

Schelleareal Ehingen (Donau) - Exposé

A/B/E



Inhalt

Adressen	04
Projektbeschreibung	05
Gesamtplanung	ab 06
Gebäude A - Übersicht	19
Gebäude A - Wohnungen	ab 20
Gebäude B - Übersicht	23
Gebäude B - Wohnungen	ab 24
Gebäude E - Übersicht	27
Gebäude E - Wohnungen	ab 28
Baubeschreibung	ab 34

Bauherr/in und Ansprechpartner/in

Adresse Brotbeck GmbH & Co. KG
Heisenbergstraße 15
89584 Ehingen (Donau)

Telefon 07391 / 7052-0

Fax 07391 / 7052-20

Mail wohnungen@brotbeck-bau.de

Homepage www.brotbeck-bau.de



Projektbeschreibung

Der Neubau des Gebäudes mit mehreren Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten erfolgt auf dem ehemaligen Gelände des Baumarkts Schelle in guter Lage in Ehingen (Donau).

Das Grundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Ehingen an der Bahnlinie Sigmaringen-Ulm. Es umfasst ein Grundstück und befindet sich zwischen der Adolffstraße und einem Fachmarktzentrum. Weiter östlich verläuft die „Schmiech“.

Die infrastrukturelle Anbindung ist durch die zentrale Lage des Grundstücks sehr gut. Bahnhof, sowie Busbahnhof sind fußläufig erreichbar. Ein Fachmarktzentrum zur Versorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln befindet sich in unmittelbarer Nähe. Allerdings grenzt die Anlieferung des Lebensmittelmarkts direkt an die Gebäude D und F an. Eine Anlieferung des Fachmarkts erfolgt auch nachts.

An das Verkehrsnetz ist man über die schnell zu erreichenden Bundesstraßen B311 (Ulm bzw.

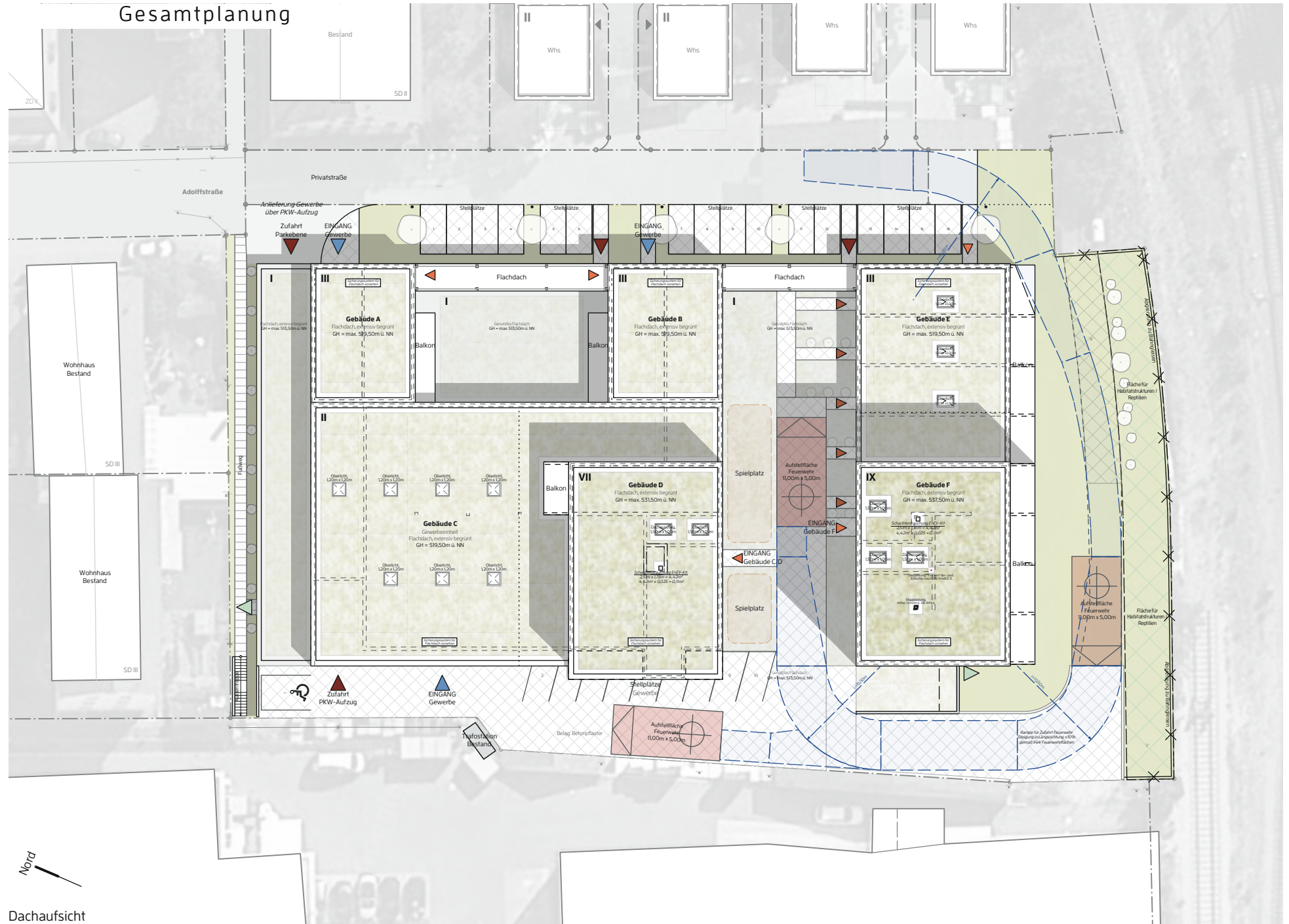
Sigmaringen) und B465 (Blaubeuren bzw. Biberach) gut angebunden. Innerhalb kurzer Zeit erreicht man über den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg die Altstadt von Ehingen mit einem reichhaltigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Erschlossen wird das stadtnah gelegene Grundstück über eine Stichstraße von der Adolffstraße abzweigend.

Die insgesamt 45 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten sind auf insgesamt 6 Gebäudeteile verteilt. Im unteren Teil des Gebäudekomplexes sind in der Großgarage insgesamt 72 Stellplätze vorgesehen. Die Hälfte der Stellplätze sind mit einer Box für die Unterbringung von Fahrrädern ausgestattet.

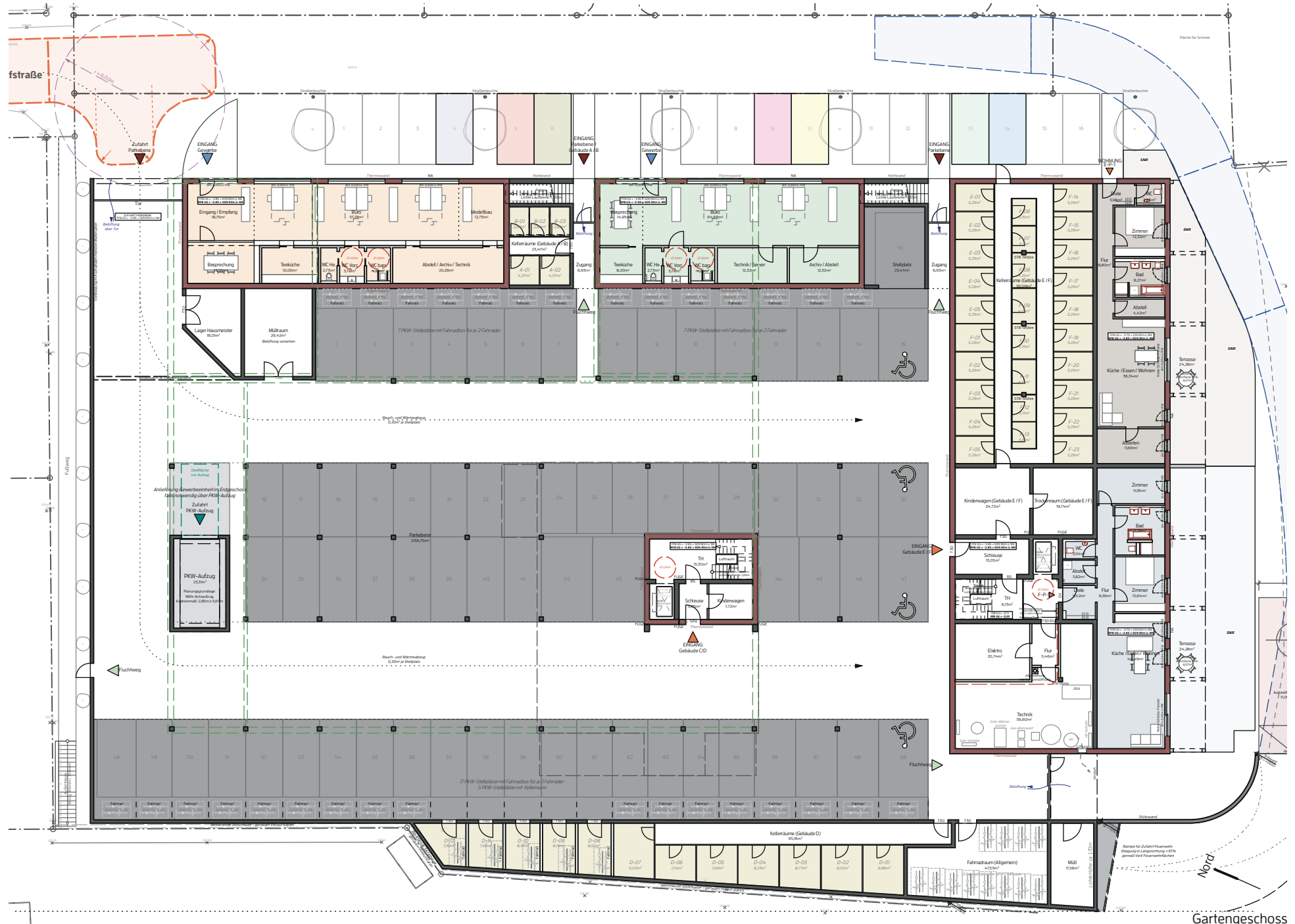
Die Gewerbeeinheiten befinden sich im Garten- und Erdgeschoss. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen erstrecken sich vom Gartengeschoss bis zum 7. Obergeschoss mit herrlicher Aussicht auf die Ehinger Altstadt und die Umgebung.



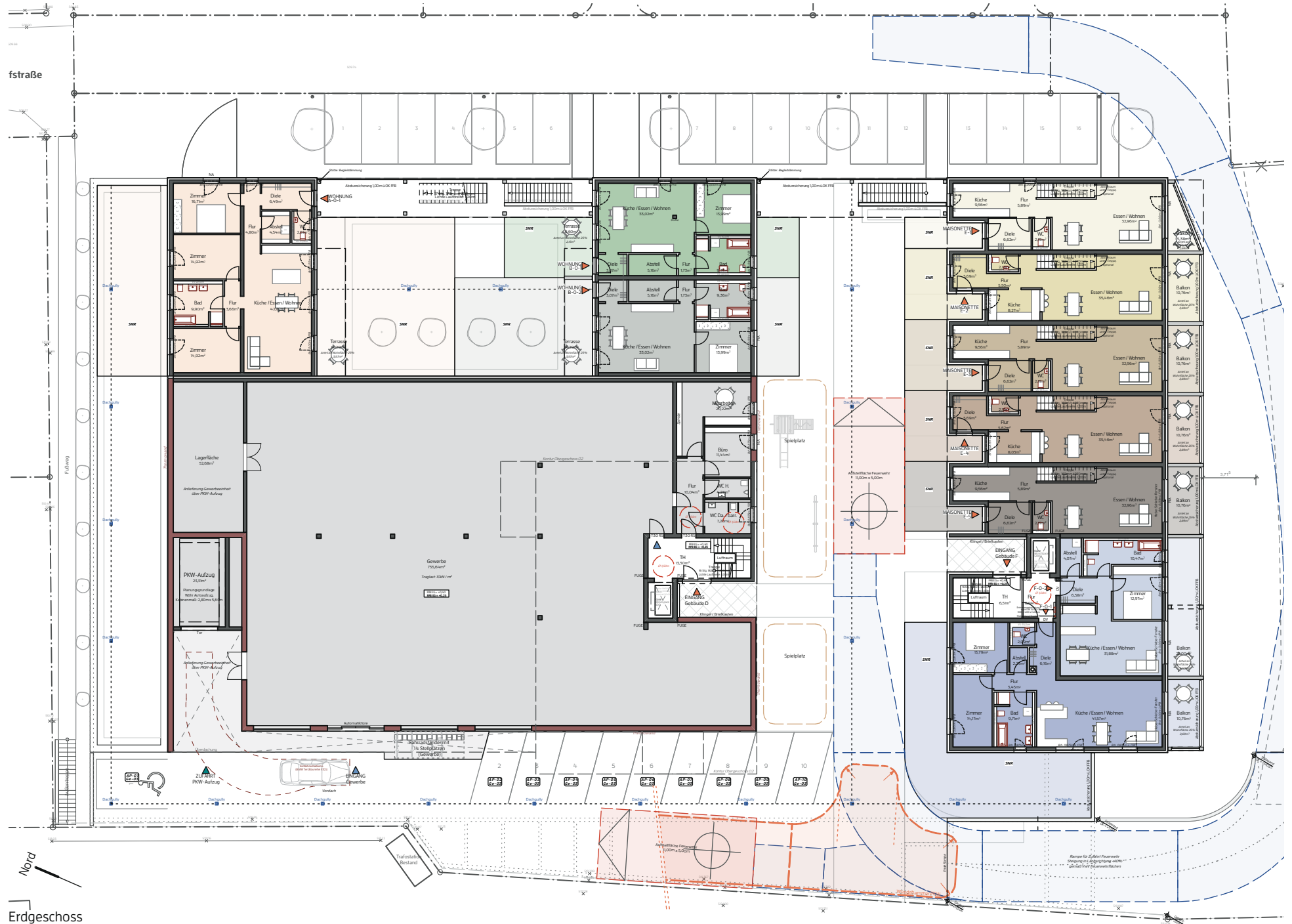
Gesamtplanung



Dachaufsicht



Gartengeschoß



Erdgeschoss



fstraße

Obergeschoss 01

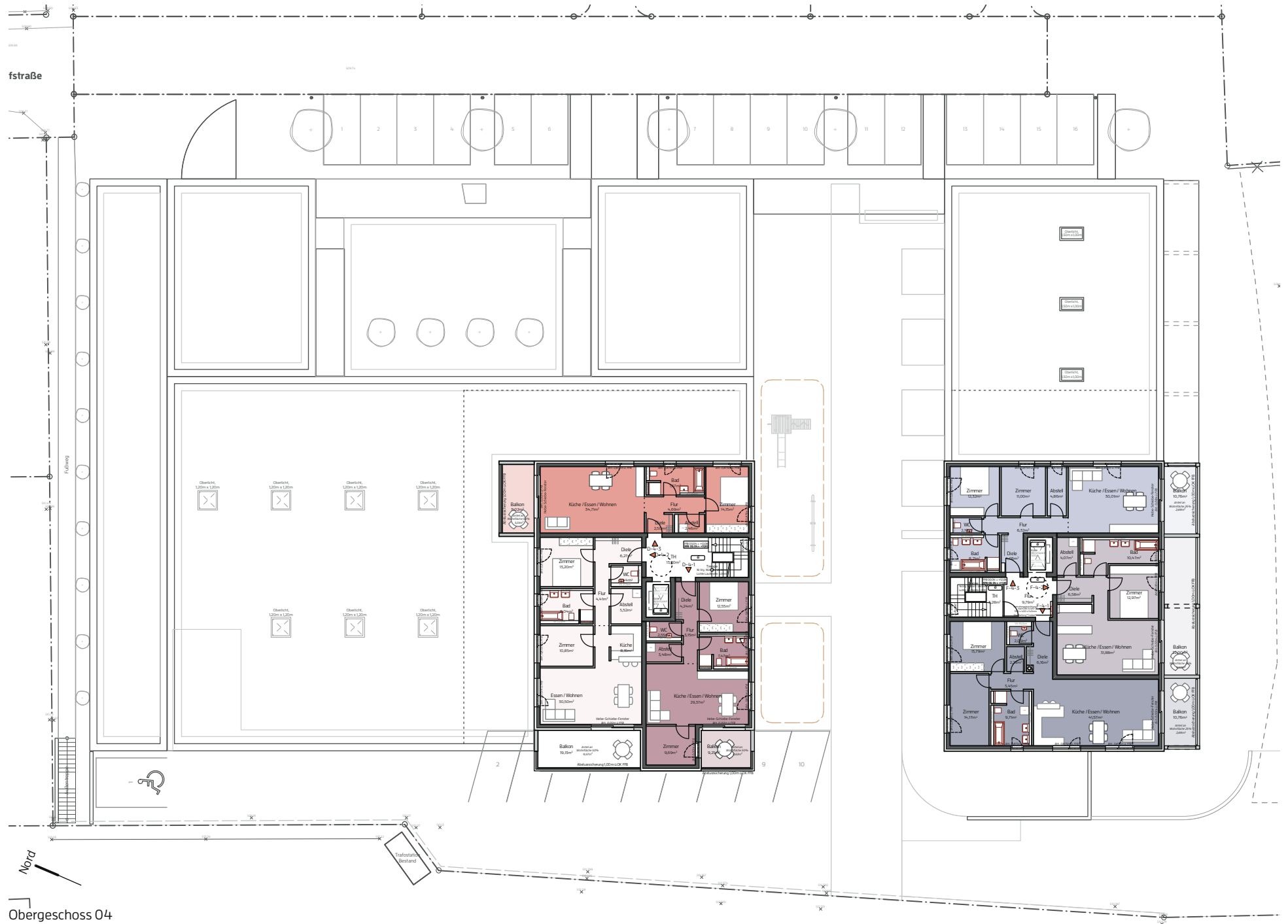
Schelleareal - Egingen (Donau)



Obergeschoss 02



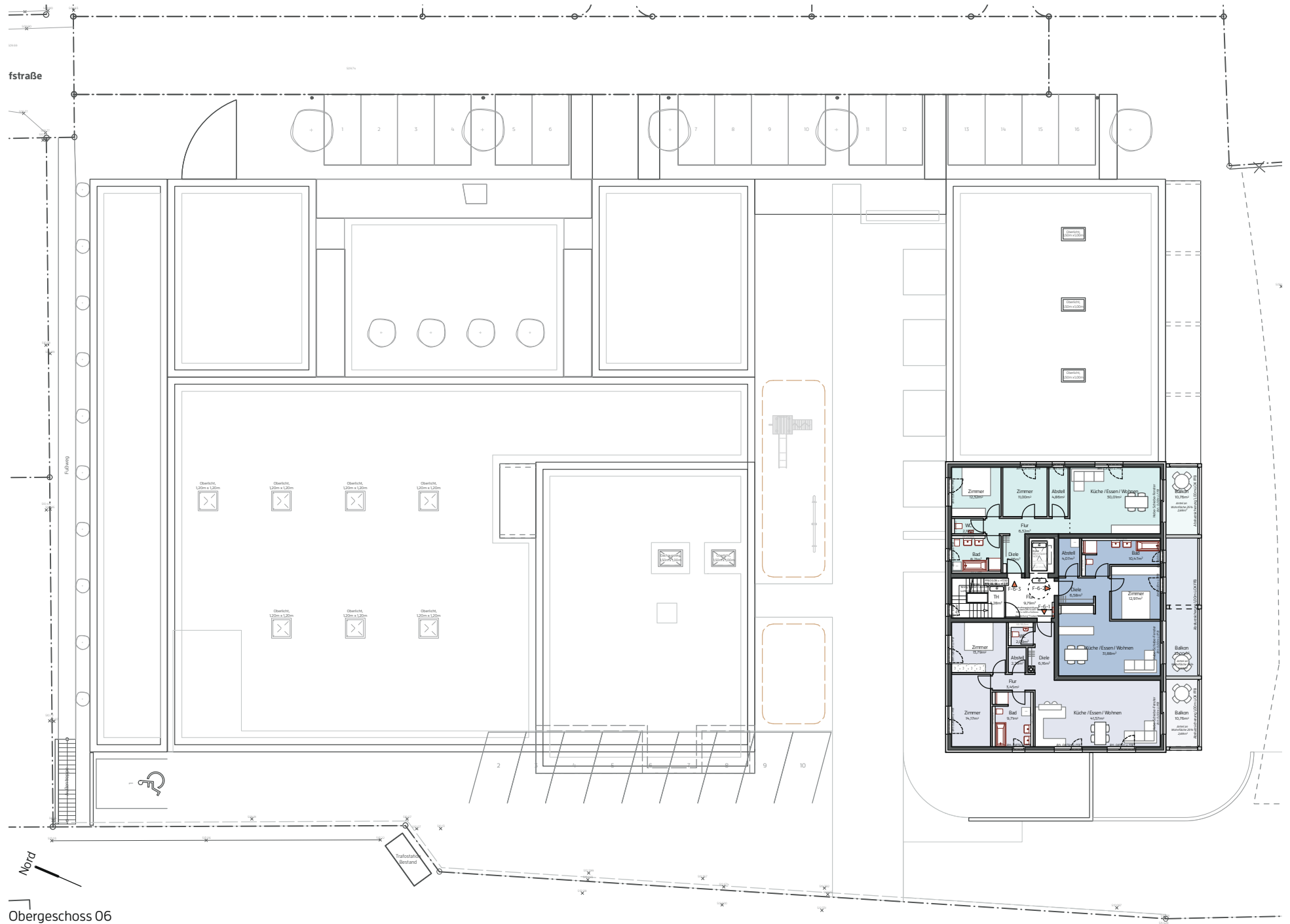
Obergeschoss 03



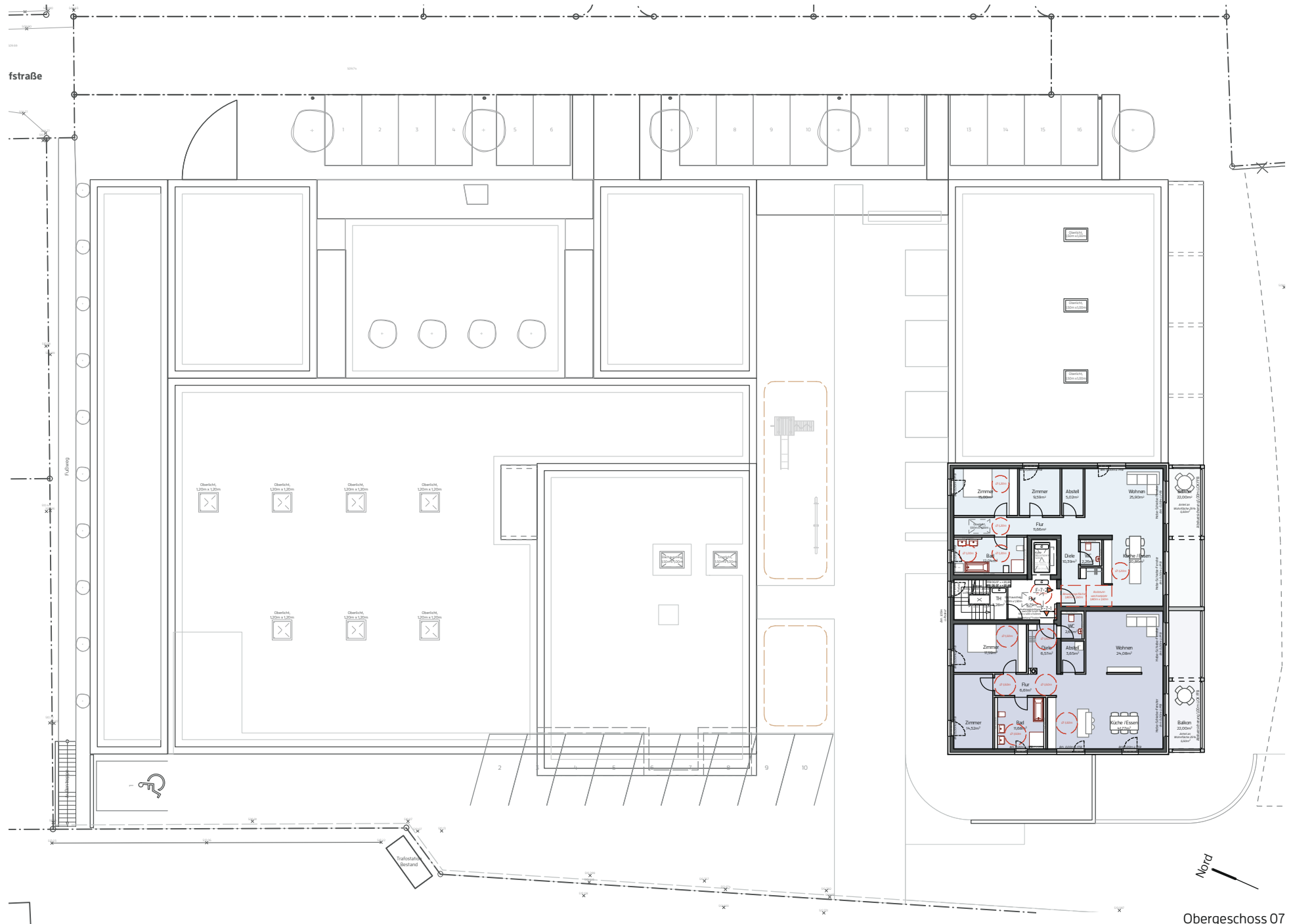
Obergeschoss 04



Obergeschoss 05



Obergeschoss 06



fstraße

Bühnen



Tropfsteinabstand



Obergeschoss 07



Ansicht Nord



Ansicht Ost



Ansicht Süd



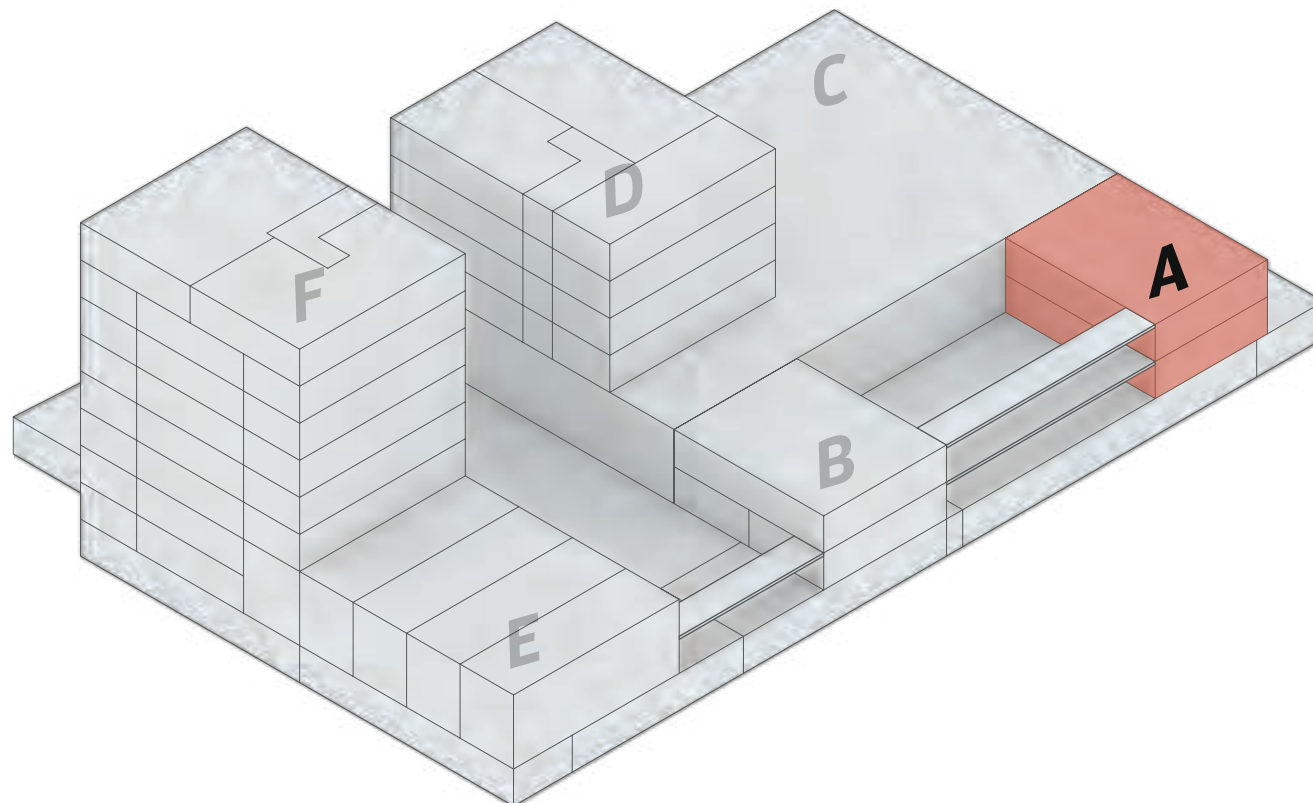
Ansicht West

GEBÄUDE A

Wohnungen

Wohnung	A-0-1	124,85m ²
Wohnung	A-1-1	125,77m ²

Die Summen der Wohnflächen können an der 2. Nachkommastelle rundungsbedingte Differenzen aufweisen.



A-0-1

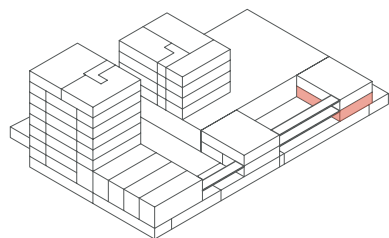
4-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

Diele	6,49m ²
Küche / Essen / Wohnen	42,82m ²
Zimmer	16,71m ²
Zimmer	14,92m ²
Zimmer	14,92m ²
Bad	9,90m ²
Abstell	4,54m ²
WC	2,51m ²
Flur	4,80m ²
Flur	3,66m ²
Terrasse (14,29m ² x 0,25)	3,57m ²

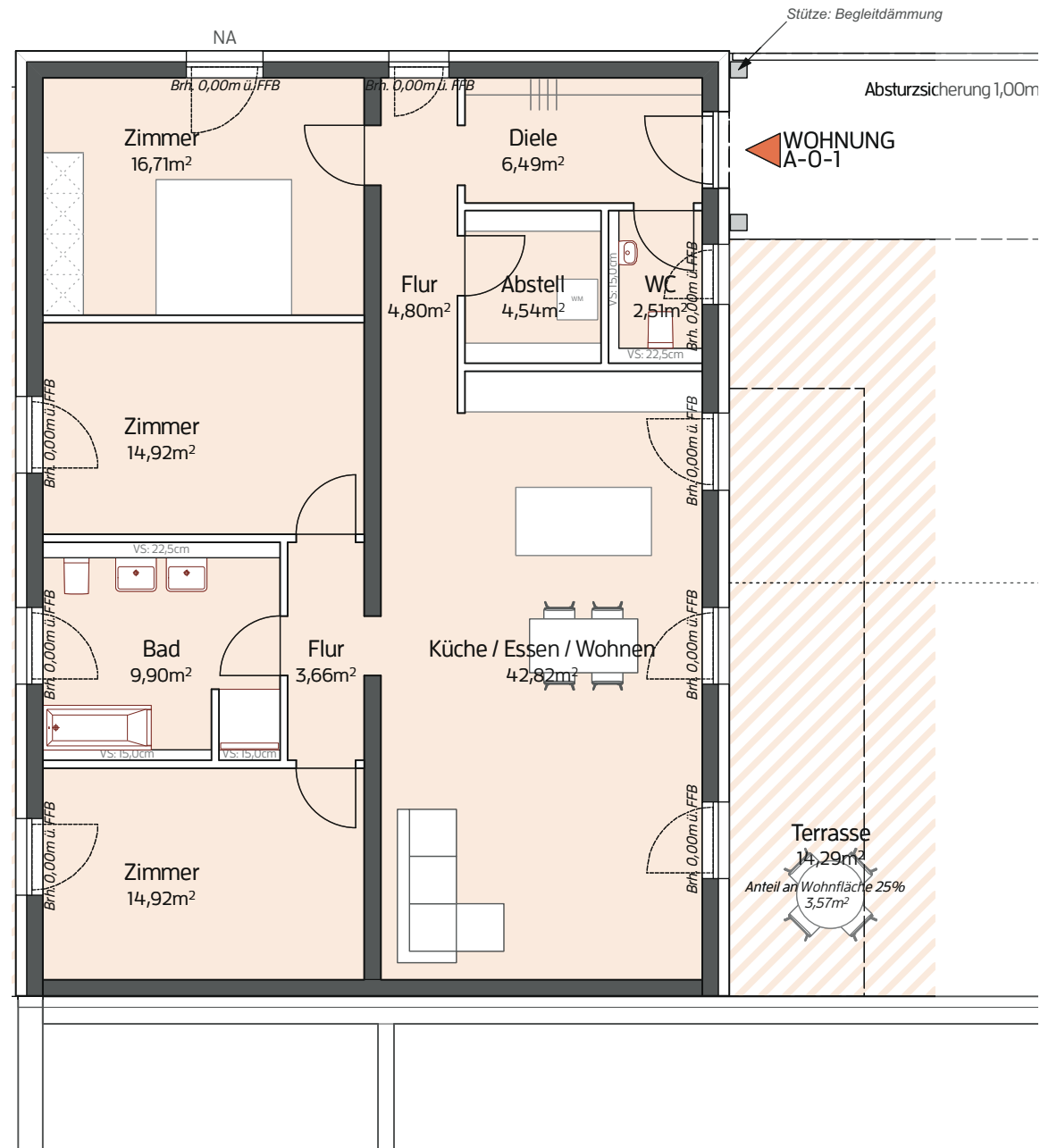
Gesamt

124,85m²



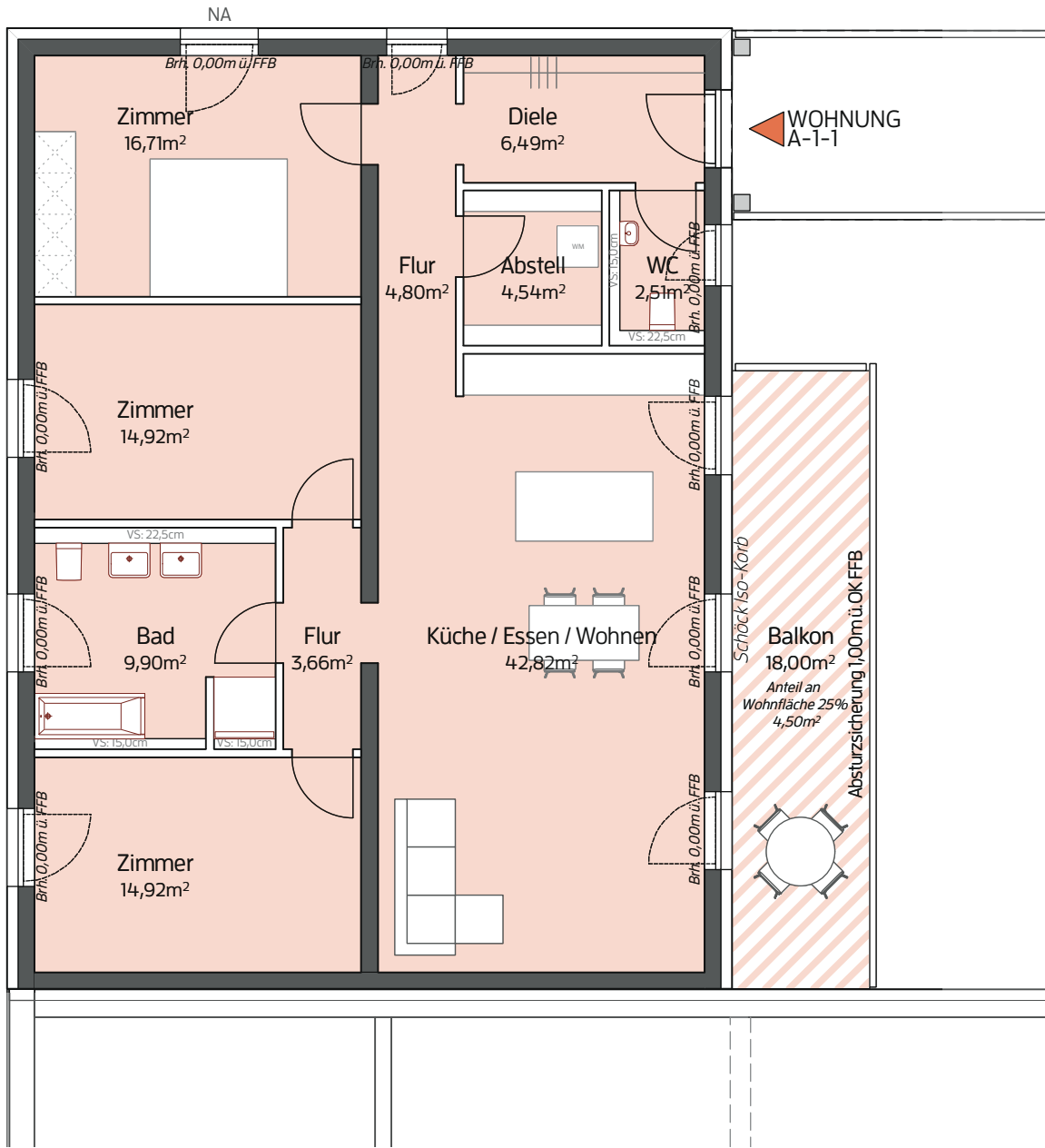
Dachgully

Dachgully

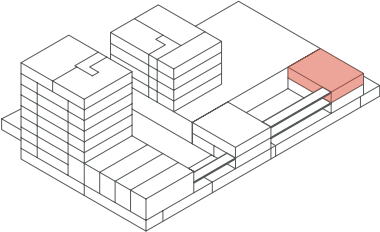


A-1-1

4-Zimmer Wohnung



Wohnfläche	
Diele	6,49m ²
Küche / Essen / Wohnen	42,82m ²
Zimmer	16,71m ²
Zimmer	14,92m ²
Zimmer	14,92m ²
Bad	9,90m ²
Abstell	4,54m ²
WC	2,51m ²
Flur	4,80m ²
Flur	3,66m ²
Balkon (18,00m ² x 0,25)	4,50m ²
Gesamt	125,77m²

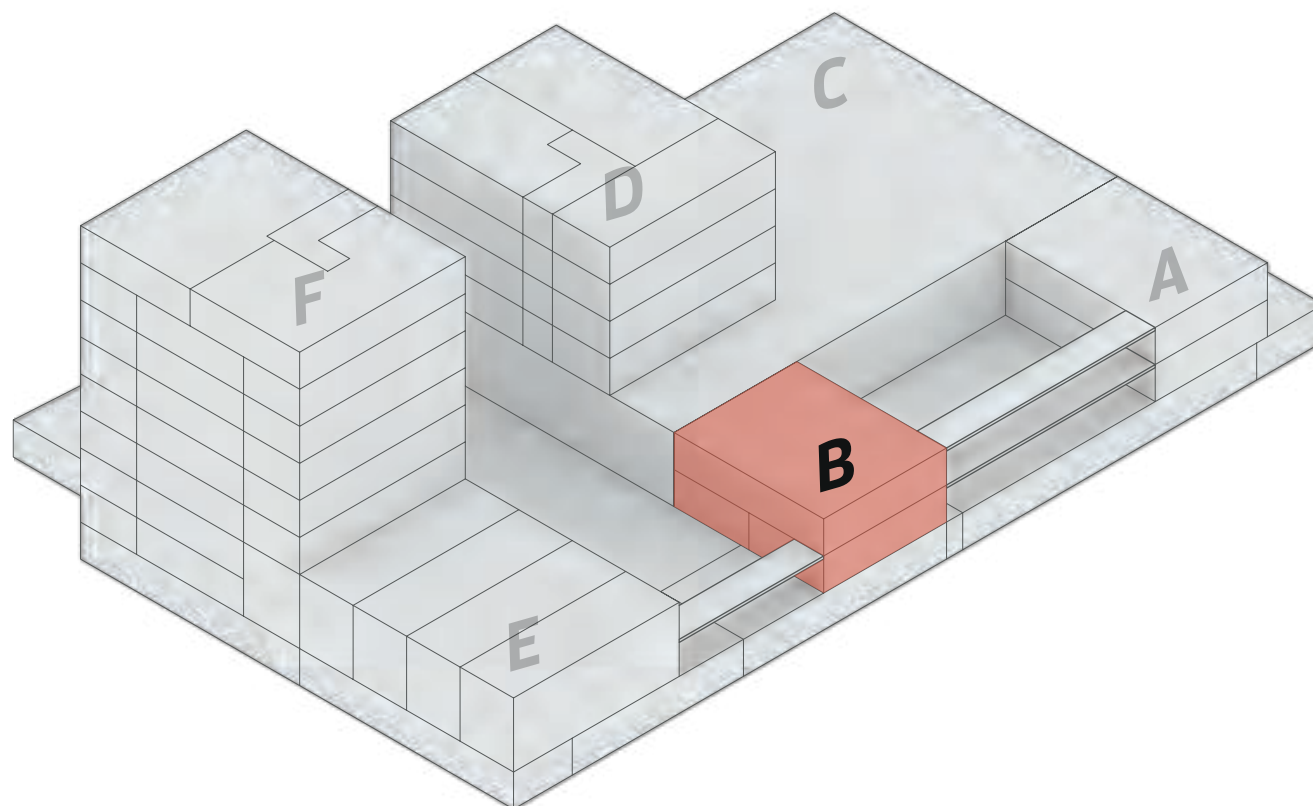


GEBÄUDE B

Wohnungen

Wohnung	B-0-1	68,48m ²
Wohnung	B-0-2	69,90m ²
Wohnung	B-1-1	137,04m ²

Die Summen der Wohnflächen können an der 2. Nachkommastelle rundungsbedingte Differenzen aufweisen.



B-0-1

2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

Diele	3,07m ²
Küche / Essen / Wohnen	33,02m ²
Zimmer	13,99m ²
Bad	9,36m ²
Abstell	5,16m ²
Flur	1,73m ²
Terrasse (8,60m ² x 0,25)	2,15m ²

Gesamt 68,48m²

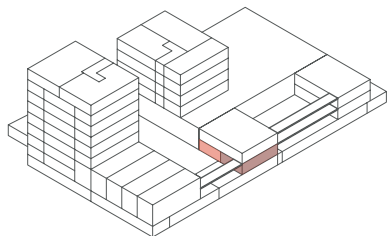
B-0-2

2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

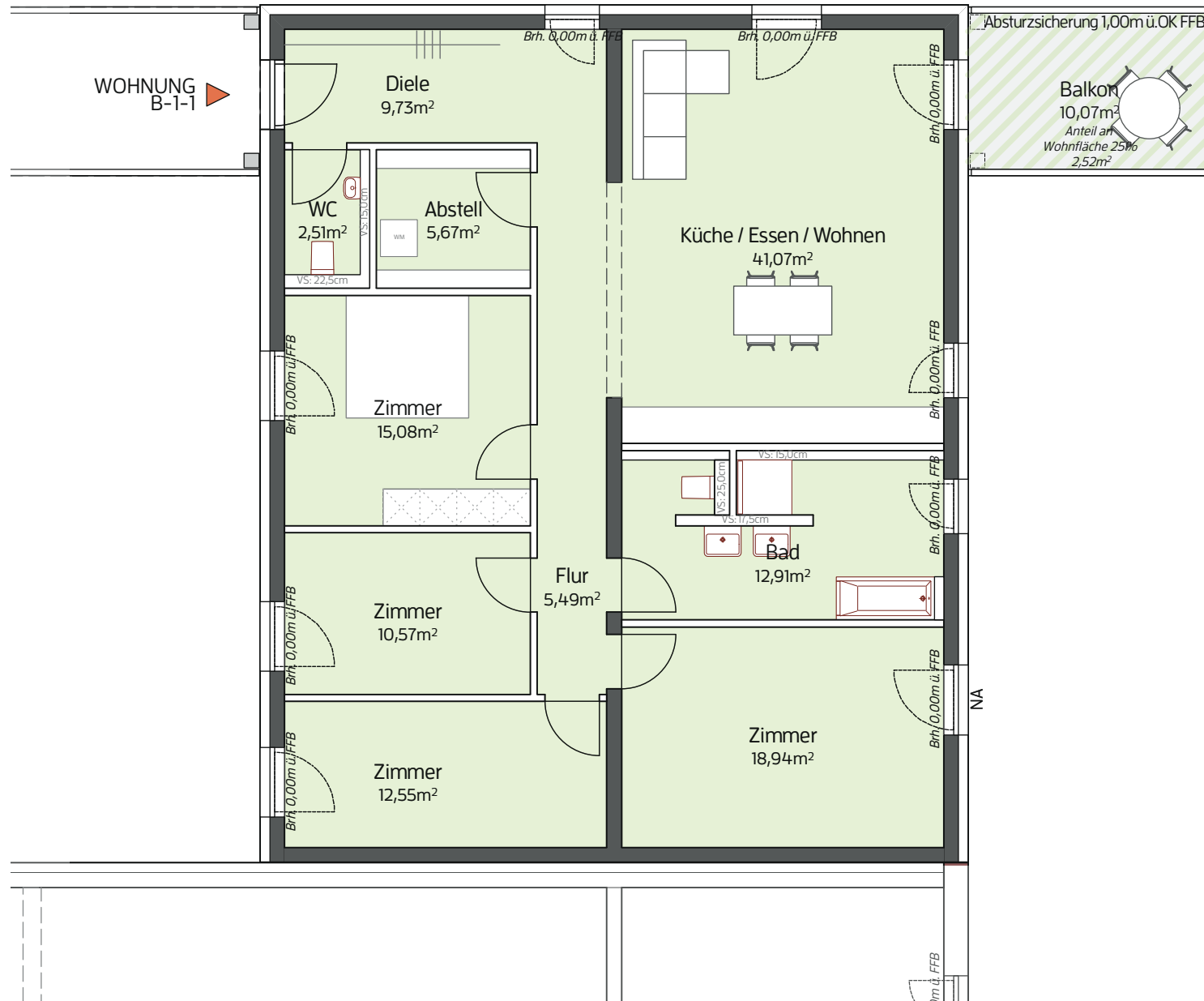
Diele	3,07m ²
Küche / Essen / Wohnen	33,02m ²
Zimmer	13,99m ²
Bad	9,36m ²
Abstell	5,16m ²
Flur	1,73m ²
Terrasse (14,29m ² x 0,25)	3,57m ²

Gesamt 69,90m²



B-1-1

5-Zimmer Wohnung

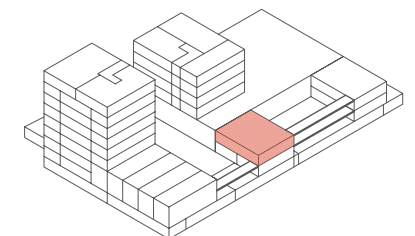


Wohnfläche

Diele	9,73m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,07m ²
Zimmer	18,94m ²
Zimmer	15,08m ²
Zimmer	12,55m ²
Zimmer	10,57m ²
Bad	12,91m ²
Abstell	5,67m ²
WC	2,51m ²
Flur	5,49m ²
Balkon (10,07m ² x 0,25)	2,52m ²

Gesamt

137,04m²

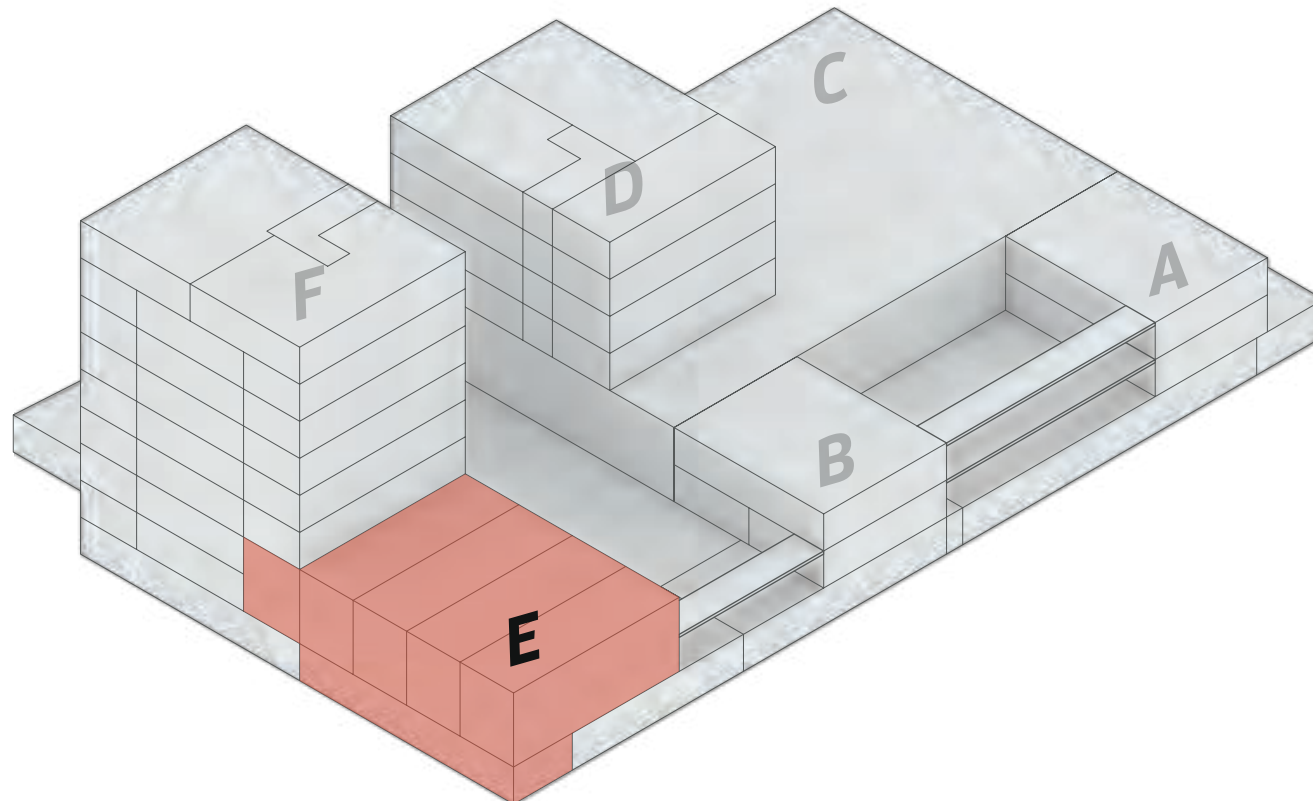


GEBÄUDE E

Wohnungen

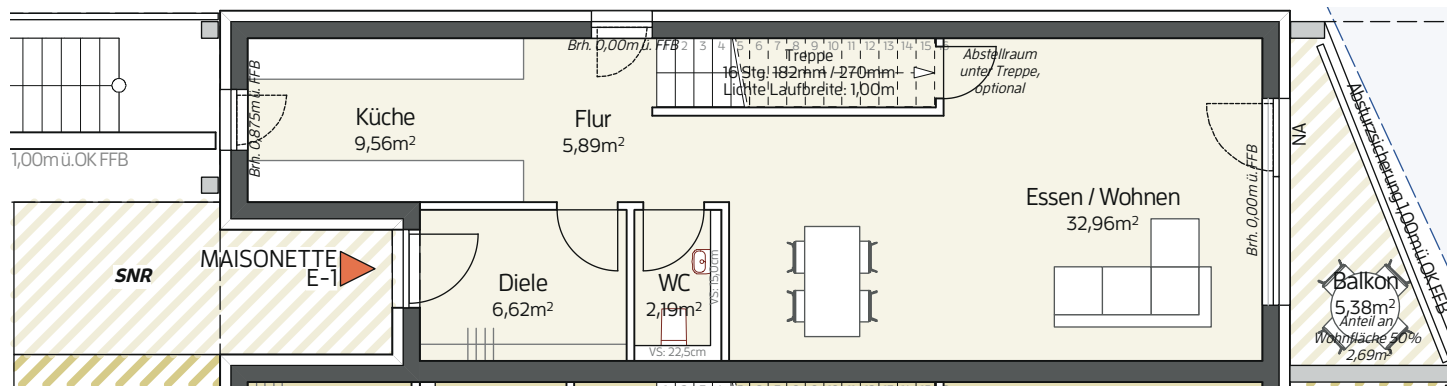
Wohnung	E-P-1	94,29m ²
Maisonette	E-1	122,51m ²
Maisonette	E-2	122,41m ²
Maisonette	E-3	122,51m ²
Maisonette	E-4	122,41m ²
Maisonette	E-5	122,51m ²

Die Summen der Wohnflächen können an der 2. Nachkommastelle rundungsbedingte Differenzen aufweisen.



E-1

4-Zimmer Maisonette



Erdgeschoss

Wohnfläche

Erdgeschoss

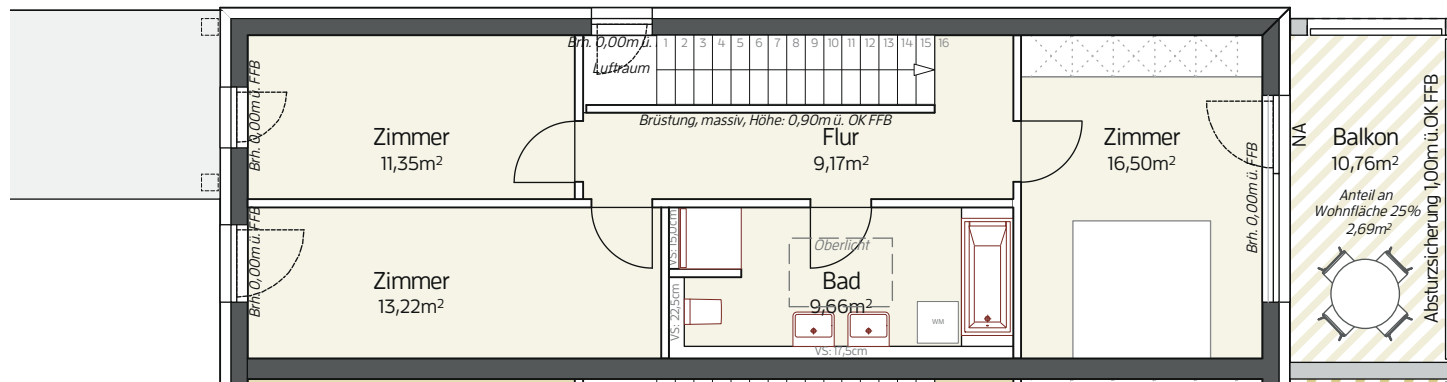
Diele	6,62m ²
Küche	9,56m ²
Essen / Wohnen	32,96m ²
WC	2,19m ²
Flur	5,89m ²
Balkon (5,38m ² x 0,50)	2,69m ²

Obergeschoss

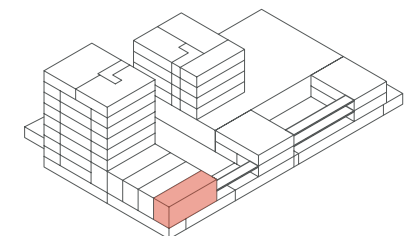
Zimmer	16,50m ²
Zimmer	13,22m ²
Zimmer	11,35m ²
Bad	9,66m ²
Flur	9,17m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

122,51m²



Obergeschoss 01



E-2

4-Zimmer Maisonette

Wohnfläche

Erdgeschoss

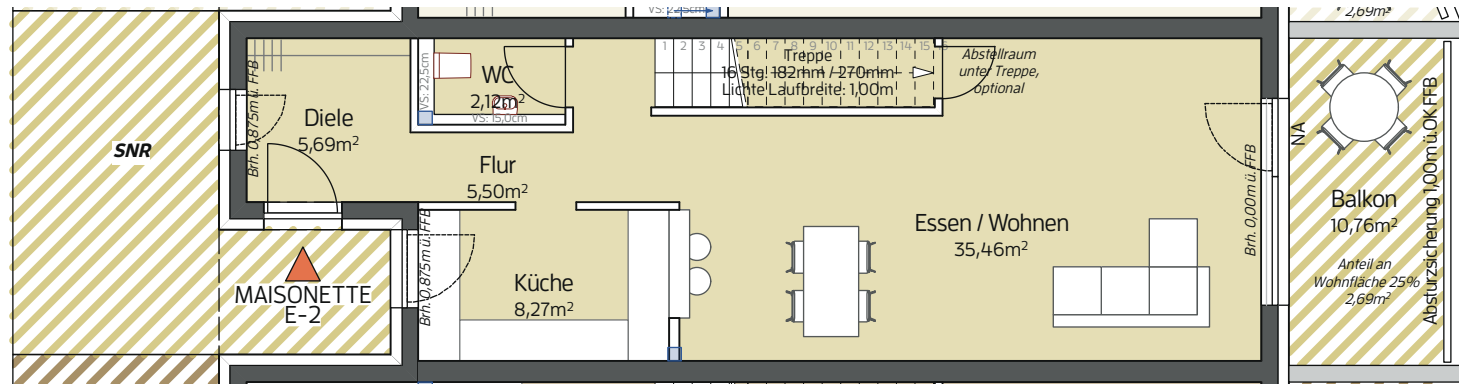
Diele	5,69m ²
Küche	8,27m ²
Essen / Wohnen	35,46m ²
WC	2,12m ²
Flur	5,50m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Obergeschoss

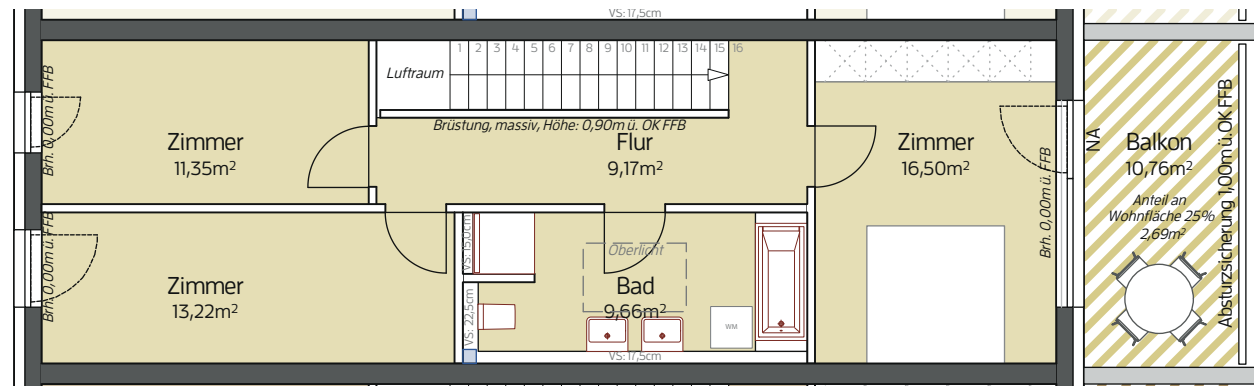
Zimmer	16,50m ²
Zimmer	13,22m ²
Zimmer	11,35m ²
Bad	9,66m ²
Flur	9,17m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

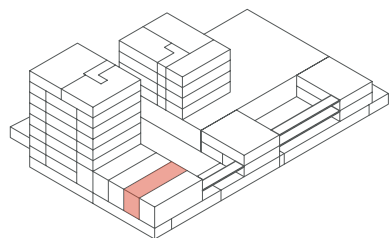
122,41m²



Erdgeschoss

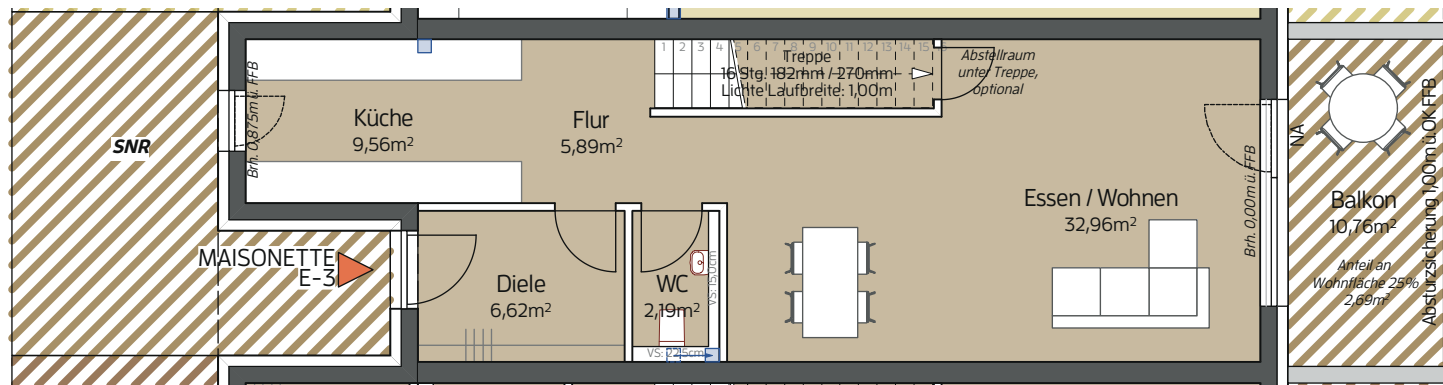


Obergeschoss 01



E-3

4-Zimmer Maisonette



Erdgeschoss

Wohnfläche

Erdgeschoss

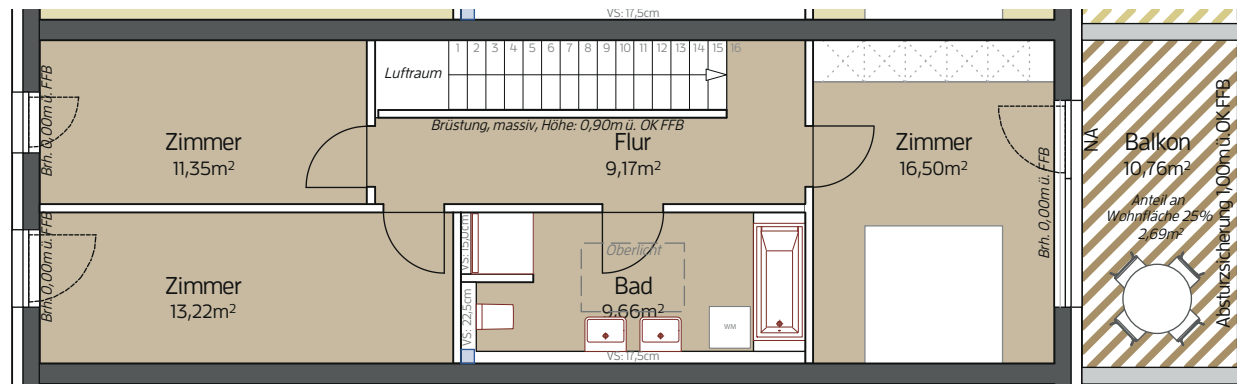
Diele	6,62m ²
Küche	9,56m ²
Essen / Wohnen	32,96m ²
WC	2,19m ²
Flur	5,89m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Obergeschoss

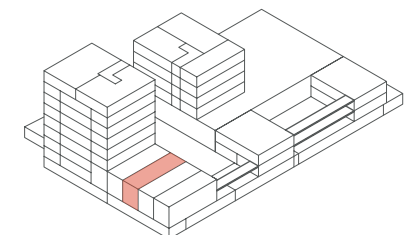
Zimmer	16,50m ²
Zimmer	13,22m ²
Zimmer	11,35m ²
Bad	9,66m ²
Flur	9,17m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

122,51m²



Obergeschoss 01



E-4

4-Zimmer Maisonette

Wohnfläche

Erdgeschoss

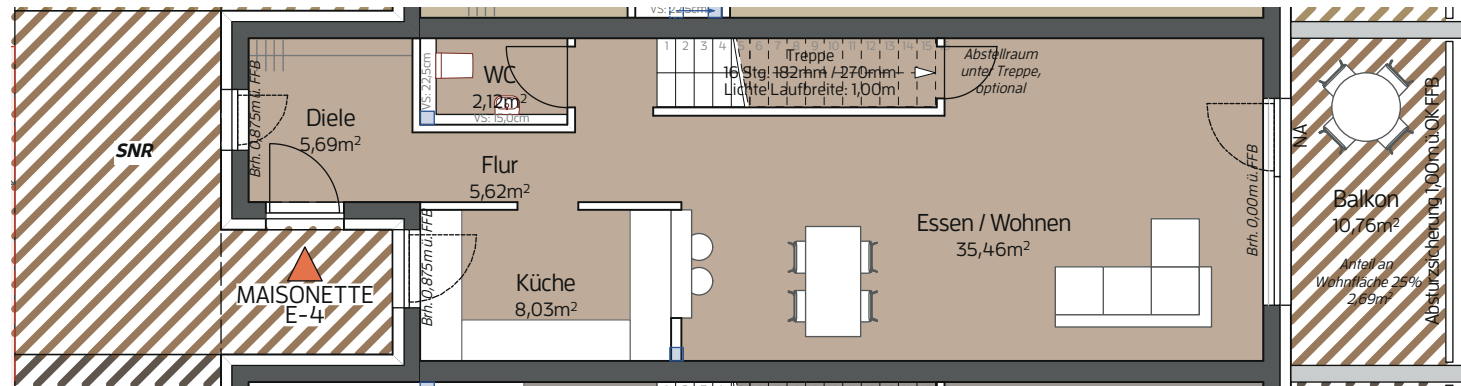
Diele	5,69m ²
Küche	8,27m ²
Essen / Wohnen	35,46m ²
WC	2,12m ²
Flur	5,50m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Obergeschoss

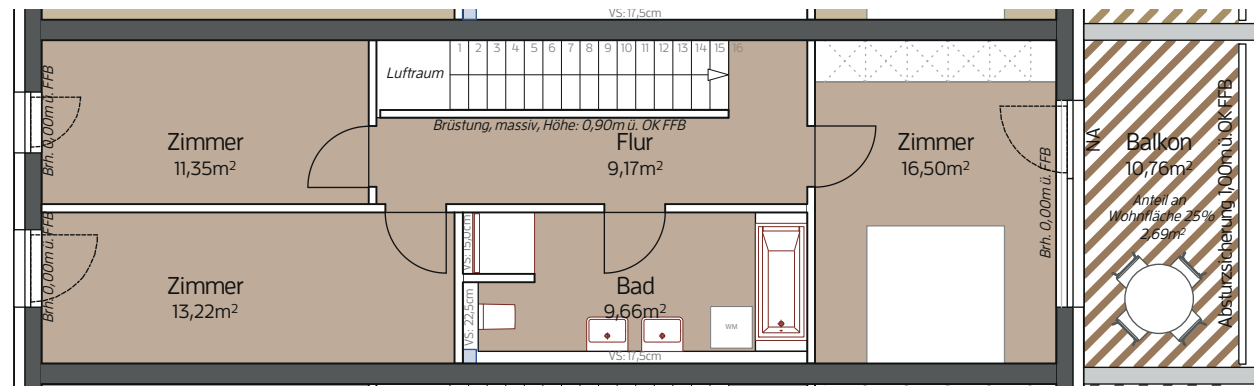
Zimmer	16,50m ²
Zimmer	13,22m ²
Zimmer	11,35m ²
Bad	9,66m ²
Flur	9,17m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

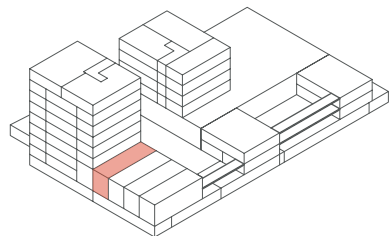
122,41m²



Erdgeschoss

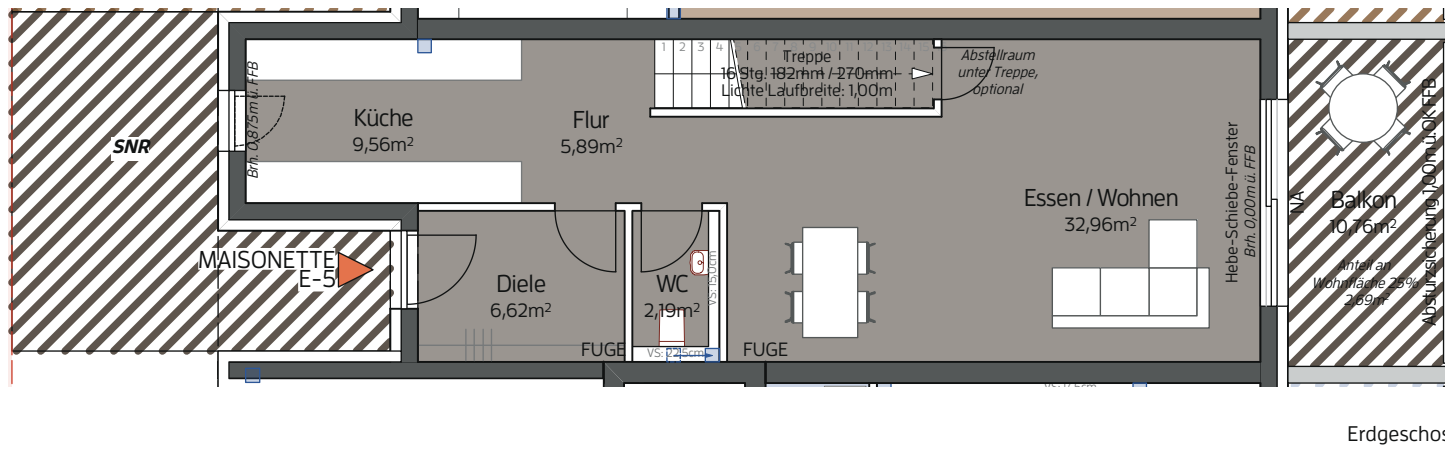


Obergeschoss 01



E-5

4-Zimmer Maisonette



Wohnfläche

Erdgeschoss

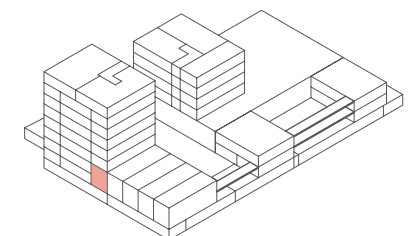
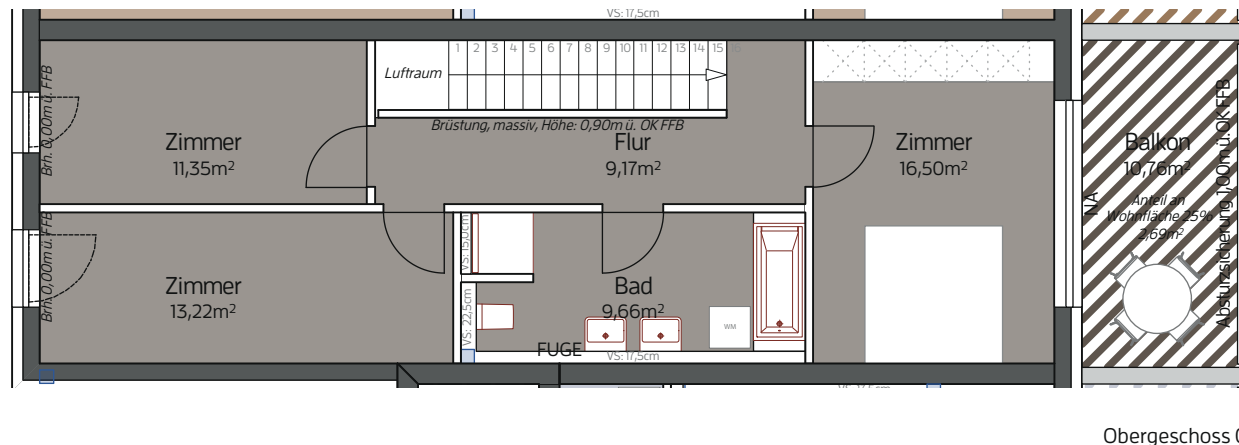
Diele	6,62m ²
Küche	9,56m ²
Essen / Wohnen	32,96m ²
WC	2,19m ²
Flur	5,89m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Obergeschoss

Zimmer	16,50m ²
Zimmer	13,22m ²
Zimmer	11,35m ²
Bad	9,66m ²
Flur	9,17m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

122,51m²



Baubeschreibung

I. VORBEMERKUNGEN

In der Adolffstraße entsteht ein Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und eine Großgarage mit 72 Stellplätzen. Zudem sind 16 Außenstellplätze vorgesehen. Für die Wohnungen stehen Fahrradstellplätze im Gartengeschoss zur Verfügung.

Die geplanten Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß nachfolgender Beschreibung erstellt:

Die Gebäude D und Gebäude F werden behindertenfreundlich und weitgehend schwellenfrei zugänglich hergestellt, zudem erhalten diese einen Personenaufzug über den die Wohnungen in Gebäude D und Gebäude F, sowie die Großgarage leicht erreichbar sind.

Technikraum, abschließbare Kellerräume, Trockenraum, Fahrradräume und ein Müllraum befinden sich im Gartengeschoss. Ein weiterer Müllraum befindet sich außerhalb der Gebäude im Erdgeschoss.

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 nach EnEV 2014.

Die Grundlage der Bauausführung bilden: Das BGB, die einschlägigen DIN-Vorschriften, die derzeit gültige Wärmeschutzverordnung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und die nachfolgende Baubeschreibung.

Grundlage für den Festpreis sind die dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne, sowie die Baubeschreibung. Sämtliche aufgeführten Einzelpreise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

II. LEISTUNGEN ROHBAU

Kanalisation

Alle Grundleitungen werden aus Kunststoff-Rohren ausgeführt und über einen Kontrollschacht fachgerecht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Betonarbeiten

Alle Betonteile werden nach den statischen Berechnungen dimensioniert. Die Fundamente und Kellerumfassungswände, sowie die Wände der Großgarage werden in Stahlbeton erstellt. Der Boden der Großgarage wird als Betonpflasterbelag ausgeführt. Die Außenwände des Gartengeschosses werden aus massiven Ortbeton, Beton-Hohlwänden oder gedämmten Thermowänden ausgebildet. Die Außenwände der Gebäude D und F werden als Ortbeton oder Beton-Hohlwände mit außenseitiger Wärmedämmung erstellt. Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken oder Filigranplattendecken hergestellt. Die Geschosstreppen der Treppenhäuser werden als Betonfertigteile gefertigt.

Mauerwerksarbeiten

Die Außenwände der Gebäude A, B und E werden in Ziegelmauerwerk, Ortbeton oder Beton-Hohlwände erstellt. Die Wohnungstrennwände werden entsprechend der bauphysikalischen Anforderung errichtet. Die nichttragenden Innenwände werden entweder als Gipsdielenwände, als Metallständerwände, oder als Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Dachkonstruktion

Die Gebäude erhalten ein massives Flachdach.

Spenglerarbeiten

Die Entwässerungsrinne und Fallrohre, sowie die Anschlussarbeiten zu Dachdurchdringungen werden in Titanzink oder Aluminium ausgeführt.

III. TECHNISCHE ANLAGEN

Heizungsanlage

Eine Erdwärme-Pumpe mit einem Spitzenlastkessel dient als Zentralheizungsanlage für den Gebäudekomplex.

Fußbodenheizung

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung nach Heizlastberechnung mit thermostatischer Einzelraumtemperaturregelung verlegt. In den Badezimmern wird ein Handtuchheizkörper installiert.

Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen wird in Kunststoff-, Edelstahl- oder Kupferrohren ausgeführt und in Wand- und Deckenschlitzen zu den vorgesehenen Abnahmestellen verlegt. Jede Wohnung wird mit einem Wärmemengenzähler und einer Kaltwasseruhr ausgestattet. Die Einrichtungsgegenstände können in der Ausstattungsserie „Ideal Standard, Connect“ (oder gleichwertig) ausgewählt werden.

Einrichtungsgegenstände: Bad

- Acryl-Einbauwanne, ca. 170 x 75cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff und Geruchsverschluss, Unterputzarmatur als Wannenföller, Brauseschlauch und Handbrause
- Bodengleiche Dusche, Unterputz-Einhebelmischer, Brauseschlauch und Handbrause
- Waschtisch, ca. 60cm, mit Einhandmischer
- Wandhängende Tiefspültoilette mit Unterputzspülkasten

Ausführung der Sanitärgegenstände (Ausstattung, Anzahl, Position, etc.) grundrissabhängig, entsprechend den beigefügten Planunterlagen. Alle Sanitärgegenstände sind in den Farben Weiß erhältlich.

Einrichtungsgegenstände: WC

- Wandhängende Tiefspültoilette mit Unterputzspülkasten
- Handwaschbecken mit Einhandmischer (Kalt- / Warmwasser)

Alle Sanitärgegenstände sind in den Farben Weiß erhältlich.

Einrichtungsgegenstände: Küche

Sanitäre Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss und Ablauf für ein Spülbecken.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt. Im Untergeschoss werden die Installationsleitungen, Schalter und Dosen auf der Wand installiert. In den Wohnungen wird die Elektroinstallation Unterputz verlegt. Es wird, nach Planungsvorgabe der Elektroplanung, ein ausreichend dimensionierter Zählerschrank mit einer entsprechenden Unterverteilung in der Wohnung eingebaut. Schalter, Dosen und Abdeckungen werden mit einer Systemserie Fabrikat Gira (oder gleichwertig) in weißer Optik ausgeführt. Im Eingangsbereich der Gebäude wird eine Türsprechanlage mit Gegensprecheinrichtung in der einzelnen Wohnung nach Angabe der Elektroplanung installiert. Die Anlage ist mit einem elektrischen Türöffner, sowie einer Kamera an der Haupteingangstür ausgestattet.

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume wird wie beschrieben als Standardausstattung festgelegt. Vor Abschluss des Kaufvertrags wird ein individueller Elektroplan je Wohnungseinheit definiert:

Wohn- und Esszimmer

- 1 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 7 Schukosteckdosen
- 1 komplette Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose mit Zuleitung

- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Raffstore bzw. Rollläden, grundrissabhängig

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen, jeweils 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank und Dunstabzug
- 1 Anschluss für Herd
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Raffstore bzw. Rollläden, grundrissabhängig

Abstellraum

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose kombiniert mit Schalter
- Je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, grundrissabhängig
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollläden, grundrissabhängig

Schlafen

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose, einschließlich Blinddeckel
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollläden, grundrissabhängig

Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 3 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose, einschließlich Blinddeckel
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollläden, grundrissabhängig

Bad

- 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Serienschaltung oder Kontrollschaltung, außerhalb (je nach Lage der Sanitär-

- ausstattung)
- 2 Schukosteckdosen
- Je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, grundrissabhängig
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollläden, grundrissabhängig

WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose

Diele / Flur

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, grundrissabhängig
- 1 Schukosteckdose
- 1 Zuleitung für Telefon
- 1 Gegensprechanlage mit Bildschirm und elektrischem Türöffner für die Gebäudeeingangstür

Balkon / Terrasse

- 1 Deckenauslass, raumseitige Ein- / Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose, raumseitige Ein- / Ausschaltung

Keller (Aufputzinstallation)

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose kombiniert mit Schalter

IV. LEISTUNGEN AUSBAU

Außenputz

Die Außenwände von Gebäude D und F erhalten ein Wärmedämmverbund-System mit einem mineralischen Putz. Die Außenwände von Gebäude A, B, und E erhalten je nach Ausführung ein Wärmedämmverbund-System mit einem mineralischen Putz oder nur einen mineralischen Putz. Zum Schutz der Fassaden wird ein Farbanstrich auf den Putz aufgetragen.

Innenputz

Die Innenwände aus Ortbeton oder Ziegelmauerwerk erhalten einen einlagigen geglätteten Gipsputz. Gipsdielenwände bzw. Metallständerwände werden gespachtelt. Die Ortbeton- bzw. Filigranplattendecken werden ebenfalls gespachtelt.

Estrich

Die Kellerräume werden als geglätteter Betonboden ausgeführt. In den Wohnungen wird ein schwimmend verlegter Heiz-Estrich eingebaut. Dämmung und Trittschalldämmung werden nach bauphysikalischen Anforderungen hergestellt.

Fenster

Fenster- und Türelemente erhalten eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung. 1-flügelige Fenster sind mit Dreh-Kipp-Flügel, sowie Festverglasung im Brüstungsbereich vorgesehen. 2-flügelige Fenster erhalten je 1 Dreh-Kipp-Flügel, sowie 1 Festverglasung. Das Balkon- bzw. Terrassenfenster in Gebäude D und F wird als Hebe-Schiebe-Fenster, mit je einem Schiebe-flügel und einem Festflügel ausgeführt. In Gebäude A, B und E wird das Balkon- bzw. Terrassenfenster jeweils als Terrassentür mit Festverglasung (grundrissabhängig) ausgeführt.

Sonnenschutz

Die Balkon- bzw. Terrassenfenster erhalten eine elektrische Außenjalousie. Alle übrigen Fenster erhalten einen elektrischen Rollläden.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke an Fenstern mit Brüstung werden aus Naturstein oder gleichwertig ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

Türen

Außenliegende Wohnungseingangstüren in Gebäude

A, B und E werden als Holz- oder Aluminiumtüren in schallhemmender Ausführung mit Stahl-, Aluminium- oder Holzzarge, Türblatt Aluminium oder Holz und Zylinderschloss eingebaut.

Wohnungseingangstüren in Gebäude D und F werden als Holztüren in schallhemmender Ausführung mit Stahl- oder Holzzarge, Türblatt Holz und Zylinderschloss ausgeführt.

Außenliegende Wohnungseingangstüren in Gebäude A, B und E, sowie die Haupteingangstüren in Gebäude D und F werden mit elektrischem Türöffner und Mehrfach-Verriegelung ausgestattet.

Zimmertüren und -zargen werden aus Holz, Farbe weiß mit Einsteckschloss und Drückergarnituren ausgeführt. Türen im Untergeschoss werden als Stahl- oder Mehrzwecktüren, je nach Forderung der Genehmigungsbehörde, vorgesehen.

Schließanlage

Haustür, Wohnungstür und Kellertür werden mit einer Zentralschloss-Schließanlage versehen, so dass jeder Bewohner seine jeweiligen Türen mit einem Schlüssel öffnen und schließen kann.

Großgarage

Die Öffnung des Tores der Großgarage erfolgt mittels einem Schlüsselschalter, sowie je einem Handfunksender pro Stellplatz. Zur Ausfahrt kann auch der vorhandene Zugschalter benutzt werden.

Briefkastenanlage

Im Zugangsbereich der Haupteingangstüren bzw. Haustüren wird eine Briefkastenanlage erstellt.

Treppen- und Balkongeländer

Treppe: Lackiertes oder Feuerverzinktes Stahlgeländer
Balkon: Feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder massive Brüstung

Fliesen

Es wurde vorab eine Fliesenauswahl getroffen um Ihnen, in Abstimmung mit den Sanitäreinrichtungen, eine moderne Badausstattung anbieten zu können.

Fliesenbelag: Bad

Keramische Wandfliesen in weiß. Wir werden die Wände nach gemeinsamer Festlegung fliesen. Bodenfliesen als Feinsteinzeugfliesen nach Mustervorlage.

HINWEIS: Großformatige Fliesen können herstellungsbedingt bzw. aufgrund thermischer Längenänderung an ihren Kanten minimal zum Überstand neigen, dies stellt innerhalb der zulässigen Toleranzen keinen Mangel dar.

Fliesenbelag: WC

Wand- und Bodenfliesen wie im Bad, jedoch einschließlich Sockelfliesen. Die Wandfliesen sind bis ca. 1,20m Höhe im Bereich des Handwaschbeckens und des WCs vorgesehen.

Fliesenbelag: Abstellraum

Bodenfliesen wie im Bad, einschließlich Sockelfliesen.

Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten je nach Wunsch entweder einen Fliesen-, einen Vinyl- oder einen Parkettbelag (jeweils nach Mustervorlage) mit passender Sockelleiste.

Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wände und Decken in den Wohnräumen erhalten eine fein- bis mittelkörnige Raufasertapete oder Malervlies mit einem weißen Anstrich. Nicht geflieste Wandflächen im Bad und WC werden mit einem weißem Anstrich versehen.

Malerarbeiten: Kellerräume

Wände und Decken werden weiß gestrichen oder in

Beton belassen.

Balkone und Terrassen

Die Ausführung des Balkon- bzw. Terrassenbelags erfolgt entweder aus Betonplatten, verlegt auf einem Splittbett oder als geglättete Betonplatte.

Außenanlagen

Der Zugang zu den Gebäuden und die Zufahrt zur Großgarage erhalten einen Belag aus Betonstein- oder Dränpflaster. Die Gartenflächen werden als Grünanlagen mit Rasen angelegt. Ein Kinderspielplatz wird ebenfalls vorgesehen.

V. ALLGEMEINES / ÄNDERUNGEN

Die in den Broschüren, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Küche und Balkone bzw. Terrassen) dient nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung.

Maßgeblich für die Ausführung ist grundsätzlich die Baubeschreibung. Bei Differenzen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist für die Ausführung allein die Baubeschreibung gültig. Das Bauwerk wird nach den von der Baubehörde genehmigten Plänen und den Ausführungsplänen im Maßstab 1:50, sowie der Baubeschreibung gefertigt. Anlässlich der Durcharbeitung der Ausführungspläne im Maßstab 1:50 können sich Änderungen gegenüber den Baugesuchsplänen im Maßstab 1:100 ergeben. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung und werden nicht gesondert mitgeteilt.

Katastervermessung

Die Katastervermessung und deren Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme durch die Katasterbehörde ist nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers.

Wartungsverträge

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei technischen Anlagen ist der Abschluss eines Wartungsvertrages durch den Erwerber.

Heizen und Lüften

Bei Neubauten sind die Heiz- und Lüftungsgewohnheiten der Bewohner auf die besonderen Bedingungen abzustellen. Hierzu gehört insbesondere ständiges Beheizen aller Räume, sowie mehrmaliges kurzzeitiges Lüften (Stoßlüften).

Baureinigung

Die Gebäude erhalten eine übliche Grundreinigung. Diese Grundreinigung umfasst das erste Putzen der Fenster und Türen, das Aufwischen der Fliesen in den Nassräumen (Bad und WC). Eine eigene Raumreinigung des Käufers vor dem Einzug erübrigt sich erfahrungsgemäß dadurch nicht.

Sonderwünsche / Eigenleistungen

Alle Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche und werden gesondert berechnet. Der Bauträger kann Sonderwünsche ablehnen, wenn diese den geplanten Bauablauf hemmen oder behindern oder Schaden für das Gebäude vermuten lassen.

Eigenleistungen können nach Absprache mit dem Verkäufer durchgeführt werden. Für Eigenleistungen bestehen keine Gewährleistungen. Als Vergütung werden die Einkaufspreise der jeweiligen kalkulierten Leistung herangezogen.



Objektbeispiel Badausstattung (Foto: M. Duckek, Ulm)



Objektbeispiel Badausstattung (Foto: M. Duckek, Ulm)

Bildnachweis:

Alle Fotos / Grafiken, wenn nicht anderst erwähnt:
jana brotbeck michael weberruss Architekten

Stand Expose: 20.01.2020



Schelleareal Ehingen (Donau) - Exposé

F



Inhalt

Adressen	04
Projektbeschreibung	05
Gesamtplanung	ab 06
Gebäude F - Übersicht	19
Gebäude F - Wohnungen	ab 20
Baubeschreibung	ab 42

Bauherr/in und Ansprechpartner/in

Adresse Brotbeck GmbH & Co. KG
Heisenbergstraße 15
89584 Ehingen (Donau)

Telefon 07391 / 7052-0

Fax 07391 / 7052-20

Mail wohnungen@brotbeck-bau.de

Homepage www.brotbeck-bau.de



Projektbeschreibung

Der Neubau des Gebäudes mit mehreren Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten erfolgt auf dem ehemaligen Gelände des Baumarkts Schelle in guter Lage in Ehingen (Donau).

Das Grundstück liegt nördlich des Stadtzentrums von Ehingen an der Bahnlinie Sigmaringen-Ulm. Es umfasst ein Grundstück und befindet sich zwischen der Adolffstraße und einem Fachmarktzentrum. Weiter östlich verläuft die „Schmiech“.

Die infrastrukturelle Anbindung ist durch die zentrale Lage des Grundstücks sehr gut. Bahnhof, sowie Busbahnhof sind fußläufig erreichbar. Ein Fachmarktzentrum zur Versorgung mit Lebensmitteln und Drogerieartikeln befindet sich in unmittelbarer Nähe. Allerdings grenzt die Anlieferung des Lebensmittelmarkts direkt an die Gebäude D und F an. Eine Anlieferung des Fachmarkts erfolgt auch nachts.

An das Verkehrsnetz ist man über die schnell zu erreichenden Bundesstraßen B311 (Ulm bzw.

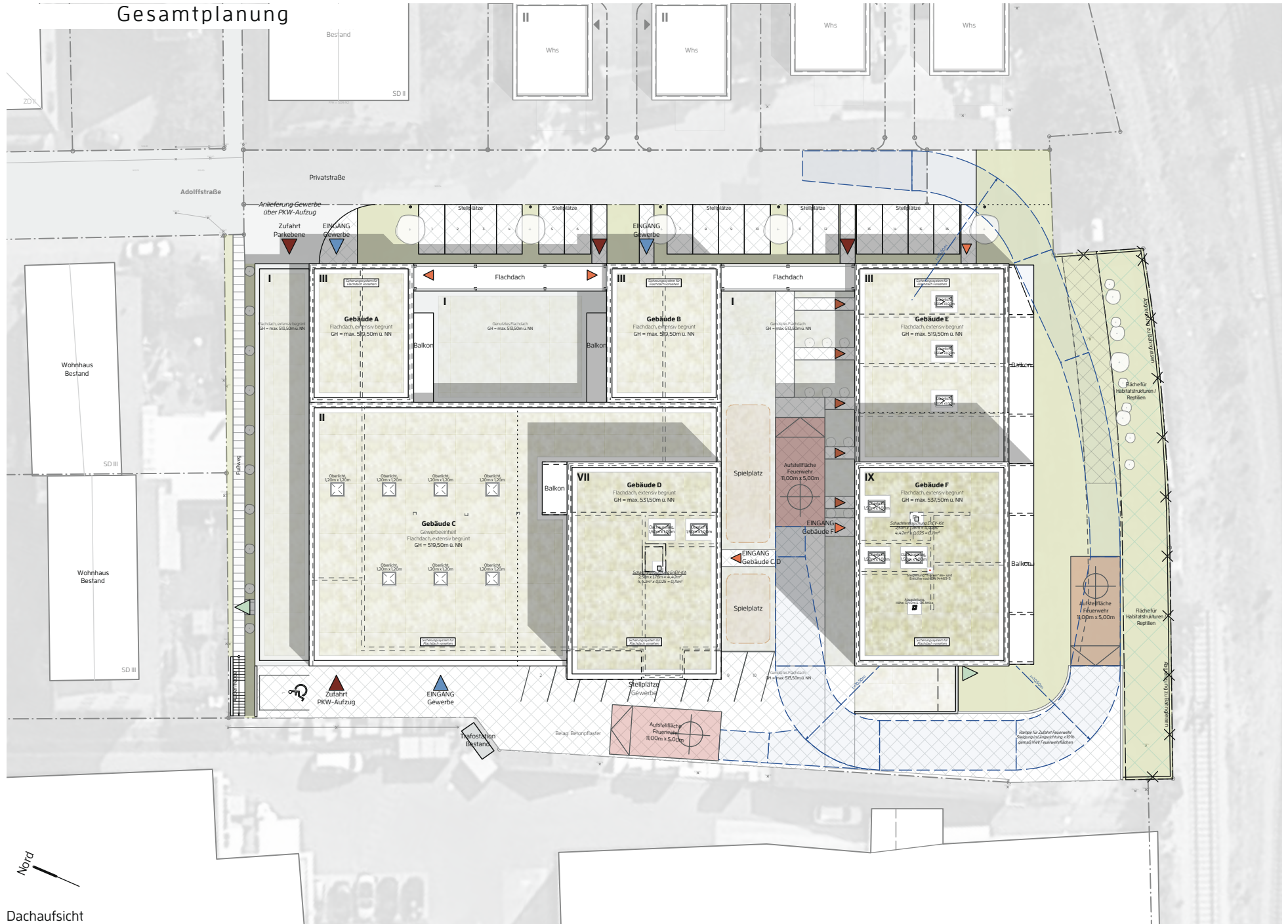
Sigmaringen) und B465 (Blaubeuren bzw. Biberach) gut angebunden. Innerhalb kurzer Zeit erreicht man über den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg die Altstadt von Ehingen mit einem reichhaltigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Erschlossen wird das stadtnah gelegene Grundstück über eine Stichstraße von der Adolffstraße abzweigend.

Die insgesamt 45 Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten sind auf insgesamt 6 Gebäudeteile verteilt. Im unteren Teil des Gebäudekomplexes sind in der Großgarage insgesamt 72 Stellplätze vorgesehen. Die Hälfte der Stellplätze sind mit einer Box für die Unterbringung von Fahrrädern ausgestattet.

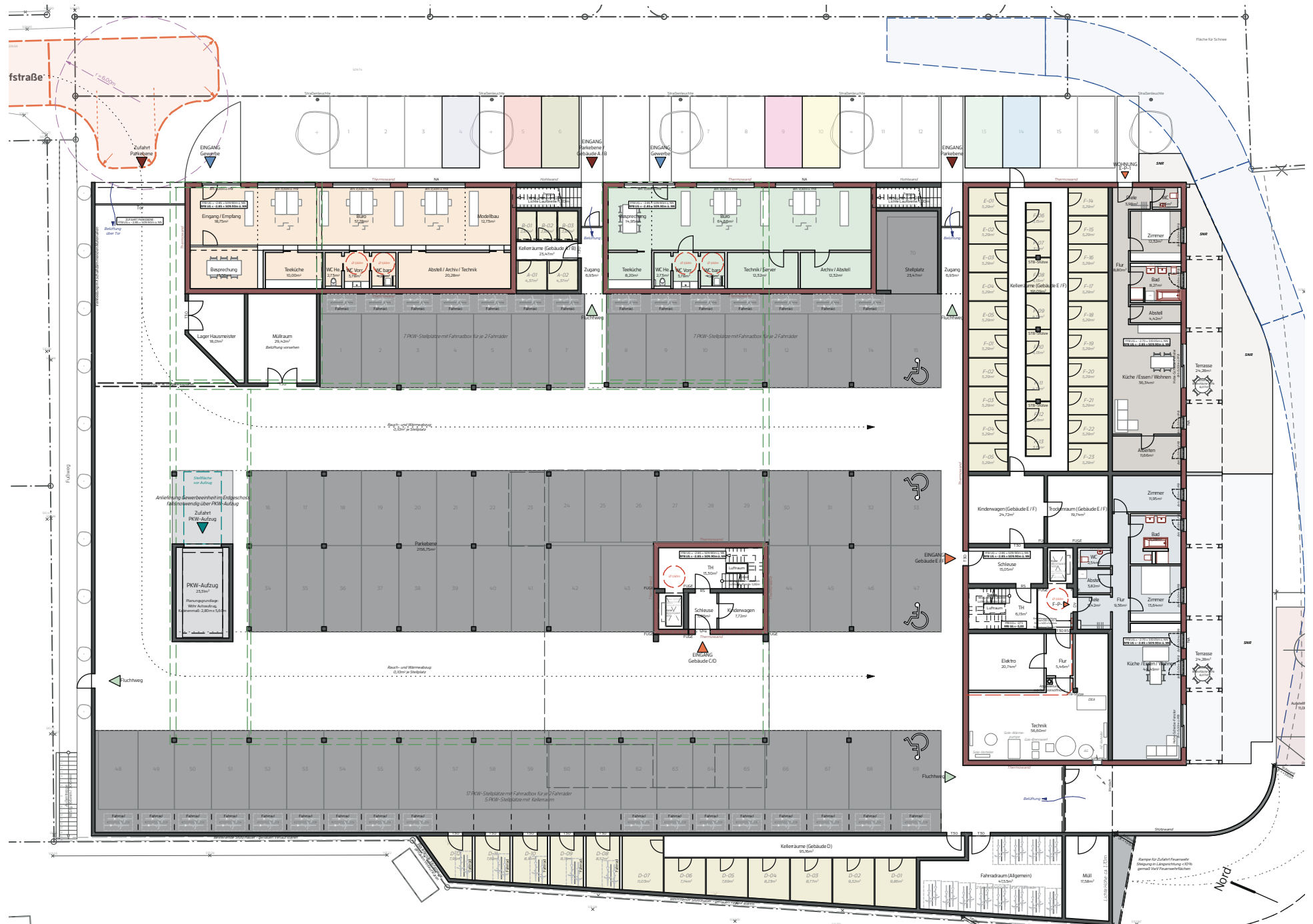
Die Gewerbeeinheiten befinden sich im Garten- und Erdgeschoss. Die Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen erstrecken sich vom Gartengeschoss bis zum 7. Obergeschoss mit herrlicher Aussicht auf die Ehinger Altstadt und die Umgebung.



Gesamtplanung



Dachaufsicht



Gartengeschoß



Erdgeschoss

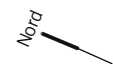


Bf-Straße

Bf-Straße



Trafostate Bestand



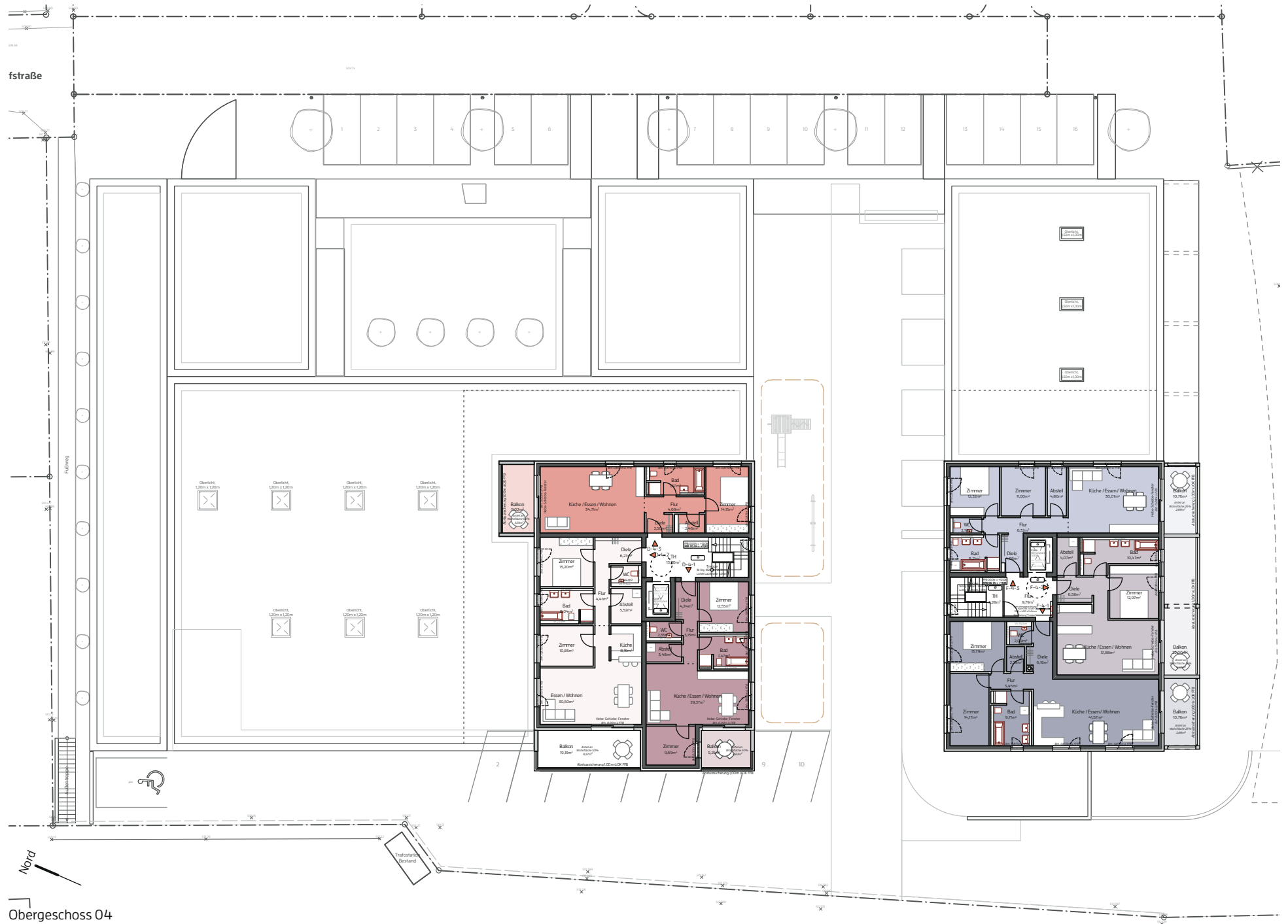
Obergeschoss 01



Obergeschoss 02



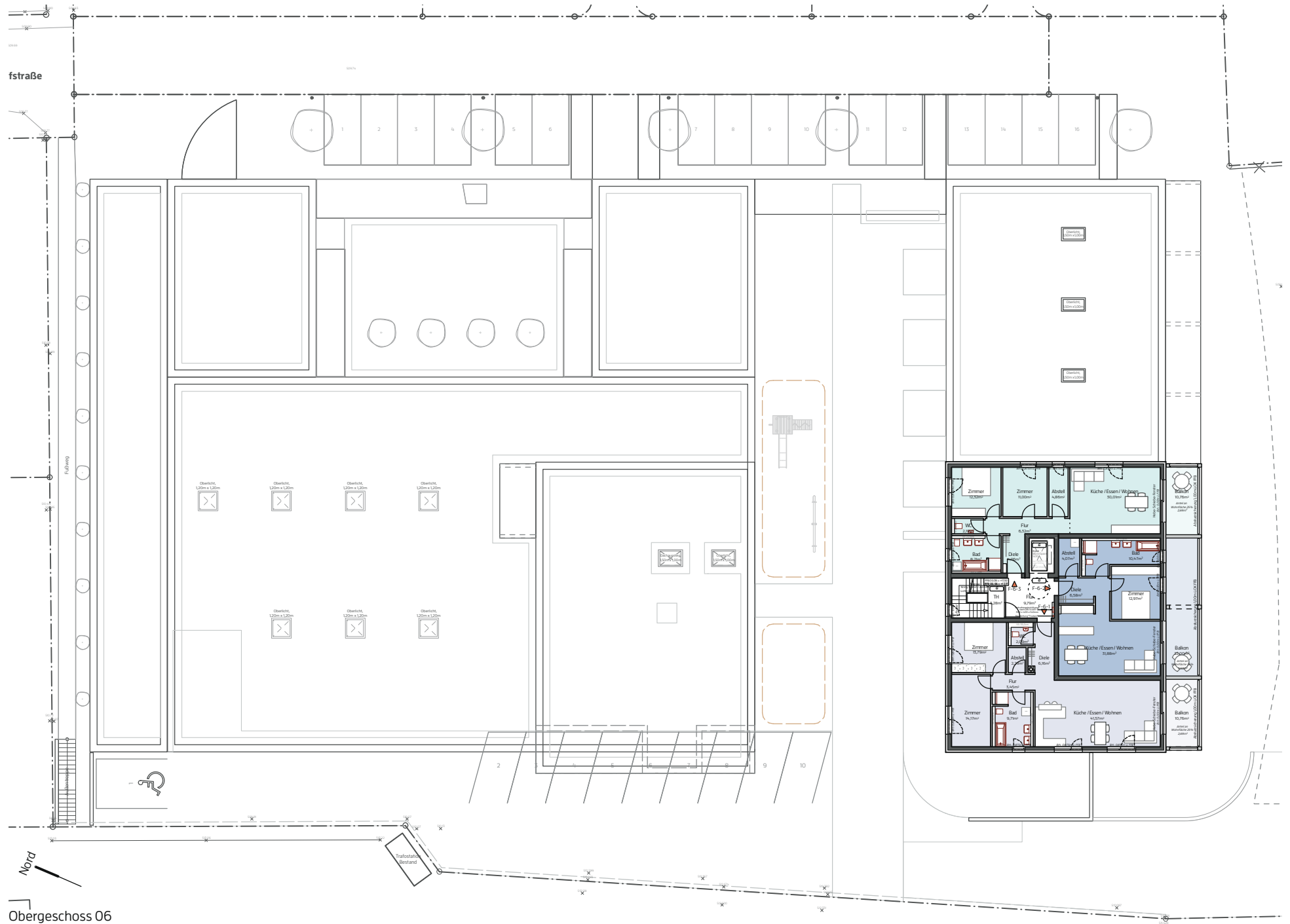
Obergeschoss 03



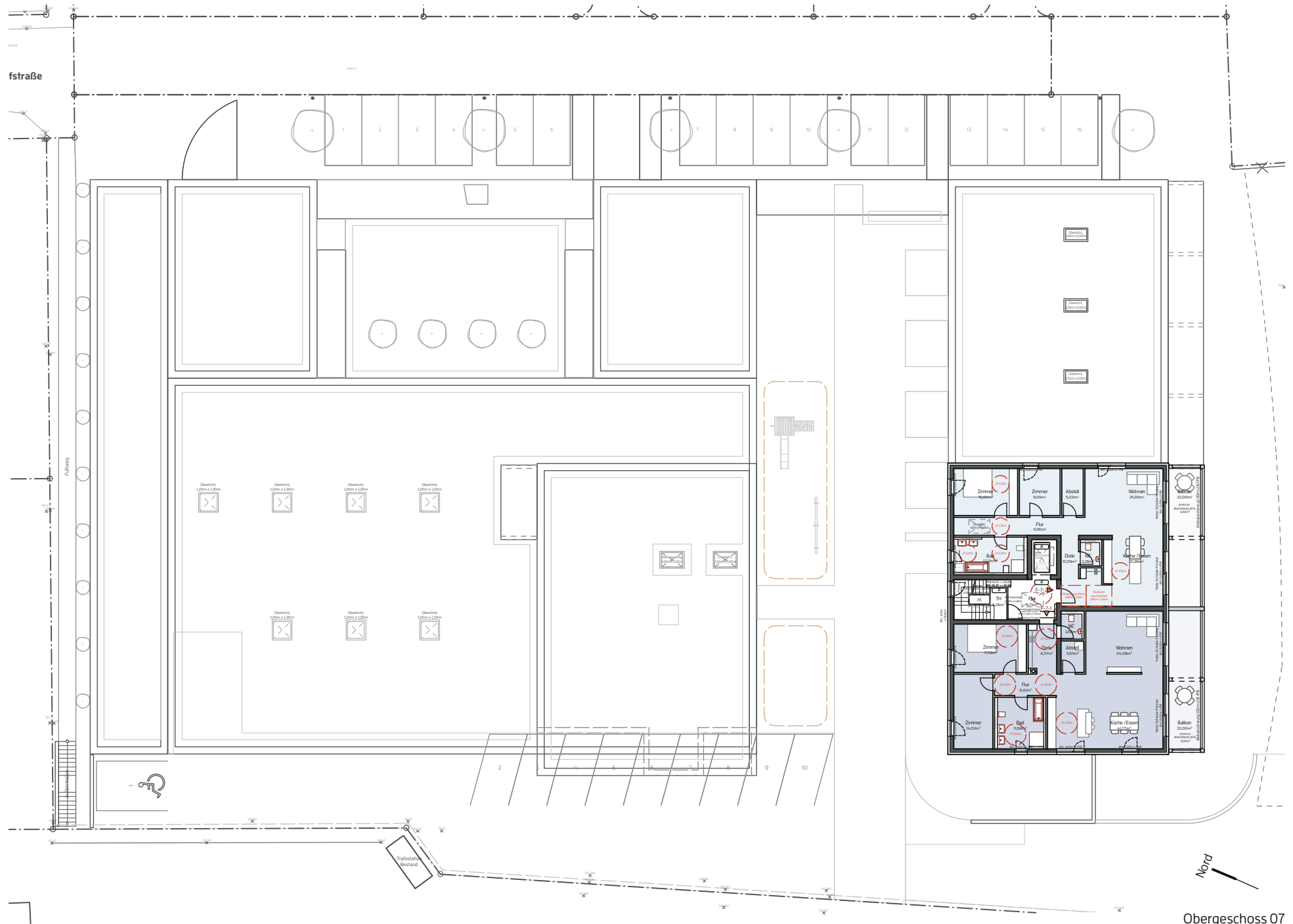
Obergeschoss 04



Obergeschoss 05



Obergeschoss 06

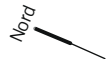


fstraße

Bühnen



Tropfsteinbestand



Obergeschoss 07



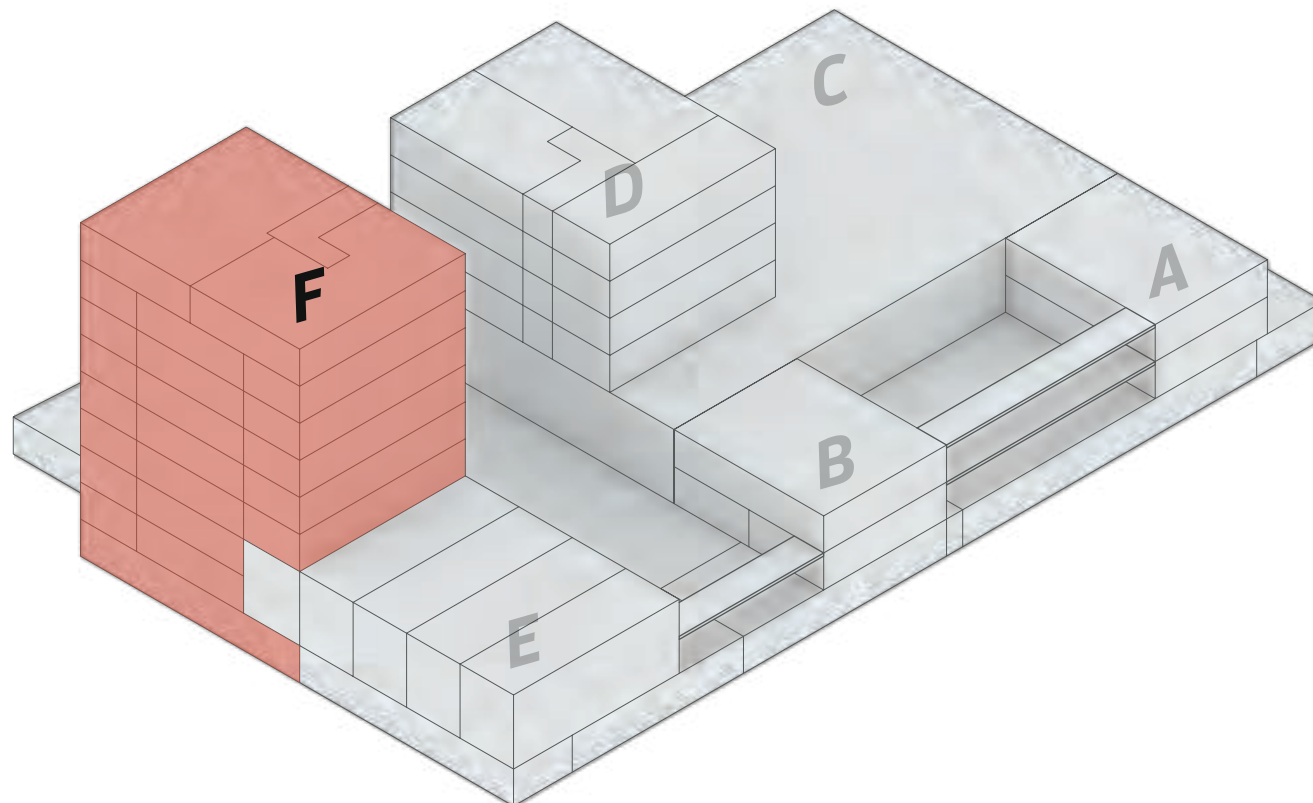
Ansicht Nord



Ansicht Ost



GEBÄUDE F



Wohnungen

Wohnung	F-P-1	108,58m ²
Wohnung	F-0-1	95,92m ²
Wohnung	F-0-2	71,46m ²
Wohnung	F-1-1	95,92m ²
Wohnung	F-1-2	71,46m ²
Wohnung	F-2-1	95,92m ²
Wohnung	F-2-2	71,46m ²
Wohnung	F-2-3	81,65m ²
Wohnung	F-3-1	95,92m ²
Wohnung	F-3-2	71,46m ²
Wohnung	F-3-3	81,65m ²
Wohnung	F-4-1	95,92m ²
Wohnung	F-4-2	71,46m ²
Wohnung	F-4-3	81,65m ²
Wohnung	F-5-1	95,92m ²
Wohnung	F-5-2	71,46m ²
Wohnung	F-5-3	81,65m ²
Wohnung	F-6-1	95,92m ²
Wohnung	F-6-2	71,46m ²
Wohnung	F-6-3	81,65m ²
Wohnung	F-7-1	134,60m ²
Wohnung	F-7-2	118,21m ²

Die Summen der Wohnflächen können an der 2. Nachkommastelle rundungsbedingte Differenzen aufweisen.

F-P-1

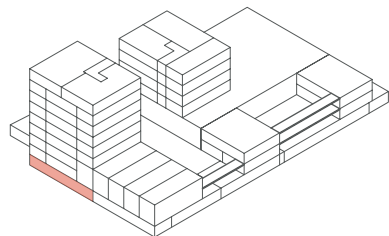
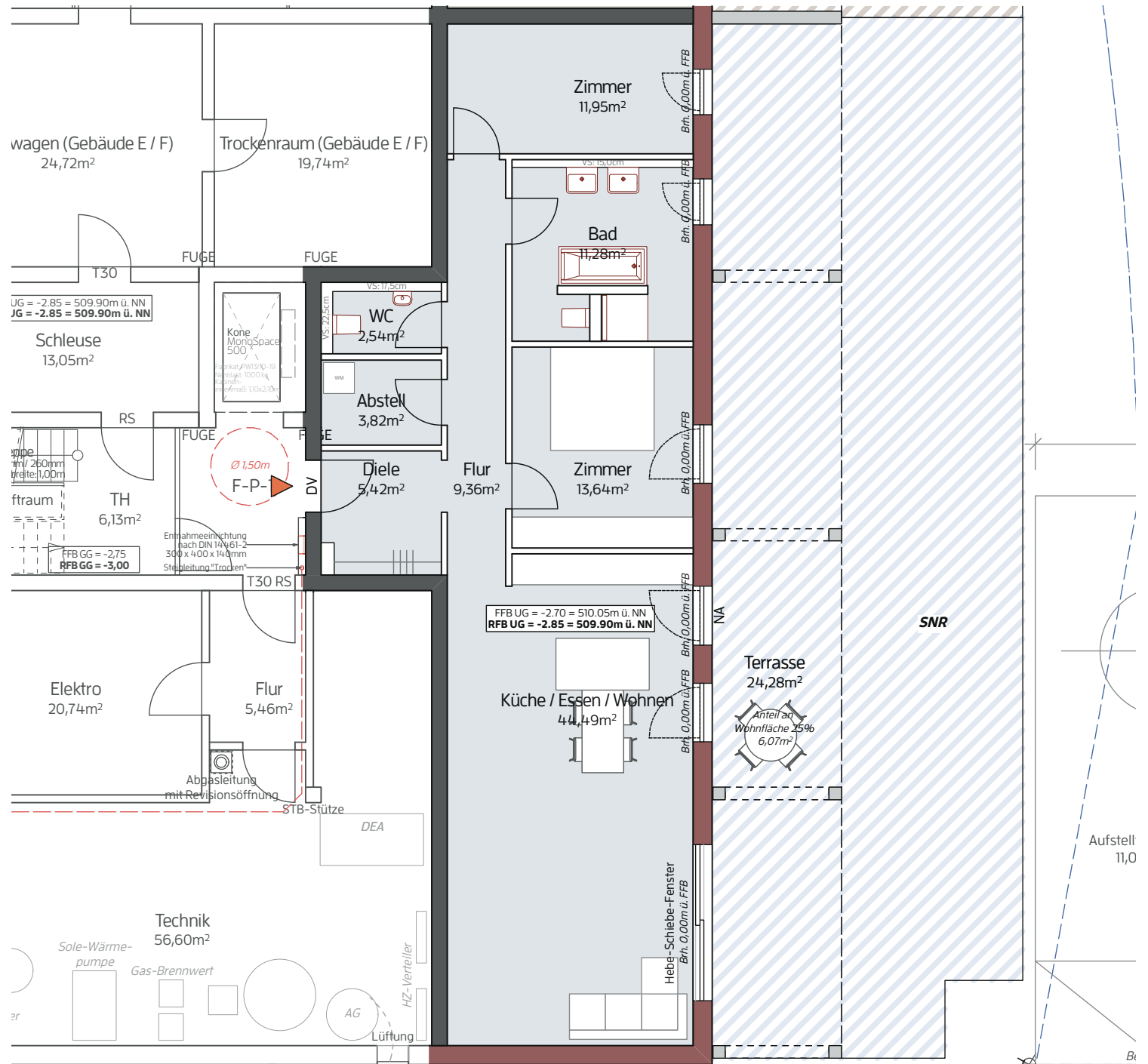
3-Zimmer Wohnung

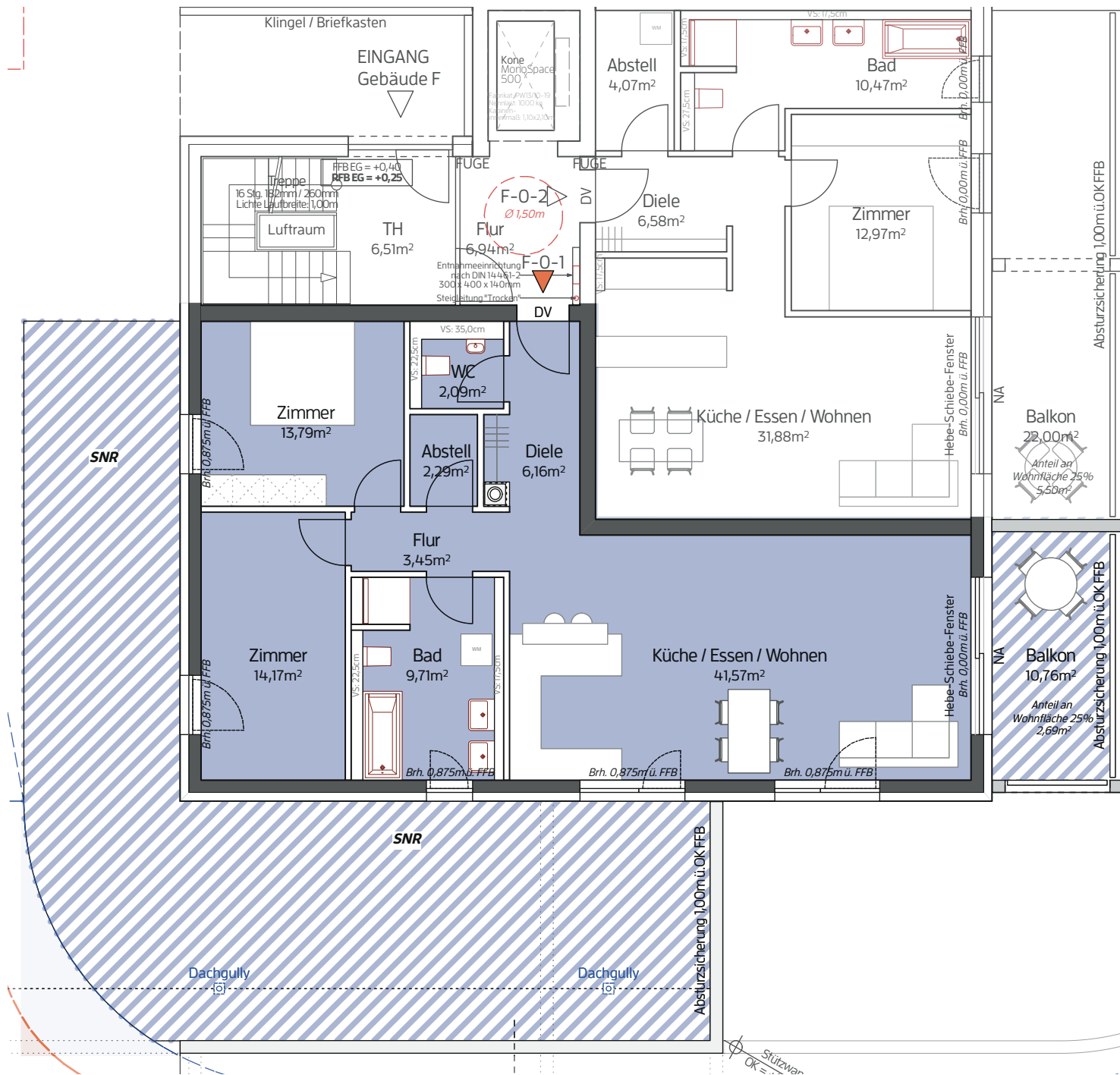
Wohnfläche

Diele	5,42m ²
Küche / Essen / Wohnen	44,49m ²
Zimmer	13,64m ²
Zimmer	11,95m ²
Bad	11,28m ²
Abstell	3,82m ²
WC	2,54m ²
Flur	9,36m ²
Terrasse (24,28m ² x 0,25)	6,07m ²

Gesamt

108,58m²



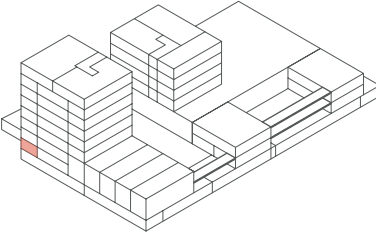


F-0-1

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 95,92m²



F-0-2

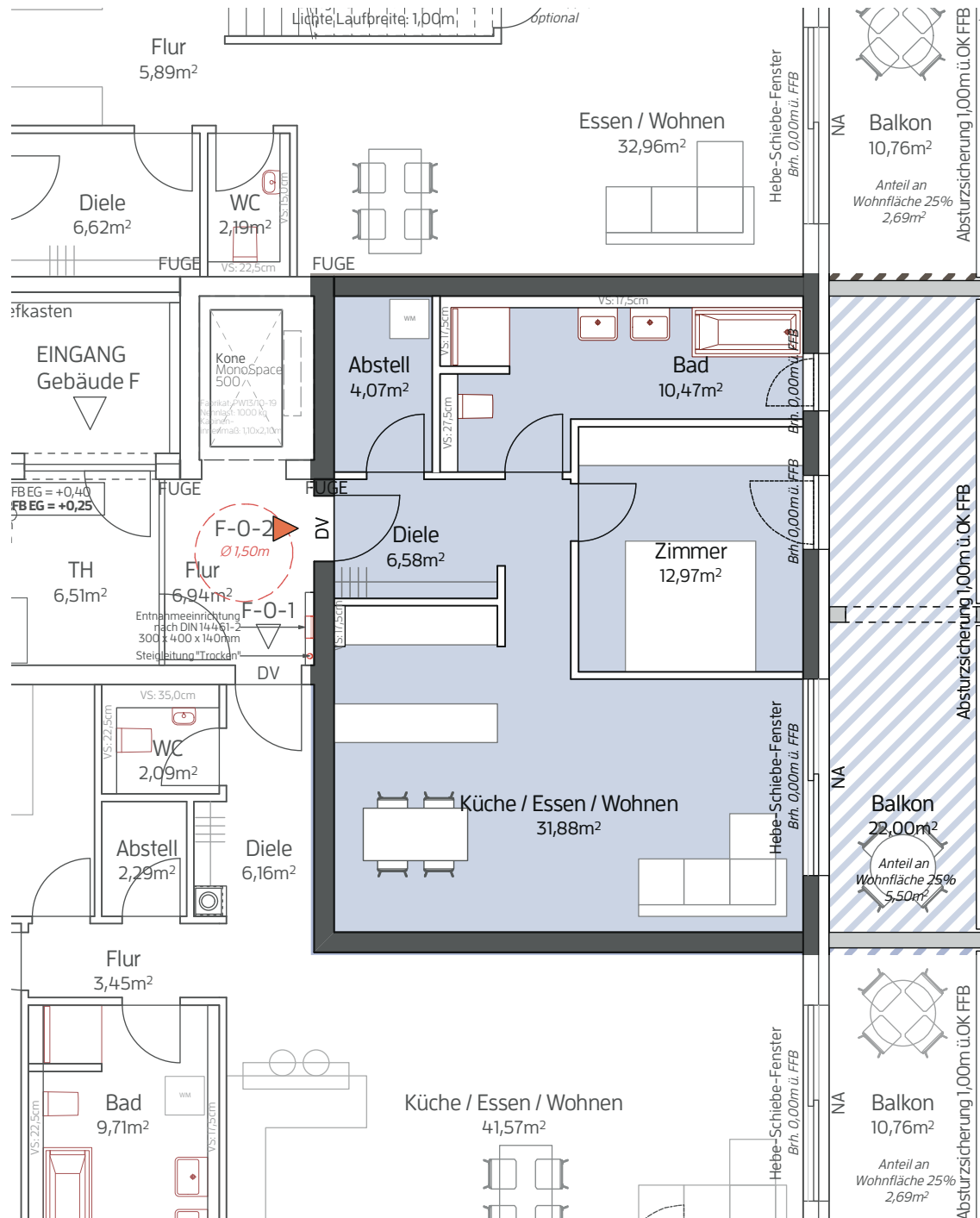
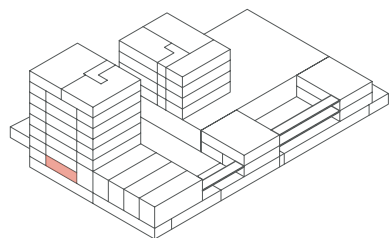
2-Zimmer Wohnung

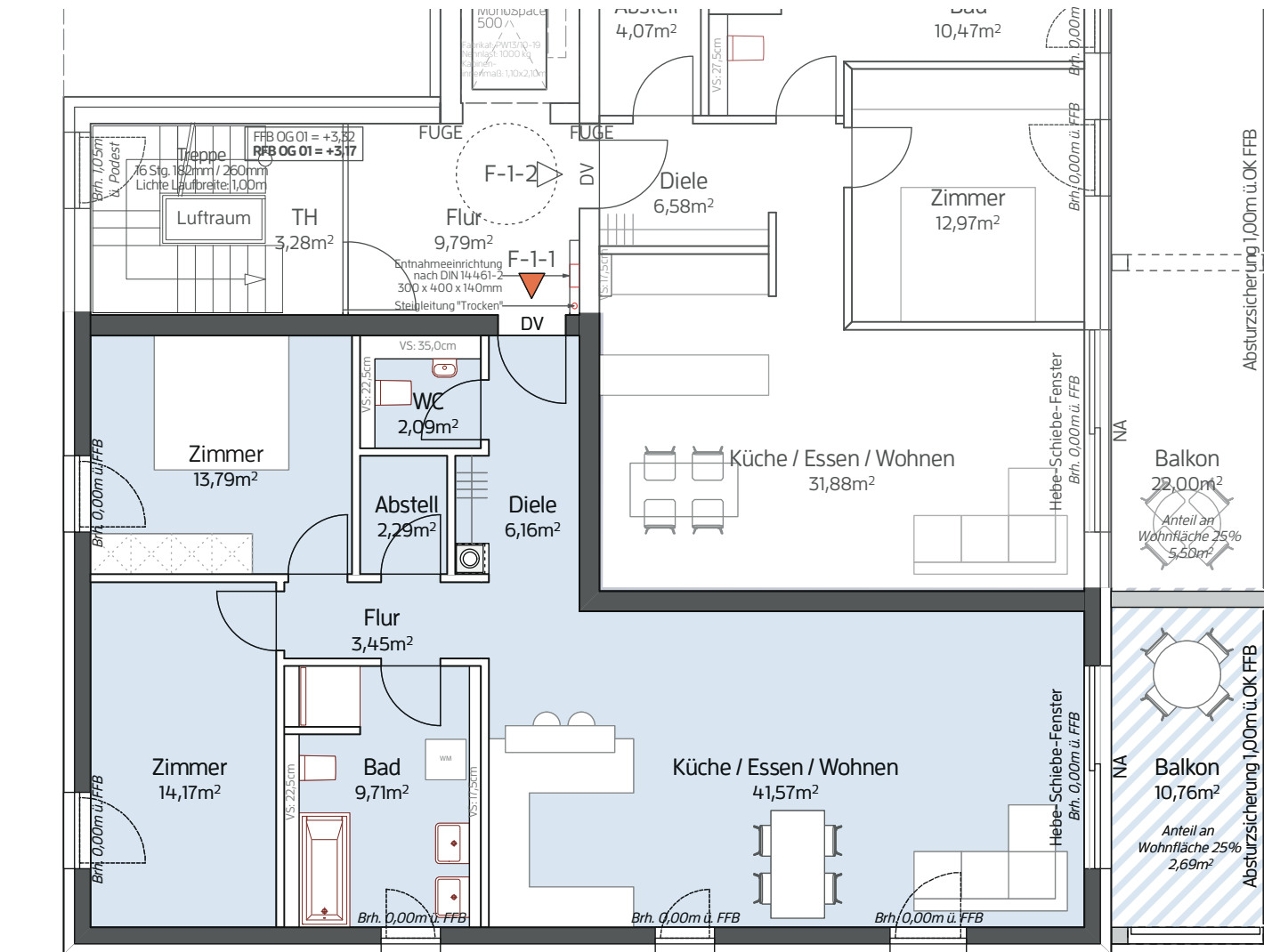
Wohnfläche

Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²

Gesamt

71,46m²

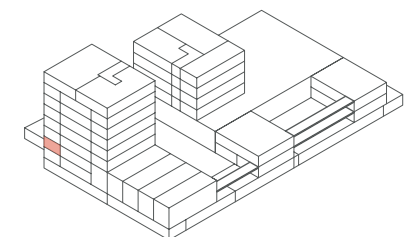
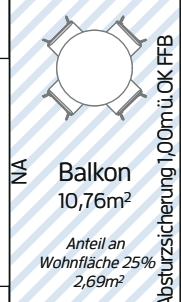




F-1-1
3-Zimmer Wohnung

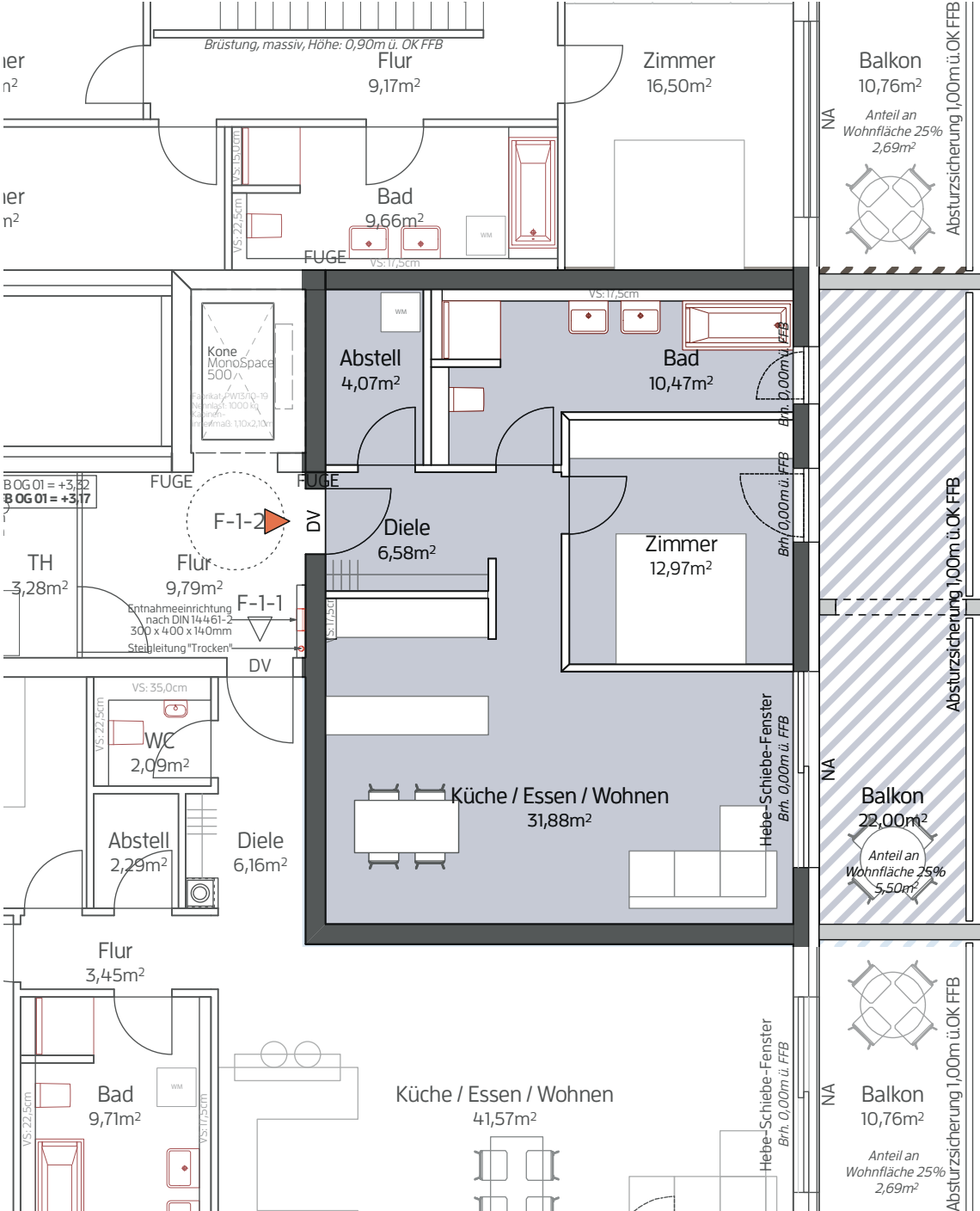
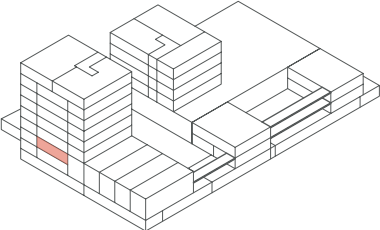
Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

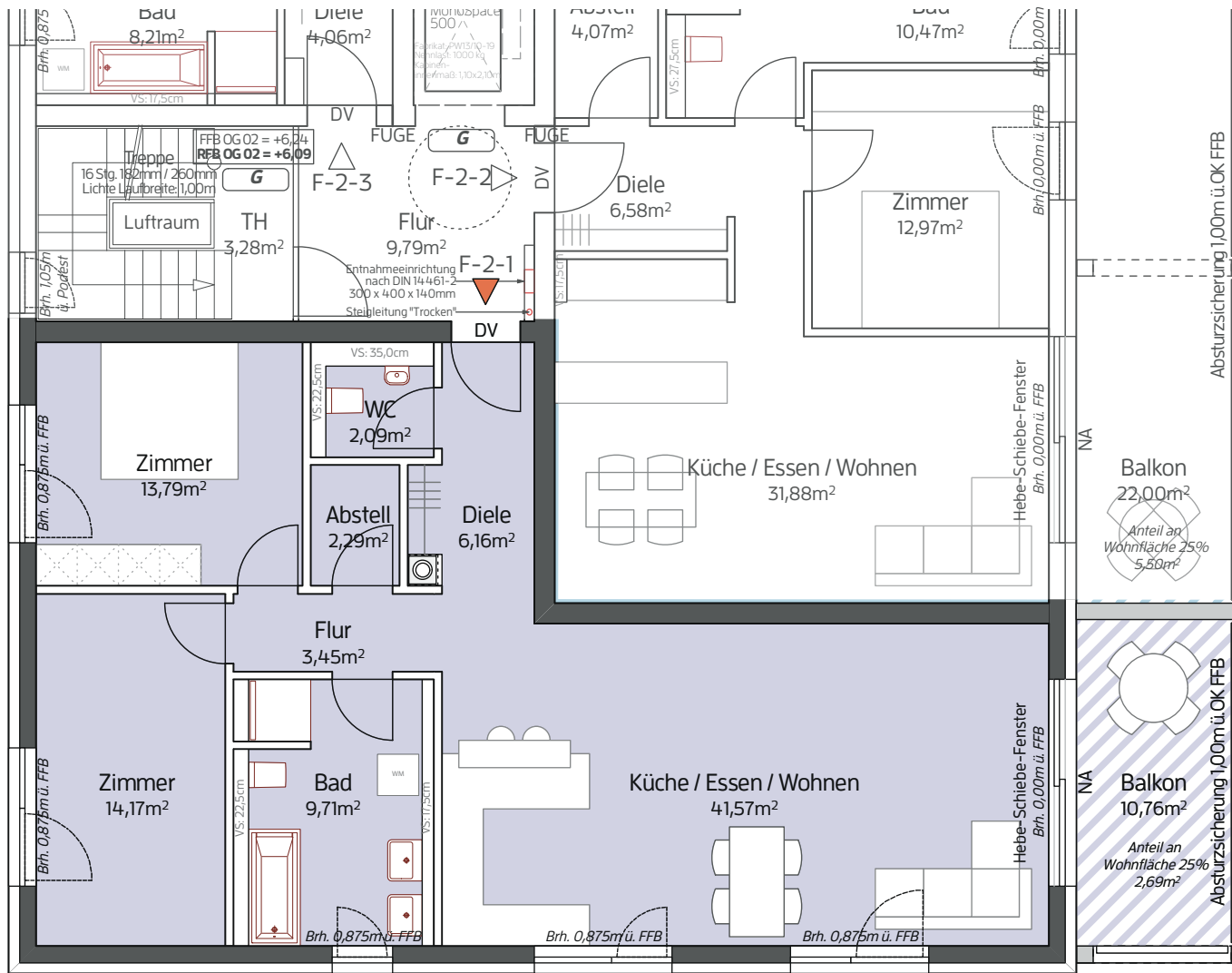
Gesamt 95,92m²



F-1-2
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	71,46m²





F-2-1

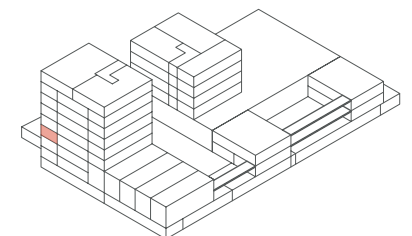
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 95,92m²

Balkon
22,00m²
Anteil an Wohnfläche 25%
5,50m²

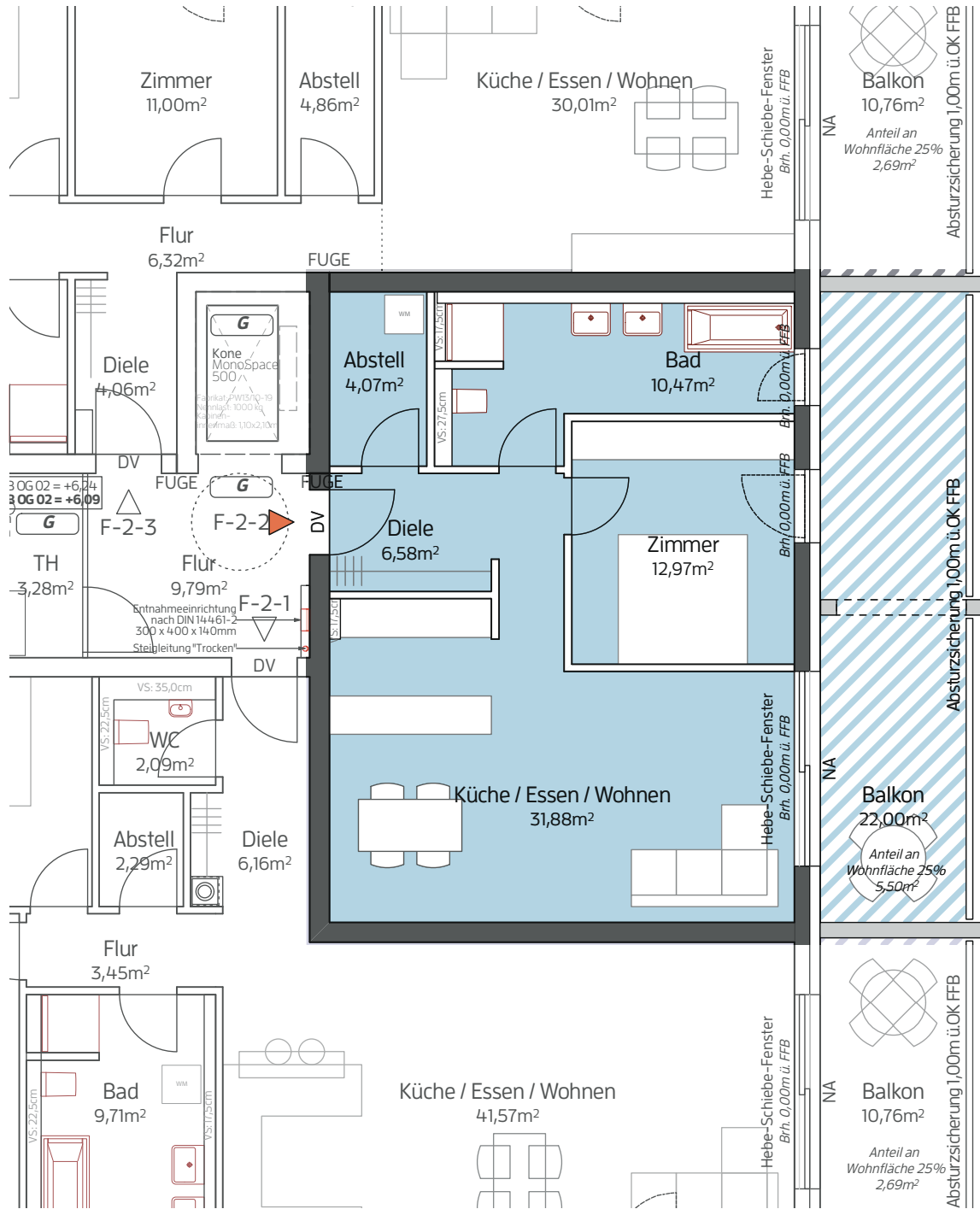
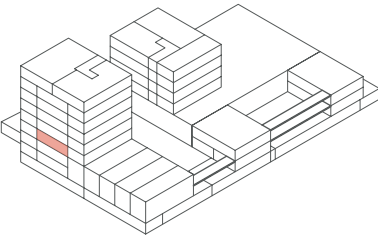
Balkon
10,76m²
Anteil an Wohnfläche 25%
2,69m²



F-2-2

2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	71,46m²

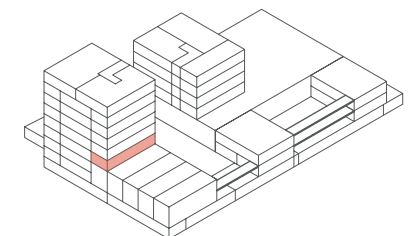
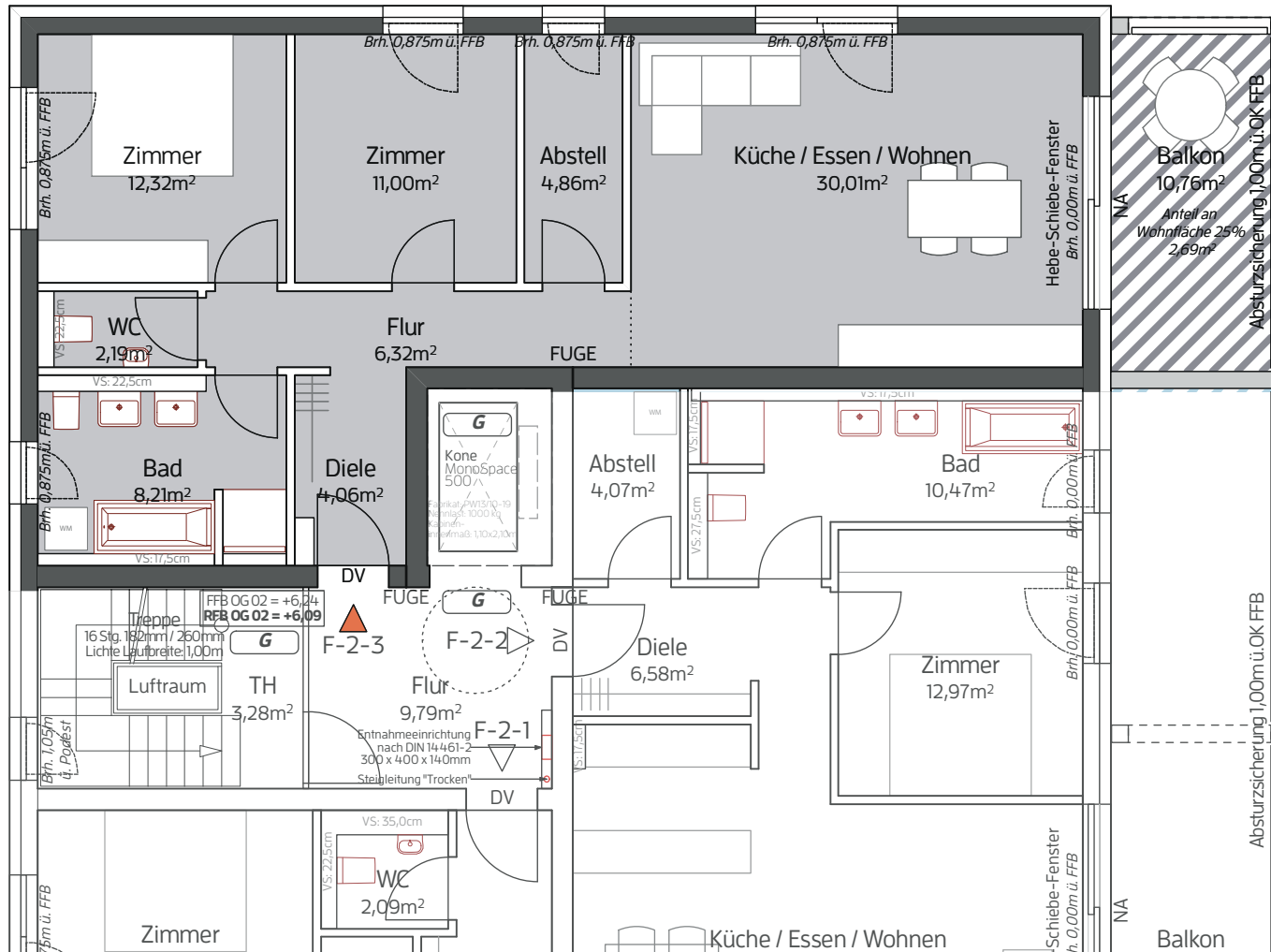


F-2-3

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	4,06m ²
Küche / Essen / Wohnen	30,01m ²
Zimmer	12,32m ²
Zimmer	11,00m ²
Bad	8,21m ²
Abstell	4,86m ²
WC	2,19m ²
Flur	6,32m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 81,65m²

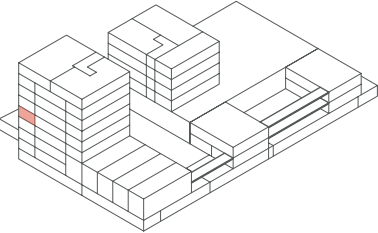
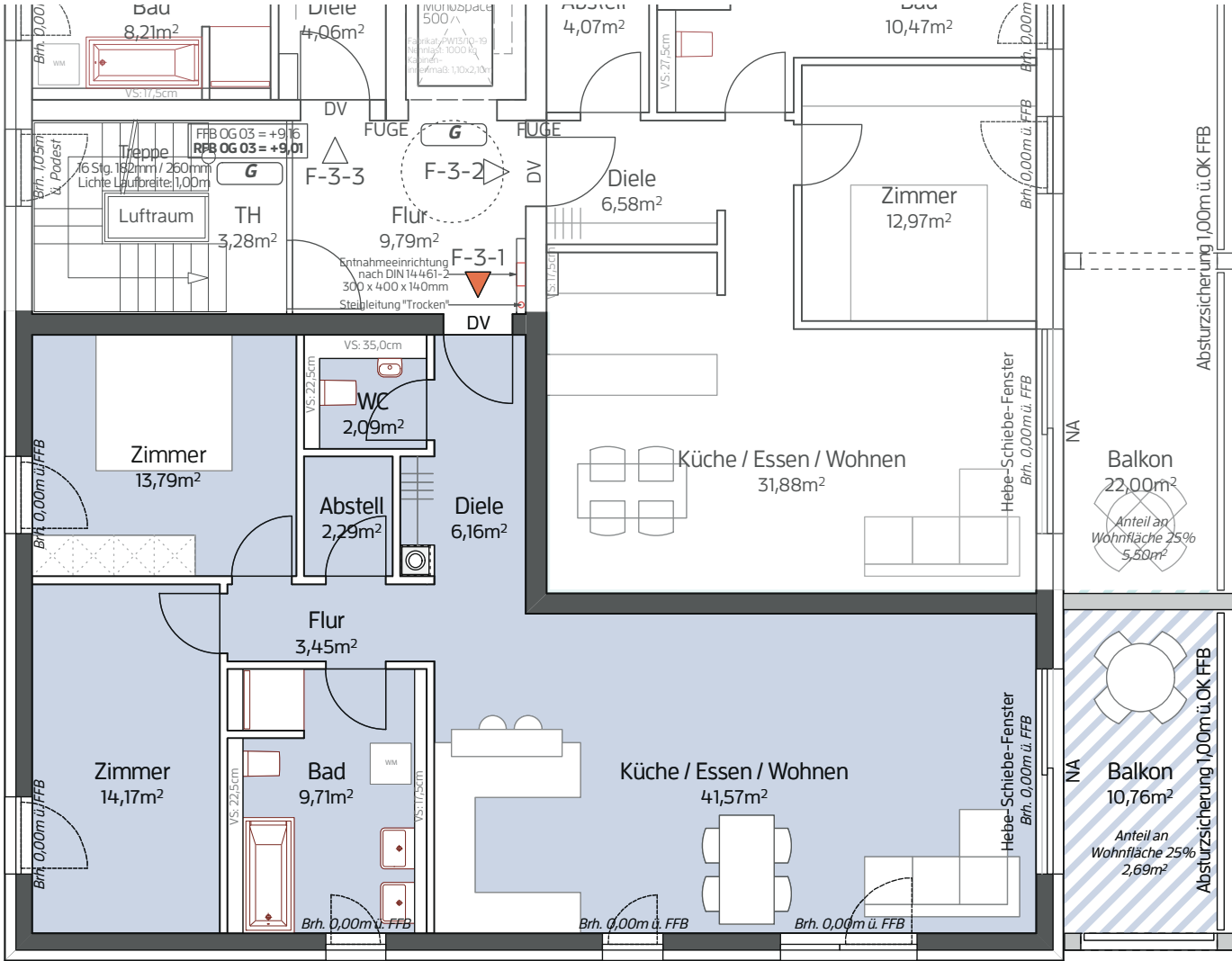


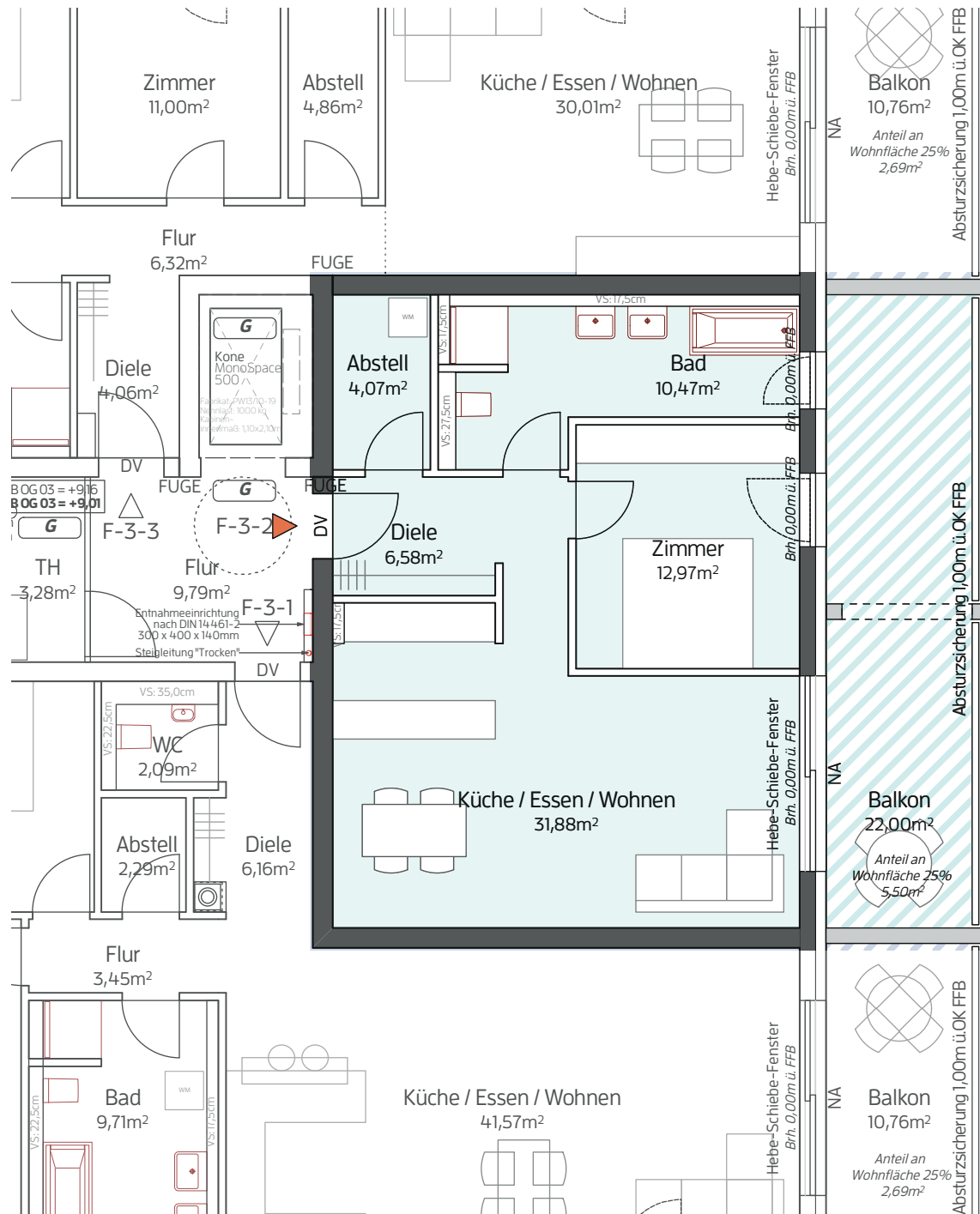
F-3-1

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 95,92m²

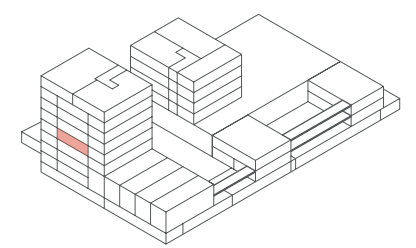




F-3-2

2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	71,46m²



F-3-3

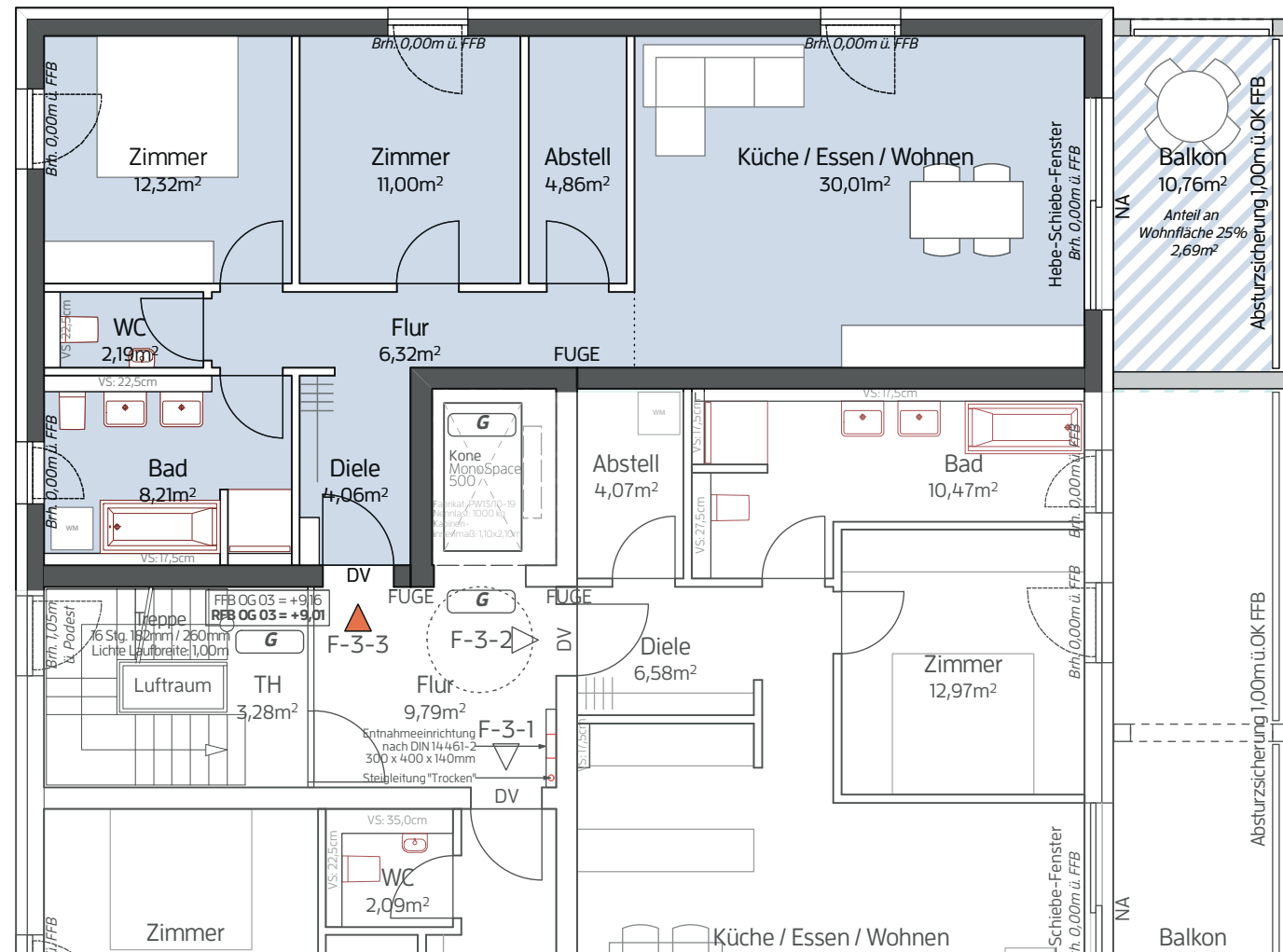
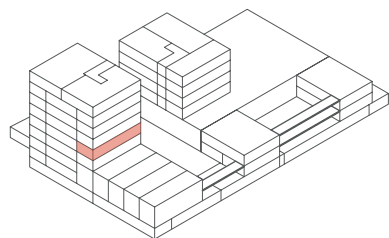
3-Zimmer Wohnung

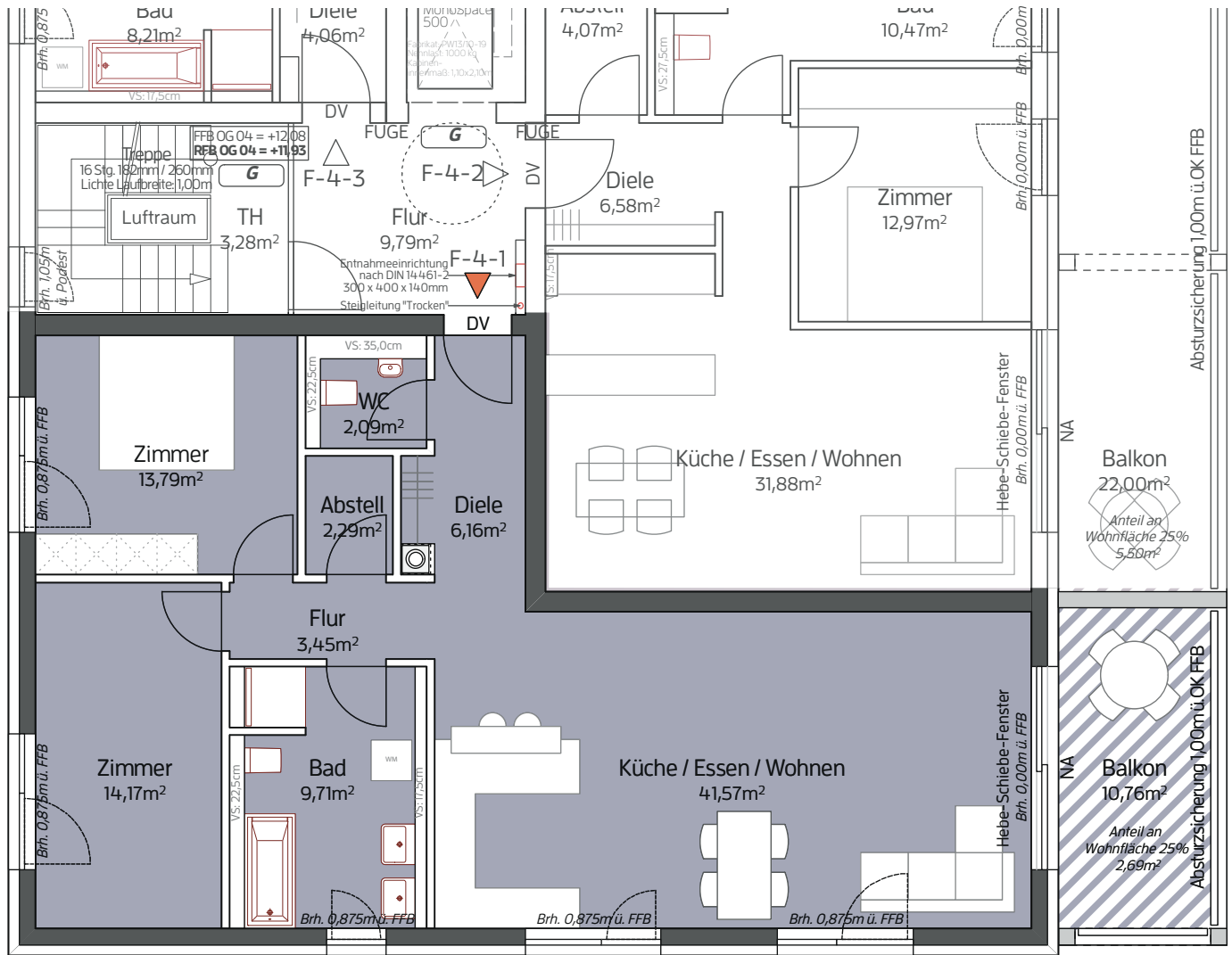
Wohnfläche

Diele	4,06m ²
Küche / Essen / Wohnen	30,01m ²
Zimmer	12,32m ²
Zimmer	11,00m ²
Bad	8,21m ²
Abstell	4,86m ²
WC	2,19m ²
Flur	6,32m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

81,65m²





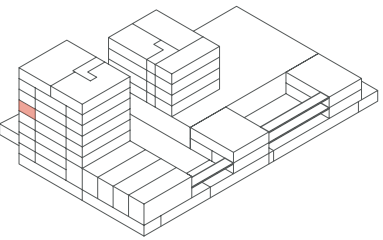
F-4-1
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 95,92m²

Balkon
22,00m²
Anteil an Wohnfläche 25%
5,50m²

Balkon
10,76m²
Anteil an Wohnfläche 25%
2,69m²



F-4-2

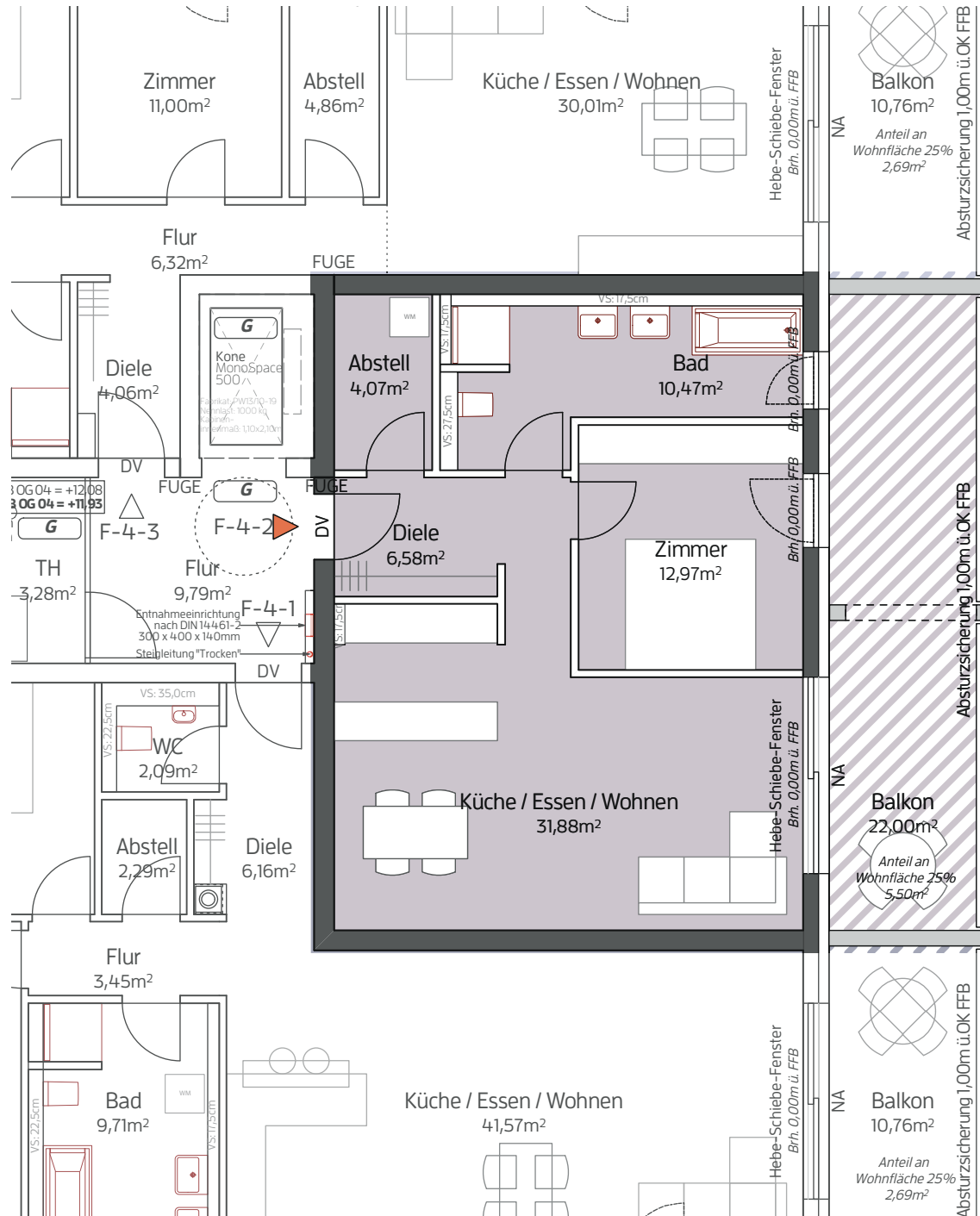
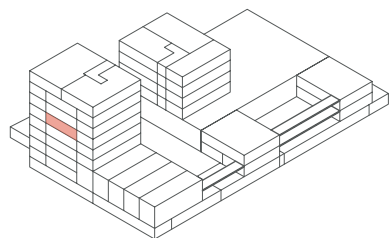
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²

Gesamt

71,46m²

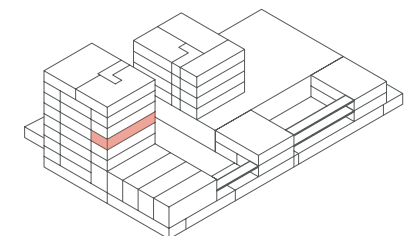
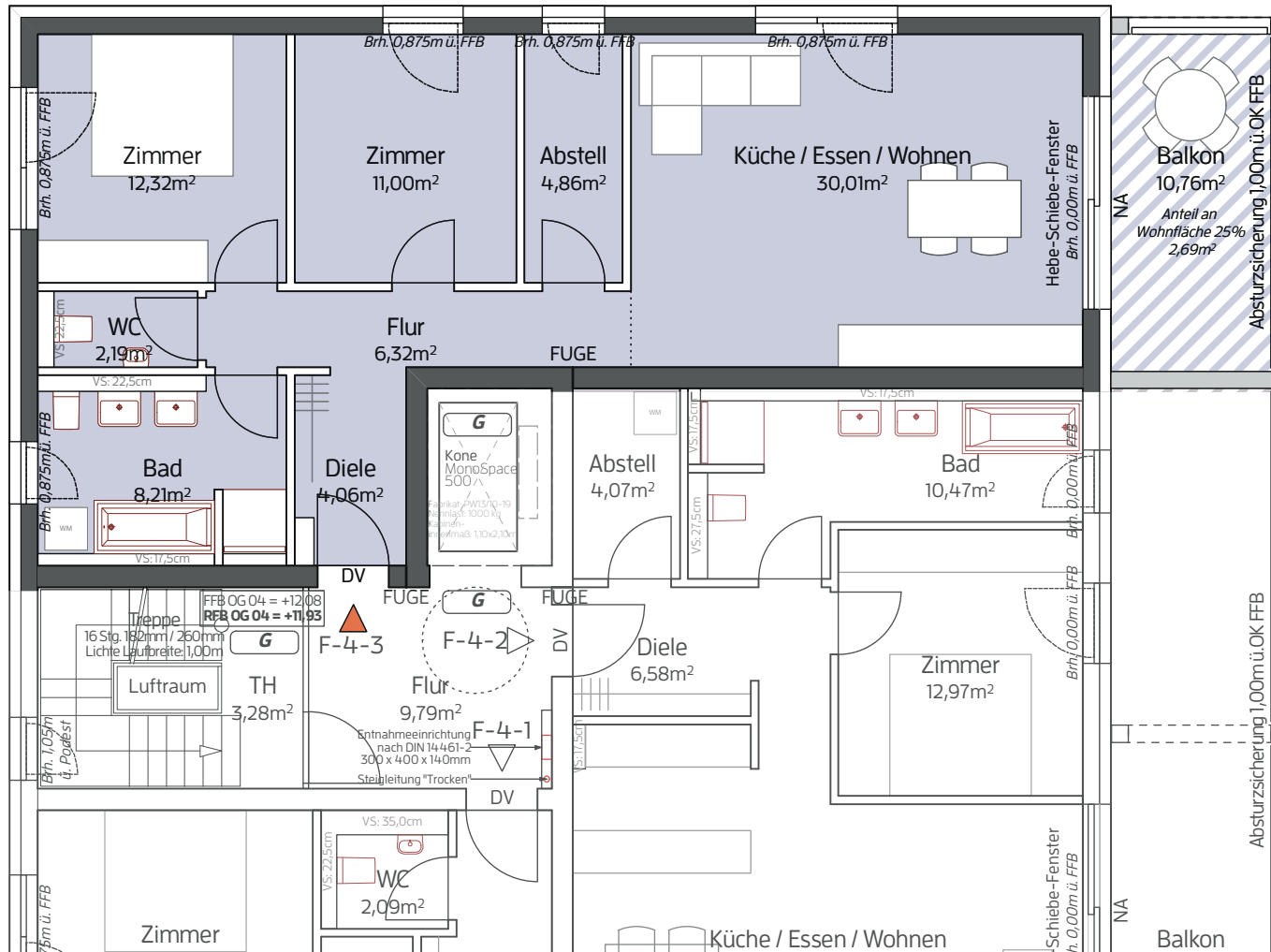


F-4-3

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	4,06m ²
Küche / Essen / Wohnen	30,01m ²
Zimmer	12,32m ²
Zimmer	11,00m ²
Bad	8,21m ²
Abstell	4,86m ²
WC	2,19m ²
Flur	6,32m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 81,65m²

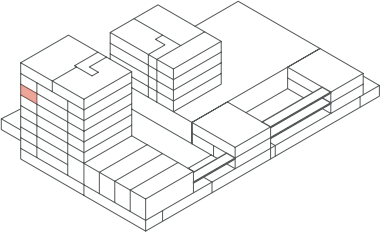
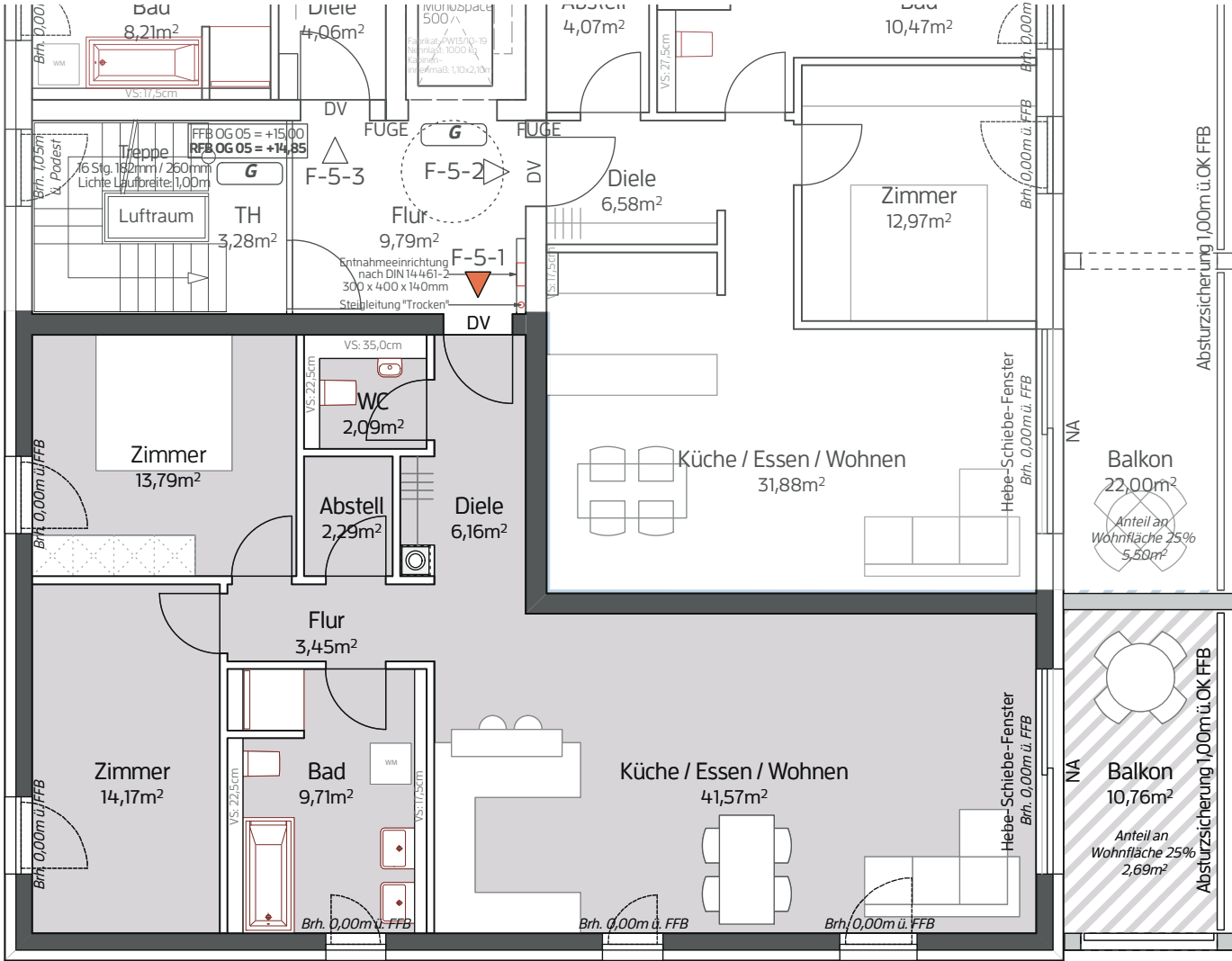


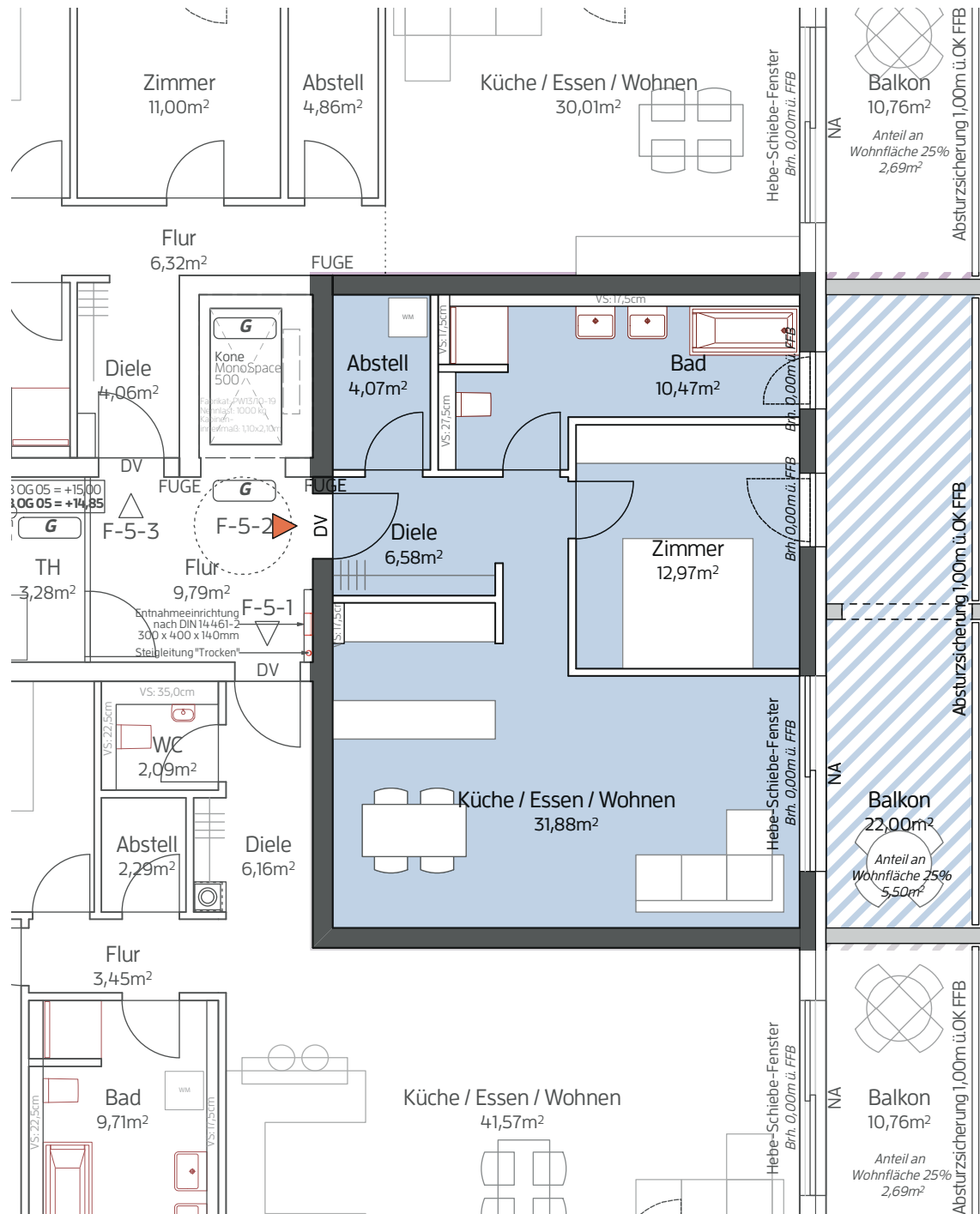
F-5-1

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt 95,92m²

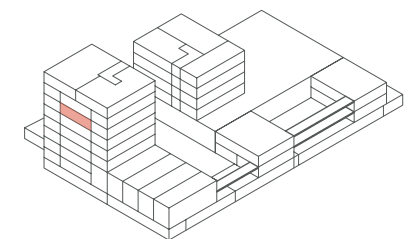




F-5-2

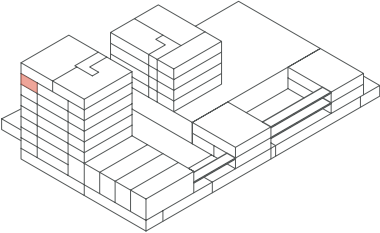
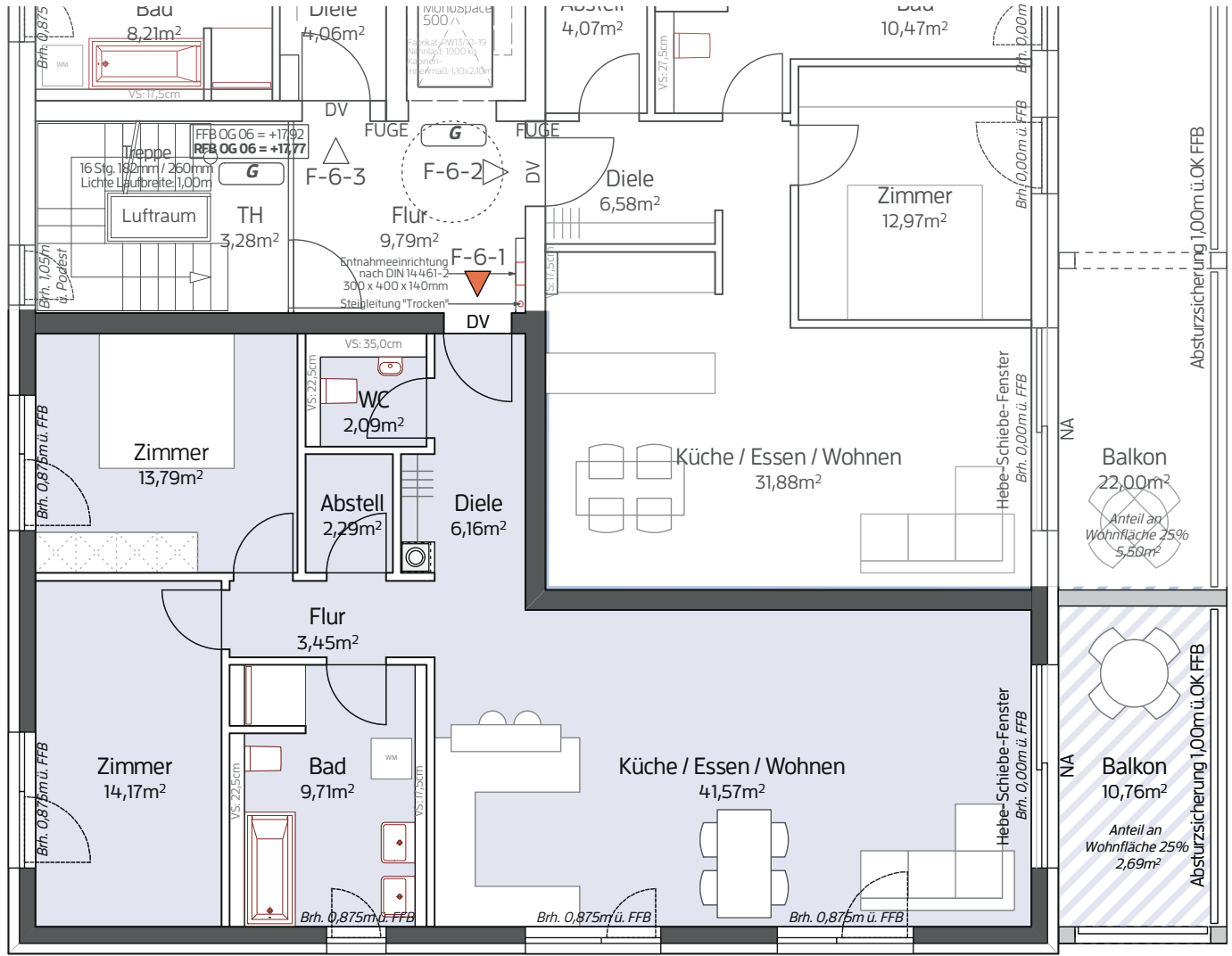
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	71,46m²



F-6-1
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	6,16m ²
Küche / Essen / Wohnen	41,57m ²
Zimmer	14,17m ²
Zimmer	13,79m ²
Bad	9,71m ²
Abstell	2,29m ²
WC	2,09m ²
Flur	3,45m ²
Balkon (10,76m x 0,25)	2,69m ²
Gesamt	95,92m²



F-6-2

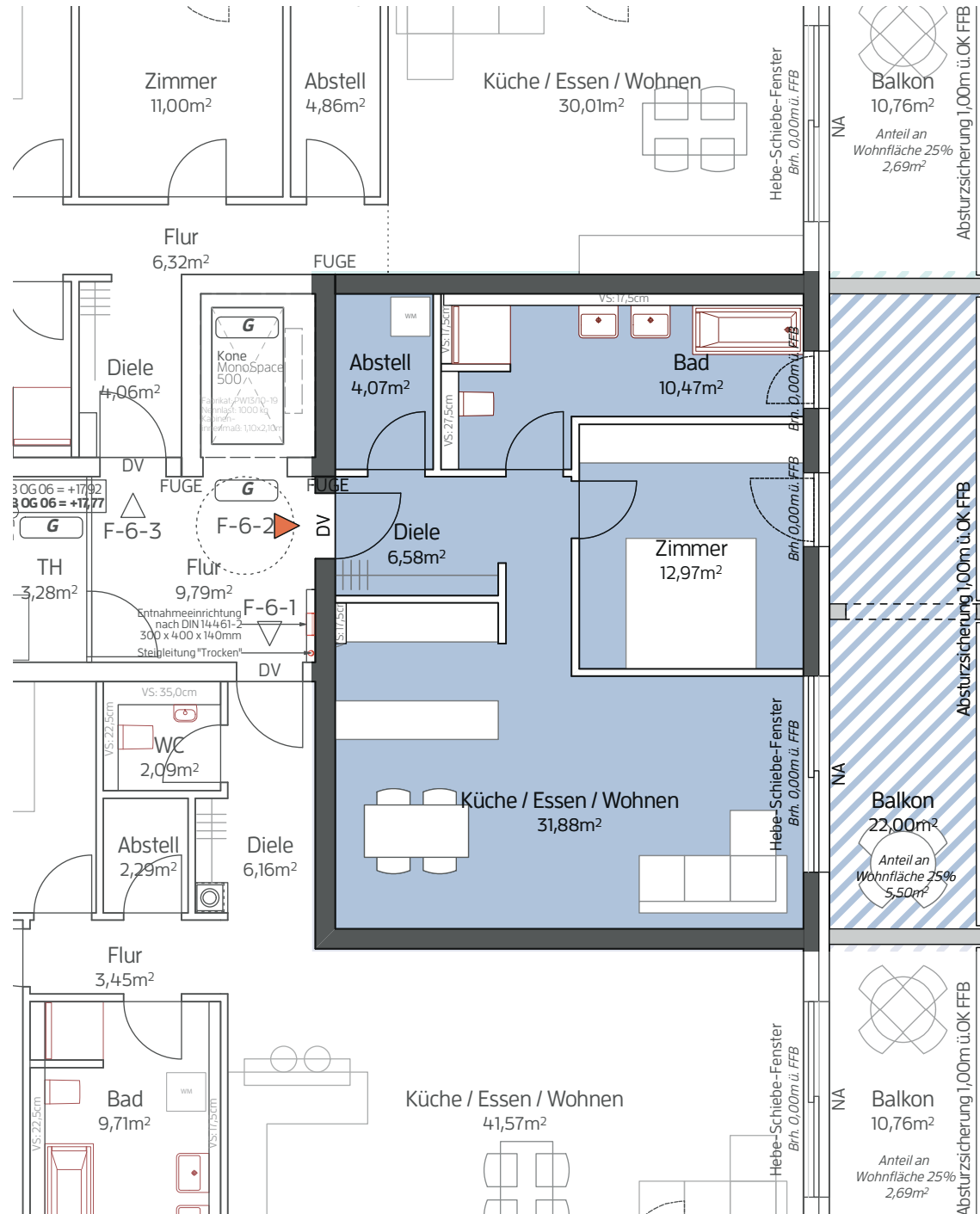
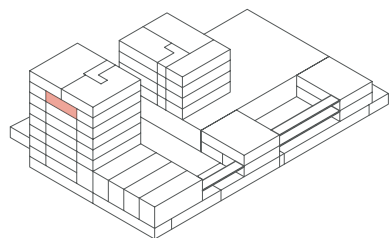
2-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

Diele	6,58m ²
Küche / Essen / Wohnen	31,88m ²
Zimmer	12,97m ²
Bad	10,47m ²
Abstell	4,07m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²

Gesamt

71,46m²



F-6-3

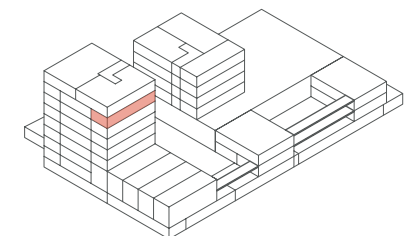
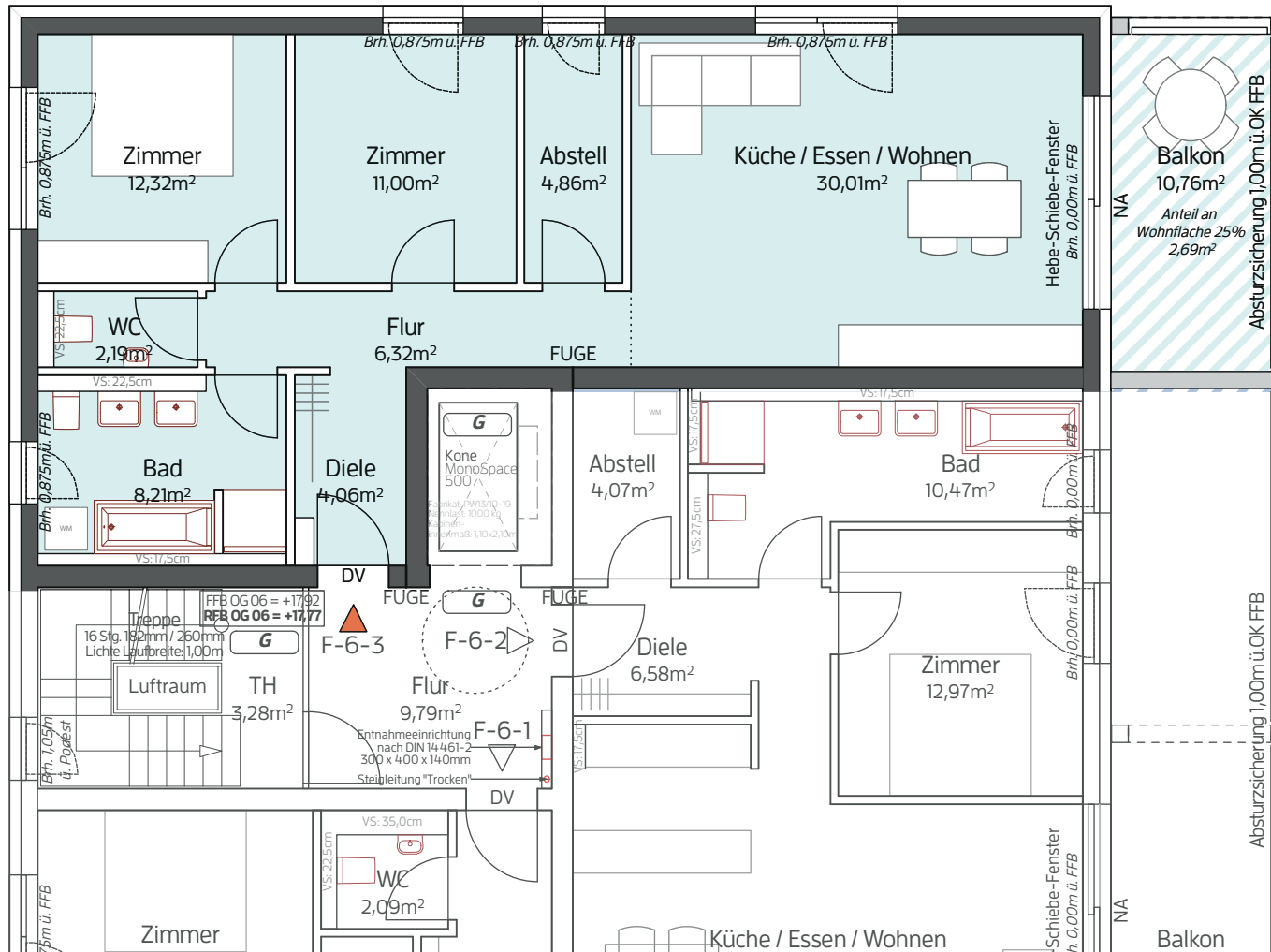
3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche

Diele	4,06m ²
Küche / Essen / Wohnen	30,01m ²
Zimmer	12,32m ²
Zimmer	11,00m ²
Bad	8,21m ²
Abstell	4,86m ²
WC	2,19m ²
Flur	6,32m ²
Balkon (10,76m ² x 0,25)	2,69m ²

Gesamt

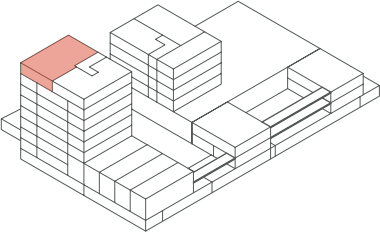
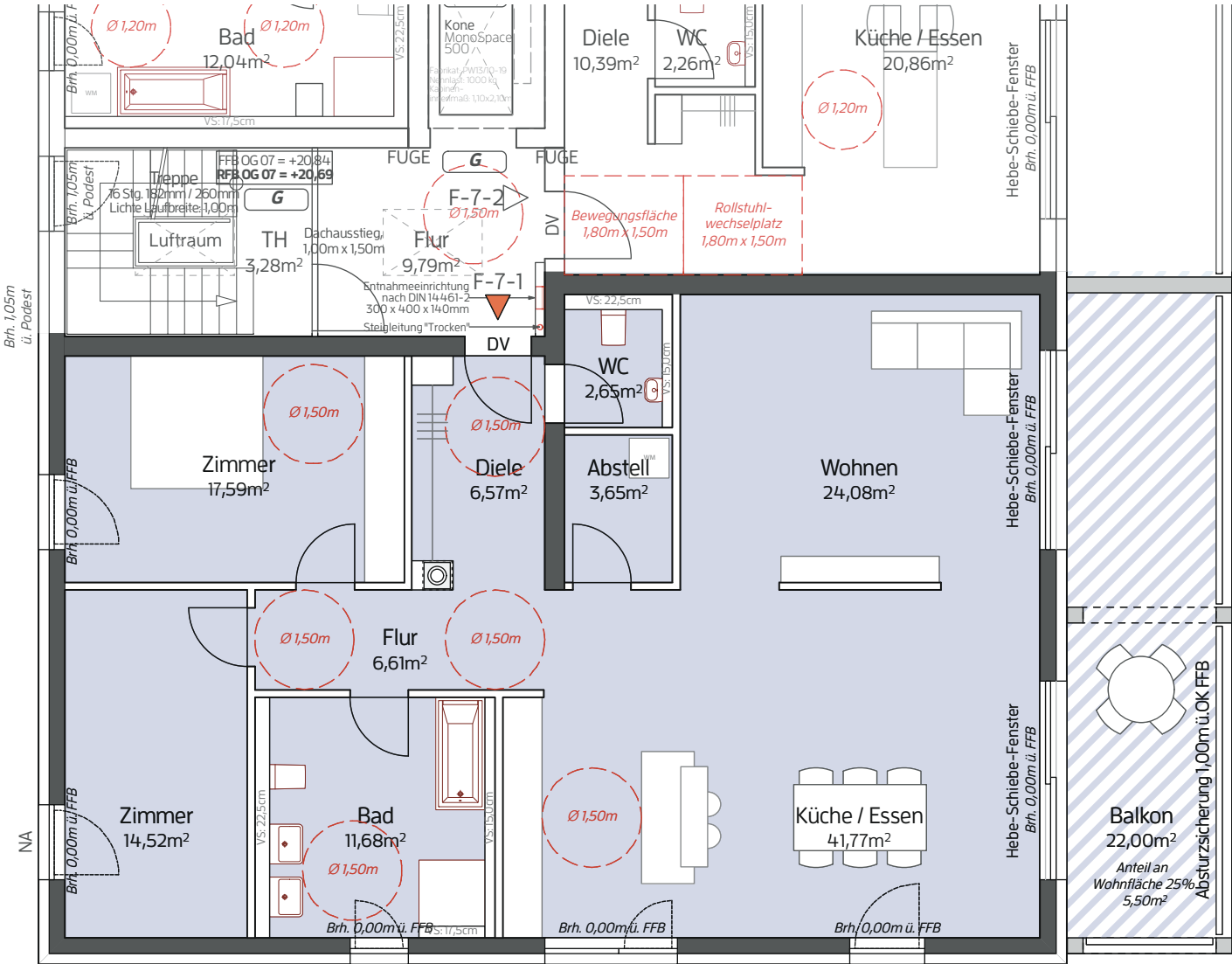
81,65m²



F-7-1

3-Zimmer Wohnung

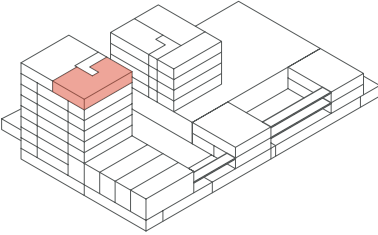
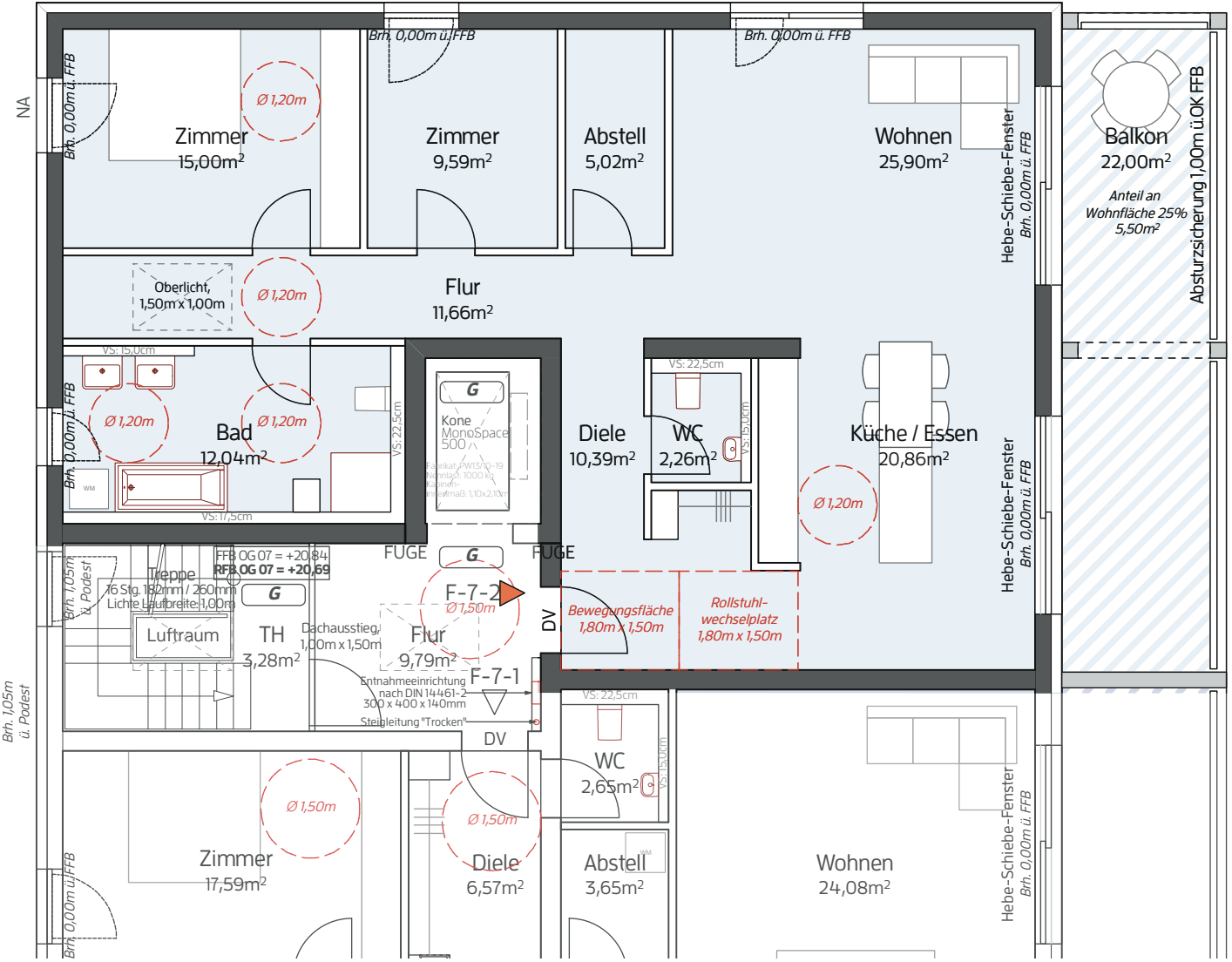
Wohnfläche	
Diele	6,57m ²
Küche / Essen	4,177m ²
Wohnen	24,08m ²
Zimmer	17,59m ²
Zimmer	14,52m ²
Bad	11,68m ²
Abstell	3,65m ²
WC	2,65m ²
Flur	6,61m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	134,60m²



F-7-2

3-Zimmer Wohnung

Wohnfläche	
Diele	10,39m ²
Küche / Essen	20,86m ²
Wohnen	25,90m ²
Zimmer	15,00m ²
Zimmer	9,59m ²
Bad	12,04m ²
Abstell	5,02m ²
WC	2,26m ²
Flur	11,65m ²
Balkon (22,00m ² x 0,25)	5,50m ²
Gesamt	118,21m²



Baubeschreibung

I. VORBEMERKUNGEN

In der Adolffstraße entsteht ein Gebäudekomplex mit 45 Wohneinheiten, 3 Gewerbeeinheiten und eine Großgarage mit 72 Stellplätzen. Zudem sind 16 Außenstellplätze vorgesehen. Für die Wohnungen stehen Fahrradstellplätze im Gartengeschoss zur Verfügung.

Die geplanten Wohnungen werden schlüsselfertig gemäß nachfolgender Beschreibung erstellt:

Die Gebäude D und Gebäude F werden behindertenfreundlich und weitgehend schwellenfrei zugänglich hergestellt, zudem erhalten diese einen Personenaufzug über den die Wohnungen in Gebäude D und Gebäude F, sowie die Großgarage leicht erreichbar sind.

Technikraum, abschließbare Kellerräume, Trockenraum, Fahrradräume und ein Müllraum befinden sich im Gartengeschoss. Ein weiterer Müllraum befindet sich außerhalb der Gebäude im Erdgeschoss.

Die Gebäude erfüllen die Anforderungen an ein Effizienzhaus 55 nach EnEV 2014.

Die Grundlage der Bauausführung bilden: Das BGB, die einschlägigen DIN-Vorschriften, die derzeit gültige Wärmeschutzverordnung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und die nachfolgende Baubeschreibung.

Grundlage für den Festpreis sind die dem Vertrag zugrunde liegenden Pläne, sowie die Baubeschreibung. Sämtliche aufgeführten Einzelpreise verstehen sich einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

II. LEISTUNGEN ROHBAU

Kanalisation

Alle Grundleitungen werden aus Kunststoff-Rohren ausgeführt und über einen Kontrollschacht fachgerecht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Betonarbeiten

Alle Betonteile werden nach den statischen Berechnungen dimensioniert. Die Fundamente und Kellerumfassungswände, sowie die Wände der Großgarage werden in Stahlbeton erstellt. Der Boden der Großgarage wird als Betonpflasterbelag ausgeführt. Die Außenwände des Gartengeschosses werden aus massiven Ortbeton, Beton-Hohlwänden oder gedämmten Thermowänden ausgebildet. Die Außenwände der Gebäude D und F werden als Ortbeton oder Beton-Hohlwände mit außenseitiger Wärmedämmung erstellt. Die Geschossdecken werden als massive Stahlbetondecken oder Filigranplattendecken hergestellt. Die Geschosstreppen der Treppenhäuser werden als Betonfertigteile gefertigt.

Mauerwerksarbeiten

Die Außenwände der Gebäude A, B und E werden in Ziegelmauerwerk, Ortbeton oder Beton-Hohlwände erstellt. Die Wohnungstrennwände werden entsprechend der bauphysikalischen Anforderung errichtet. Die nichttragenden Innenwände werden entweder als Gipsdielenwände, als Metallständerwände, oder als Ziegelmauerwerk ausgeführt.

Dachkonstruktion

Die Gebäude erhalten ein massives Flachdach.

Spenglerarbeiten

Die Entwässerungsrinne und Fallrohre, sowie die Anschlussarbeiten zu Dachdurchdringungen werden in Titanzink oder Aluminium ausgeführt.

III. TECHNISCHE ANLAGEN

Heizungsanlage

Eine Erdwärme-Pumpe mit einem Spitzenlastkessel dient als Zentralheizungsanlage für den Gebäudekomplex.

Fußbodenheizung

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung nach Heizlastberechnung mit thermostatischer Einzelraumtemperaturregelung verlegt. In den Badezimmern wird ein Handtuchheizkörper installiert.

Sanitärinstallation

Die Installation der Wasserleitungen wird in Kunststoff-, Edelstahl- oder Kupferrohren ausgeführt und in Wand- und Deckenschlitzen zu den vorgesehenen Abnahmestellen verlegt. Jede Wohnung wird mit einem Wärmemengenzähler und einer Kaltwasseruhr ausgestattet. Die Einrichtungsgegenstände können in der Ausstattungsserie „Ideal Standard, Connect“ (oder gleichwertig) ausgewählt werden.

Einrichtungsgegenstände: Bad

- Acryl-Einbauwanne, ca. 170 x 75cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff und Geruchsverschluss, Unterputzarmatur als Wannenföller, Brauseschlauch und Handbrause
- Bodengleiche Dusche, Unterputz-Einhebelmischer, Brauseschlauch und Handbrause
- Waschtisch, ca. 60cm, mit Einhandmischer
- Wandhängende Tiefspültoilette mit Unterputzspülkasten

Ausführung der Sanitärgegenstände (Ausstattung, Anzahl, Position, etc.) grundrissabhängig, entsprechend den beigefügten Planunterlagen. Alle Sanitärgegenstände sind in den Farben Weiß erhältlich.

Einrichtungsgegenstände: WC

- Wandhängende Tiefspültoilette mit Unterputzspülkasten
- Handwaschbecken mit Einhandmischer (Kalt- / Warmwasser)

Alle Sanitärgegenstände sind in den Farben Weiß erhältlich.

Einrichtungsgegenstände: Küche

Sanitäre Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser, Spülmaschinenanschluss und Ablauf für ein Spülbecken.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den gültigen VDE-Vorschriften ausgeführt. Im Untergeschoss werden die Installationsleitungen, Schalter und Dosen auf der Wand installiert. In den Wohnungen wird die Elektroinstallation Unterputz verlegt. Es wird, nach Planungsvorgabe der Elektroplanung, ein ausreichend dimensionierter Zählerschrank mit einer entsprechenden Unterverteilung in der Wohnung eingebaut. Schalter, Dosen und Abdeckungen werden mit einer Systemserie Fabrikat Gira (oder gleichwertig) in weißer Optik ausgeführt. Im Eingangsbereich der Gebäude wird eine Türsprechanlage mit Gegensprecheinrichtung in der einzelnen Wohnung nach Angabe der Elektroplanung installiert. Die Anlage ist mit einem elektrischen Türöffner, sowie einer Kamera an der Haupteingangstür ausgestattet.

Die Ausstattung der nachfolgend aufgeführten Räume wird wie beschrieben als Standardausstattung festgelegt. Vor Abschluss des Kaufvertrags wird ein individueller Elektroplan je Wohnungseinheit definiert:

Wohn- und Esszimmer

- 1 Deckenauslässe mit Wechselschaltung
- 7 Schukosteckdosen
- 1 komplette Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose mit Zuleitung

- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Raffstore bzw. Rollladen, grundrissabhängig

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 5 Schukosteckdosen, jeweils 1 Einfachsteckdose für Kühlschrank und Dunstabzug
- 1 Anschluss für Herd
- 1 Anschluss für Geschirrspüler
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Raffstore bzw. Rollladen, grundrissabhängig

Abstellraum

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose kombiniert mit Schalter
- Je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, grundrissabhängig
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollladen, grundrissabhängig

Schlafen

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 6 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose, einschließlich Blinddeckel
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollladen, grundrissabhängig

Zimmer

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung
- 3 Schukosteckdosen
- 1 Leerrohr für Telefon-, Radio- und TV-Anschlussdose, einschließlich Blinddeckel
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollladen, grundrissabhängig

Bad

- 1 Decken- und 1 Wandauslass mit Serienschaltung oder Kontrollschaltung, außerhalb (je nach Lage der Sanitär-

- ausstattung)
- 2 Schukosteckdosen
- Je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Wäschetrockner, grundrissabhängig
- 1 Wippschalter mit Umkehrsperre je Fenster für Rollläden, grundrissabhängig

WC

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose

Diele / Flur

- 1 Deckenauslass mit Wechselschaltung, grundrissabhängig
- 1 Schukosteckdose
- 1 Zuleitung für Telefon
- 1 Gegensprechanlage mit Bildschirm und elektrischem Türöffner für die Gebäudeeingangstür

Balkon / Terrasse

- 1 Deckenauslass, raumseitige Ein- / Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose, raumseitige Ein- / Ausschaltung

Keller (Aufputzinstallation)

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose kombiniert mit Schalter

IV. LEISTUNGEN AUSBAU

Außenputz

Die Außenwände von Gebäude D und F erhalten ein Wärmedämmverbund-System mit einem mineralischen Putz. Die Außenwände von Gebäude A, B, und E erhalten je nach Ausführung ein Wärmedämmverbund-System mit einem mineralischen Putz oder nur einen mineralischen Putz. Zum Schutz der Fassaden wird ein Farbanstrich auf den Putz aufgetragen.

Innenputz

Die Innenwände aus Ortbeton oder Ziegelmauerwerk erhalten einen einlagigen geglätteten Gipsputz. Gipsdielenwände bzw. Metallständerwände werden gespachtelt. Die Ortbeton- bzw. Filigranplattendecken werden ebenfalls gespachtelt.

Estrich

Die Kellerräume werden als geglätteter Betonboden ausgeführt. In den Wohnungen wird ein schwimmend verlegter Heiz-Estrich eingebaut. Dämmung und Trittschalldämmung werden nach bauphysikalischen Anforderungen hergestellt.

Fenster

Fenster- und Türelemente erhalten eine Dreifach-Wärmeschutzverglasung. 1-flügelige Fenster sind mit Dreh-Kipp-Flügel, sowie Festverglasung im Brüstungsbereich vorgesehen. 2-flügelige Fenster erhalten je 1 Dreh-Kipp-Flügel, sowie 1 Festverglasung. Das Balkon- bzw. Terrassenfenster in Gebäude D und F wird als Hebe-Schiebe-Fenster, mit je einem Schiebe-flügel und einem Festflügel ausgeführt. In Gebäude A, B und E wird das Balkon- bzw. Terrassenfenster jeweils als Terrassentür mit Festverglasung (grundrissabhängig) ausgeführt.

Sonnenschutz

Die Balkon- bzw. Terrassenfenster erhalten eine elektrische Außenjalousie. Alle übrigen Fenster erhalten einen elektrischen Rollläden.

Fensterbänke

Die Innenfensterbänke an Fenstern mit Brüstung werden aus Naturstein oder gleichwertig ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium ausgeführt.

Türen

Außenliegende Wohnungseingangstüren in Gebäude

A, B und E werden als Holz- oder Aluminiumtüren in schallhemmender Ausführung mit Stahl-, Aluminium- oder Holzzarge, Türblatt Aluminium oder Holz und Zylinderschloss eingebaut.

Wohnungseingangstüren in Gebäude D und F werden als Holztüren in schallhemmender Ausführung mit Stahl- oder Holzzarge, Türblatt Holz und Zylinderschloss ausgeführt.

Außenliegende Wohnungseingangstüren in Gebäude A, B und E, sowie die Haupteingangstüren in Gebäude D und F werden mit elektrischem Türöffner und Mehrfach-Verriegelung ausgestattet.

Zimmertüren und -zargen werden aus Holz, Farbe weiß mit Einsteckschloss und Drückergarnituren ausgeführt. Türen im Untergeschoss werden als Stahl- oder Mehrzwecktüren, je nach Forderung der Genehmigungsbehörde, vorgesehen.

Schließanlage

Haustür, Wohnungstür und Kellertür werden mit einer Zentralschloss-Schließanlage versehen, so dass jeder Bewohner seine jeweiligen Türen mit einem Schlüssel öffnen und schließen kann.

Großgarage

Die Öffnung des Tores der Großgarage erfolgt mittels einem Schlüsselschalter, sowie je einem Handfunksender pro Stellplatz. Zur Ausfahrt kann auch der vorhandene Zugschalter benutzt werden.

Briefkastenanlage

Im Zugangsbereich der Haupteingangstüren bzw. Haustüren wird eine Briefkastenanlage erstellt.

Treppen- und Balkongeländer

Treppe: Lackiertes oder Feuerverzinktes Stahlgeländer
Balkon: Feuerverzinkte Stahlkonstruktion oder massive Brüstung

Fliesen

Es wurde vorab eine Fliesenauswahl getroffen um Ihnen, in Abstimmung mit den Sanitäreinrichtungen, eine moderne Badausstattung anbieten zu können.

Fliesenbelag: Bad

Keramische Wandfliesen in weiß. Wir werden die Wände nach gemeinsamer Festlegung fliesen. Bodenfliesen als Feinsteinzeugfliesen nach Mustervorlage.

HINWEIS: Großformatige Fliesen können herstellungsbedingt bzw. aufgrund thermischer Längenänderung an ihren Kanten minimal zum Überstand neigen, dies stellt innerhalb der zulässigen Toleranzen keinen Mangel dar.

Fliesenbelag: WC

Wand- und Bodenfliesen wie im Bad, jedoch einschließlich Sockelfliesen. Die Wandfliesen sind bis ca. 1,20m Höhe im Bereich des Handwaschbeckens und des WCs vorgesehen.

Fliesenbelag: Abstellraum

Bodenfliesen wie im Bad, einschließlich Sockelfliesen.

Bodenbeläge

Alle Wohn- und Schlafräume erhalten je nach Wunsch entweder einen Fliesen-, einen Vinyl- oder einen Parkettbelag (jeweils nach Mustervorlage) mit passender Sockelleiste.

Maler- und Tapezierarbeiten

Sämtliche Wände und Decken in den Wohnräumen erhalten eine fein- bis mittelkörnige Raufasertapete oder Malervlies mit einem weißen Anstrich. Nicht geflieste Wandflächen im Bad und WC werden mit einem weißem Anstrich versehen.

Malerarbeiten: Kellerräume

Wände und Decken werden weiß gestrichen oder in

Beton belassen.

Balkone und Terrassen

Die Ausführung des Balkon- bzw. Terrassenbelags erfolgt entweder aus Betonplatten, verlegt auf einem Splittbett oder als geglättete Betonplatte.

Außenanlagen

Der Zugang zu den Gebäuden und die Zufahrt zur Großgarage erhalten einen Belag aus Betonstein- oder Dränpflaster. Die Gartenflächen werden als Grünanlagen mit Rasen angelegt. Ein Kinderspielplatz wird ebenfalls vorgesehen.

V. ALLGEMEINES / ÄNDERUNGEN

Die in den Broschüren, im Baugesuch und sonstigen Plänen eingetragene Möblierung (auch für Küche und Balkone bzw. Terrassen) dient nur zur Veranschaulichung der Möglichkeiten und ist in den Leistungen nicht enthalten. Gleiches gilt für die in den Außenanlagen dargestellte Bepflanzung.

Maßgeblich für die Ausführung ist grundsätzlich die Baubeschreibung. Bei Differenzen zwischen den Plänen und der Baubeschreibung ist für die Ausführung allein die Baubeschreibung gültig. Das Bauwerk wird nach den von der Baubehörde genehmigten Plänen und den Ausführungsplänen im Maßstab 1:50, sowie der Baubeschreibung gefertigt. Anlässlich der Durcharbeitung der Ausführungspläne im Maßstab 1:50 können sich Änderungen gegenüber den Baugesuchsplänen im Maßstab 1:100 ergeben. Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung und werden nicht gesondert mitgeteilt.

Katastervermessung

Die Katastervermessung und deren Kosten für die spätere Gebäudeaufnahme durch die Katasterbehörde ist nicht Leistungsbestandteil des Verkäufers.

Wartungsverträge

Voraussetzung für die Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen bei technischen Anlagen ist der Abschluss eines Wartungsvertrages durch den Erwerber.

Heizen und Lüften

Bei Neubauten sind die Heiz- und Lüftungsgewohnheiten der Bewohner auf die besonderen Bedingungen abzustellen. Hierzu gehört insbesondere ständiges Beheizen aller Räume, sowie mehrmaliges kurzzeitiges Lüften (Stoßlüften).

Baureinigung

Die Gebäude erhalten eine übliche Grundreinigung. Diese Grundreinigung umfasst das erste Putzen der Fenster und Türen, das Aufwischen der Fliesen in den Nassräumen (Bad und WC). Eine eigene Raumreinigung des Käufers vor dem Einzug erübrigt sich erfahrungsgemäß dadurch nicht.

Sonderwünsche / Eigenleistungen

Alle Abweichungen von dieser Baubeschreibung sind Sonderwünsche und werden gesondert berechnet. Der Bauträger kann Sonderwünsche ablehnen, wenn diese den geplanten Bauablauf hemmen oder behindern oder Schaden für das Gebäude vermuten lassen.

Eigenleistungen können nach Absprache mit dem Verkäufer durchgeführt werden. Für Eigenleistungen bestehen keine Gewährleistungen. Als Vergütung werden die Einkaufspreise der jeweiligen kalkulierten Leistung herangezogen.



Objektbeispiel Badausstattung (Foto: M. Duckek, Ulm)



Objektbeispiel Badausstattung (Foto: M. Duckek, Ulm)

Bildnachweis:
Alle Fotos / Grafiken, wenn nicht anderst erwähnt:
jana brotbeck michael weberruss Architekten

Stand Expose: 20.01.2020

