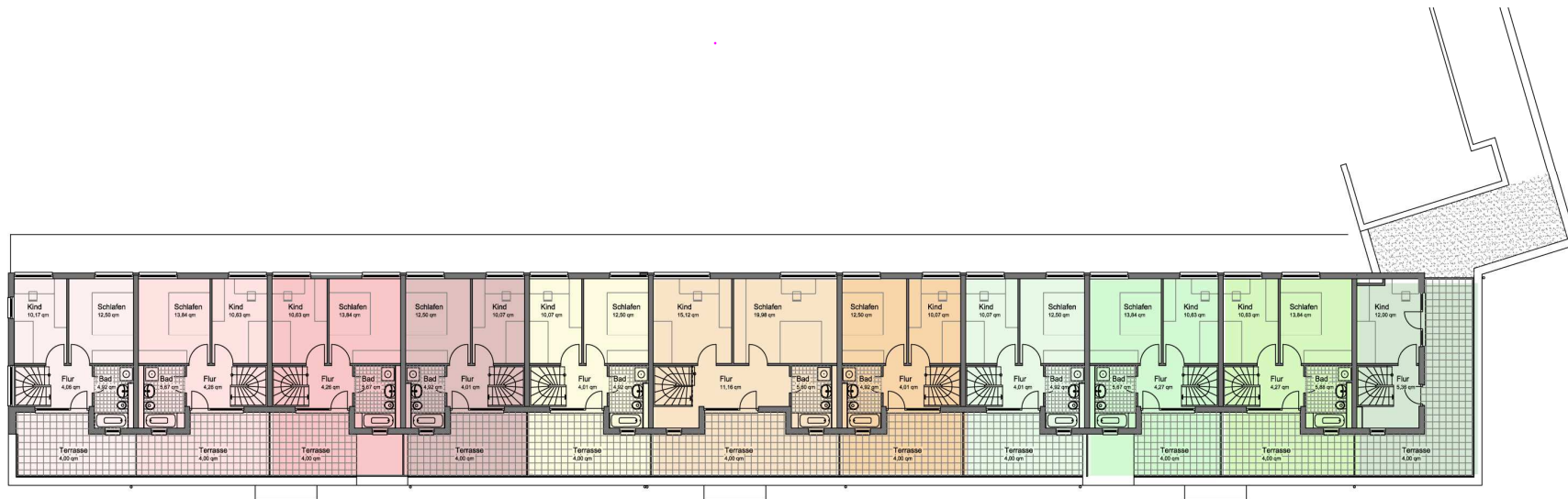
**W14** verkauft    **W15** verkauft    **W16** verkauft    **W17** verkauft    **W18** verkauft    **W19** verkauft    **W20** verkauft    **W21** verkauft    **W22** verkauft    **W23** verkauft    **W24** verkauft



2. OBERGESCHOSS
ÜBERSICHT
13

# DACHGESCHOSS

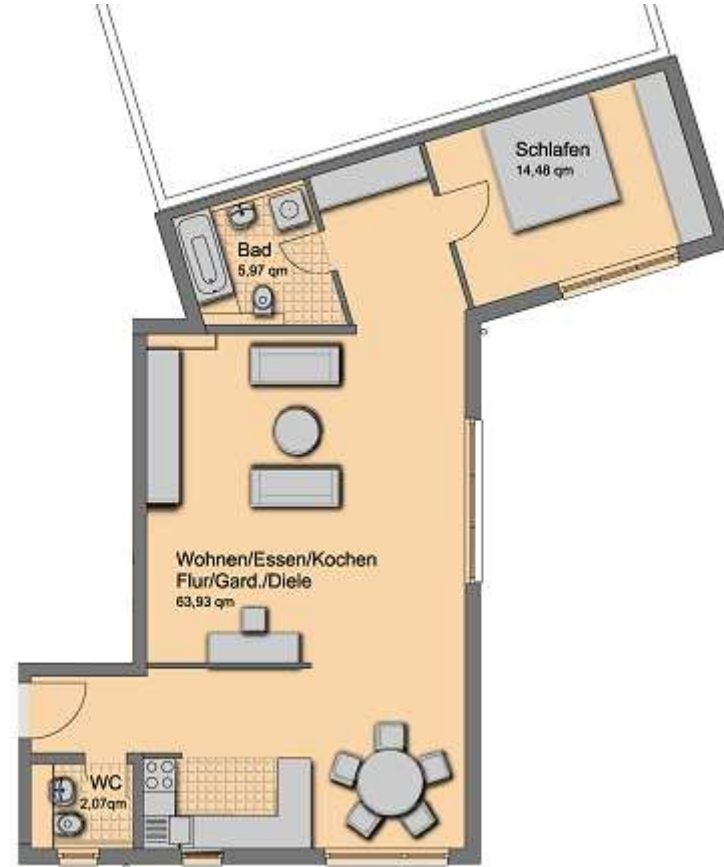
**W14** verkauft    **W15** verkauft    **W16** verkauft    **W17** verkauft    **W18** verkauft    **W19** verkauft    **W20** verkauft    **W21** verkauft    **W22** verkauft    **W23** verkauft    **W24** verkauft



DACHGESCHOSS
ÜBERSICHT
14

# WOHNUNG 13

Whfl. = 84,26 m<sup>2</sup>



1. OBERGESCHOSS

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

15

# BAUBESCHREIBUNG

## Inhaltsverzeichnis

- Vorbemerkungen
- Beton- und Stahlbetonarbeiten
- Maurerarbeiten
- Entwässerungskanalarbeiten
- Zimmerarbeiten
- Spenglerarbeiten
- Dachdeckerarbeiten
- Putzarbeiten
- Schreinerarbeiten
- Metallbau- und Schlosserarbeiten
- Natursteinarbeiten
- Estricharbeiten
- Fliesenarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Maler- und Tapetenarbeiten
- Elektroinstallation
- Heizungsinstallation
- Sanitärinstallation
- Lüftungsanlage
- Außenanlagen
- Garagenstellplätze
- Allgemeines

## 1. Vorbemerkungen

Grundlagen der Ausführung bilden die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die VOB, Teil C, die einschlägigen DIN-Vorschriften mit ihren ergänzenden Bestimmungen zum Zeitpunkt der Genehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden, diese Baubeschreibung sowie die Werk- und Detailplanung.

Das Bauvorhaben wird in Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Bautechnik errichtet, wobei die gültige Wärme- und Schallschutz-Verordnung (WSVO) sowie die statischen Anforderungen eingehalten werden.

Sämtliche Arbeiten werden nach den Richtlinien der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) vergeben und in ordentlicher handwerklicher Arbeit ausgeführt. Der Verkäufer haftet gegenüber dem Käufer nach BGB (5 Jahre).

Sonderwünsche und Arbeiten bezüglich Ausbau und Ausstattung, die nicht in dieser Baubeschreibung enthalten sind, sind zu Pauschalleistungen und Festpreisen möglich, müssen jedoch gesondert vor Ausführung vereinbart werden und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Nicht insgesamt wertmindernde Abweichungen von der Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung, aus Gründen des wirtschaftlichen Bauablaufes, Änderungen, die durch behördliche Auflagen und technische Erkenntnisse notwendig sind, sowie evtl. Änderungen der Lieferprogramme bleiben vorbehalten.

## ROHBAUARBEITEN

### 3. Beton- und Stahlbetonarbeiten DIN 18 331

Bodenplatte, entsprechend der statischen Berechnung, aus Beton B 25 mit frostsicherer Tiefe im ebenerdigen Bereich.

In die Fundamente wird ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl, gem. VDE-Vorschriften, mit Anschlussflanschen für Potentialausgleich im Hausanschlussraum sowie Anschlüsse für Blitzschutz gem. Planung eingebaut.

#### **Geschossdecken:**

Die Decken über Keller-, Erd- und Obergeschoss werden als Stahlbeton-Massivdecken, entsprechend der statischen Berechnung als Ortbeton oder Element-Decken hergestellt. Die Decken über der Tiefgarage wird als „Flachdecke“ gem. statischer Berechnung ausgeführt.

#### **Treppen:**

Als Verbindung zwischen den einzelnen Geschossen werden 1-läufige gerade Stahlbetontreppen mit Podest gem. statischer Berechnung eingebaut. Die Stufen und Podeste werden mit Fliesen belegt. Treppenläufe und Podeste werden in schallentkoppelter Bauweise ausgeführt.

#### **Tragende Bauteile:**

Fenster- und Türstürze, Unterzüge und Ringbalken in Stahlbeton gem. Statik, einschl. der erforderlichen Wärmedämmung gegen Kältebrücken.

#### **Außenwände Tiefgarage:**

aus Stahlbeton in WU - Beton  $d = 25$  cm gemäß statischer Berechnung in Ortbeton oder Hohlwand-Fertig-Elementen zum ausgießen mit Beton

#### **4. Maurerarbeiten DIN 18 330**

##### **Außenwände im Kellergeschoss (Kellerbereich und Tiefgarage);**

Mauerwerk entsprechend der statischen Berechnung, d = 24 - 30 cm oder in Stahlbeton, tragende Innenwände entsprechend, jedoch d = 24 cm, nach statischen Erfordernissen (KS HBL, KSL-, KSV- Steine in MG II).

**Außenwände vom Erd- bis Dachgeschoss** in KS-PE (Planblock) mit Dünnbettmörtel verarbeitet, entsprechend der statischen Berechnung, Wanddicke d = 17,5 cm, mit Vollwärmeschutz entsprechend der z. Zt. gültigen WSVO und ENEC gemäß DIN 4108.

##### **Wohnungstrennwände und Treppenhauswände:**

Kalksandvollstein KSV 2,0, d = 24 cm gemäß der gültigen Schallschutzverordnung.

##### **Tragende Innenwände:**

KS-PE-Steine nach statischer Erfordernis, d = 17,5 bis 24 cm.

##### **Nichttragende Wände:**

Nichttragende Wände werden aus Gipskartonständerwänden, d = 10 cm mit beidseitiger einfacher Beplankung ( 1 x 12,5 mm ), errichtet, 38 db, Oberfläche Maler- und tapezierfähig.

##### **Isolierung der Wände gegen Feuchtigkeit:**

Horizontale Isolierung der Außenwände: Bitumenpappe einlagig über der ersten Steinreihe der Kellersohle. Als weiße Wanne.

##### **Lichtschächte:**

Vor den Fenstern im Kellerbereich werden Kunststoff-Lichtschachtelemente mit verzinktem Gitterrost angebracht, soweit geländemäßig erforderlich

## **5. Entwässerungskanalarbeiten DIN 18 306**

### **Abwasserkanal:**

Grundleitungen sind aus PVC-Rohren und werden im Sandbett verlegt. Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Mischwasserkanal).

Die Ausführung der Entwässerung wird mit dem zuständigen Tiefbauamt abgestimmt.

## **6. Zimmerarbeiten nach DIN 18 334**

### **Dachstuhl:**

Pulldach - Dach in Holzkonstruktion entsprechend der statischen Berechnung. Alle Holzteile werden nach den DIN-Vorschriften imprägniert und gestrichen. Seitenflächen werden verschalt.

Zugang Schornsteinfeger durch Wohnung ist zu regeln!

Die Sparrenzwischenräume der Dachflächen werden entsprechend der gültigen WSVO wärme gedämmt und mit einer Folie (Raumseitig), überzogen.

## **7. Spenglerarbeiten DIN 18 339**

### **Dachentwässerung:**

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech mit Guss - Standrohr.

Kaminanschlüsse und Kehlausbildungen in Blech. Die Balkone werden an die Regenfallrohre angeschlossen.

## **8. Dachdeckerarbeiten DIN 18 338**

### **Dachdeckung:**

Dacheindeckung mit Metaldachsystem, Farbe rot, seidenmatt, auf Lattung; Standbrett für Schornsteinfeger nebst erforderlichen Trittrosten und Kaminkehreraufstieg.

## AUSBAUARBEITEN

### 9. Putzarbeiten DIN 18 350

#### **Innenputz:**

Innenwände der Räume werden glatt verputzt oder gespachtelt, Decken (Sichtbeton) werden tapezierfertig gespachtelt. Dachschrägen im Dachgeschoss: Verkleidung mit Gipskarton-platten gem. bautechnischen Vorschriften.

Die Stahlbeton-Treppenläufe und -Podeste aus Sichtbeton werden gespachtelt.

#### **Außenputz:**

Als Vollwärmeschutz-System gem. WSVO. Die Außenfassade erhält einen mineralischen Putz, farbig, nach Mustervorlage. Der mineralische Oberputz wird mit 3 mm Körnung aufgetragen.

### 10. Schreinerarbeiten DIN 18 355

#### **Fenster / Glaser / Türen:**

Allgemein- und Abstellräume im Kellergeschoss:

Kellerfenster einfach verglast mit stabilem Rahmen. Fenster ( EG–DG ), isolierverglast in weißem Kunststoff, mit Einhand-Dreh-Kippbeschlag, umlaufender Flügeldichtung, Schallschutzklasse III und Alu-Außenfensterbänken

#### **Innenfensterbänke:**

Werzalit, weiß.

**Balkontüren:**

Drehtüren mit Kippbeschlag.

Die Türschwellinghöhen an den Terrassenzugängen EG und im DG unterschreiten die in der DIN vorgegebenen Maße. Im EG soll dadurch ein behindertengerechter Zugang ermöglicht, im DG die Zugänglichkeit der Dachterrasse vereinfacht werden.

Als Kompensationsmaßnahme wird im EG außenseitig eine Entwässerungsrinne eingebaut,

**Fenster Bäder und Besucher-WC**

(falls im Leistungsumfang enthalten):

Isolierverglast in Ornament.

**Hauseingangstür:**

Aus wärmegeädmmtem Alu-Profil ( RAL – Ton ) weiß od. farbig, gem. Planung mit elektrischem Türöffner, Sicherheitszylinderschloss; Briefkastenanlage, mit Sprechstelle. Verglasung: VSG-Verglasung

**Innentüren – Wohnbereich** (Röhrenspantüren):

Glatte Türblätter, alle Sichtflächen weiß, dazu passende Stahlfumfassungszargen, moderne Drückergarnituren mit Einsteckschloss.

Wohnungseingangstür weiß. Die Wohnungseingangstüren werden in schallhemmender Ausführung mit Weitwinkelspion und Bodendichtungsprofil als Komplettlement mit Stahlzarge eingebaut; RD-Türen gem. Bauschein.

## **11. Metallbau- und Schlosserarbeiten DIN 18 360**

### **Treppengeländer innen:**

Stahl-Stabgeländer (senkrechte Stäbe mit Ober- und Untergurt) mit aufgesetztem Edelstahl-Handlauf, Ausführung gem. HBO-Vorschriften.

Die Abstellräume im Keller sind aus Stahl lamellenwänden einschl. Türen hergestellt. Die Türen sind abschließbar.

### **Balkongeländer:**

Verzinkte Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben und Trennfeldern aus Glas- oder Trespa-Platten. Ausführung gem. Planung und gültigen HBO-Vorschriften.

### **Briefkastenanlage:**

Für 9 Wohneinheiten mit Klingel und Gegensprechanlagen als Einbauelement mit durchgehender Frontplatte.

**Wohnungstreppen in den Maisonetten-Wohnungen** als Stahltreppen mit ( Buchestufen ). Mit rundem Holzhandlauf und senkrechten Stäben aus Stahl (Harfengeländer).

## **12. Estricharbeiten DIN 18 353**

Estrich vom Erd- bis Dachgeschoss (Wohnbereiche):

Schwimmender Zementestrich oder Anhydritestrich, d = 4 - 5 cm auf Trittschalldämmung.

Tiefgaragenboden, Beschichtung OSW, und Kellerboden Beton geglättet.

### **13. Fliesenarbeiten DIN 18 352**

Vorgesehen sind Markenfliesen, 1. Wahl, normal verlegt.

Wandfliesen:	Fliesen hinter Sanitärobjekten gem. Fliesenspiegel
Bad:	Fliesen hinter Sanitärobjekten gem. Fliesenspiegel
Küche:	Fliesenspiegel 0,60 m über der Arbeitsplatte, ca. 3,0 m <sup>2</sup>
Bodenfliesen:	Fußboden in Bad und WC-Räumen und den Küchenbereichen gefliest

Auf Wunsch können alle hier nicht aufgelisteten, zusätzlichen Fliesenarbeiten als Sonderleistung gegen Aufpreis durchgeführt werden.

### **14. Bodenbelagsarbeiten DIN 18 365**

Außer den keramischen Bodenfliesen im Küchenbereich, Bad und Gäste-WC sind in den Wohnbereichen (inkl. Fluren) keine Bodenbelagsarbeiten (auch keine Spachtelungen) vorgesehen.

Auf Wunsch können alternativ Bodenbelagsarbeiten als Sonderleistung durchgeführt werden. Die Belagsstärke sollte ca. 1cm nicht unter- bzw. überschreiten um einen höhenmäßig gleichen Anschluß an die Fliesenbeläge zu erhalten.

## **15. Maler- und Tapetenarbeiten DIN 18 363 und 18 366**

Wände der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Küchen sowie nicht geflieste Flächen in WC und Bad, werden tapezier- und streichfähig vorbereitet.

### **Decken:**

Wände und Decken der Kellerräume, Flure und Gemeinschaftsanlagen erhalten einen hellen Dispersionsfarbenanstrich.

### **Treppenhaus:**

Die Wände erhalten Glasfasertapete mit Anstrich.

Die Treppenläufe und –untersichten werden weiß angelegt. Stahlgeländer und –türen innen erhalten einen Farbanstrich ( RAL-Farben ). Die Sichtholzteile der Dachüberstände werden lasiert.

## **16. Elektroinstallation DIN 18 382**

Technische Beschreibung der Elektroanlage

### **Stromversorgung:**

Die Einspeisung der Stromversorgung erfolgt im Hausanschlussraum des Kellergeschosses.

### **Gebäudehauptverteilung:**

Im Kellergeschoss ist ein Hausanschlusskasten mit Zählerverteilung zur Versorgung des Hauses vorgesehen. Von der Zählerverteilung werden die einzelnen Unterverteilungen für die Wohnbereiche, sowie die Anschlüsse der Gewerke Heizung / Sanitär / Lüftung usw. versorgt. Die Zählerverteilung wird mit den notwendigen Geräten zur Absicherung der Versorgungsleitungen und Kabel bestückt. Die notwendigen Zähleranlagen sind im Hausanschlussraum eingebaut.  
(Für Allgemeinbereich und Eigentumsbereiche)

**Unterverteilungen:**

In den einzelnen Eigentumsbereichen werden Unterverteilungen, die sternförmig von der Zählerhauptverteilung aus versorgt werden, eingebaut.

**Unterverteilung – Allgemein:**

Von der UV-Allgemein werden über Leitungsschutzautomaten und Schaltelemente die Allgemeinbeleuchtung und die Allgemeinverbraucher versorgt.

Die Außenbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter gesteuert.

Die Beleuchtung des Treppenhauses erfolgt mit Treppenhausautomat.

**Gebäudeinstallation:**

Die Installation zwischen den Unterverteilungen und den Verbrauchern erfolgt:

- innerhalb von Installationskanälen, Gips – Karton Ständerwänden und unter Putz, mittels Mantelleitung des Typs NYM
- bei reiner Aufputzinstallation mit NYM in Rohr auf Abstandsschellen oder
- Installation in Beton

Alle Technikräume erhalten eine Installation auf Putz.

Die Stromkreisaufteilung und die komplette elektrische Installation erfolgt grundsätzlich dem Raumcharakter und der Raumnutzung entsprechend.

### Verlegesysteme:

Die Verlegesysteme bestehen aus:

- Kabelträgern, Gitterrinnen, Ankerschienen
- Leitungsführungskanälen
- Schutzrohre

### Beleuchtungsanlage

Kellergeschoss:

Waschraum:	Leuchtstofflampen mit Wanne
Technikraum:	Freistrahkende Leuchtstofflampe
Flur Kellergeschoss:	Freistrahkende Leuchtstofflampe
Keller, Eigentümergehen:	Schiffsarmatur 1 x 100 W

### Erd- und Dachgeschoss:

Im Bereich der Wohnungen werden die Leuchten Eigentümerseitig geliefert und eingebaut. Im Bereich des Treppenhauses sind Wand- oder Deckenleuchten vorgesehen.

Die Eingänge zu den Häusern erhalten Wandleuchten.

Wohnungsausstattung wie folgt:

### Wohnzimmer:

Deckenauslass mit Serienschaltung:	1	
Deckenauslass mit Wechselschaltung:	1	
Steckdosen:		2
Doppelsteckdosen:		3
Antennenanschlussdose:	1	
Telefonanschluss:		1

**Essplatz:**

Deckenauslass mit Ausschaltung: 1  
Steckdosen: 1

**Schlafzimmer:**

Deckenauslass mit Wechsel-,  
Ausschaltung: 1  
Steckdosen: 1  
Doppelsteckdosen: 3  
Antennenanschlussdose: 1  
Telefonanschluss: 1

**Kinderzimmer:**

Deckenauslass mit Ausschaltung: 1  
Steckdosen: 1  
Doppelsteckdosen: 2  
Antennenanschlussdose: 1  
Telefonanschluss: 1

**Diele:**

Deckenauslass mit Kreuz- o. Tasterschaltung: 1 oder 2  
Steckdosen: 1  
Telefonanschluss: 1  
Sprechstelle: 1

**Abstellraum:**

Deckenauslass mit Ausschaltung: 1  
Steckdosen: 1

**Küche:**

Deckenauslass mit Ausschaltung:	1	
Steckdose für Kühlschrank:	1	
Steckdose für Gefrierschrank:	1	
Anschluss für Elektroherd:	1	
Steckdose für Spülmaschine:	1	
Steckdosen:		1
Doppelsteckdosen:		3
Doppelsteckdose für Umlufthaube und Arbeitsleuchte:		1

**Bad, Dusche:**

Decken- und Wandauslass mit Serienschaltung:		1
Steckdose mit Deckel:		2
Lüfteranschluss (bei innenliegenden Räumen):	1	

**WC:**

Wandauslass mit Ausschaltung beleuchtbar:		1
Steckdose mit Deckel:		1
Lüfteranschluss (bei innenliegenden Räumen):	1	

**Terrassen, Loggia:**

Wandleuchte mit Ausschaltung innen:	1	
Steckdosen mit Deckel, von innen schaltbar:		1
Kellerraum des Eigentümers: Schiffsarmatur mit Ausschaltung:	1	
Steckdosen:		1

**BAUBESCHREIBUNG**

**Brandschutzmaßnahmen:**

Zwischen den einzelnen Brandschutzabschnitten werden alle Decken- und Wanddurchbrüche feuerbeständig F 90 verschlossen, damit eine sichere Trennung der Brandabschnitte gegeben ist.

**Schutzmaßnahmen und Potentialausgleich:**

Als Schutzmaßnahme gegen zu hohe Berührungsspannung wird für das gesamte Gebäude die Nullung mit getrennten Schutzleitern angewendet. Die Anlage wird mit FI - Schutzschalter ausgerüstet.

Zu diesem Zweck erhält das Gebäude einen Fundamenterder.

Ab Zähler-Hauptverteilung ist grundsätzlich bis zu den Unterverteilungen neben dem Neutralleiter (N) ein Schutzleiter (PE) im Leitungsnetz mitgeführt.

Die Bäder und Duschen werden an den FI – Schutzschalter angeschlossen.

**Telefonverkabelung:**

Von dem Telefonhauptverteiler im Kellergeschoss werden die Eigentumsbereiche mit Installationskabeln vom Typ JY (St) 6 x 2 x 0,6 im Stich angefahren. In jedem Eigentumsbereich wird die Telefonanschlussdose im Flur / Wohnraum mit Installationskabel vom Typ JY (St) 2 x 2 x 0,6 in Reihe versorgt.

Gegensprechanlage:

Es wird eine Türsprech- und Klingelanlage installiert. Die Türsprechstelle wird in das Seitenteil der Eingangstür integriert. In jedem Eigentumsbereich wird eine Sprechstelle als Wandgerät eingebaut. Die Anlage wird mithörgesperrt ausgeführt.

**Antennen-Verkabelung:**

Für jeden Eigentumsbereich wird Koaxialkabel (breitbandkabel-tauglich) zu dem Breitband-kabel-Übergabepunkt verlegt. Dort wird für jeden Eigentumsbereich der Anschluss an das Breitbandkabelnetz ermöglicht. Hausanschluss Breitbandkabel erfolgt im Kellergeschoss

## 17. Heizungsinstallation DIN 18 380

Technische Beschreibung der Heizungsanlage

Ergänzend zur VOB gelten alle für die Herstellung anwendbaren DIN- und sonstigen Vorschriften in ihrer gültigen Fassung.

### **Wärmebedarf:**

Der Wärmebedarf wird entsprechend der DIN 4701 Ausg. 1983 „Technische Regeln für die Berechnung des Wärmebedarfs von Gebäuden“ und den Vorgaben aus dem Wärmeschutznachweis ermittelt.

### **Wärmeversorgung:**

Als Wärmeerzeuger ist entsprechend den Erfordernissen ein Gas-Brennwertkessel eingebaut. Die Kesselanlage wird mit einer witterungsgeführten Vorlauftemperaturregelung und Vorrangschaltung für den Warmwasserbereiter ausgestattet. Die Abgasführung erfolgt über die einzügige Schornsteinanlage im Gebäude.

### **Brennstoffversorgung:**

Als Brennstoff dient Erdgas. Für die Verrohrung sind nahtlos verzinkte Rohre vorgesehen.

### **Brauchwassererwärmung:**

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über ein Speicher-Ladesystem in der entsprechenden Größe.

### **Heizsystem:**

Für die Beheizung wird eine geschlossene Zweirohr-Pumpen-Warmwasserheizungsanlage mit einer Vorlauftemperatur von 70°C und einer Rücklauftemperatur von 50°C eingebaut.

Die sicherheitstechnische Ausrüstung der Wärmeerzeuger erfolgt nach den gültigen Vorschriften als geschlossene Warmwasserheizungsanlage mit Membran-Druckausdehnungsgefäß und thermostatischer Absicherung.

**Heizflächen:**

Als Heizflächen werden fertiglackierte, profilierte Plattenheizkörper, Farbe weiß mit Ventilgarnitur eingebaut. Die Befestigung der Heizkörper erfolgt im Bereich der gemauerten Brüstung mittels Wandkonsolen oder Halter. Alle Heizkörper erhalten im Vor- und Rücklauf eine Absperrvorrichtung.

**Regelung:**

Im Verteilerkasten einer jeden Wohnung wird ein Kleindurchgangsventil in Verbindung mit einem thermischen Kleinventilantrieb eingebaut, der über einen Raumtemperaturregler angesteuert wird. Über diesen elektronischen Raumtemperaturregler bestehend aus Schaltuhr mit Wochen- und Jahresprogramm ist eine individuelle Wohnungsregelung mit programmierbaren Zeiten und Temperaturen möglich.

**Rohrleitungen:**

Für den Transport des Heizmediums im Kellergeschoss und in den Steigeschächten werden Stahlrohre, nahtlos, nach DIN 240 bzw. 2448 oder Kupfer oder MEPA Verbundrohr mit Pressfittingsystem eingebaut. Die auf den Rohfußboden zu verlegenden Anbindungsleitungen in den Wohnungen werden aus Kunststoff im Schutzrohr verlegt.

**Schall- und Wärmedämmung:**

In allen Rohraufhängungen bzw. Rohrschellen sind unverrottbare Gummieinlagen oder gleichwertiges Material einzulegen. Es werden die Vorschriften „Schallschutz im Hochbau“, DIN 4109 beachtet. Alle Leitungen werden entsprechend der Heizungsanlagenverordnung gegen Wärmeverlust gedämmt. In sichtbaren Bereichen werden die Leitungen mit Alu-Grobkronmantel oder verz. Blechmantel verkleidet.

**Verbrauchserfassung:**

Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler, eingebaut in den Verteilerkasten, zur Erfassung der Heizkosten. Es werden nur Passstücke für den nachträglichen Einbau vorgesehen. Die Verbrauchserfasser werden vom Abrechnungsunternehmen direkt gemietet.

## 18. Sanitärinstallation DIN 18 281

Technische Beschreibung der Sanitäranlage

### **Bewässerung:**

Als Rohrleitungen werden Edelstahlrohre zum Verpressen verwendet.  
In den Wohnungen werden Kunststoff-Verbundrohre eingesetzt.

### **Armaturen, Absperrrichtungen:**

Es werden nur Armaturen und Absperrrichtungen mit DIN/ DVGW-Prüfzeichen und Schallschutzprüfzeichen eingebaut. Es sind wartungsfreie Armaturen und Absperrrichtungen aus Rotguss oder entzinkungsarmen Messing (Kupfer-Zink-Knetlegierung) einzubauen.

In jede Wohnung werden Unterputzventile eingesetzt. Sämtliche Steigleitungen erhalten Absperrrichtungen mit Entleerung. Auf eine gute Zugänglichkeit der Absperrarmaturen wird geachtet.. Es werden ausnahmslos eigensichere Armaturen verwendet. Sammelsicherungen der Steigleitungen sind nicht vorgesehen.

### **Brauchwasser:**

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über ein Speicher-Ladesystem.

### **Verbrauchsmessung:**

In den Wohnungen werden Kalt- und Warmwasserzähler installiert. Die Außenzapfstellen werden über Aufputz-Kaltwasserzähler (Allgemeinverbrauch) erfasst. Die Verbraucher im Kellergeschoss (Waschmaschinen), erhalten Kaltwasserzähler in Aufputzausführung. Der Gesamtwasserverbrauch wird über einen Gemeinschafts – Hauswasserzähler im Hausanschlussraum erfasst.

### **Entwässerung – Schmutz – Regenwasser:**

Die Schmutz- und Regenwasserentwässerung erfolgt im Mischsystem. Die Fallrohre und die waagerechten Sammelleitungen erhalten Reinigungsöffnungen, soweit erforderlich. Die Sanitärgegenstände werden innerhalb der Wohnungen angeschlossen. Die Entlüftungsleitungen sind über einen flexiblen Schlauchanschluss mit der Dachdurchführung zu verbinden.

Die Regenfallrohre liegen außen vor der Fassade.

Die Entwässerung der Balkone erfolgt durch Fallrohre mit Anschluss an den Kanal.

### **Einrichtung und Ausstattung:**

Sämtliche Einrichtungsgegenstände sind – soweit erforderlich – an Tragegerüsten oder Installationsblöcken befestigt. In barrierefreien Wohnungen im Erdgeschoss sind die Objekte nach Vorgaben für das barrierefrei Wohnen zu montieren.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände werden in Weiß (glänzend) ausgeführt, die Armaturen in glänzend verchromt.

**Die einzelnen Sanitäranlagen werden folgendermaßen ausgestattet:**

- Wand-Tiefspülklosettanage mit Sitz	Fabr.:	Keramag
mit UP-Spülkasten mit Drücker	Fabr.:	Geberit-Duofix
- Waschtisch	Fabr.:	Keramag
	Größe:	60 x 48 cm
- Waschtisch Gäste-WC	Fabr.:	Keramag
	Größe:	30 x 36 cm
Einhebel-Waschtischbatterie	Fabr.:	Hansgrohe
	Typ:	Talis-S
- Badewanne als Stahleinbauwanne mit Wannenträger	Fabr.:	Kaldewei
	Größe:	1,60 x 70 cm
- Einhebel-Wannenarmatur mit Brauseschlauch, Brause und Wandbrausehalter	Fabr.:	Hansgrohe
	Typ:	Talis-S

- Brausewanne als  
Stahleinbauwanne mit Wannenträger

Fabr.: Kaldewei  
Größe: 90 x 90 cm  
(100 x 100 cm im EG)  
Höhe: 130 mm  
(bodenbündig im EG)

- Einhebel-Brausearmatur  
mit Brauseschlauch, Brause und  
Brausestange

Fabr.: Hansgrohe  
Typ: Talis-S

- Küche

Be- und entwässerungsseitiger Anschluss  
für Spüle mit Spülmaschine

- Ausgussanlage Waschküche KG:

Typ: Stahlblech emailliert

- Waschmaschinenanschluss für  
jede Wohnung  
gem. Ausführungsplanung.

Be (KW)- und entwässerungsseitiger Anschluss  
für Waschmaschinen

**Sonstige Anschlüsse:**

Entnahmestellen für Gartenbewässerung, Heizungsbefüllung und sonstige Entnahmestellen entsprechen den baulichen Erfordernissen und Gegebenheiten. Gartenentnahmestellen werden mit abschließbarem Oberteil ausgeführt.

## BAUBESCHREIBUNG

### **Wärmedämmung:**

Alle Leitungen sind entsprechend der Heizungsanlagen-Verordnung von 1994 gegen Wärmeverlust zu dämmen. Das Dämmmaterial ist nach DIN 4102, schwer entflammbar, auszuführen. Sichtbare Leitungen werden mit Alu-Grobkornmantel oder verz. Blechmantel verkleidet.

### **19. Lüftungsanlage**

Innenliegende Bäder und Toiletten werden mittels Einzelraumlüfter nach DIN 18017 über Dach entlüftet. In den Decken werden wartungsfreie Deckenschotts eingebaut. Innenliegende Küchen werden ebenfalls über Einzelraumlüfter entlüftet.

### **20. Aufzugsanlage**

Personenaufzug nach Aufzugsrichtlinie 95/16/EG

Tragkraft:	630 kg / 8 Personen
Förderhöhe:	ca. 10,50 m
Antriebssystem:	Seilaufzug
Geschwindigkeit:	1,0 m/s
Kabine: mm	Breite = 1100 mm, Tiefe = 1400 mm, Höhe = 2200
Kabinen- und Schachttüren:	zweiteilige Teleskop-Schiebetüren, Breite = 900 mm, Höhe = 2000 mm
Haltestellen:	4
Zugänge:	4, übereinander liegend
Steuerung:	Einknopf-Sammelsteuerung
Netzspannung:	Drehstrom, 230 / 400 V +/- 5 %, 50 Hz
Schachtausführung:	Beton
Triebwerksraumanordnung:	nicht erforderlich

## **21. Außenanlage DIN 18 318 und DIN 18 320**

Zuwege und Treppenanlage wie in den Planunterlagen eingezeichnet.

Mülltonnen: Container im abgeteilten Bereich, Größe und Anzahl der Behälter nach Satzung der Stadt Hanau.

Bepflanzung:

Die in den Plänen dargestellten Bepflanzungen sind nicht bindend. Balkon- und Terrassenbepflanzungen sind eigentümerseitig auszuführen.

Raseneinsaat wird verkäuferseitig ausgeführt. Die gem. Bauschein erforderliche Mindestbepflanzung wird angelegt.

Terrassen- und Wegbefestigung:

Terrassen- und Hauszugangswege werden mit Beton-Verbundpflaster oder Betonwerksteinplatten bzw. Stufen befestigt. Unterbau besteht aus Tragschicht, mit Sandbett sorgfältig verdichtet, und Beton.

Grundstücksbegrenzung:

Entlang der Grenze und zwischen den einzelnen Gartenabschnitten, ist eine Hecke mit einheimischer Bepflanzung wie z.B. eine Hainbuchenhecke geplant. Das Flachdach der Tiefgarage wird für die Begrünung vorbereitet und wie vor beschrieben angelegt.

## **22. Garagenstellplätze**

Im Kellergeschoss des Hauses sind 28 Tiefgaragenstellplätze vorgesehen, die über die Ein- und Ausfahrtrampe erreichbar sind. Ein automatisches Roll-Gittertor sowie ein T90-Schiebetor verschließt die Tiefgarage. Vom Inneren des Hauses ist die TG über das Treppenhaus und eine „Schleuse“ erreichbar. Abstellplätze für Fahrräder sind ebenfalls in der TG vorgesehen. Die Deckenfläche der TG unter dem Wohnbereich wird wärmegeklämt. Wand- und Deckenflächen werden weiß angelegt. Der TG - Fußboden wird beschichtet.

## **23. Allgemeines**

Gleichwertige oder verbessernde Materialausführungen bleiben dem Verkäufer vorbehalten. Die Baubeschreibung ist Bestandteil des Kaufvertrages. Für mögliche Farb- und Formabweichungen von Mustervorlagen, z.B. Fliesen, Teppiche, Tapeten, Hölzer etc. wird keine Haftung übernommen.

Änderungen im Grundriss, bedingt durch Statik, Entsorgungsplanung, Verbesserung der Grundrisse und Auflagen durch die Behörden sind vorbehalten. Evtl. Abweichungen von den Plänen des Kaufvertrages sind insofern zu akzeptieren. Die Gestaltung der Fassade bleibt dem Architekten und dem Bauträger vorbehalten. Sonderwünsche, soweit vom Käufer gewünscht, und dadurch entstehende Mehrkosten, werden direkt dem Käufer in Rechnung gestellt. Diese müssen vorher mit der Vermarktung abgesprochen und genehmigt sein. Der Bauträger haftet nicht für Sonderwünsche.

Sollten in den Bauplänen Einrichtungsgegenstände eingezeichnet sein, so dient dies lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. Die vertraglich zu liefernden Einrichtungsgegenstände sind in der Baubeschreibung aufgeführt. Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände für Bäder sind ebenfalls nur Vorschläge des Architekten. Zeitverzögerungen, die auf Grund der den Handwerkern direkt in Auftrag gegebenen Sonderwünsche entstehen, sind dem Verkäufer nicht zurechenbar.

Die Pflege der Außenanlagen, Grünanlagen, Zugangswege etc. ist Sache der Eigentümergemeinschaft.

Die Müllcontainer sind durch den Wohnungseigentümer bei dem öffentlichen Entsorgungsträger zu bestellen.

# BAUBESCHREIBUNG

Wohnungs-Nr.	Whfl. m <sup>2</sup>	Lage	Anzahl Zimmer	Kaufpreis	Tiefgarage	Gesamt
1	108,95	EG + 1. OG	4	VERKAUFT		
2	74,80	EG	3	VERKAUFT		
3	102,55	EG + 1. OG	4	VERKAUFT		
4	100,10	EG + 1. OG	4	VERKAUFT		
5	53,48	EG	2	VERKAUFT		
6	100,16	EG + 1. OG	4	VERKAUFT		
7	102,32	EG + 1. OG	4	VERKAUFT		
8	74,73	EG	3	VERKAUFT		
9	56,76	EG	2	VERKAUFT		
10	81,15	1. OG	3	VERKAUFT		
11	57,04	1. OG	2	VERKAUFT		
12	79,31	1. OG	3	VERKAUFT		

VERKAUFSPREISE LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

Wohnungs-Nr.	Whfl. m <sup>2</sup>	Lage	Anzahl Zimmer	Kaufpreis	Tiefgarage	Gesamt
13	84,26	1. OG	2	168.000,00	12.500,00	180.500,00
14	94,11	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
15	74,83	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
16	74,83	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
17	88,94	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
18	87,91	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
19	105,49	2. OG + DG	4	VERKAUFT		
20	87,69	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
21	88,69	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
22	74,34	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
23	74,75	2. OG + DG	3	VERKAUFT		
24	101,34	2. OG + DG	3	VERKAUFT		

VERKAUFSPREISE LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE

WOHNANLAGE \* LOUISE-SCHRÖDER-STRASSE \* HANAU

# KONTAKT

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

## Baugesellschaft Hanau GmbH Nicole Michel

Heinrich-Bott-Str.1  
63450 Hanau

**Telefon: (0 61 81) 25 01 – 41**

**Handy: 0171 1710609**

**Fax: (0 61 81) 25 01 - 55**

E-Mail: [nicole.michel@bau-hanau.de](mailto:nicole.michel@bau-hanau.de)

Internet: [www.bau-hanau.de](http://www.bau-hanau.de)