



# *Hofhäuser*

Typ I: Hildegard-von-Bingen-Straße 3, 9, 11, 13, 15, 17, 23

**FRANK**



## *ÖkoSiedlung Friedrichsdorf – nachhaltiges Wohnen im Vordertaunus*

---

Im Vordertaunus entsteht mit der ÖkoSiedlung Friedrichsdorf ein nachhaltiges, buntes Wohnquartier für etwa 700 Menschen. In Reihenhäusern, Doppelhäusern, Miet- und Eigentumswohnungen sowie einer Seniorenwohnanlage finden Familien, Paare, Singles und ältere Menschen künftig ein einzigartiges Zuhause. Ein moderner Wohnturm aus Holz gewährt einen Blick auf die Frankfurter Skyline. Auch eine Kindertagesstätte ist im Quartier entstanden. Ein zentraler Platz und ein Park sind Treffpunkte für die Bewohner der ÖkoSiedlung.

---





### ENTSPANNUNG, ACTION UND SPASS

Der Taunus bietet Erholung, Action und Spaß für Groß und Klein. Mit dem Kletterwald Taunus, dem Freibad Friedrichsdorf und vielen weiteren Freizeitangeboten sind der Abenteuerlust keine Grenzen gesetzt. Wald und Obstwiesen ermöglichen Spaziergänge und Jogging in naturbelassener Landschaft. Auch die Friedrichsdorfer Innenstadt mit dem Shoppingcenter „Taunus Carré“ ist nur einen Kilometer entfernt. In der Hugentottenstraße laden Cafés, Restaurants und Geschäfte zum Genießen, Verweilen und Bummeln ein. Und das pulsierende Großstadtleben ist nicht weit. Ein gut ausgebautes Streckennetz schafft eine ausgezeichnete Anbindung an Frankfurt am Main.

### ÖKO IST BEI UNS GANZ LOGISCH

In der ÖkoSiedlung wird das Leben im Einklang mit der Natur großgeschrieben. Davon profitieren Mensch und Umwelt schon jetzt. Die grüne Seele des Quartiers zeigt sich auf den ersten Blick: alte Baumbestände – ergänzt durch viele neue Bäume –, arten- und strukturreiche Grünflächen sowie extensiv begrünte Flachdächer prägen das Bild der ÖkoSiedlung und bieten vielen heimischen Tieren einen idealen Lebensraum. Weitere Maßnahmen, wie zum Beispiel Nistkästen, fördern den Artenerhalt zudem. Auch beim Bau stimmt die Ökobilanz: Alle wesentlichen Teile und Baustoffe wurden im Vorfeld auf ihre Nachhaltigkeit hin geprüft. Im Mittelpunkt des energetischen Konzepts, das die nachhaltige Wärmeversorgung des Quartiers sicherstellt, steht ein Eisspeicher\*. Dieser ist mit einem intelligent kombinierten System aus Blockheizkraftwerk, Großwärmepumpe, Gasbrennwertkessel und modernem Photovoltaiksystem vernetzt. So entsteht ein ebenso effizienter wie ressourcenschonender Energiemix. In puncto Verkehr gibt es für die Bewohner\*innen zahlreiche Möglichkeiten und Anreize, den eigenen ökologischen Fußabdruck zu verringern. Dazu gehören eine Carsharing-Station mit Lademöglichkeiten für Elektroautos und E-Bikes, gut ausgebaute Fahrradwege und eine eigene Bushaltestelle an der Homburger Landstraße. So können Emissionen noch weiter reduziert werden. Nachhaltig wohnen, um unsere Ressourcen zu schonen – das ist das Credo der ÖkoSiedlung.



1	Doppelhäuser, frei stehendes Haus	5	Seniorenwohnungen und Kita	9	Doppelhäuser
2	Gartenstadthäuser	6	Energiezentrale mit Eisspeicher	10	Stadthäuser
3	Eigentumswohnungen	7	Eigentumswohnungen	11	Kettenhäuser
4	Mietwohnungen	8	Eigentumswohnungen im Holzturm	12	Hofhäuser





## *Wohnen in Friedrichsdorf ist Urban Living mitten im Grünen*

Die ÖkoSiedlung befindet sich in Friedrichsdorf an der Homburger Landstraße. Nach Süden hin schließt das Areal an die Kernstadt Friedrichsdorf, nach Westen hin an die Natur an. Ins Zentrum der Stadt gelangt man zu Fuß in wenigen Minuten. Durch kurze Wege zum Bahnhof Friedrichsdorf und zum Bahnhof Köppern sind die Bewohner\*innen der ÖkoSiedlung optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Frankfurt ist in etwa 30 Minuten erreichbar. Zudem ist Friedrichsdorf durch Buslinien an Bad Homburg und die Umgebung angeschlossen. Zwei Bushaltestellen befinden sich direkt neben der ÖkoSiedlung, der Autobahnanschluss an die A 5 ist fünf Kilometer, die Innenstadt von Frankfurt am Main liegt gut 20 Kilometer entfernt.



## *Das Beste aus allen Welten: Privater Raum und Nachbarschaftlichkeit*

Ideal für Familien mit Kindern und Paare, die ihre Wohnträume verwirklichen wollen: die Hofhäuser punkten mit einem durchdachten Gesamtkonzept, das private und gemeinschaftliche Räume gekonnt miteinander verknüpft. Der nicht öffentliche Hofbereich trennt die Wohnhäuser von den gegenüberliegenden Garagen und Abstellräumen. Hier finden sich auch die Hauseingänge sowie ein durch uns bepflanzter Vorgarten, der die Häuser vom Hof trennt. In Richtung Homburger Landstraße wird die Bebauung der Höfe (Garagen und Abstellräume) durch Wände und einen strukturreich bepflanzten Grünstreifen ergänzt. So ist für ausreichend Schall- und Sichtschutz gesorgt. Es entsteht ein gemütlicher Hof, der Platz für nachbarschaftlichen Austausch und – für die Kinder – ausreichend Raum zum gemeinsamen Spielen bietet. Rückseitig, im Westen der Anlage, liegen ca. sechs Meter tiefe Gärten mit Terrasse und Sichtschutzwand. Hier lässt sich das Außen in angenehmer Privatsphäre genießen. Ganz dem Konzept der ÖkoSiedlung folgend, sind nicht nur die Gärten arten- und strukturreich angelegt, auch die Flachdächer sind extensiv begrünt.

### **MODERNE GEMÜTLICHKEIT UND RICHTIG VIEL NATUR**

Die Linienführung der Hofhäuser orientiert sich an der geradlinigen Formgebung moderner Architektur. Durch getöntem Außenputz mit farbigen Akzenten sowie einer Holzverkleidung im Eingangsbereich entsteht ein angenehm klarer und ebenso freundlicher Gesamteindruck. Mit einer großen Gebäudebreite, einem Dachgeschoss mit offenem Studio und herrlicher Dachterrasse sowie dem ausgelagerten zusätzlichen Abstellraum neben der Garage bieten die Hofhäuser richtig viel Platz. Im Inneren schaffen helle Räume mit großen Fenstern und großzügigen Grundrissen eine attraktive Wohnatmosphäre. Die hochwertige Ausstattung wird durch Parkett in allen Wohnräumen und eine Fußbodenheizung in allen Geschossen ergänzt. Auch die Lage kann sich sehen lassen: Die Nähe zu allen wichtigen Belangen des täglichen Lebens erleichtert den Alltag. So bleibt Zeit, die allseits präsente Natur und die diversen Freizeitangebote in der Umgebung zu erleben. Mit einer soliden baulichen Basis, differenzierten Außenräumen und einer guten Infrastruktur ist der Grundstock für viele wunderbare Jahre gelegt – damit Sie das Leben in vollen Zügen genießen können.



■ Mittelhaus Typ I   
 ■ Endhaus Typ II   
 ■ Endhaus Typ III

**Anzahl Gesamt: 13**

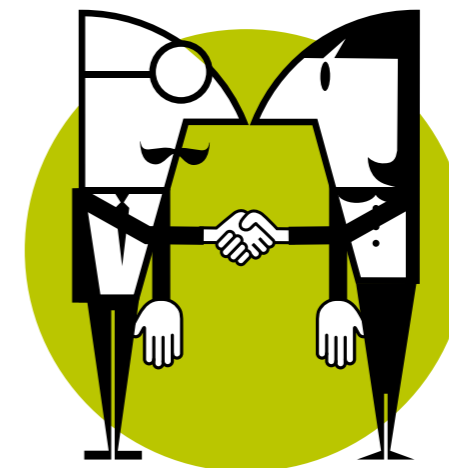
Die Häuser unterscheiden sich hinsichtlich ihres Typs und ihrer Wohnfläche wie folgt:

Grundtypen	Geschosse	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Pkw-Stellplätze	Anzahl Häuser
Mittelhäuser Typ I	II + DG	ca. 155	1 Garage 1 Stellplatz	7
Endhaus Typ II	II + DG	ca. 155	1 Garage 1 Stellplatz	3
Endhaus Typ III	II + DG	ca. 155	1 Garage 1 Stellplatz	3

Alle Häuser sind nicht unterkellert.  
Für jedes Haus werden eine Garage, ein Abstellraum neben der Garage sowie ein frei liegender Kfz-Stellplatz errichtet.

## Die Häuser verfügen jeweils über:

- Erdgeschoss mit Diele, Küche, Ess- und Wohnbereich sowie WC und Hausanschlussraum
- Obergeschoss mit 2 Zimmern, einem Nebenraum, Abstellraum und modernem Bad
- Dachgeschoss als offenes Studio (geschlossenes Studio mit Bad als Sonderwunsch möglich)
- Fliesen in Bad, WC, Hausanschlussraum, Küche und Diele
- Parkett in allen nicht gefliesten Räumen des Hauses
- Fußbodenheizung in allen Geschossen
- Raufasertapete oder Malervlies in den Wohnräumen
- 1 Garagenstellplatz, 1 Außenstellplatz
- Garten mit strukturreicher Bepflanzung, Terrasse und Sichtschutzwand
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- Große Dachterrasse mit Sichtschutzwand
- Bepflanzter Vorgarten
- Putzfassade mit Holzelement an der Hauseingangstür
- Großzügiger Abstellraum, verbunden mit der Garage
- Großer Hof (nicht öffentlicher Bereich)
- Großzügige Grundrisse mit großer Gebäudebreite



## Baubeschreibung



### BAUVORHABEN

Neubau von 13 Reihenhäusern („Hofhäuser“) in Realteilung mit Garagen, Kfz-Stellplätzen und einem gemeinschaftlichen Fahrweg (Hof).

### BAUGEBIET

„ÖkoSiedlung Friedrichsdorf“  
Hildegard-von-Bingen-Straße  
61381 Friedrichsdorf

### BAUHERRIN

FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH  
Kirschgartenstraße 15  
65719 Hofheim am Taunus  
[frank.de](http://frank.de)

### ARCHITEKTUR

FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH  
Kirschgartenstraße 15  
65719 Hofheim am Taunus  
[www.frank.de](http://www.frank.de)

## 1 Baugrundstück, Festpreis, Bauzeit

### 1.1 Lage

Das Projekt „Hofhäuser“ ist Teil der „ÖkoSiedlung Friedrichsdorf“ und liegt somit im Bereich des Bebauungsplans „Plantation/Petterweiler Holzweg“ in Friedrichsdorf (im Folgenden „Baugebiet“).

### 1.2 Projekt

Es handelt sich bei diesem Projekt um drei Hausgruppen mit insgesamt 13 Reihenhäusern in Realteilung.

Zwischen den Hausgruppen führen zwei Zufahrten (Gemeinschaftseigentum zu gleichen Teilen) von der Hildegard-von-Bingen-Straße zum Hofbereich (Fahrgasse), der die Häuser und Nebengebäude von Südosten erschließt. Die Fahrgasse bzw. der Hofbereich führt über die einzelnen Hausgrundstücke und ist mit entsprechenden Grunddienstbarkeiten für die Nutzung durch alle 13 Eigentümer\*innen gesichert (siehe Plan).

Für jedes Haus wird eine Garage, ein Abstellraum neben der Garage sowie ein frei liegender Kfz-Stellplatz errichtet. Mauerelemente zwischen diesen Garagen und Nebengebäuden sowie ein privater Grünstreifen hinter diesem Bereich zur Homburger Landstraße gehören zu den Hausgrundstücken bzw. den Zufahrtsgrundstücken. Diese sind von den Eigentümer\*innen zu pflegen, und die Bepflanzung ist zu erhalten.

Durch den oberirdischen Abstellraum neben der Garage kommt jedes Haus ohne ein Untergeschoss aus. Von der Hofseite über einen kurzen Vorgarten führt der Hauseingang ins Erdgeschoss mit Garderobe, Haustechnikraum, WC, Küche und Wohnzimmer. Im Ober- bzw. Dachgeschoss darüber befinden sich u. a. Schlafräume und eine großzügige Dachterrasse, die zur Gartenseite hin orientiert sind.

Im Vorgartenbereich werden Einhausungen zur Unterbringung der Müllboxen platziert.

Dem im Wettbewerb zum Baugebiet formulierten Wunsch der Stadt Friedrichsdorf nach einem ganzheitlich geplanten

und ökologisch nachhaltigen Baugebiet wird mit dem Siegerkonzept von FRANK umfassend Rechnung getragen. Dieses Konzept findet u. a. im städtebaulichen Entwurf, im Umgang mit dem Baumbestand, in der Verkehrsinfrastruktur, in der Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünanlagen sowie in der Art der Energiegewinnung bzw. Nahwärmeversorgung Niederschlag.

### 1.3 Festpreis

Jedes der Häuser wird vom/von der Käufer\*in zusammen mit einer Garage, einem daneben errichteten Abstellraum, einem offenen Kfz-Stellplatz sowie gleichen Anteilen an den gemeinschaftlichen Zufahrten (siehe Beschreibung des Hauses) erworben. Der Festpreis schließt die Gesamtkosten zur erstmaligen Herstellung des Vertragsgegenstandes ein, nämlich die Grundstückskosten, die Kosten für den Anschluss an die öffentlichen und privaten Ver- und Entsorgungsleitungen, die Kosten für die Ersterschließung sowie die Baukosten und Baunebenkosten. Während der Bauzeit sind für das Bauvorhaben Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherungen abgeschlossen. Sonderwünsche werden gesondert berechnet.

### 1.4 Öffentliche Erschließung

Die öffentliche Erschließung im Baugebiet wird parallel zum Baufortschritt der Gesamtmaßnahme fertiggestellt. Hierbei kann es zu prozessbedingten Beeinträchtigungen des Bewohnerverkehrs kommen.

Die Kosten dieser Erschließung gemäß Baugesetzbuch sind im Kaufpreis enthalten.

### 1.5 Baugenehmigung und Bauzeit

Das Baurecht bzw. die Baugenehmigung liegt vor. Mit den Arbeiten für die innere Erschließung und den Garagenbereich wurde im September, mit denen an den Gebäuden im Oktober 2021 begonnen. Die bezugsfertige Herstellung ist vom Verkäufer bei optimalem Verlauf für das Ende des vierten Quartals 2022 vorgesehen. Er verpflichtet sich, als Beschaffenheit und nicht als Garantie, den Kaufgegenstand zum Ende des dritten Quartals 2023 bezugsfertig zu erstellen.





## 2 Bauherrin

Bauherrin ist die  
FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH  
Kirschgartenstraße 15  
65719 Hofheim am Taunus

## 3 Allgemeines

### 3.1 Statik

Alle statisch tragenden Teile bestehen aus Stahlbeton, Kalksandstein oder Stahl und sind in erforderlicher Stärke gemäß Tragwerksplanung und Hessischer Bauordnung (HBO) bemessen.

### 3.2 Wärmeschutz

Mit Stand der Erstellung der Bauvorlagen bzw. Bauanträge werden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 eingehalten mit den erhöhten Werten, die für Bauanträge seit 2016 gelten. Des Weiteren wird der BEG-Effizienzhaus-55-Standard erreicht. Das Bundeswirtschaftsministerium hat im November 2021 mitgeteilt, das Effizienzhaus-55-Programm der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) einzustellen, daher sind entsprechende Kredite spätestens ab Ende Januar 2022 nicht mehr beantragbar.

### 3.3 Abdichtung

Die Abdichtung der Bodenplatte bzw. der unterirdischen Bauteile erfolgt nach Untersuchungsergebnissen des von der Bauherrin beauftragten Bodengutachters und Vorgaben des Systemgebers für Abdichtungstechnik.

### 3.4 Brandschutz

Die Häuser entsprechen den Brandschutzbestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO).

### 3.5 Schallschutz

Der innere bauliche Schallschutz, bezogen auf das Gesamtprojekt, wird nach DIN 4109 umgesetzt.

Schallschutz im eigenen Wohn- und Arbeitsbereich (innerhalb eines Hauses) ist nicht vorgesehen.

Die Trennwände zwischen zwei aneinandergebauten Häusern werden zweischalig ausgeführt mit  $R'w = 67$  dB für den Wandaufbau.

Beispiel: Sehr laute Stimmen aus dem Nachbarhaus sind unverständlich wahrzunehmen.

Für Geräusche aus Anlagen und Installationen der Haustechnik wird ein gegenüber dem Mindestschallschutz von 30 dB(A) gemäß DIN 4109-1:2016 um 3 dB(A) verbesserter maximal zulässiger Pegel LAFmax von 27 dB(A) erzielt.

Beispiel: Beeinträchtigungen durch haustechnische Anlagen sind gelegentlich festzustellen.

Ein weiter erhöhter Schallschutz wird nicht vereinbart.

Der Einbau von elektrischen Rollläden erfolgt aus Komfortgründen, die Einhaltung der Werte aus dem entsprechenden Bereich der o. g. DIN 4109 für haustechnische Anlagen wird dabei angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden.

Die Mindestanforderungen nach DIN 4109 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht mehr wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Das langfristige Bestehen vorgenannter Rahmenbedingungen kann durch den/die Erwerber\*in dadurch sichergestellt werden, dass alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für bewegliche und technische Einbauten, wie z. B. Türen, Tore, Garagentore, Fenster, Rollläden, Heizanlagen und Lüftungsgeräte (siehe Wartungsarbeiten).

### 3.6 Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Wärme, Strom und Wasser sowie Telefon/Fernsehen/Internet werden in einen Hausanschlussbereich im Erdgeschoss eingeführt. Jedes Haus



erhält einen separaten Zähler für Strom sowie Wasser und Wärme.

### 3.7 Barrierefreiheit

Eine Barrierefreiheit oder barrierefreie Erreichbarkeit für Ein- und Zweifamilienhäuser wird durch die Hessische Bauordnung (HBO) nicht gefordert und kann mit dem vorliegenden Konzept sowie der Erschließung über Stufen und Treppen nicht hergestellt werden.

## 4 Rohbau

### 4.1 Erdarbeiten

Aushub der Fundament- und Bodenplattenbereiche, Verfüllung und Verdichtung mit dem Aushubmaterial, sofern geeignet.

Geländemodellierung mit vorhandenem bzw. geeignetem Oberboden. Überschüssiger Boden wird abgefahren.

### 4.2 Entwässerungsarbeiten

4.2.1 Abwasserleitungen für Schmutzwasser je Haus in erforderlicher Nennweite, Anschluss über Grundleitungen und je Haus einen Übergabeschacht (mit Revisionsdeckel) im Gartenbereich an das öffentliche Kanalsystem. Aus technischen Gründen können auch die Abwassersysteme von zwei Häusern in einen Übergabeschacht zusammengefasst werden.

4.2.2 Regenwasserfallleitungen sowie Notüberläufe (Speier) von den Dächern je real geteilten Haus in erforderlicher Stückzahl und Nennweite. Regenwassernutzung und -drosselung: Das von der extensiven Begrünung auf dem Hausdach nicht aufgenommene und durch die o. g. Leitungen ablaufende Wasser wird über eine Grundleitung in eine Zisterne geleitet. Zu einem Teil wird das Wasser in der Zisterne gesammelt und von den Nutzer\*innen des Hauses zur Gartenbewässerung verwendet. Ein Rückhaltebereich in dieser Zisterne regelt bei Starkregen deren Abfluss und Überlauf, über den das Wasser gemäß Entwässerungsgenehmigung (ggf. über eine Drosselanlage) in den Kanal geleitet wird. Das

Regenwasser von den gepflasterten Hofbereichflächen wird in einen gemeinschaftlichen Kanal unter dem Fahrweg geführt und in den öffentlichen Kanal eingeleitet

Die Entwässerungsanlagen, wie Regenwassereinläufe und Rinnen, Rückstauverschlüsse und Drosselklappen, sind von den Eigentümer\*innen regelmäßig zu warten und instand zu halten.

### 4.2.3 Garagenbereiche:

Der Boden der Garage wird ohne oder mit geringem Gefälle ausgebildet. Ggf. eingefahrenes Regen- oder Tauwasser (Schnee) verdunstet und wird frei abgelüftet. In größeren Mengen eingebrachter Schnee bzw. eingebrachtes (Tau-) Wasser ist vom/von der Eigentümer\*in bzw. Nutzer\*in der Garage kurzfristig zu entfernen.

### 4.3 Gründungsarbeiten

Stahlbetonfundamentplatte gemäß geprüfter Statik als wasserundurchlässiges Bauteil nach statischen Erfordernissen.

### 4.4 Dämmarbeiten

Wärmedämmung der erdberührten Bauteile sowie der oberirdischen Außenwände der einzelnen Wohnhäuser gemäß Berechnungen zum Wärmeschutznachweis.

Die Garagen und daneben angeordneten Abstellräume werden nicht gedämmt und nicht beheizt.

### 4.5 Wände, Decken

4.5.1 Alle lastabtragenden oder aussteifenden Wände in Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton gemäß Statik.

Bodenplatte im erdberührten Bereich aus Stahlbeton als wasserundurchlässige Bauteile gemäß Vorgaben aus Statik und Bodengutachten.

Alle nicht tragenden Innenwände in den Erd- bzw. Obergeschoss der einzelnen Häuser werden als doppelt beplankte Gipskartonständerwände hergestellt.



**4.5.2** Massive Stahlbetondecken.

**4.5.3** Zwischen zwei aneinanderggebauten Dachterrassen werden gemäß Plan auf der Seite eines der beiden aneinandergrenzenden Gebäude Sichtschutzwände aus Stahlbeton errichtet.

#### **4.6 Dachkonstruktion**

Die einzelnen Häuser erhalten ein Stahlbetondach als Flachdach.

Die Wasserundurchlässigkeit der Garagendecken wird durch ein bewährtes System des Herstellers erreicht. An der Innen- bzw. Unterseite können sich durch die Konstruktionsweise vereinzelt Wassertropfen und damit einhergehend Kalkflecken bilden, was systembedingt ist und keinen Mangel darstellt. Des Weiteren kann es, vor allem bei Übergangswetterlagen, vereinzelt zur Bildung von Kondenswasser in der Garage kommen, das durch die freie Belüftung abgeführt wird und keinen Mangel darstellt.

## **5 Fassade, Fenster, Dachaufbau**

### **5.1 Außenputzarbeiten auf Wärmedämmung**

Die oberirdischen Außenwände der Wohnhäuser erhalten einen zweilagigen Außenputz auf mineralischer Wärmedämmung (Wärmedämmverbundsystem/WDVS). Ausnahmen: mit Naturstein oder mit Holz verkleidete Mauer- oder Fassadenbereiche gemäß Ansichtszeichnungen. Die Sichtschutzwände der Dachterrassen erhalten einen Außenputz ohne Wärmedämmung.

### **5.2 Holzelemente Fassade**

Die in den Ansichtszeichnungen entsprechend dargestellten Fassadenbereiche neben der Haustür erhalten eine Außendämmung mit einer Holzverschalung aus Nadelholz. Das Nadelholz ist produktspezifisch durch den Hersteller vorbehandelt. Holz ist ein Naturprodukt, und die Verschalung kann entsprechend Astlöcher sowie kleine-

re Risse enthalten, des Weiteren kann die Beschaffenheit sowie die Vorbehandlung materialbedingte Unregelmäßigkeiten aufweisen. Das Holz wird mit der Zeit unter Einfluss von Sonne, Luft und Regen vergrauen bzw. seinen Farbton auf natürliche Weise verändern. Hierbei kann es durch Materialbeschaffenheit und unterschiedliche Wettereinflüsse zu unterschiedlich starken Veränderungen von Farbtintensität oder Vergrauung kommen.

Bei allen diesen Eigenschaften und Veränderungen handelt es sich um architektonisch gewünschte Materialeigenschaften, die für sich einzeln oder zusammen keinen Mangel darstellen.

Dies gilt für technisch vorbehandelte wie lasierte Hölzer.

Sollten lasierte Hölzer zum Einsatz kommen, müssen diese in regelmäßigen Abständen geprüft und ggf. mit einer neuen Lasur versehen werden.

Holzelemente können während der Bauzeit beschädigt werden. Diese Beschädigungen werden fachgerecht ausgebessert. Durch diese Maßnahmen kann es zu leichten farblichen Abweichungen bzw. Unterschieden kommen. Diese Abweichungen stellen keinen Mangel dar und können sich im Laufe der Zeit verlieren.

### **5.3 Fensterarbeiten**

Es werden Kunststofffenster bzw. Kunststofffenstertüren eingebaut, innen und außen weiß, in den Wohnbereichen mit 3-Scheiben-Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Jedes der mit solchen Fenstern ausgestatteten Zimmer im Wohnbereich erhält mindestens einen Dreh-Kipp-Flügel. Die Beschläge der Fenster im Erdgeschoss werden mit Pilzkopfverriegelungen ausgerüstet.

An allen Fenstern außenseitige Leichtmetallfensterbänke, Aluminium eloxiert. Fenstertüren an den Ausgängen zu Terrassen und Dachterrassen werden hingegen ohne außenseitige Fensterbänke ausgeführt (Innenfensterbänke: siehe Fliesen- bzw. Naturstein- und Betonwerksteinarbeiten).

### **5.4 Rollläden**

An allen Fenstern von Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss elektrisch betriebene Kunststoffrollläden. Bei statisch bzw. konstruktiver Erfordernis Rollladenpanzer in Aluminium. Bedienung mit Schaltern neben den Fenstern, in Bädern teilweise auch in Vorwänden gemäß Plan. Durch die Bauart mit Motor besteht ein Hochhebeschutz.

In den Wohnräumen erhält gemäß Planung mindestens ein Fenster je Haus und oberirdischen Geschoss zusätzlich zum Motorantrieb eine fest installierte Notkurbel zur Sicherstellung der Rollladenfunktion dieses Fensterelements bei Stromausfall. Diese darf zur Sicherheit der Nutzer\*innen nicht demontiert werden.

### **5.5 Dachaufbau**

Der Dachaufbau der Wohnhäuser besteht oberhalb der Stahlbetondecke u. a. aus einer Dampfsperre, einer Wärmedämmschicht gemäß Wärmeschutznachweis, einer Kunststoff-Dachabdichtung mit Blechabkantung am Dachrand sowie einem extensiv begrüntem Gründach.

### **5.6 Dachterrassen**

Die Abdichtung der Dachterrassen erfolgt als Foliendach auf Dämmung und Dampfsperre, inkl. aller nötigen Anschlüsse, Dachabläufe sowie Notüberläufe (Speier).

Die Dachterrassen werden mit Betonwerkstein- oder Natursteinplatten in Splittbett belegt (gemäß Mustervorlage).

Die Abdeckung der Brüstungen an den Dachterrassen erfolgt ebenfalls mit Betonwerkstein oder Naturstein gemäß Bemusterung (siehe Naturstein- und Betonwerksteinarbeiten).

### **5.7 Klempnerarbeiten**

Sämtliche außen liegenden Regenfallrohre werden aus Titanzinkblech hergestellt.

### **5.8 Nistkästen**

Gemäß Bebauungsplan und dem dort verankerten Konzept zum Artenschutz werden an bestimmten Stellen der

Fassaden Nistkästen angebracht, deren Unterhalt und Erhalt durch die Eigentümer\*innen der Häuser zu gewährleisten ist.

## **6 Allgemeiner Ausbau**

### **6.1 Innenputz bzw. Spachtelarbeiten**

Alle Stahlbeton- und Mauerwerkswandflächen in den Wohnräumen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden gespachtelt oder verputzt, Qualität Q2. Die Deckenfugen in diesen Wohnräumen werden gespachtelt (tapezierfertig).

Die Treppenraumwände der Wohnhäuser werden ebenfalls glatt verputzt.

### **6.2 Türarbeiten**

#### Hauseingangstür:

Die Hauseingangstür mit einem Rahmen aus Aluminium oder Holz sowie einem Türblatt aus Holzwerkstoff oder Holzwerkstoff-Metall-Kombination mit Holzoberfläche erhält ein Sicherheitsschloss und eine Dreifachverriegelung an der Schlossseite (einbruchhemmend in Klasse RC 2 mit Dreifachverriegelung). Im Türrahmen wird ein Kabel verlegt, das die spätere Nachrüstung einer Türsprechanlage ermöglicht. Farbe Türblatt nach Farbkonzept (kann von der Ansichtszeichnung abweichen).

#### Innentüren in den Häusern:

Alle Innentüren innerhalb der einzelnen Wohnhäuser aus Holzwerkstoff, weiß lackiert, Türblatthöhe ca. 2,10 m. Alle Türen erhalten einen Standardunterschnitt von ca. 7 bis 10 mm, der die kontrollierte Luftzirkulation innerhalb des Hauses gewährleisten soll.

Die Türen zu Zimmern sowie zu den Bädern bzw. WCs in Erd- und Obergeschoss sind als raumhohe Elemente mit Oberlichtverglasung über dem Kämpfer und Türblatthöhe ca. 2,10 m geplant.

### **6.3 Estricharbeiten**

Alle Wohnräume innerhalb der einzelnen Häuser erhalten schwimmenden Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung.







#### 6.4 Treppen

In den einzelnen Häusern werden Stahlholmtreppen eingebaut mit grauem Anstrich der tragenden Stahlteile, massiven Eichtrittstufen (parkettverleimt) und Eichehandlauf.

#### 6.5 Fliesenarbeiten

##### Wände:

Vorgesehen sind Markenfliesen 1. Wahl AGROB-BUCHTAL, Serie „Unique“ oder „Lunar“ (Auswahl aus drei Farben pro Serie). Falls durch die Käuferin/den Käufer eine Bemusterung nicht wahrgenommen wird oder durch den Baufortschritt zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht mehr wahrgenommen werden kann, wird die Serie „Unique“ im Farbton „Basalt“ eingebaut.

##### Bad:

Wände teilweise gefliest (Höhe ca. 1,20 m) und im Duschbereich raumhoch gefliest.

##### WC:

Wände hinter Waschbecken und WC-Sitz sowie neben WC-Sitz gefliest (Höhe ca. 1,20 m).

##### Böden (gemäß Plan):

Vorgesehen sind Markenfliesen 1. Wahl AGROB-BUCHTAL, Serie „Unique“ oder „Lunar“ (Auswahl aus drei Farben pro Serie). Falls durch die Käuferin/den Käufer eine Bemusterung nicht wahrgenommen wird oder durch den Baufortschritt zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht mehr wahrgenommen werden kann, wird die Serie „Unique“ im Farbton „Basalt“ eingebaut.

In Diele, Küche, WC und Bad werden die Fliesen rechtwinklig in Kreuzfuge verlegt. Den Wandanschluss der Bodenfliesen an Wände ohne Fliesenbelag bildet eine aus der Bodenfliese geschnittene Sockelfliese.

#### 6.6 Parkettarbeiten

Auf den nicht gefliesten Böden der Wohnräume im Erd-, Ober- und Dachgeschoss wird ein Eichemassiv-

parkett gemäß Mustervorlage verlegt, Materialstärke ca. 8 bis 10 mm, Oberfläche versiegelt oder geölt (nach Wahl des/der Käufer\*in, sofern dies der Baufortschritt zulässt), Verlegung leiterartig. Falls durch die Käuferin/den Käufer eine Bemusterung nicht wahrgenommen wird oder durch den Baufortschritt zum Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung nicht mehr wahrgenommen werden kann, wird das oben beschriebene Parkett geölt verlegt.

#### 6.7 Malerarbeiten

Die Wände und Decken in den Wohnräumen der einzelnen Häuser werden mit Raufaser auf Putzqualität Q2 belegt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Preisgleich ist auch die Bekleidung mit Malervlies auf Q2 anstatt Raufaser möglich, wobei hier im Rahmen der Q2-Qualität zulässige Unebenheiten deutlich sichtbar sein können, was keinen Mangel darstellt und vom/von der Käufer\*in in Kauf genommen wird.

In den Bädern gemäß Plan ggf. Deckenkasten (OG) oder Abhängung der Decke (Technik/SW-Bad DG) mit Gipskarton nach Planung, in diesen Fällen lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m, unter den Deckenkästen von mindestens 2,30 m.

Im Technikraum/WC evtl. Verkleidung von Haustechnikleitungen in Deckenkästen aus Gipskarton, Wände im Bereich der Installationen ggf. nur teilweise mit Raufaser bzw. Malervlies belegt.

#### 6.9 Metallbauarbeiten

Vordach mit verzinktem Stahlrahmen und eingeleger Glasplatte, seitliche Entwässerung über Speier.

Die bodentiefen Fenster an den Giebelwänden der Obergeschosse (Endhäuser) erhalten Geländer aus verzinktem Stahl.

Mülltonneneinhausung siehe Außenanlagen.

#### 6.10 Naturstein- und Betonwerksteinarbeiten

Alle Innenfensterbänke werden in poliertem Naturstein ausgeführt (gemäß Mustervorlage). Dies betrifft die Fenster mit Brüstungen sowie die Fenster zu den Dachterrassen.

Die Bodenbeläge der Garten- und Dachterrassen werden aus Betonwerkstein oder Naturstein hergestellt.

Die Entscheidung zwischen diesen beiden Materialien wird durch den Verkäufer gemäß Farb- und Materialkonzept getroffen und das Ergebnis dem/der Käufer\*in in der Bemusterung präsentiert.

Kleinere Farbabweichungen zwischen den vorgelegten Mustern und den verschiedenen gelieferten Chargen können auftreten und stellen keinen Mangel dar.

## 7 Haustechnik

Versorgungsleitungen werden unter der Bodenplatte in den Haustechnikraum im EG geführt und von dort weiterverteilt. Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden gemäß den örtlichen Vorschriften verlegt.

#### 7.1 Heizungsanlage und Warmwasserbereitung

Die Nahwärmeversorgung mit ihren spezifischen Eigenschaften ist Teil des Gesamtkonzepts des Baugebiets und besteht im Wesentlichen aus der zuvor beschriebenen Energiegewinnung in der Energiezentrale sowie dem unterirdischen Verteilnetz für die Wohneinheiten des Baugebiets. Das Nahwärmenetz und die Energiezentrale befinden sich im Eigentum des Betreibers dieser Wärmeversorgungsanlage (im folgenden „Contractor“ genannt).

Alle Häuser des Projekts werden ausschließlich durch diese Nahwärme mit Energie für Heizung und Warmwasser versorgt. Der Contractor schließt wie folgt einen entsprechenden Wärmelieferungsvertrag mit dem/der Käufer\*in des Hauses ab: Der Wärmelieferungsvertrag wird dem/der

Käufer \*in mit den Kaufunterlagen übergeben und wird Bestandteil des Kaufvertrags. Der/die Käufer\*in tritt bei Übergabe des Hauses in diesen Vertrag ein. Für den Contractor wird eine entsprechende Grunddienstbarkeit auf dem Grundstück eingetragen.

Die Nahwärme wird durch die Bodenplatte in den Technikbereich (Haustechnikraum) eingeführt. In den Häusern findet eine Verteilung über Frischwasserstationen und Heizkreisverteiler statt. Im Haustechnikraum wird neben den Hausanschlussmodulen für die Versorgungsmedien ein Pufferspeicher für die Wärmeleistung eingebaut.

Das umweltschonende Konzept der Energiezentrale führt zu Versorgungstemperaturen im Vorlauf von ca. 50° C. Somit kann im Projekt Hofhäuser eine Warmwassertemperatur in Bad, Küche oder WC von 40 bis 45° C, maximal jedoch ca. 48° C erreicht werden. Dies entspricht nicht den in herkömmlichen Anlagen mit rein fossilen Energieträgern erzeugten Temperaturen, ist aber gewollter Teil des Energiekonzepts und wird vom/von der Käufer\*in bewusst in Kauf genommen. Kurze Warmwasserkreisläufe ab Frischwasserstation sorgen hierbei für die gebotene hygienische Sicherheit im Leitungsnetz.

In den einzelnen Häusern wird zur Beheizung der Räume eine Fußbodenheizung eingebaut. Die Bäder werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Anordnung der Fußbodenheizkreisverteiler erfolgt innerhalb der einzelnen Geschosse nach Vorgabe der Haustechnikplanung in Flur-, Bad- bzw. Zimmerwänden. Flure, Abstellräume und Dielen werden, sofern für den Wärmebedarf nicht anders erforderlich, durch die Zuleitungen der Fußbodenheizung in angrenzende Räume temperiert und erhalten keine separaten Heizkreisläufe oder Thermostate.

Zur Wartung innerhalb der einzelnen Häuser sind die jeweiligen Hauseigentümer\*innen verpflichtet, sie muss durch diese gewährleistet werden.

Die Wärmeenergienutzung (Verbrauch) wird durch den Contractor direkt mit dem/der Hauseigentümer\*in abgerechnet.



Die exemplarische Wärmeenergienutzung (exemplarischer Verbrauch) sowie die hierdurch anfallenden Kosten für die einzelnen Nutzer\*innen wurden vom Energieversorger auf Grundlage der durch die gesetzlichen Vorgaben ermittelten Bedarfswerte berechnet.

Der tatsächliche Wärmeenergiebedarf hängt jedoch in erheblichem Maße vom Verhalten des/der Nutzer\*in ab, daher kann er vom exemplarisch ermittelten abweichen.

Die Garage und der angrenzende Abstellraum werden nicht beheizt.

## 7.2 Lüftungsanlage

Alle Häuser des Projekts erhalten eine kontrollierte Wohnraumlüftung als mechanische Abluftanlage zur Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels bei geschlossenen Fenstern.

Die Abluft wird in Räumen mit zu erwartender Luftverschlechterung wie Küche, Bad und WC kontinuierlich abgesaugt. Die Außenluft strömt über Außenluftdurchlässe (ALD) in die Wohnräume nach. Hierzu sind ALD in einigen Fensterrahmen, Rollladenkästen oder sonstigen außenberührten Bauteilen vorgesehen. Die Lüftungstechnik (Ventilator) der einzelnen Häuser wird im Dachgeschoss in einem Schacht installiert. Abluftleitungen verlaufen in den Decken, Wänden und/oder Schächten des Hauses zum Abluftventilator im DG. Von dort erfolgt die Fortluftführung über Dach.

Die Garage und der angrenzende Abstellraum sind nicht Bestandteil dieses Lüftungskonzepts.

## 7.3 Sanitäranlage

**7.3.1** Im Haustechnikraum ist ein Anschluss für eine Waschmaschine und einen Kondenstrockner vorgesehen, die gemäß Grundriss übereinander zu platzieren sind.

**7.3.2** Die Zählung des Trinkwasserverbrauchs erfolgt hausweise mit angemieteten Messeinrichtungen durch ei-

nen entsprechenden Ablesedienst oder durch Messeinrichtungen und Ablesemethoden der jeweiligen Versorger.

### 7.3.3 Einrichtungsgegenstände:

#### Allgemein:

Wasserinstallation komplett mit allen Objekten, Hausanschlussstrecke gemäß DIN 1988 mit Absperrung, Wasserzähler, Rückschlagventil und Schutzfilter.

#### Sanitärserie Waschbecken und WC:

##### Waschbecken:

Villeroy & Boch „Subway 2.0“, standardweiß.

##### WC:

Villeroy & Boch „Subway 2.0“, Ausführung Rimless, Deckel Softclose, standardweiß.

##### Wanne:

Villeroy & Boch „Oberon“, 170 cm x 75 cm.

##### Armaturenserie:

##### Waschtisch:

hansgrohe „Talis E 110“, verchromt.

##### Wanne:

hansgrohe „Talis E“, Handbrause, Unterputzarmatur.

##### Dusche:

hansgrohe „Ecostat Comfort“ (Thermostat), Handbrause, Unterputzarmatur.

Preisneutral Serie GROHE „Essence“ als Unterputzarmatur.

##### WC im EG:

Keramiktiefspülklosett, wandhängend, mit Kunststoffsitz und Deckel in Weiß, Handwaschbecken, 45 cm x 37 cm, mit Einhandmischbatterie. Durch den Einbau dieses Handwaschbeckens werden die seitlichen Abstände zur Wand

gem. DIN um beidseitig jeweils ca. 3 cm unterschritten. Der/die Käufer\*in erklärt, hierüber ausreichend aufgeklärt worden zu sein und mit den entsprechenden Einschränkungen einverstanden zu sein. Alternativ kann ihm preisgleich ein kleineres Waschbecken angeboten werden.

##### Bad im OG:

An der Front geflieste Einbaubadewanne, 170 cm x 75 cm, flacher gefliester Duschbereich, ca. 90 cm x 90 cm, in den Fußboden 1 cm tiefer eingebaut, jeweils mit Einhandmischbatterie, Handbrause, Duschstange (nur Dusche). Handbrause und Duschstange passend zum System, Serie ggf. abweichend von der Armaturenserie.

Keramiktiefspülklosett, wandhängend, mit Kunststoffsitz und Deckel in Weiß.

1 Waschtisch, 60 cm x 47 cm, aus Kristallporzellan, Einhandmischbatterie.

##### Küche:

Kalt- und Warmwasseranschluss für Spüle, Kaltwasseranschluss für Spülmaschine. Der Abwasseranschluss wird gemäß Planung ausgeführt und ist nicht veränderbar.

## 7.4 Elektroarbeiten

**7.4.1** Ausführung der Elektroarbeiten nach VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens sowie auf Grundlage der Elektroplanung. Blitzschutzanlage nach Erfordernis gemäß Planung.

**7.4.2** Die Elektroverteilung inkl. Zähler erfolgt über den Verteilerkasten im Haustechnikraum oder Treppenraum.

Multimediaverkabelung innerhalb der Häuser erfolgt im Cat-7-Standard.

### 7.4.3 Schalter- und Dosenprogramm:

Schalter bzw. Taster in den Wohnbereichen der Häuser als Flächenschalter in reinweißer Ausführung, Fabrikat Busch-Jaeger, Serie „Future Linear“.

**7.4.4 Elektroanlage Garagen und angrenzender Abstellraum:** 1 Doppelsteckdose vorn, 1 LED-Leuchte mit Bewegungssensor, eine Steckdose für Torantrieb an der Decke.

Elektrisch betriebenes Sektionaltor mit zwei Handsendern. An der Außenseite der Garage oder des Abstellraums wird eine Außenleuchte zur Beleuchtung des Fahrwegs bzw. Hofbereichs angebracht. Diese Leuchte wird über einen Dämmerungsschalter gesteuert, Lichtstärke und Lichtfarbe richten sich nach dem Konzept einer abgesenkten insektenfreundlichen Beleuchtung.

### 7.4.5 Versorgung Elektrofahrzeuge Garage:

Jedes Haus erhält in der Garage eine AP-Steckdose zur Versorgung eines Elektro-Kfz. Ladeleistung max. 3 kW. Zuführung erfolgt durch den Boden der Garage. Die Zuleitung ist für eine Ladeleistung von mindestens 11 kW geeignet, sodass eine Schnellladestation nachgerüstet werden kann.

### 7.4.6 Elektroanlage Wohnbereiche der Häuser:

#### Hauseingangstür außen:

1 Außenleuchte je Haus an den Hauseingangstüren. Lichtschalter oder -taster sowie Klingel.

#### Diele/Eingangsbereich innen:

3 Deckenbrennstellen mit einem Lichtschalter oder -taster (gemäß Elektroplanung), 1 Steckdose, Rauchmelder nach Erfordernis.

#### Küche:

1 Deckenbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluss, je 1 Steckdose für Spülmaschine, Umlufthaube, Kühlschrank, Mikrowelle und Beleuchtung unter Hängeschrank.

#### WC:

1 Wandbrennstelle, 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose.

#### Essbereich:

1 Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen, 1 Anschlussdose LAN/Telefon/TV (Multimedia).







#### Wohnbereich:

2 Deckenbrennstellen, 3 Doppelsteckdosen,  
1 Dreifachsteckdose sowie 1 Anschlussdose LAN/Telefon/TV.

#### Zimmer:

Jeweils 1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 2 Doppelsteckdosen, 1 Anschlussdose LAN/Telefon/TV, 1 Rauchmelder.

#### Bad OG:

2 Deckenbrennstellen, 1 Wandbrennstelle, 2 Doppelsteckdosen.

#### Flur OG:

1 Deckenbrennstelle, 1 Steckdose, 1 Rauchmelder.

#### DG Studio:

3 Deckenbrennstellen, 1 Steckdose, 3 Doppelsteckdosen,  
1 Anschlussdose LAN/Telefon/TV, 1 Rauchmelder.

#### Terrasse und Dachterrasse:

1 Wandbrennstelle mit Außenleuchte, 1 Außensteckdose,  
beide von innen schaltbar.

#### **7.4.7 Vorrüstung Verkabelung für Gegensprechanlage/**

**Videogegensprechanlage:** Verkabelung bis hinter das Panelelement neben der Hauseingangstür, Verkabelung für Türöffner in der Hauseingangstür (siehe 6.2), Verkabelung in eine Leerdose zum Aufsatz einer ggf. im Sonderwunsch bestellten Gegensprechanlage in der Diele EG, im Flur OG sowie im Studio DG.

## 8 Baureinigung

Das Haus wird besenrein übergeben.

## 9 Außenanlagen

### 9.1 Garage und angrenzender Abstellraum

Die Garage und der angrenzende Abstellraum werden als Betonfertigelement angeliefert und erhalten einen Anstrich im Grundton der Hausfassade.

Die Garage erhält ein Sektionaltor, der angrenzende Abstellraum eine separate Eingangstür aus Metall.

Die Garagen erhalten ein Gründach.

### 9.2 Mülltonnenaufstellung

Die Müll- bzw. Wertstofftonnen werden je Haus in einer Mülltonneneinhausung mit Abschlussüren untergebracht gemäß Plan. Diese besteht im Wesentlichen aus einer verzinkten Stahlkonstruktion mit vergitterten Seiten und Holzleisteneinlage in den Türen. Die Einhausung soll durch die vorgesezte Bepflanzung allmählich begrünt werden (siehe Plan).

### 9.3 Zuwege zu den Häusern bzw. Hauseingängen

Zuwegung aus Betonpflaster gemäß Mustervorlage. Mit Kantensteinen eingefasstes Podest aus Betonpflaster vor dem Hauseingang (ggf. mit Stufe) mit eingelegtem Gitterrost vor der Hauseingangstür.

### 9.4 Stellplätze

Die Kfz-Stellplätze neben den Garagen werden mit zwei gepflasterten Fahrstreifen und einem mittigen Grünstreifen ausgeführt.

### 9.5 Fahrweg

Alle Fahrwegteile im Real- und Gemeinschaftseigentum werden in Betonpflastersteinen hergestellt.

### 9.6 Grundstück zwischen Stellplatz/Garage und Homburger Landstraße

Die realgeteilten Grundstücke der Einfamilienhäuser liegen höher als der Radweg an der Homburger Landstraße. Aus diesem Grund wird eine Stahlbetonwand in der

Flucht der Garagenrückseite gebaut, um unterhalb des Niveaus Fahrweg/Garage diesen Höhenversatz teilweise aufzufangen. Zwischen den Garagen und Abstellräumen wird die Stahlbetonwand auf ca. 1,00 m über Fahrweg/Hofbereich erhöht. Diese Stahlbetonwand bleibt auf der Ostseite zur Homburger Landstraße roh/unverputzt, auf der Hofseite erhält sie einen einfachen Anstrich.

Der restliche Höhenversatz wird mit einer Böschung zwischen dieser Wand und dem öffentlichen Weg ausgeglichen. Die Böschung wird bepflanzt übergeben, jede\*r Eigentümer\*in ist verpflichtet, das in seinem Realeigentum befindliche Böschungsgrün zu pflegen. Der Böschungsteil im Gemeinschaftseigentum ist durch die Käufer\*innen gemeinsam zu unterhalten. Die rückwärtigen Seiten der Garagen, Abstellräume und Schallschutzwände zur Homburger Landstraße hin erhalten eine Rankbepflanzung, die an der Stahlbetonwand und den Garagen hochranken soll. Teilweise kann hierfür eine Rankhilfe angebracht werden.

Die Bepflanzungen sind von den Eigentümer\*innen gemäß Bebauungsplan dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

### 9.7 Sichtschutzwand zwischen den Gärten

Zwischen den Gärten oberirdisch aneinandergelagerter Häuser werden auf Höhe der Gartenterrassen Sichtschutzwände aus Holz aufgestellt gemäß Planung.

### 9.8 Gartenterrassen

Die Oberflächen der Gartenterrassen werden aus Beton- bzw. Betonwerksteinplatten oder Natursteinplatten in Splittbett hergestellt, gemäß Bemusterung.

### 9.9 Arten- und strukturreiche Gärten

In jedem Garten wird zur Sicherstellung des durch den Bebauungsplan geforderten arten- und strukturreichen Gartenkonzepts und zur Herstellung eines Lebensraums für eine artenreiche Fauna ein festgelegter Anteil mit ausgesuchten Büschen und Bäumen bepflanzt sowie eine Kiesfläche zur Förderung des Artenreichtums angelegt (gemäß Plan). Der Erhalt und die Pflege dieser recht-

lich geforderten Bepflanzung und der Anlage sind durch die Käufer sicherzustellen. Der nicht bepflanzen oder angelegte Bereich kann durch den Käufer im Rahmen der, laut Bebauungsplan zulässigen Maßnahmen bepflanzt bzw. mit Rasen versehen werden.

### 9.10 Außenzapfstellen zur Entnahme von Wasser aus dem Trinkwassernetz

An der Außenwand im EG befinden sich eine Trinkwasserzapfstelle sowie eine Zapfstelle zur Entnahme von Brauchwasser aus der Zisterne zur Bewässerung des Gartens.

### 9.11 Zäune

Die Gärten erhalten an den rückwärtigen Grenzen sowie an den seitlichen Bereichen zum öffentlichen Raum hin gemäß Planung einen Zaun aus Maschendraht  $h = 0,80$  m, der gemäß Vorgaben des Bebauungsplans im unteren Bereich eine Durchlässigkeit für Tiere (15 cm) aufweist. Entlang der Grundstücksgrenze des Hauses Nr. 25 an der Nordseite wird gemäß Bebauungsplan eine ca. 1,00 m hohe (über Gartenniveau) Schutzwand errichtet. Zäune zwischen den Gartenbereichen der einzelnen Häuser sind ansonsten nicht vorgesehen (arten- und strukturreiche Bepflanzung). Alle Häuser erhalten ein Gartentor (ungefähr in Zaunhöhe und Zaunfarbe) zur Hildegard-von-Bingen-Straße (Ausnahme Haus 25). Im Sonderwunsch bestellte oder nachträglich eingebaute Zäune dürfen nur gemäß Gestaltungsvorgabe und Festlegungen im Bebauungsplan errichtet werden und müssen der dort festgelegten Beschaffenheit entsprechen.

### 9.12 Traufstreifen

An bestimmten Bereichen entlang der Außenwände gemäß Plan mit Kiesfüllung.

9.13 Die Garagen und Abstellräume sowie die Sockelwand darunter sind Bestandteil des durch den Bebauungsplan vorgegebenen Schallschutzes. Sie dürfen daher nicht ohne Ersatz im Sinne des Bebauungsplans verändert oder entfernt werden.





## 10 Sonderwünsche/Eigenleistungen

Sonderwünsche sind grundsätzlich nur gemäß Sonderwunschliste zum Projekt und nur in Abhängigkeit von Planung und Baufortschritt möglich. Darüber hinausgehende Sonderwünsche können nicht angefragt werden bzw. werden nicht angeboten.

Die Sonderwünsche sind gesondert zu vereinbaren und zu vergüten.

Im Kaufpreis enthalten sind zwei Sonderwunschberatungstermine (in Summe max. 4 Std.) sowie die entsprechende Angebotserstellung und Einarbeitung in die Ausführungsplanung. Sofern weitere Sonderwünsche nach Abschluss der zweiten Planungsrunde erwünscht sind, werden diese mit 95,00 EUR/Std. für Beratung, Angebotserstellung und Planeinarbeitung in Rechnung gestellt.

Für die Sonderwunschtscheidungen bzw. die Sonderwunschplanungen wird ein verbindliches Zeitfenster vorgegeben. Dies dient vor allem dem möglichst störungsfreien Bauablauf. Nach Abschluss der Sonderwunschplanung bzw. Ablauf des hierfür vorgegebenen Zeitraums werden keine Sonderwünsche mehr angenommen. Sofern keine Sonderwunschabstimmung zustande kommt, wird das Haus in der oben beschriebenen Standardausstattung gebaut.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass alle vereinbarten Sonderwünsche, unabhängig davon, ob der Sonderwunschvertrag mit dem Kaufvertrag oder im Anschluss daran zustande kommt, grunderwerbssteuerpflichtig sind. Der Sonderwunschvertrag ist dem Finanzamt seitens des/der Käufer\*in zu melden.

Eigenleistungen sind grundsätzlich nur nach Übergabe des Hauses möglich. Sie sind vom/von der Käufer\*in gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Für Eigenleistungen oder deren Durchführbarkeit übernimmt der Verkäufer keine Gewähr oder Haftung.

## 11 Wartungsarbeiten und Gewährleistung

Alle technischen Anlagen, wie z. B. Heizungsanlage/Wärmeübergabestationen, Lüftungsanlage, Trinkwassernetz, Abwassernetz, Regenwasseranlagen mit Pumpen und Sieben, Kanalschächte, Dachaufbauten, Fassaden und Elektroverteilungen, aber auch bewegliche Teile, wie z. B. Fenster, Türen, Rollläden sowie Garagentore, und schließlich auch Oberflächen, wie z. B. Parkettboden, Fugen (z. B. Fugen in Fliesenflächen oder an Fassadenabschnitten, Acryl- und Silikonfugen), sowie die Fahrwegflächen und die Garagenbodenbeschichtung unterliegen einer regelmäßigen Wartungspflicht durch den/die Eigentümer\*in! Dieser sollte über Wartungsverträge mit entsprechenden Fachunternehmen nachgekommen werden.

Der Verkäufer weist darauf hin, dass die fünfjährige Gewährleistung für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerks begründet sind und die somit zum Zeitpunkt der Übergabe bereits angelegt waren.

Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt dem/der Erwerber\*in, solche Bauteile und Anlagen durch die laufende Wartung in einem funktionsgerechten Zustand zu erhalten. Ohne eine entsprechende Wartung besteht das Risiko eines höheren Verschleißes und dadurch eintretender Schäden. Zum Nachweis von Gewährleistungsansprüchen ist eine turnus- und fachgerechte Wartung zwingend erforderlich.

Anschlussfugen im Anschlussbereich Fliese/Fliese (Estrichabschnitt oder Sockelübergang), Fliese/Sanitär-objekt oder Mauer/Gipskarton bzw. Gipskarton/Gipskarton sind Wartungsfugen, für die keine Gewährleistung übernommen wird.



## 12 Sonstiges

Alle Angaben und Zeichnungen in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit Sorgfalt angefertigt. Änderungen und Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen oder technischer Weiterentwicklung oder Erfordernisse eintreten. Abweichungen und Änderungen sind demnach möglich und werden von den Vertragsparteien nicht als wertsteigernd oder wertmindernd angesehen.

Die in den Grundrissen, dem Lageplan und den Ansichten eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere etc. dienen nur der Veranschaulichung und sind, sofern nicht in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt (siehe Außenanlagen), nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

Die in den Grundrissen und Ansichten mit „SW“ gekennzeichneten Gegenstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten, jedoch als Sonderwünsche gegen Mehrpreis möglich, solange dies der Baufortschritt zulässt.

Die Hersteller der konkret beschriebenen Produkte versichern deren anhaltende Produktion. Sollte ein Produkt während der Bauzeit wider Erwarten trotzdem nicht mehr lieferbar sein, so wird ein möglichst gleichwertiger Ersatz möglichst vom gleichen Hersteller eingebaut oder zur Bemusterung vorgelegt.

Die Positionen der Hausanschlüsse sowie der technischen Installationen in den Verkaufsplänen (im HAR) sind exemplarisch. Die genaue Anordnung der Technik wird final mit den ausführenden Unternehmen abgestimmt. Insofern sind Abweichungen von den geplanten Installationen möglich, und aktuell freie Wände können später belegt sein.

Das Anlegen von Rasen ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Garage, die angrenzenden Abstellräume und die Häuser werden in einer relativ kurzen Bauzeit erstellt. Trotz des Bemühens um eine geringe Baufeuchte muss mit einer längeren Austrocknungszeit gerechnet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass vor allem in den ersten beiden Jahren nach Übergabe des Hauses trotz eingebauter Abluftanlage vermehrt gelüftet werden muss, um die beschriebene Restbaufeuchte abzuführen. Ebenfalls ist auf eine entsprechende Beheizung der Wohnräume zu achten, um Schimmelbildung zu vermeiden.

Im Interesse eines guten äußeren Erscheinungsbildes wurde auf die Fassadengestaltung und Einheitlichkeit des gesamten Bauensembles besonderer Wert gelegt. Dieses Erscheinungsbild ist von den Eigentümer\*innen der Häuser zu wahren und fortzuführen. Sie verpflichten sich, gemeinschaftlich für diesen Schutz einzutreten und hierfür besondere Sorge zu tragen.

Hofheim am Taunus, im September 2021



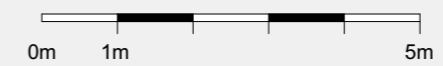






## REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Eingangsansicht

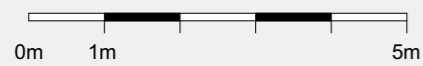
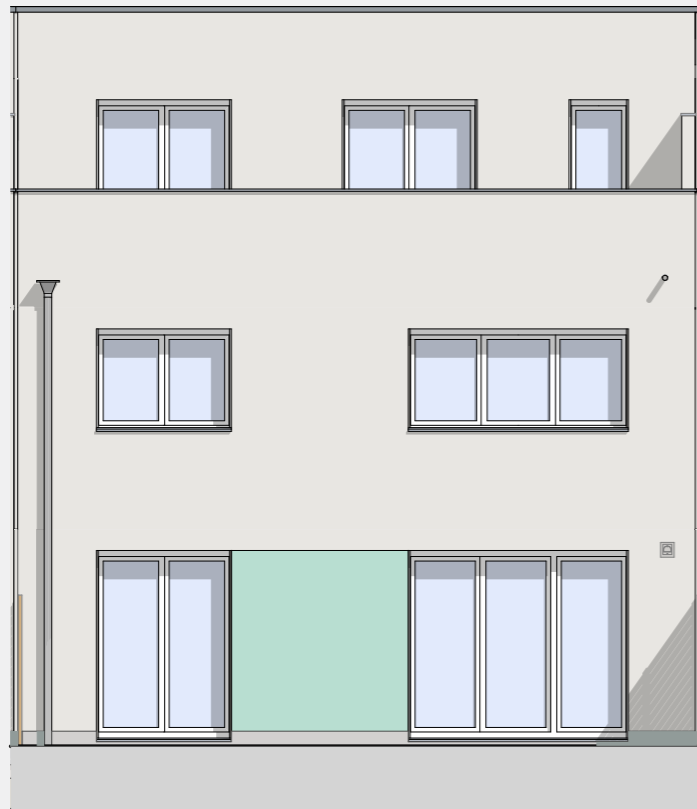






# REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Gartenansicht



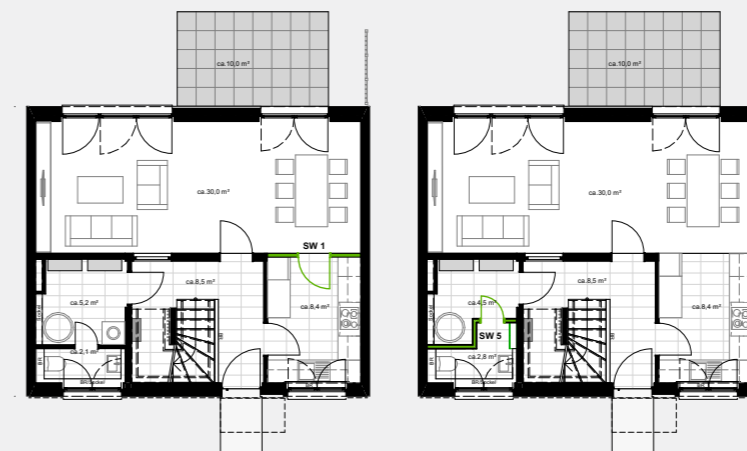
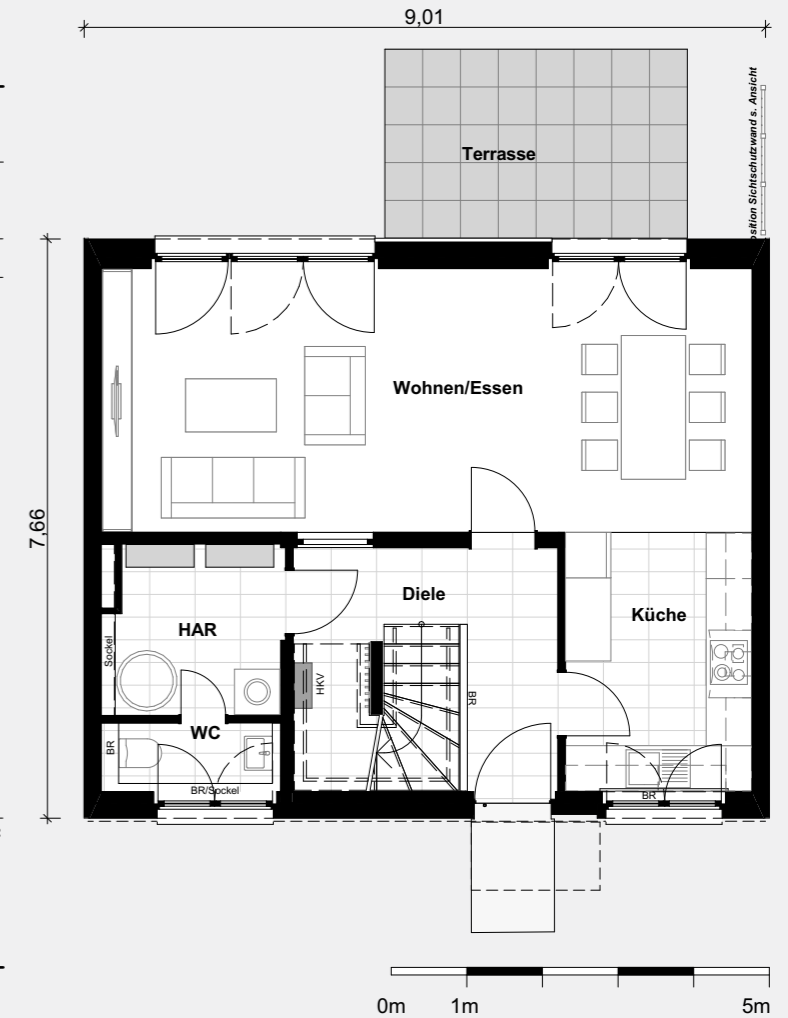
# REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Erdgeschoss



## Wohn- und Nutzfläche

Abstellraum	EG	14,20
Garage	EG	14,20
<b>Nutzfläche</b>		<b>28,40 m<sup>2</sup></b>
Küche	EG	8,41
Wohnen / Essen	EG	30,53
Diele	EG	8,54
WC	EG	2,12
HAR	EG	5,25
Terrasse 50%	EG	5,00
Zimmer 1	1. OG	14,58
Zimmer 2	1. OG	14,89
Nebenraum	1. OG	8,06
Abst.R.	1. OG	2,35
Flur	1. OG	4,27
Bad	1. OG	7,25
Studio	2.OG	29,87
Abstellraum/Technik	2.OG	4,53
Dachterrasse 50%	2.OG	9,11
<b>Wohnfläche</b>		<b>154,76 m<sup>2</sup></b>



SW: Sonderwunsch  
BR: Brüstung  
HKV: Heizkreisverteiler  
HHK: Handtuchheizkörper



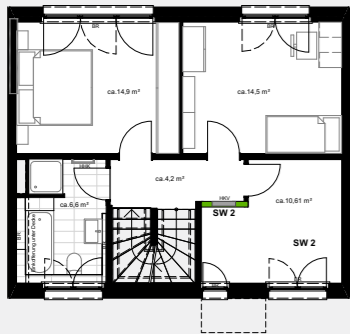
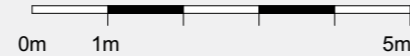
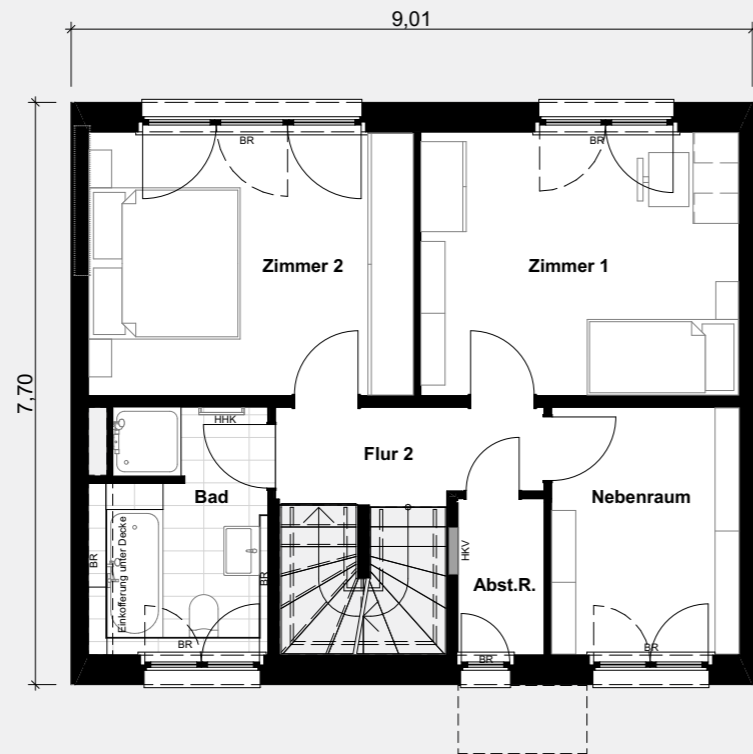
# REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Obergeschoss



## Wohn- und Nutzfläche

Abstellraum	EG	14,20
Garage	EG	14,20
<b>Nutzfläche</b>		<b>28,40 m<sup>2</sup></b>
Küche	EG	8,41
Wohnen / Essen	EG	30,53
Diele	EG	8,54
WC	EG	2,12
HAR	EG	5,25
Terrasse 50%	EG	5,00
Zimmer 1	1. OG	14,58
Zimmer 2	1. OG	14,89
Nebenraum	1. OG	8,06
Abst.R.	1. OG	2,35
Flur	1. OG	4,27
Bad	1. OG	7,25
Studio	2.OG	29,87
Abstellraum/Technik	2.OG	4,53
Dachterrasse 50%	2.OG	9,11
<b>Wohnfläche</b>		<b>154,76 m<sup>2</sup></b>



SW: Sonderwunsch  
 BR: Brüstung  
 HKV: Heizkreisverteiler  
 HHK: Handtuchheizkörper



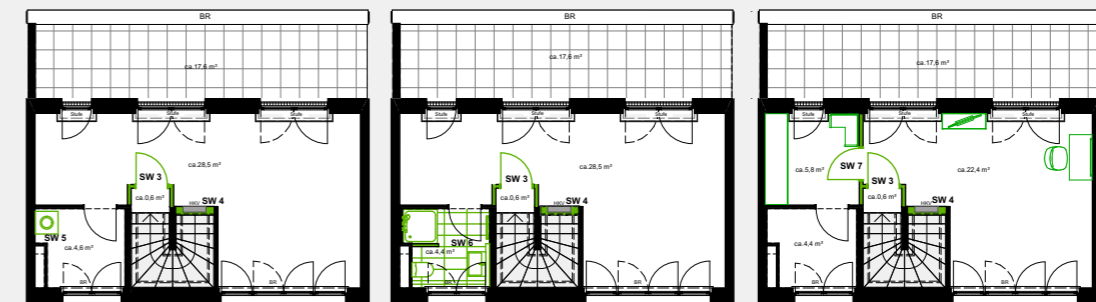
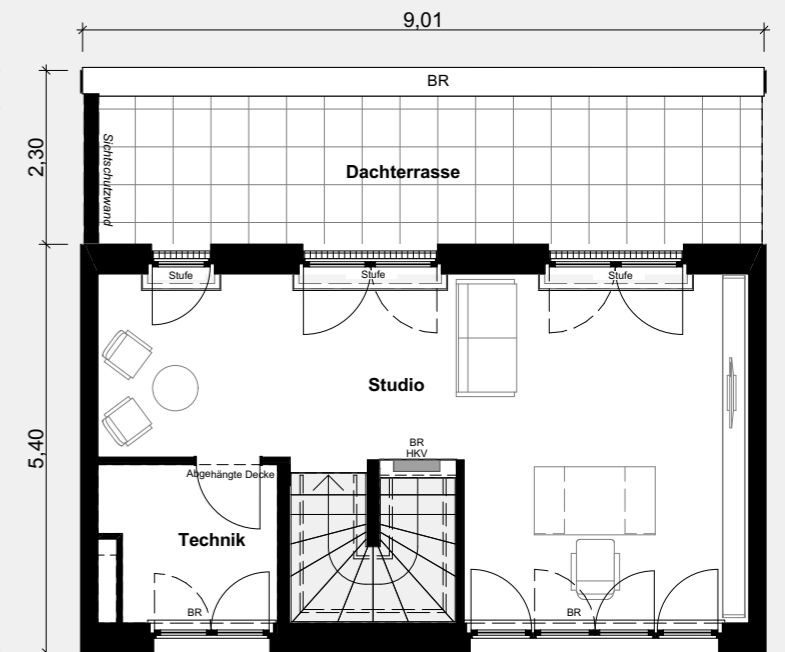
# REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Dachgeschoss



## Wohn- und Nutzfläche

Abstellraum	EG	14,20
Garage	EG	14,20
<b>Nutzfläche</b>		<b>28,40 m<sup>2</sup></b>
Küche	EG	8,41
Wohnen / Essen	EG	30,53
Diele	EG	8,54
WC	EG	2,12
HAR	EG	5,25
Terrasse 50%	EG	5,00
Zimmer 1	1. OG	14,58
Zimmer 2	1. OG	14,89
Nebenraum	1. OG	8,06
Abst.R.	1. OG	2,35
Flur	1. OG	4,27
Bad	1. OG	7,25
Studio	2.OG	29,87
Abstellraum/Technik	2.OG	4,53
Dachterrasse 50%	2.OG	9,11
<b>Wohnfläche</b>		<b>154,76 m<sup>2</sup></b>



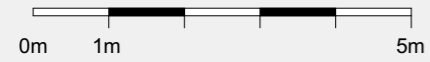
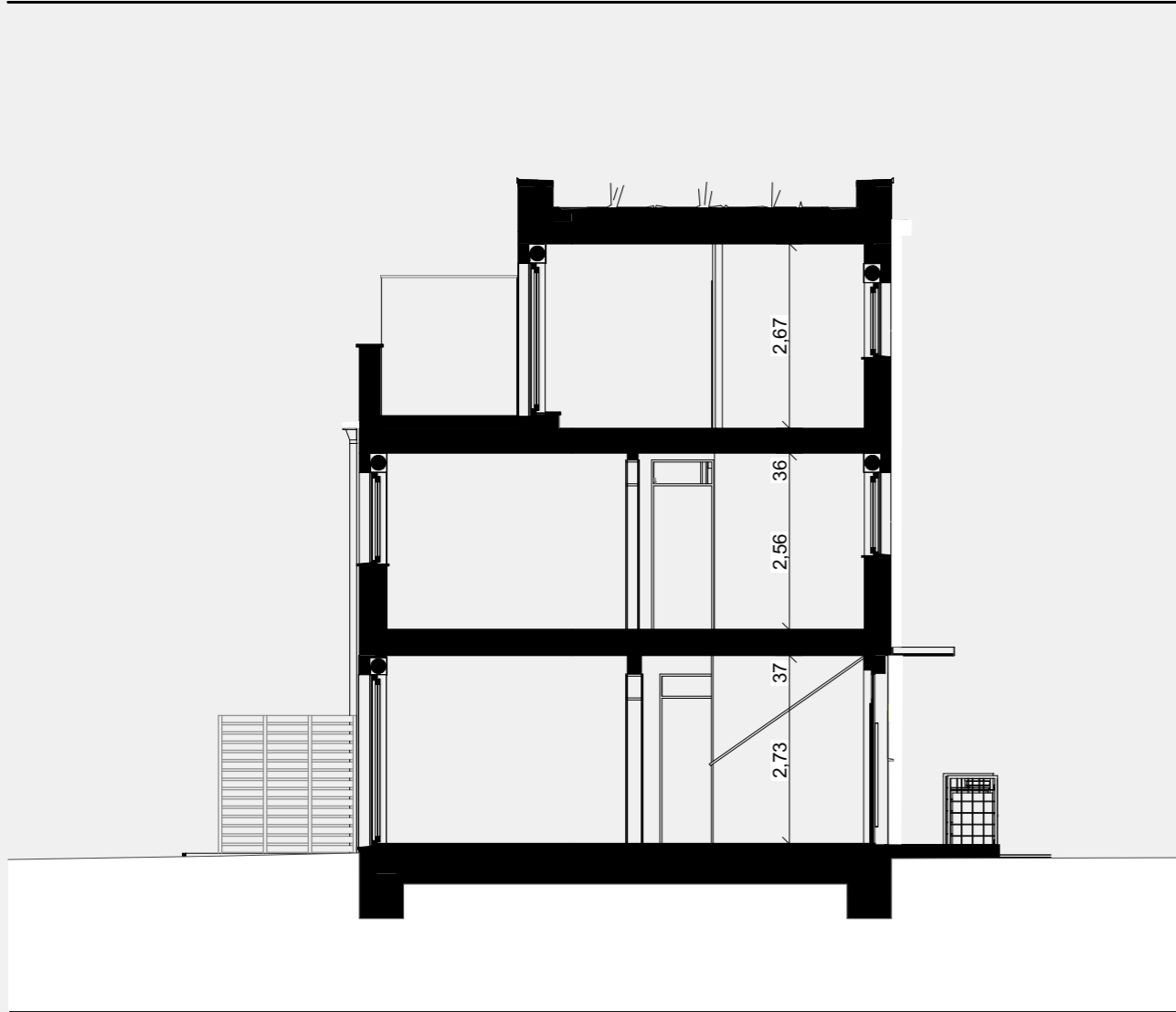
SW: Sonderwunsch  
 BR: Brüstung  
 HKV: Heizkreisverteiler  
 HHK: Handtuchheizkörper



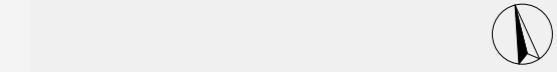


# REIHENHÄUSER, HAUS TYP 1

Schnitt

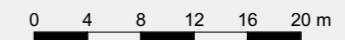


# FREIFLÄCHENPLAN



## LEGENDE

- Grundstücksgrenzen
- Rankpflanzen
- Böschung
- Müllstellplatz
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Private Gärten (Rasen und Gehölzfläche)
- Private Gärten (Pflanzfläche)
- Hecke
- Traufstreifen (Kies)
- Terrassen
- Zuwegungen, Pkw-Stellplätze (ggf. Schachtdeckel gem. Entwässerungsplanung)
- Apfelbaum
- Kirschbaum
- Säulenkirschbaum
- Mispelbaum
- Mandelbaum
- Treppen; Stufen
- Hauseingang
- Eingang Abstellraum
- Grundstücksfläche
- Garage
- Abstellraum
- Stellplatz
- Zufahrt
- Sichtschutz
- Schallschutz gemäß B-Plan und Baugenehmigung
- Zisterne für Regenwasser
- Revisionschacht - Entwässerung



\*:



## „Investition in Ihre Zukunft“

Die zentrale Energieversorgung und das Nahwärmenetz wurden von der Europäischen Union aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanziert.

### IMPRESSUM

Herausgeber: FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH, Hofheim; Stand: November 2021

Konzept und Realisierung: HERR LORBAS GmbH, Agentur für Grafik und Design, Hamburg

Text: MoellerFeuerstein, Frankfurt; FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH, Hofheim; HERR LORBAS GmbH, Hamburg

Grundrisse: © FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH, Hofheim

Visualisierungen: © moka-studio GbR, Hamburg;

Freiflächenplan: © FRANK Projektentwicklung Wohnkonzept GmbH, Hofheim





---

Kirschgartenstraße 15  
65719 Hofheim  
T (0 61 92) 99 16-3333  
[www.frankundfrieda.de](http://www.frankundfrieda.de)