

Ein neues Wohnbauprojekt von Fuchs+Partner
Ruhlsdorfer Straße 45 in 14513 Teltow



Bau- und Leistungsbeschreibung

**Neubau einer Wohnanlage mit 43 Eigentumswohnungen inkl.
Tiefgarage und Parkplatz**

Stand 10.11.2025 – Index C 21.04.2026

Vorwort

Die Wohnanlage entsteht auf einem ca. 3.290 qm großen Grundstück in der Ruhlsdorfer Straße 45 in 14513 Teltow.

In den drei durch Fuchs+Partner geplanten Mehrfamilienhäusern entstehen insgesamt 43 Wohneinheiten. Die Häuser werden voll unterkellert.

So entsteht neben den Haustechnikräumen und den großzügigen Kellerabstellräumen eine zusammenhängende Tiefgarage mit elektrischem Zufahrtstor unter den Häusern mit 41 Stellplätzen.

Im Außenbereich werden weitere 14 oberirdische Stellplätze angelegt.

In allen Treppenhäusern werden Aufzüge jeweils vom Keller/Tiefgarage bis in die oberste Etage eingebaut.

Stand 21. April 2026

Inhalt

1. Vorbemerkung
2. Abriss- und Erdarbeiten
3. Fundamente, Mauerwerk und Decken
4. Dachkonstruktion und Dachdeckerarbeiten
5. Balkone / Terrassen / Dachterrassen
6. Fenster / Balkon- und Terrassentüren
7. Verglasung / Rollläden
8. Außenputz
9. Innenputz / Spachtelarbeiten
10. Treppenhäuser
11. Schlosserarbeiten / Brüstungen / Geländer
12. Aufzüge
13. Türen
14. Fußbodenbeläge in den Wohnungen
15. Malerarbeiten
16. Wandfliesen
17. Sanitär allgemein
18. Badausstattung
19. Einbauküchen
20. Heizung
21. Lüftungsanlagen
22. Elektroinstallation / PV-Anlagen
23. Außenanlagen
24. Ver- und Entsorgung
25. Schlussbemerkung

1. Vorbemerkung

Die folgende Baubeschreibung gibt die wesentlichen Qualitätsmerkmale des geplanten Bauvorhabens wieder. Die Bauausführung berücksichtigt die einschlägigen DIN-Vorschriften und erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik. Der Wärmeschutznachweis wird nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) erstellt.

Abweichungen in der Ausführung sowie Veränderungen des Standards auf gleichem oder höherem Niveau während der Bauausführung bleiben vorbehalten, ebenso wie Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen.

2. Abriss- und Erdarbeiten

Die vorhandene Bebauung wurde bereits vollständig abgerissen und fachgerecht entsorgt. Alle befestigten Flächen wurden entsiegelt und die Materialien ebenfalls entsorgt. Der Aushub der Baugruben sowie die spätere Wiederverfüllung und der Abtransport überschüssiger Erdmassen werden fach- und sachgerecht durchgeführt. Eventuell notwendige Wasserhaltung und Verbauarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

3. Fundamente, Mauerwerk und Decken

Die gesamte Gründung wird frostfrei unter Berücksichtigung der statischen Vorgaben ausgeführt. Die Kelleraußenwände bzw. Tiefgaragenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton der Güteklasse C25/30 WU in statisch erforderlicher Stärke ausgeführt. Die Außenwände ab Oberkante Kellerdecke und die tragenden Innenwände werden aus KS-Mauerwerk in der statisch erforderlichen Stärke hergestellt. Dabei können, sofern erforderlich, aussteifende Bauteile in Stahlbeton ausgeführt und in das KS-Mauerwerk integriert werden. Die nichttragenden Innenwände werden entweder

aus KS-Mauerwerk oder als doppelt beplankte Trockenbauwände mit 40 mm Mineralwolltrennwandplatte als Einlage hergestellt.

Die lichte Raumhöhe in den Wohnräumen (Oberkante Fertigfußboden bis Unterkante Decke) beträgt in Haus A ca. 2,58 m, in Haus B und C ca. 2,65 m und in den Untergeschossen bzw. Tiefgaragen ca. 2,05 m bis 2,70 m.

Alle Geschossdecken werden als Stahlbeton- oder Fertigteildecken einschließlich der erforderlichen Bewehrung gemäß Statik hergestellt. Erforderliche Ober- oder Unterzüge ergeben sich aus der Statik. Alle wohnungstrennenden Wände und Decken werden besonders schalldämmend ausgeführt.

4. Dachkonstruktion und Dachdeckerarbeiten

Die Dächer werden gemäß Statik aus Stahlbeton hergestellt. Die Betondecken werden nach den aktuellen Richtlinien und technischen Regeln des Dachdeckerhandwerks auf Gefälledämmung gemäß Wärmeschutznachweis mit Bitumen- oder Kunststoffbahnen abgedichtet. Die Regenentwässerung erfolgt über Einläufe bzw. Regenrinnen an den Dachrändern und wird mittels verzinkter Fallrohre bis zum Erdreich geführt.

5. Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden aus Betonplatten, Fabrikat EHL, 30x60 cm in Anthrazit oder gleichwertig gemäß Architektenzeichnungen erstellt. Die Balkone und Dachterrassen werden nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks und unter Beachtung des Wärmeschutznachweises gedämmt und abgedichtet (falls notwendig). Als Balkonbelag sind witterungsbeständige WPC-Terrassendielen vor-

gesehen. (Geländer: siehe Schlosserarbeiten).

Die gemäß Planung vorgesehene halbohohe Brüstung im Staffelgeschoss erhält eine Abdeckung aus Zinkblech und ein halbhohes innen angeschlagenes Geländer (siehe Schlosserarbeiten). Zwischen den Nutzungseinheiten im Staffelgeschoss werden Sichtschutzwände nach Vorgabe des Architekten installiert.

6. Fenster / Balkon- und Terrassentüren

Alle Fenster und Terrassentüren sind aus hochwertigem Kunststoff 6-Kammer-Profilen mit inneren, verzinkten Verstärkungen gefertigt. Die Fenster werden innen weiß und außen foliert nach Farbkonzept ausgeführt.

Alle beweglichen Fensterflügel, außer Stulpflügel, erhalten Einhand-Dreh-Kipp-Beschläge der Marke GU oder gleichwertig. Bei allen Fenstern und Terrassentüren werden Basis-Sicherheits-Verriegelungen eingebaut. Alle Fenster in den Erdgeschossen erhalten abschließbare Griffoliven.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium, Farbe passend zu den Fenstern. Die Innenfensterbänke, an nicht bodentiefen Fenstern, werden aus Agglo Marmor mit einem Überstand über die Wand von ca. 2 cm bis 3 cm gefertigt.

Die Fensterinnenbänke der Küchen und Bäder werden gefliest.

7. Verglasung / Rollläden

Die Verglasung aller Wohnraumfenster sowie der Balkon- und Terrassentüren besteht aus einer dreifach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem u_g -Wert von ca. 0,6. Die Vorgaben an den Schallschutz nach DIN werden berücksichtigt.

Alle Fenster in den Wohnungen erhalten mauerwerksbündige Rollladenkästen. Diese sind raumseitig geschlossen – die Revision erfolgt von außen. D.h. es gibt keinen Revisionsdeckel im Innenbereich und deshalb auch keine Schwachstelle bei Wärmedämmung oder Schallschutz. Die Rollladenpanzer sind aus wetterfesten Aluminiumprofilen, Farbe Weiß oder nach Farbkonzept. Die Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb.

8. Außenputz

Außen erhalten die Gebäude gemäß Wärmeschutznachweis ein Vollwärmeschutzsystem mit einer Stärke von mind. 18 cm mit Wärmeleitgruppe 0,35. Der Putz wird als Edelputz - hell getönt - nach Vorgabe des Architekten in geriebener Ausführung mit 2 mm bis 3 mm Körnung hergestellt.

Gemäß Planung wird die Fassade teilweise mit Klinkerriemchen ausgeführt. Diese werden nach Vorgabe des Architekten durch ein horizontales Stuckelement unterbrochen.

Die Sockelbereiche werden glatt verputzt und erhalten einen farbigen Anstrich nach Vorgabe des Architekten.

9. Innenputz / Spachtelarbeiten

Die massiven Innenwände der Wohnungen und des Treppenhauses werden mit einem tapezierfähigen Gips-Innenputz versehen. Der Putz wird dabei in seiner Qualität auf die gemäß Baubeschreibung vorgesehenen Wandbeläge abgestimmt. Die massiven Wände in den Bädern erhalten einen einlagigen Zementputz. Dieser verfügt über eine besonders hohe Festigkeit, Dichtigkeit und Wasserunempfindlichkeit. Die Betondecken und die Trockenbauwände der

Wohnräume werden tapezierfähig gespachtelt.

10. Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden in Stahlbeton nach den Vorgaben des Statikers ausgeführt. Die Stufenkanten erhalten Edelstahlschienen. Tritt- und Setzstufen werden mit hochwertigen Fliesen nach Vorgabe des Architekten belegt, ebenso der Boden im Hausflur. In den Hauseingangsbereichen in den Erdgeschossen werden Schuhabstreifermatten in den Bodenbelag eingelassen. Auf den Erdgeschossebenen werden jeweils Briefkastenanlagen installiert.

11. Schlosserarbeiten / Brüstungen / Geländer

Die Treppengeländer bzw. Handläufe in den Treppenhäusern werden aus Edelstahl hergestellt. Diese Ausführung ist zum einen optisch und konstruktiv hochwertig, zum anderen wartungsarm.

Die Brüstungsgeländer an der Attika im Staffelgeschoss werden als feuerverzinkte und pulverbeschichtete Stahlgeländer im Farbkonzept ausgeführt.

Die Balkongeländer werden ebenfalls aus feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Stahl hergestellt und erhalten pulverbeschichtete Lochblechfüllungen, die einen direkten Einblick von außen in die Balkone minimieren.

An den bodentiefen Fenstern in den Obergeschossen werden gemäß Planung Glasabsturzsicherungen satiniert verbaut. Die Trennung der Abstellräume im Keller erfolgt mit Systemtrennwänden aus Metall.

12. Aufzüge

In den Treppenhäusern wird jeweils ein Aufzug für maximal 8 Personen bzw. 630 kg Nennlast eingebaut. Die Aufzüge führen vom Keller- bis zum Staffelgeschoss. Die Ausführung der Aufzugsanlagen erfolgt unter Berücksichtigung aller relevanten Sicherheitseinrichtungen sowie der damit zusammenhängenden elektrischen Ausrüstung.

Der Bodenbelag in den Aufzügen wird analog den Treppenhäusern ausgeführt.

13. Türen

Für die Hauseingänge ist jeweils eine Türkonstruktion aus Aluminium, pulverbeschichtet, Farbe nach Vorgabe des Architekten, mit Sicherheitsglas und automatischem Türschließer vorgesehen. Über dem Hauseingangsbereich wird nach Vorgaben des Architekten ein Vordach angebracht.

Die Wohnungseingangstüren in Weiß werden mit 3-fach-Verriegelung hergestellt. Sie werden jeweils mit einem Weitwinkelspion versehen.

Die Innentüren werden als Weißlack-Türen mit Rundkante an Türblatt, Futter und Bekleidung ausgeführt.

Die Türblätter bestehen aus hochwertigen Röhrenspanplatten-Einlagen. Dadurch werden hohe Stabilität und zugleich wirksamer Schallschutz erreicht. Die Türhöhen in den Wohngeschossen betragen ca. 2,11 m. Die Türbeschläge sind aus Edelstahl.

In den Kellern werden feuerhemmende Stahlblechtüren gemäß den behördlichen Auflagen eingebaut. Die Türen zu den Abstellräumen, die sich außerhalb der Wohnungen befinden, werden im System der Abstellraum-Trennwände ausgeführt.

In der gesamten Wohnanlage ist eine 2-Schlüssel-Sicherheitsschließanlage nach Schließplan vorgesehen.

14. Fußbodenbeläge in den Wohnungen

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung gemäß den bautechnischen Nachweisen.

In Bädern und WCs werden Bodenfliesen verlegt. Wertansatz: Materialpreis: € 30,00/qm inkl. MwSt.

In Dielen, den Abstellräumen, Küchen und Kochbereichen, Wohn- und/ oder Esszimmern sowie den übrigen Zimmern wird Vinylboden verklebt verlegt.

Wertansatz: Materialpreis: € 30,00/qm inkl. MwSt.

Bei allen vorgesehenen Bodenbelägen kann der Käufer aus einer umfangreichen Musterkollektion auswählen. Die Sockelausführung erfolgt in Anpassung an den jeweiligen Bodenbelag.

15. Malerarbeiten

Die Wände und Decken der Hausflure werden nach Vorgabe des Architekten beschichtet bzw. gestaltet.

Die gesamten Decken der Wohnungen und die Wände der Wohnungen werden mit einem feinen Malervlies tapeziert. Alle Abstell- und Nebenräume sowie Kellerräume werden gestrichen. Alle Anstriche erfolgen grundsätzlich in Weiß.

Die Böden in den Abstell-, Keller- und Technikräumen (ausgenommen der Abstellräume innerhalb der Wohnungen) erhalten einen staubbindenden Anstrich in Grau.

16. Wandfliesen

Die Bäder und WCs werden umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest, in den Duscbereichen wird bis zu einer Höhe von ca. 2,40 m gefliest. An Wandecken der Fliesen werden Fliesenschielen aus Kunststoff Weiß oder passend zur Fliesenfarbe eingebaut.

Auch bei den Wandfliesen kann der Käufer aus einer umfangreichen Musterkollektion auswählen. Wertansatz: Materialpreis: € 25,00/qm inkl. MwSt.

17. Sanitär allgemein

Die Sanitärinstallation für Trinkwasser wird komplett in Kunststoffrohr verlegt. Die Abwasserleitungen werden je nach Situation in Guss-Rohr oder als Kunststoffrohr, Fabrikat Raupiano-Plus von Rehau oder gleichwertig verlegt, welches schalldämmend, heißwasserbeständig, chemisch widerstandsfähig und korrosionsfrei ist. Durch die Verwendung obiger Materialien wird eine wesentlich bessere Schalldämmung erreicht.

Die Entlüftungsleitungen über Dach werden als HT-Kunststoffrohre ausgeführt.

Zur Verwendung für die Gemeinschaftsflächen werden an jedem Haus an geeigneter Stelle frostgesicherte Gartenwasserhähne in gesicherter Ausführung installiert. Die Gartenwohnungen erhalten ebenfalls jeweils einen eigenen Gartenwasserhahn in gleicher Ausführung wie zuvor beschrieben.

Die Wohnungen erhalten jeweils einen Waschmaschinenanschluss.

Des Weiteren wird je Mehrfamilienhaus eine zentrale Weichwasseranlage inkl. aller Nebenleistungen im Technikraum verbaut.

18. Badausstattung

Die Anzahl der Objekte ergibt sich aus den Architektenzeichnungen.

Die Einzelwaschtische werden mit Design-Siphon ausgeführt, in Bädern ca. 65 cm breit, in Gäste-WCs ca. 50 cm breit. Es kann aus den folgenden Modellen ausgewählt werden:

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura oder Fabrikat Ideal Standard, Serie Extra bzw. gleichwertig. Waschtischarmaturen: Fabrikat Grohe, Serie Essence oder gleichwertig.

Die WCs werden als wandhängende Tiefspül-WCs ausgeführt. Es kann aus den folgenden Modellen ausgewählt werden:

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Architectura oder Fabrikat Ideal Standard, Serie i. life O mit Wandspülkasten und dazugehörigem WC-Sitz als Slimseat bzw. Sandwich mit Absenkautomatik bzw. gleichwertig.

Bei den WC-Betätigungsplatten kann zwischen den folgenden Modellen ausgewählt werden:

Fabrikat Grohe, Serie Skate Cosmopolitan oder Serie Nova Cosmopolitan in waagrecht, jeweils in Alpinweiß oder Chrom bzw. gleichwertig.

Die Duschen werden als bodengleiche, geflieste Duschelemente ausgeführt. Die Duschkabinen werden in Echtglas ausgeführt und sind ebenfalls im Leistungsumfang enthalten - Fabrikat HSK, Serie Favorit NOVA als Schiebetür-Element oder Eckeinstieg je nach Grundrissituation bzw. gleichwertig.

Duscharmaturen: Aufputz-Brause-Thermostat, Fabrikat Hansgrohe, Serie Ecostat, Brauseset Croma 100 Vario von Hansgrohe inkl. Handbrause, Schlauch und Brausestange bzw. gleichwertig.

Die Badewannen werden als Rechteckwannen ausgeführt, Länge 170 cm, Breite

75 cm, wahlweise mit Mittelablauf oder mit Seitenablauf, Acryl bzw. gleichwertig.

Wannenarmaturen: Aufputz-Wannen-Thermostat, Fabrikat Hansgrohe, Serie Ecostat, Brauseset von Hansgrohe inkl. Handbrause, Wandhalter, Schlauch bzw. gleichwertig.

19. Einbauküchen

Einbauküchen und Küchengeräte werden vom Verkäufer nicht gestellt.

In den Küchen ist jeweils ein Anschluss für eine Spüle einschließlich Spülmaschinenanschluss vorgesehen.

Die Anordnung erfolgt nach den Vorgaben aus den Architektenzeichnungen.

20. Heizung

Die Häuser werden an die Fernwärmeversorgung der Stadt Teltow angeschlossen. Es wird jeweils eine Haupt-Fernwärmeübergabestation je Haus installiert. Diese wird über ein Sekundärnetz mit den einzelnen Wohnungsübergabestationen verbunden.

Je Wohnung wird eine „all-in-one“ Wohnungsübergabestation in kompakter Bauweise zur dezentralen Warmwassererzeugung und Heizungswärmeverteilung installiert. Diese wird überwiegend wandbündig verbaut und auf die jeweilige Grundrissituation der Wohnung abgestimmt.

Die Vorrichtung zur Anbringung der Wasser- und Wärmemengen-Messeinrichtungen für die wohnungsweise Abrechnung der Wasser- und Energiekosten sind in den Wohnungsübergabestationen integriert.

Bis auf die Abstellräume werden die Wohnungen komplett mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Steuerung der Fußbodenheizung erfolgt über Raumthermostate, die in das Elektroschalter-Programm integriert sind.

Um den Wohnkomfort der Dusch- und Wannenbäder zu erhöhen, wird hier zusätzlich je ein elektrisch betriebener Handtuchwärmer installiert: Größe ca. 168 cm x 53 cm, Farbe Weiß.

21. Lüftungsanlagen

Die Wohnungen werden jeweils mit einer eigenen, dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung / Enthalpiewärmetauscher ausgestattet, Fabrikat Zehnder, Paul oder gleichwertig. Der hygienisch erforderliche Luftvolumenstrom wird sichergestellt. Verbrauchte Luft wird zusammen mit überschüssiger Feuchtigkeit, Schadstoffen und Ausdünstungen abgeführt und frische Luft wird zugeführt. Das Öffnen der Fenster ist für die Belüftung der Wohnräume nicht mehr notwendig. Die Außenluft wird der Lüftungsanlage jeweils über Außenwandgitter zugeführt. Die Steuerung der Lüftungsanlage erfolgt in den einzelnen Wohnungen autark.

Die Allgemeinbereich (Keller) in denen sich die jeweiligen Kellerabteile befinden werden mit einer taupunktgesteuerten, automatischen Be- und Entlüftung ausgestattet. Die Lüftung erfolgt bedarfsgerecht in Abhängigkeit von Temperatur und relativer Luftfeuchte.

22. Elektroinstallation / Photovoltaikanlage

Die Elektroarbeiten werden nach den jeweils geltenden VDE-Sicherheitsbestimmungen und den EVU-Vorschriften ausgeführt. Die Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen wird in dem nachfolgend beschriebenen Umfang ausgeführt:

Dielen:

- 1x Taster- oder Wechselschalter und Brennstellen im notwendigen Umfang
- 1x Steckdose 1-fach

Gäste-WCs:

- 1x Ausschaltung mit 2x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach

Wohnen/Essen:

- 2x Ausschaltung mit je 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 1-fach
- 2x Steckdose 2-fach
- 1x Steckdose 3-fach
- 1x TV-Anschluss
- 1x Datenanschluss

Küchen:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 2-fach
- Je 1x Anschluss für Umlufthaube, Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühl-/Gefriergerät
- 1x Steckdose 1-fach, schaltbar

Übrige Zimmer:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 2x Steckdose 1-fach
- 2x Steckdose 2-fach
- 1x TV-Anschluss
- 1x Datenanschluss

Bäder:

- 1x Ausschaltung mit 2x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach
- 1x Steckdose 2-fach

Balkone/Terrassen:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 1x Steckdose 1-fach

Abstell- u. Nebenräume in den Wohnungen:

- 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle
- 1x Steckdose 2-fach

Jede Wohnung erhält einen Sicherungskasten sowie je eine Steckdose für Waschmaschine und Trockner. Fuchs+Partner verbaut die Marken-Schalterserie GIRA Standard 55 / System 55.

Die o.g. Datenanschlüsse werden sternförmig mit CAT7-Kabeln ausgeführt und in einem Verteilerkasten innerhalb der Wohnung zusammengeführt. Je nach gewünschter Funktion sind hier noch Zusatzarbeiten erforderlich, die nicht im

Leistungsumfang enthalten sind. Die TV-Verkabelung erfolgt ebenfalls sternförmig bis zum Verteilerkasten mit abgeschirmten Koaxialkabeln. Die Anlage beinhaltet eine Verteilung, auf die bis zu 4 Anschlüsse je Wohneinheit aufgelegt werden können.

Die Elektroinstallation umfasst auch sämtliche Anlagen zur Beleuchtung außerhalb der Wohnungen. Hierzu gehören die Hausnummernbeleuchtung, die Beleuchtung der Treppenhäuser mit Bewegungsmeldern, der Tiefgaragen, der Balkone, der Terrassen und der Kellerräume.

Die notwendige Beleuchtung in den Kellergängen mit LED-Langfeldleuchten inkl. Bewegungsmelder sind im Leistungsumfang enthalten. Die Mieterkeller selbst erhalten einen Stromanschluss über den jeweiligen Wohnungszähler für 1x Ausschaltung mit 1x Brennstelle und 1x Steckdose 1-fach.

Es wird eine Klingel- und Video-Gegensprechanlage mit je einer Wohnungsstation mit Farbmonitor pro Wohnung installiert.

Die Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher ist ebenfalls im Leistungsumfang im Wert von 164.500,00 € inkl. MwSt enthalten.

Konzeptioniert ist eine Gesamtanlage über alle drei Häuser mit ca. 130 PV-Modulen und einer Leistung von insgesamt ca. 63 kWp sowie drei Batteriespeichereinheiten mit einer Gesamtkapazität von insgesamt ca. 55 kWh.

Der von der Photovoltaikanlage erzeugte Strom soll vorrangig vor Ort genutzt werden. Ungenutzter Strom soll in das Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist werden. Die Erlöse und Kosten der Photovoltaikanlage sollen insgesamt auf die Wohnungseigentümer verteilt werden. Die genaue Art der Bewirtschaftung der Photovoltaikanlage wird zusammen mit einem Dienstleister erarbeitet.

Dieses Nutzungsmodell basiert auf dem aktuellen technischen und regulatorischen Verständnis von Fuchs+Partner. Aus heutiger Sicht ist dementsprechend davon auszugehen, dass die geplante Ausführung als Kundenanlage im Sinne des Energiewirtschaftsgesetzes einzuordnen ist und somit für die Umsetzung des beschriebenen Nutzungsmodells wirtschaftlich möglich ist.

Eine finale rechtliche und technische Freigabe wird allerdings noch von dem zuständigen Verteilnetzbetreiber erwartet. Die Entscheidung zur Umsetzung des geplanten Nutzungsmodells ist daher erst nach schriftlicher Bestätigung bzw. Freigabe durch den Verteilnetzbetreiber möglich. Sollte die Umsetzung des Nutzungsmodells und daher der wirtschaftliche Betrieb der Photovoltaikanlage aufgrund einer negativen Rückmeldung des Verteilnetzbetreibers nicht möglich sein, erstattet Fuchs+Partner die Gesamtkosten der Photovoltaikanlage anteilig an die Erwerber.

Sowohl für die Stellplätze in der Tiefgarage als auch für die oberirdischen Stellplätze wird die Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität dergestalt vorgerüstet, dass in der Tiefgarage drei Übergabepunkte und für die oberirdischen Stellplätze ein Übergabepunkt vorgerüstet ist. Der Ausbau zum Betrieb von Ladeeinrichtungen samt eines Lademanagementsystem ist nicht im Leistungsumfang enthalten.

23. Außenanlagen

Die Hauszugänge werden aus Betonpflaster, z.B. EHL CityPur-Pflaster oder gleichwertig, hergestellt. Die Gartenanteile der Erdgeschoss-Wohnungen werden mittels Bepflanzung eingefasst/abgegrenzt. Die gesamte Anlage wird durch einen Landschaftsarchitekten gestaltet und nach dessen Vorgaben angelegt und bepflanzt. Neben und zwischen den Häusern wird ein Spielplatz mit

Sandkasten, Spielgeräten und Sitzbänken entsprechend den baurechtlichen Vorschriften angelegt.

Zwischen den Gärten werden nach Vorgaben des Architekten Sichtschutzelemente angebracht.

Für die Müllcontainer wird ein optisch abgegrenzter Müllplatz angelegt.

Die Anlage wird mittels eines Doppelstabmattenzaunes eingefriedet, sofern keine Einfriedung vorhanden ist. Straßenseitig wird am Zugang Haus A eine Tür sowie an der Zufahrt ein elektrisches Tor installiert.

24. Ver- und Entsorgung

Alle für die Ver- und Entsorgung notwendigen Anschlüsse werden für jedes Haus hergestellt. Die Übergabepunkte befinden sich jeweils im Hausanschlussraum. Auf dem Grundstück notwendige Kontroll- bzw. Übergabeschächte werden vorschriftsmäßig hergestellt.

25. Schlussbemerkung

Änderungen, die sich im Ganzen nicht wertmindernd auswirken oder durch behördliche Auflagen und Forderungen notwendig werden, bleiben vorbehalten. Weiterhin behält sich der Verkäufer gestalterische Varianten auch hinsichtlich der Farbgebung vor, sofern der Käufer hierdurch nicht schlechter gestellt wird. Aufgrund der hohen technischen Ausstattung können im Rahmen der Ausführungs- und Detailplanung Installationschächte und Deckenabhängungen erforderlich werden, die nicht in der Entwurfsplanung bzw. in den Vertragsplänen dargestellt sind.

Zeichnerische Darstellungen in den Architektenplänen wie Möblierung, Bepflanzung, Geräte und sonstige Gestaltungen sind nicht Gegenstand der Bauausführung, sondern Gestaltungsvorschläge.

Der Verkäufer behält sich vor und ist berechtigt, Fotos vom Objekt zu machen und diese Aufnahmen zu Marketingzwecken dauerhaft zu nutzen und zu veröffentlichen. Ebenso behält sich der Verkäufer vor, sein Firmenlogo dauerhaft am Objekt anzubringen.

Bau- und Leistungsbeschreibung
Stand 21. April 2026