









DERUNTERSCHIED

ZWISCHEN EINEM HAUS UND EINEM ZUHAUSE.



Vorzüglich geschnitten, bis ins Detail durchdacht. Persönlichkeit und Leben im Bauprojekt Wohnart passen perfekt zusammen. Auf den kommenden Seiten haben wir nüchternen Bauplänen Leben eingehaucht. Noch mehr Leben werden Sie den Räumen verleihen – ab dem Moment, in dem Sie das erste Mal Ihre neue Wohnung aufschließen, um Ihrer Persönlichkeit ein neues Zuhause zu geben...

DAS SCHÖNSTE IST

# DIE FREIHEIT, SICH FÜR

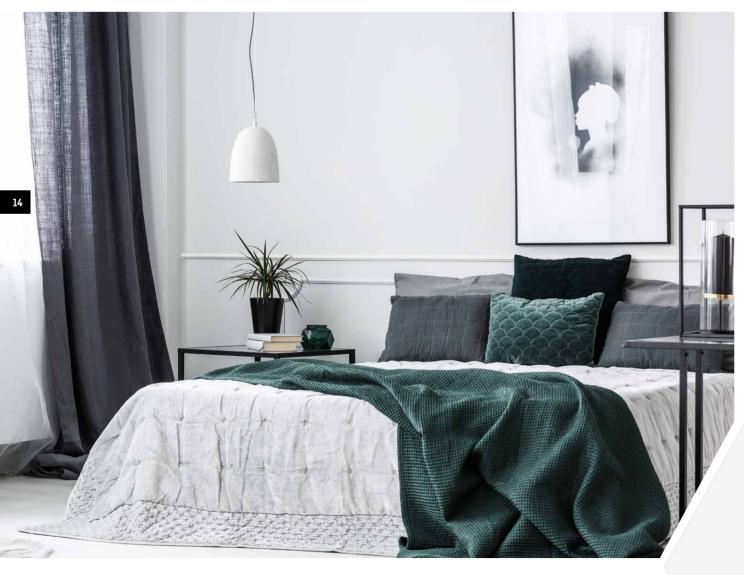
# SCHONHEIT ZU ENTSCHEIDEN.

Die Welt verändert sich stetig und immer schneller. Was in uns wächst, ist die Sehnsucht nach bleibenden Werten, Verlässlichkeit und dem Gefühl, zuhause zu sein. Wir haben mit Wohnart ein Projekt geschaffen, das heute so gut ist wie morgen: Mit einer Architektur und Raum-Philosophie, die den Zeitgeist aufgreift und dabei auch morgen noch Bestand haben wird.

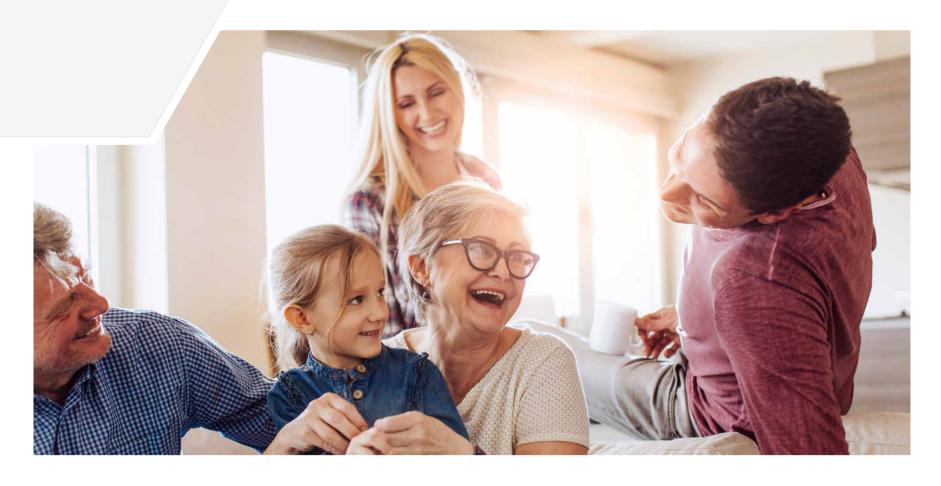




Ein Zuhause für jeden Moment. Durch große, helle Fensterfronten und offene Wohnraumgestaltung vermitteln die Zimmer einer jeden Wohnart-Wohnung die perfekte Verbindung aus Modernität und Behaglichkeit. Kein Raum. Sondern Lebensraum. Für Generationen. Jetzt beginnt Ihre Zukunft!



Schon mal davon geträumt, wie Ihr Zuhause aussehen könnte? Ja? Bestimmt lässig, klar und mit vielen bequemen Annehmlichkeiten. Am besten, Sie lassen Ihren Träumen gleich mal freien Lauf - und das nicht nur im neuen Schlafzimmer.



# RAUM FÜR ALLE. UND FÜR ALLES. VERBINDET MENSCHEN.



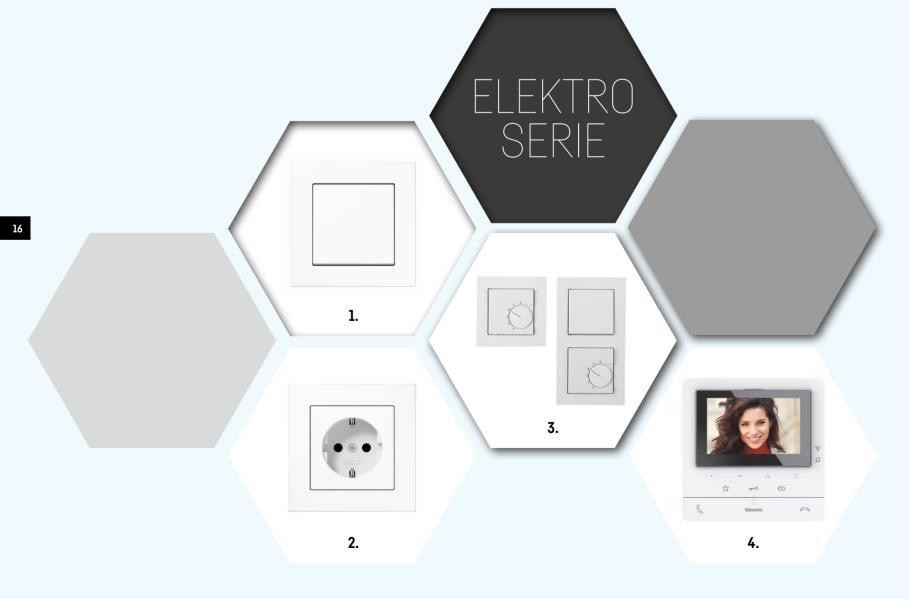
Die Kleinen bekommen ihr eigenes Reich - hell, freundlich und für die freie Entfaltung wie geschaffen. Offenheit, Freiraum und Erlebnis lautet die Devise. Lichtdurchflutete Wohnräume bieten viel Freiheit bei persönlichen Einrichtungswünschen.

# ENTSPANNUNG

TECHNIK & IDEEN STATT NUR ALLTAG!

Ansprechende Ausstattung im Bad ist der beste Start in den Tag. Und "jeder Tag ein guter Tag" ist Devise bei Wohnart. Die Badausstattung schaft dazu Ihre persönliche Wellness-Oase – mit namhaften Marken wie Geberit und Hansgrohe. Und auch bei der Elektro-Ausstattung waren helle Köpfchen am Werk!

# UNSERE GALERIE.





(Dusche) 8. Hansgrohe "Talis S"

Aufbau Einhebel Brausemischer

(Wanne) 9. Hansgrohe "Talis S"

Größe gem. Grundriss im Auftei-

lungsplan

# Annehmlichkeiten wie Echtholzparket

GEFUHL UND

DETAILS:

Annehmlichkeiten wie Echtholzparkett, Fensterbänke aus Naturstein und Fußbodenheizung in allen Wohnräumen sind nur einige der Highlights... Alle gezeigten Materialien und Designs können bei Fiducia Immobilien oder beim Fachhändler vor Beurkundung bemuster werden.

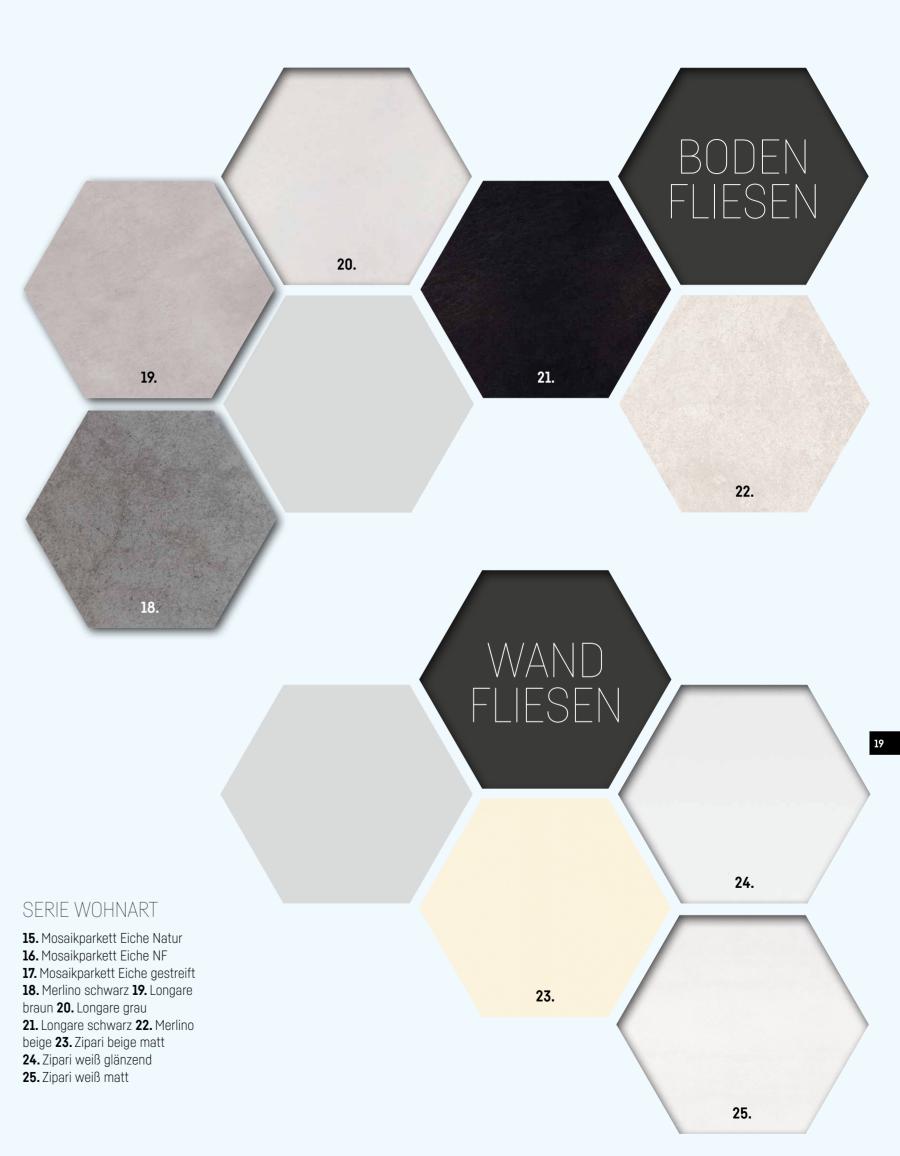
# UNSERE GALERIE.













# GRUND-

# RISSE

# IM ÜBERBLICK...

Individuelle Wohnträume für Innovatoren. Bei Wohnart begeistern gekonnte Wohnungsgrundrisse schon auf den ersten Blick.
Egal, ob die Zweizimmer-Wohnung oder eines der Penthäuser:
Wohnart ist für Menschen mit bewegtem Leben perfekt.
Ein wenig Glamour. Ein wenig Understatement. Ein wenig
Bodenständigkeit. Große oder kleine Träume wahr zu machen –
das ist Wohnart. Interpretieren Sie Ihr neues Zuhause!

22

Diese Darstellung zeigt Ihnen die Südansicht des Projekts und die angewendeten Geschossbezeichnungen in den nachfolgenden Wohnungsgrundrissen.

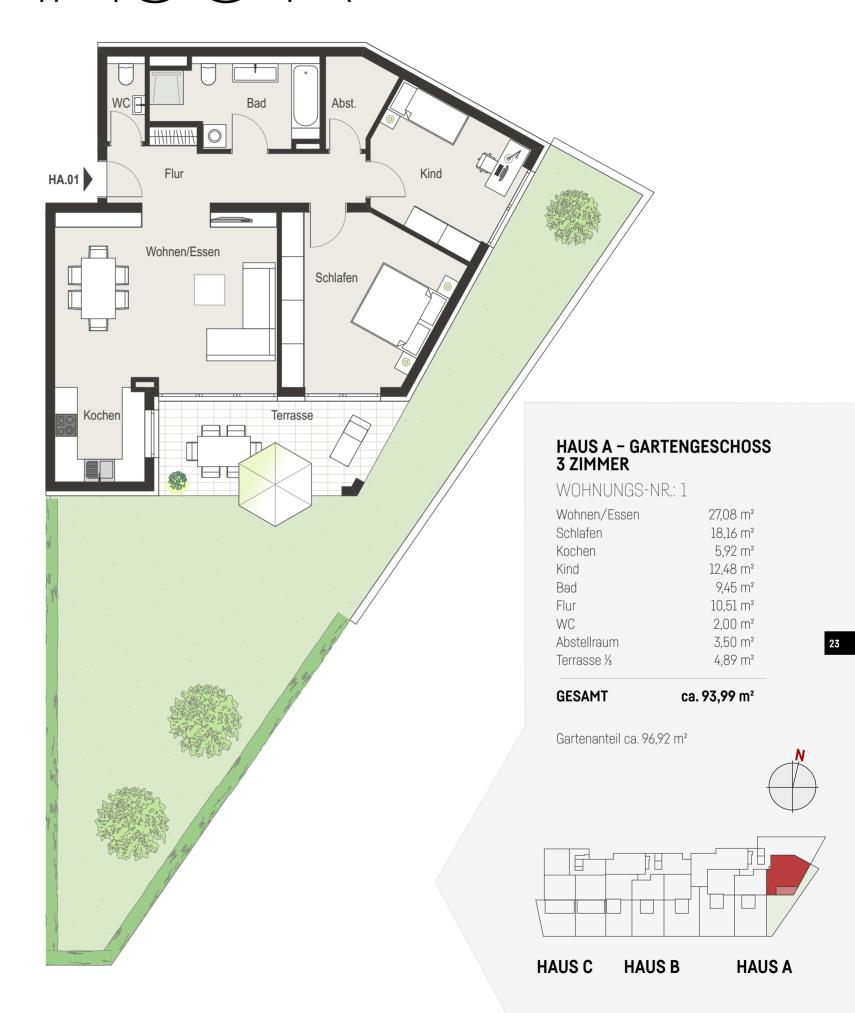
PENTHOUSE
OBERGESCHOSS
ERDGESCHOSS
TIEFPARTERRE
GARTENGESCHOSS

Die Eingänge zu den Treppenhäusern befinden sich auf der Nordseite der jeweiligen Gebäude A, B oder C.

# HAUSA

# **GARTENGESCHOSS**WOHNUNGS-NR.: 1

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

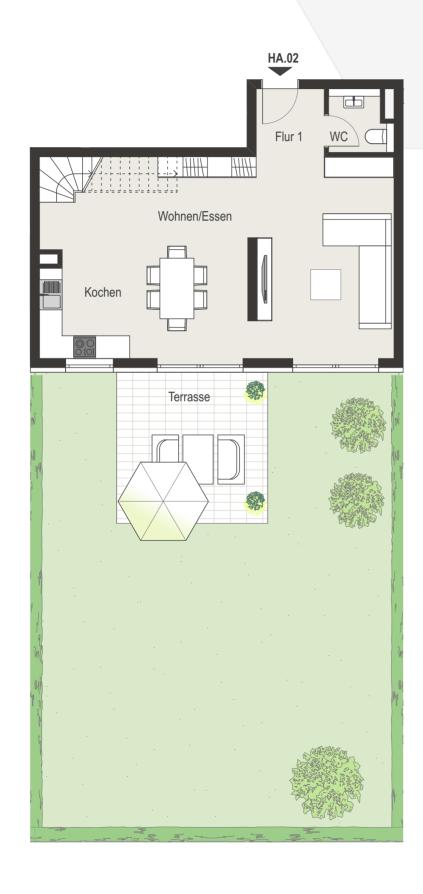


# HAUSA

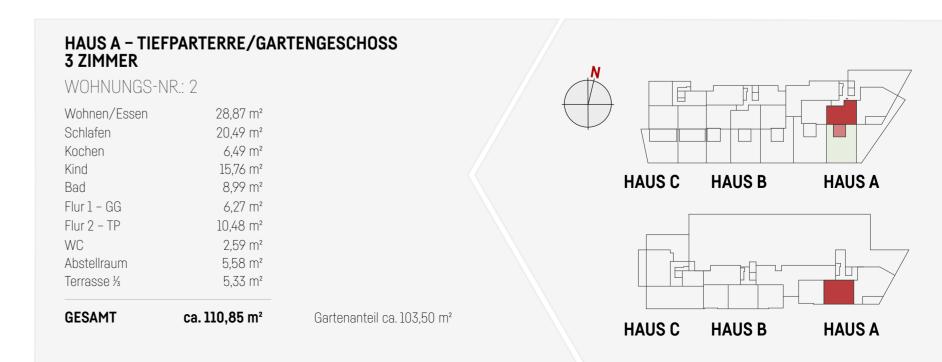
# TIEFPARTERRE/ GARTENGESCHOSS

WOHNUNGS-NR.: 2

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.







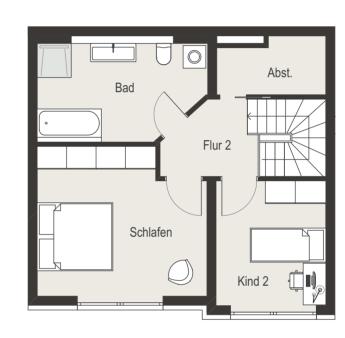
# HAUSA

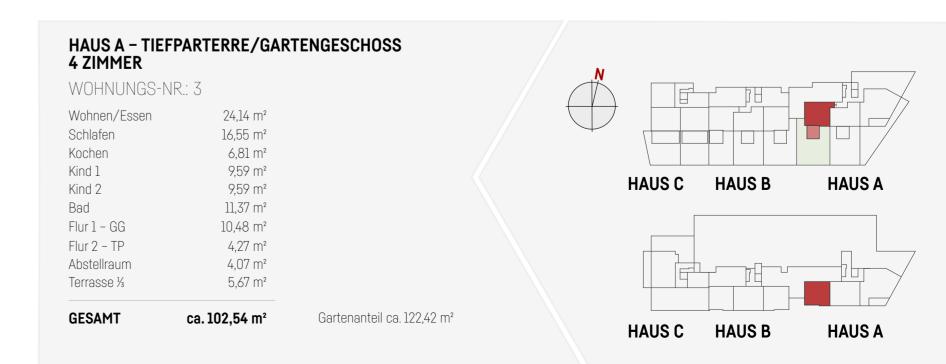
# TIEFPARTERRE/ GARTENGESCHOSS

WOHNUNGS-NR.: 3

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.



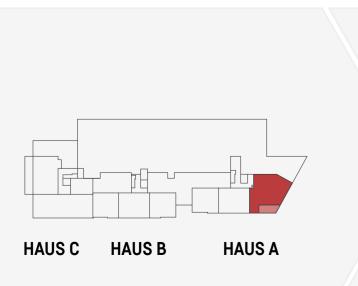




Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# **HAUS A - TIEFPARTERRE 3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 4

**GESAMT** 

Wohnen/Essen 26,55 m² Schlafen 18,16 m<sup>2</sup> 6,46 m² Kochen Kind 12,48 m<sup>2</sup> Bad 9,45 m<sup>2</sup> Flur 10,40 m<sup>2</sup> WC 1,97 m<sup>2</sup> Abstellraum 3,50 m<sup>2</sup> 7,34 m² Balkon ½

ca. 96,31 m<sup>2</sup>

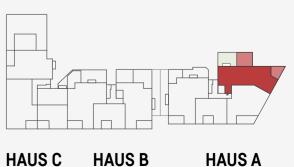


# HAUS A - ERDGESCHOSS **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 5

Wohnen/Essen	29,19 m²
Schlafen	14,76 m²
Kochen	6,75 m²
Kind	12,30 m²
Bad	10,11 m²
Flur	17,68 m²
Abstellraum	2,88 m²
Terrasse ⅓	6,30 m²
Balkon ½	5,44 m²

Gartenanteil ca. 24,86 m² GESAMT ca. 105,41 m<sup>2</sup>



# HAUSA

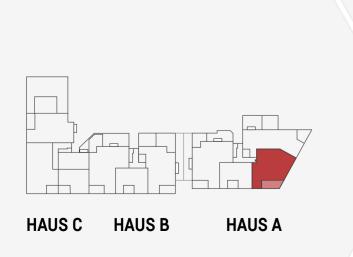
WOHNUNGS-NR.: 6

**ERDGESCHOSS** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS A - ERDGESCHOSS 3 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 6

Wohnen/Essen 26,55 m² 18,16 m² 6,37 m<sup>2</sup> Kochen 12,48 m<sup>2</sup> Bad 9,45 m² Flur 10,37 m<sup>2</sup> WC 1,97 m<sup>2</sup> Abstellraum 3,50 m<sup>2</sup> 7,34 m² Balkon ½

GESAMT ca. 96,19 m<sup>2</sup>

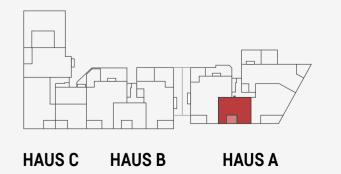


# HAUS A - ERDGESCHOSS 2 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 7

Wohnen/Essen	20,63 m²
Schlafen	15,46 m²
Kochen	4,64 m²
Bad	5,71 m²
Flur	6,38 m²
Abstellraum	1,43 m²
Balkon ½	3,92 m²

GESAMT ca. 58,17 m<sup>2</sup>

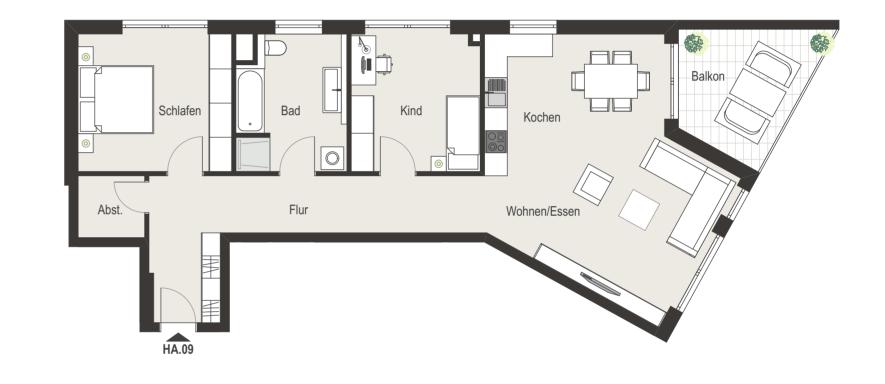


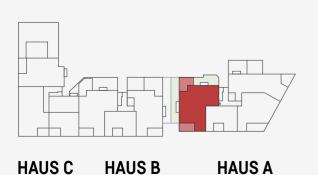
# **ERDGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 8

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS A - ERDGESCHOSS **4 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 8

Wohnen/Essen	28,55 m²
Schlafen	13,48 m²
Kochen	6,16 m²
Kind 1	12,29 m²
Kind 2	12,38 m²
Bad	9,36 m²
Flur	15,56 m²
WC	3,13 m²
Terrasse ⅓	4,89 m²
Balkon ½	5,62 m²

**GESAMT** ca. 111,42 m<sup>2</sup> Gartenanteil ca. 57,23 m²

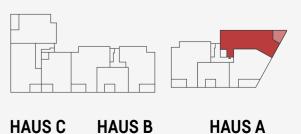


# HAUS A - OBERGESCHOSS 3 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 9

Wohnen/Essen	28,77 m²
Schlafen	14,76 m²
Kochen	7,17 m²
Kind	12,30 m²
Bad	10,11 m²
Flur	17,68 m²
Abstellraum	2,88 m²
Balkon ½	5,44 m²

**GESAMT** ca. 99,11 m<sup>2</sup>



HAUS B

# **OBERGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 10

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.







# HAUS C HAUS B **HAUS A**

# HAUS A - OBERGESCHOSS **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 10

**GESAMT** 

Wohnen/Essen 26,55 m² 17,99 m<sup>2</sup> Kochen 6,46 m² Kind 12,66 m<sup>2</sup> Bad 9,45 m<sup>2</sup> Flur 10,08 m² WC 1,97 m<sup>2</sup> Abstellraum 3,50 m<sup>2</sup> 7,42 m² Balkon ½

ca. 96,08 m<sup>2</sup>

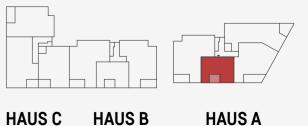


# HAUS A - OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 11

Wohnen/Essen	20,51 m²
Schlafen	15,46 m²
Kochen	4,64 m²
Bad	5,71 m²
Flur	6,68 m²
Abstellraum	1,43 m²
Balkon ½	3,92 m²

**GESAMT** ca. 58,35 m<sup>2</sup>



HAUS B

# HAUSA

# **OBERGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 12

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

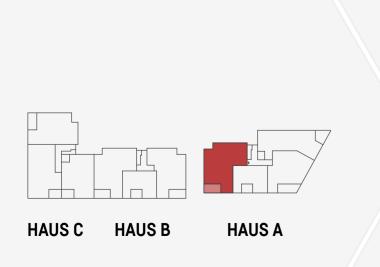


WOHNUNGS-NR.: 13

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS A - OBERGESCHOSS 4 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 12

Wohnen/Essen 27,83 m² Schlafen 13,48 m<sup>2</sup> Kochen 6,16 m² Bad 9,36 m<sup>2</sup> Kind 1 12,29 m<sup>2</sup> Kind 2 12,38 m² Flur 16,28 m<sup>2</sup> WC 3,13 m² Balkon ½ 5,62 m<sup>2</sup>

GESAMT ca. 106,53 m<sup>2</sup>

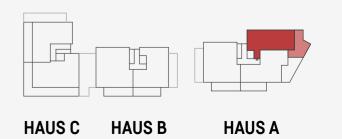


# HAUS A - PENTHOUSE 2 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 13

Wohnen/Essen	24,58 m²
Schlafen	14,76 m²
Kochen	5,57 m²
Bad	10,11 m²
Flur	11,47 m²
Abstellraum	2,88 m²
Terrasse ⅓	7,97 m²

GESAMT ca. 77,34 m<sup>2</sup>



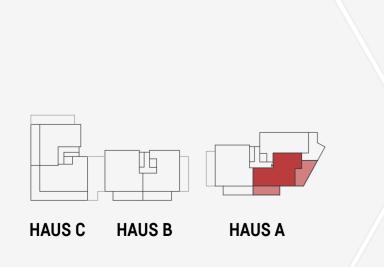
# **PENTHOUSE**

WOHNUNGS-NR.: 14

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.







# HAUS A - PENTHOUSE **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 14

Wohnen/Essen 20,18 m² 13,65 m<sup>2</sup> Schlafen 9,81 m² Kochen Bad 9,65 m<sup>2</sup> Kind 12,67 m<sup>2</sup> Flur 11,53 m² Abstellraum 1,40 m² 5,00 m<sup>2</sup> Terrasse 1 ½ Terrasse 2 1/3 7,58 m²

**GESAMT** ca. 91,47 m<sup>2</sup>

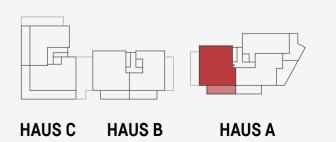


# HAUS A - PENTHOUSE 4 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 15

Wohnen/Essen	21,80 m²
Schlafen	13,48 m²
Kochen	8,85 m²
Bad	9,36 m²
Kind 1	12,79 m²
Kind 2	12,82 m²
Flur	11,76 m²
WC	2,14 m²
Abstellraum	2,09 m²
Terrasse 1/3	5,65 m²

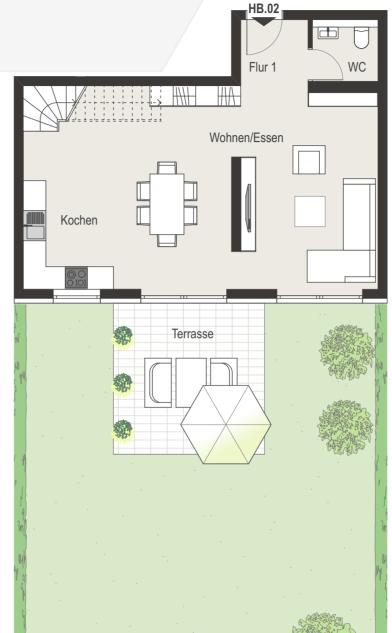
**GESAMT** ca. 100,74 m<sup>2</sup>

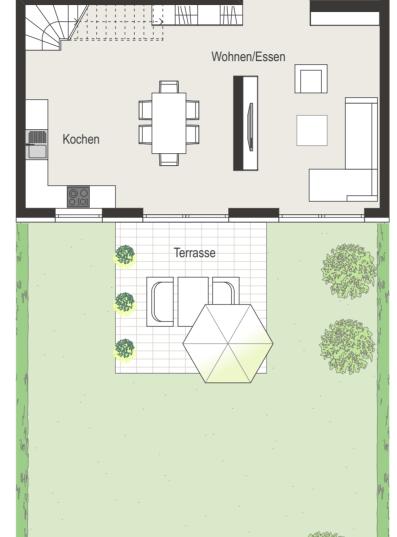


Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.











# TIEFPARTERRE/ **GARTENGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 1

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.



**HAUS A** 

**HAUS A** 



# Schlafen

# HAUS B - TIEFPARTERRE/GARTENGESCHOSS **4 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 1

Wohnen/Essen 24,24 m² 17,39 m<sup>2</sup> 6,81 m² Kochen Bad 10,38 m<sup>2</sup> 10,04 m<sup>2</sup> Kind 1 10,04 m<sup>2</sup> Kind 2 Flur 1 - GG 7,12 m² Flur 2 - TP 4,17 m<sup>2</sup> 3,77 m<sup>2</sup> Abstellraum Terrasse 1/4 5,67 m<sup>2</sup>

**GESAMT** ca. 99,63 m<sup>2</sup> Gartenanteil ca. 110,24 m²



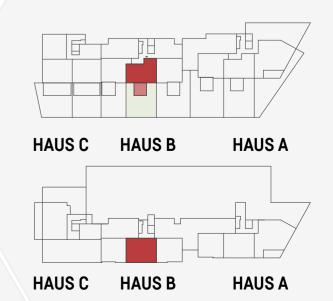
# HAUS B - TIEFPARTERRE/GARTENGESCHOSS **3 ZIMMER**

ca. 116,57 m<sup>2</sup>

WOHNUNGS-NR · 2

VVOI II VOI VUO TVIN Z	
Wohnen/Essen	25,11 m²
Schlafen	20,73 m²
Kochen	6,86 m²
Bad	13,16 m²
Kind	15,70 m²
Flur 1 – GG	17,87 m²
Flur 2 – TP	4,34 m²
WC	2,84 m²
Abstellraum	4,63 m²
Terrasse ⅓	5,33 m²

**GESAMT** Gartenanteil ca. 89,08 m²



HAUS C

HAUS C

HAUS B

HAUS B

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

# TIEFPARTERRE/ **GARTENGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 3

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.

HB.03

Flur 1

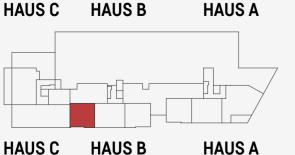
Kochen

Terrasse

Wohnen/Essen







# HAUS B - TIEFPARTERRE/GARTENGESCHOSS **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 3

Wohnen/Essen 34,47 m² Schlafen 17,78 m<sup>2</sup> 9,26 m² Kochen 7,23 m<sup>2</sup> Bad 12,50 m<sup>2</sup> Kind 8,05 m² Flur 1 – GG 6,37 m<sup>2</sup> Flur 2 - TP 2,03 m<sup>2</sup> Abstellraum 6,03 m² Terrasse 1/3

**GESAMT** ca. 103,72 m<sup>2</sup> Gartenanteil ca. 69,00 m²



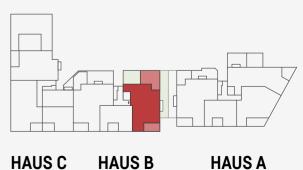
Gartenanteil ca. 56,42 m²

# HAUS B - ERDGESCHOSS **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 4

	•
Wohnen/Essen	28,80 m²
Schlafen	14,64 m²
Kochen	6,16 m²
Bad	11,09 m²
Kind	12,29 m²
Flur	11,63 m²
WC	3,28 m²
Balkon ½	5,64 m²
Terrasse ⅓	8,82 m²

**GESAMT** ca. 102,35 m<sup>2</sup>



HAUS B

# **ERDGESCHOSS**

WOHNUNGS-NR.: 5

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

# **ERDGESCHOSS**

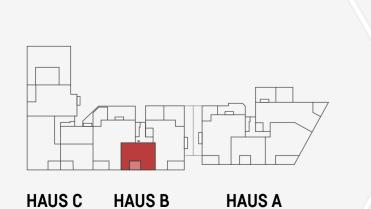
WOHNUNGS-NR.: 6

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.









# HAUS B - ERDGESCHOSS 2 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 5

**GESAMT** 

Wohnen/Essen 20,63 m² 15,49 m<sup>2</sup> Schlafen 4,64 m² Kochen Bad 5,77 m<sup>2</sup> 6,62 m<sup>2</sup> Abstellraum 1,43 m² Balkon ½ 3,92 m<sup>2</sup>

ca. 58,50 m<sup>2</sup>



# HAUS B - ERDGESCHOSS 4 ZIMMER

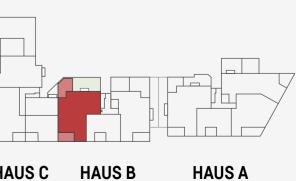
WOHNUNGS-NR.: 6

Wohnen/Essen	27,92 m²
Schlafen	13,48 m²
Kochen	6,16 m²
Bad	9,74 m²
Kind 1	12,29 m²
Kind 2	12,29 m²
Flur	16,34 m²
WC	3,08 m²
Balkon ½	5,33 m²
Terrasse 1/3	5,61 m²

Gartenanteil ca. 34,45 m²

**GESAMT** 

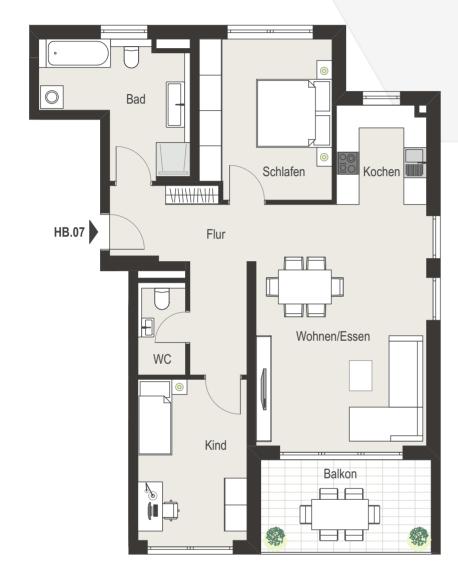
ca. 112,24 m<sup>2</sup>



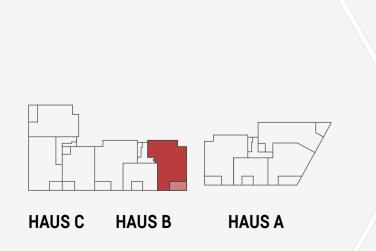
HAUS C HAUS B

**OBERGESCHOSS** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# **HAUS B - OBERGESCHOSS 3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 7

**GESAMT** 

Wohnen/Essen 27,34 m² Schlafen 14,64 m<sup>2</sup> 6,16 m² Kochen Bad 11,09 m<sup>2</sup> Kind 12,29 m<sup>2</sup> Flur 13,08 m<sup>2</sup> WC 3,08 m<sup>2</sup> Balkon ½ 5,64 m²

ca. 93,32 m<sup>2</sup>

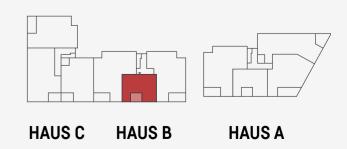


# HAUS B - OBERGESCHOSS 2 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 8

Wohnen/Essen	20,63 m²
Schlafen	15,49 m²
Kochen	4,64 m²
Bad	5,77 m²
Flur	6,62 m²
Abstellraum	1,43 m²
Balkon ½	3,92 m²

**GESAMT** ca. 58,50 m<sup>2</sup>



# HAUSB

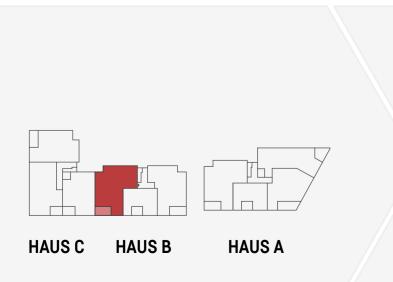
WOHNUNGS-NR.: 9

**OBERGESCHOSS** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS B - OBERGESCHOSS 4 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 9

Wohnen/Essen 27,92 m² 13,48 m<sup>2</sup> Schlafen 5,97 m² Kochen Bad 9,74 m² Kind 1 12,29 m<sup>2</sup> Kind 2 12,29 m<sup>2</sup> Flur 16,34 m<sup>2</sup> WC 3,08 m² Balkon ½ 5,31 m²

GESAMT ca. 106,42 m<sup>2</sup>

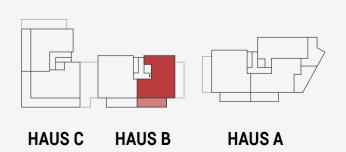


# HAUS B - PENTHOUSE 3 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 10

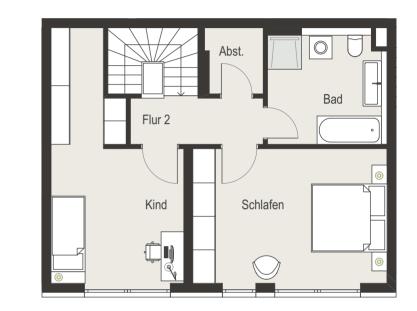
Wohnen/Essen 21,51 m² Schlafen 14,64 m² Kochen 10,10 m² Bad 11,09 m<sup>2</sup> Kind 12,79 m<sup>2</sup> Flur 7,87 m² Abstellraum 2,09 m<sup>2</sup> 5,36 m² Terrasse 1/3

GESAMT ca. 85,45 m<sup>2</sup>



Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1:100.





# **PENTHOUSE**

WOHNUNGS-NR.: 11

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.



# HAUS C HAUS B **HAUS A**

# HAUS B - PENTHOUSE **4 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 11

**GESAMT** 

770111011GO 111 11	
Wohnen/Essen	21,36 m²
Schlafen	13,48 m²
Kochen	9,16 m²
Bad	9,74 m²
Kind 1	12,79 m²
Kind 2	12,82 m²
Flur	11,81 m²
Abstellraum	2,19 m²
WC	2,17 m²
Terrasse ¼	5,63 m²

ca. 101,15 m<sup>2</sup>

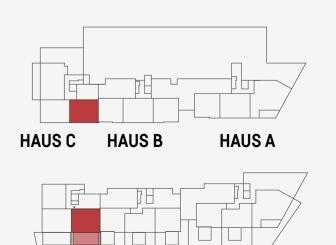


# HAUS C - TIEFPARTERRE/GARTENGESCHOSS **4 ZIMMER**

WOHNLINGS-NR · 1

WOLLINGINGS INK I	
Wohnen/Essen	25,34 m²
Schlafen	17,66 m²
Kochen	8,64 m²
Bad	9,39 m²
Kind 1	12,26 m²
Kind 2	18,28 m²
Flur 1 - GG	8,70 m²
Flur 2 – TP	4,28 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,55 m <sup>2</sup>
Terrasse ⅓	11,00 m²

Gartenanteil ca. 66,66 m² GESAMT



HAUS B

HAUS C

**HAUS A** 

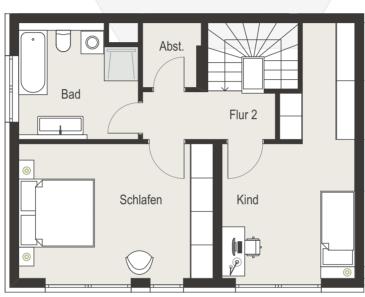
ca. 118,10 m<sup>2</sup>

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

# TIEFPARTERRE/ **GARTENGESCHOSS**

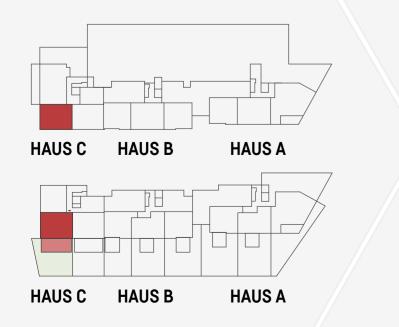
WOHNUNGS-NR.: 2







Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.



# HAUS C - TIEFPARTERRE/GARTENGESCHOSS **4 ZIMMER**

ca. 118,49 m<sup>2</sup>

WOHNUNGS-NR.: 2

**GESAMT** 

Wohnen/Essen 25,34 m² 18,28 m<sup>2</sup> Schlafen 8,60 m² Kochen 9,18 m² Bad 12,26 m<sup>2</sup> Kind 1 17,66 m<sup>2</sup> Kind 2 Flur 1 - GG 8,59 m<sup>2</sup> Flur 2 - TP 4,42 m<sup>2</sup> Abstellraum 2,49 m<sup>2</sup> 11,67 m² Terrasse 1/3

Gartenanteil ca. 82,94 m²

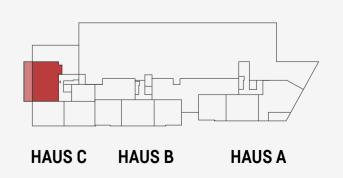


# HAUS C - TIEFPARTERRE **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 3

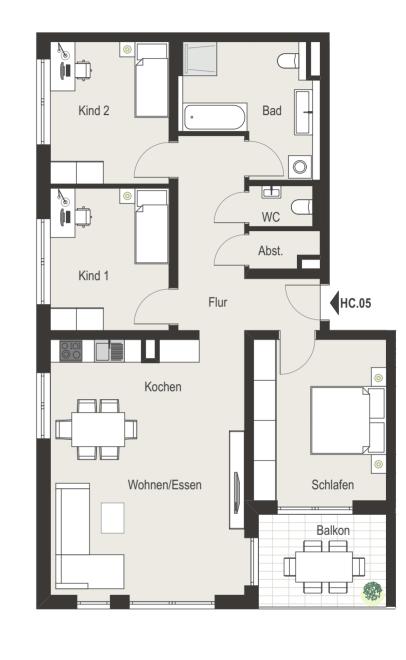
VV 01111011100 1111 0	
Wohnen/Essen	24,67 m²
Schlafen	14,53 m²
Kochen	6,81 m²
Bad	9,85 m²
Kind	12,46 m²
Flur	8,38 m²
Abstellraum	1,44 m²
Terrasse ⅓	13,94 m²

**GESAMT** ca. 92,08 m<sup>2</sup>



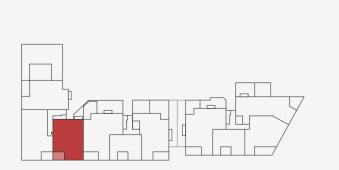
Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







HAUS C



**HAUS A** 

HAUS B

# HAUS C - ERDGESCHOSS **3 ZIMMER**

# WOHNUNGS-NR.: 4

**GESAMT** 

Wohnen/Essen	27,92 m²
Schlafen	14,39 m²
Kochen	6,65 m²
Bad	7,15 m²
Kind	12,45 m²
Flur	9,62 m²
WC	2,76 m²
Abstellraum	2,00 m²
Balkon ½	4,23 m²

ca. 87,17 m<sup>2</sup>

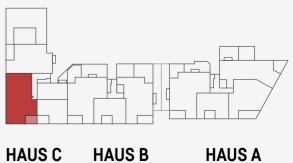


# HAUS C - ERDGESCHOSS 4 ZIMMER

# WOHNUNGS-NR.: 5

Wohnen/Essen	27,92 m²
Schlafen	14,95 m²
Kochen	6,79 m²
Bad	10,87 m²
Kind 1	11,79 m²
Kind 2	11,79 m²
Flur	11,79 m²
WC	1,80 m²
Abstellraum	1,67 m²
Balkon ½	4,23 m²

**GESAMT** ca. 103,60 m<sup>2</sup>



HAUS B

HAUS A

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.

WOHNUNGS-NR.: 6

**ERDGESCHOSS** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.





HAUS C



# HAUS C - ERDGESCHOSS **3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 6

Wohnen/Essen 27,92 m² 14,95 m<sup>2</sup> Schlafen 6,49 m² Kochen 10,32 m<sup>2</sup> Bad 12,56 m<sup>2</sup> Flur 12,11 m² WC 3,43 m<sup>2</sup> Terrasse 1/3 10,55 m² Balkon ½ 5,64 m<sup>2</sup>

**GESAMT** ca. 103,97 m<sup>2</sup>

Gartenanteil ca. 155,39 m²

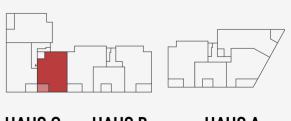


# **HAUS C - OBERGESCHOSS 3 ZIMMER**

WOHNUNGS-NR.: 7

Wohnen/Essen	25,47 m²
Schlafen	14,39 m²
Kochen	6,79 m²
Bad	7,15 m²
Kind	12,45 m²
Flur	12,07 m²
WC	2,76 m²
Abstellraum	2,00 m²
Balkon ½	4,23 m²

**GESAMT** ca. 87,31 m<sup>2</sup>



HAUS C HAUS B

HAUS A

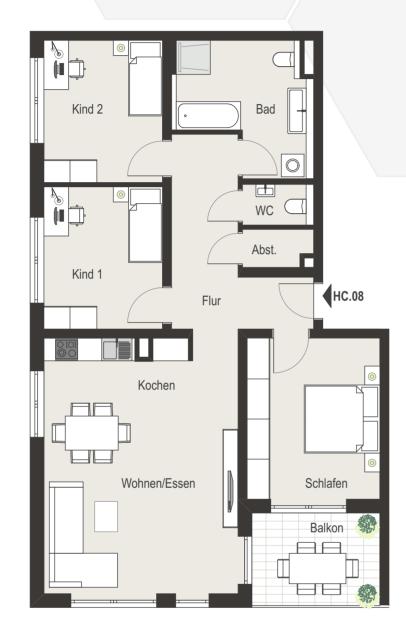
HAUS B **HAUS A** 

# HAUSC

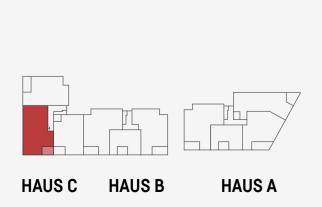
WOHNUNGS-NR.: 8

**OBERGESCHOSS** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS C - OBERGESCHOSS 4 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 8

Wohnen/Essen 27,92 m² 14,95 m<sup>2</sup> Schlafen Kochen 6,72 m² Bad 10,87 m<sup>2</sup> Kind 1 11,79 m<sup>2</sup> Kind 2 11,79 m² Flur 11,79 m² WC 1,80 m² Abstellraum 1,76 m² Balkon ½ 4,23 m<sup>2</sup>

GESAMT ca. 103,62 m<sup>2</sup>



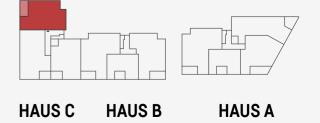
# HAUS C - OBERGESCHOSS 3 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 9

**GESAMT** 

770111701700 1717 7	
Wohnen/Essen	27,93 m²
Schlafen	14,95 m²
Kochen	6,49 m²
Bad	10,34 m²
Kind	12,56 m²
Flur	12,11 m²
WC	3,43 m²
Balkon ½	5,64 m²

ca. 93,45 m<sup>2</sup>



# HAUSC

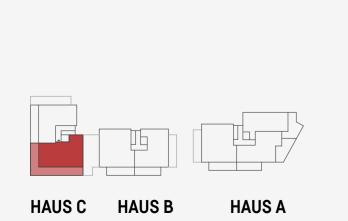
WOHNUNGS-NR.: 10

**PENTHOUSE** 

Der Grundriss zeigt die Wohnung im Maßstab 1: 100.







# HAUS C - PENTHOUSE 3 ZIMMER

**GESAMT** 

WOHNUNGS-NR.: 10

Wohnen/Essen 24,22 m² 16,02 m<sup>2</sup> Schlafen 10,76 m² Kochen 7,15 m² Kind 12,33 m<sup>2</sup> Flur 14,43 m<sup>2</sup> WC 2,76 m<sup>2</sup> Abstellraum 2,04 m<sup>2</sup> 15,89 m² Terrasse 1/4

ca. 105,60 m<sup>2</sup>

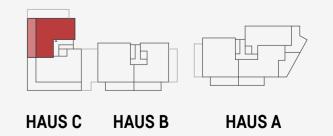


# HAUS C - PENTHOUSE 3 ZIMMER

WOHNUNGS-NR.: 11

Wohnen/Essen	24,46 m²
Schlafen	16,85 m²
Kochen	9,10 m²
Bad	10,27 m²
Kind	12,47 m²
Flur	5,69 m²
Abstellraum	2,47 m²
Terrasse 1/4	7,88 m²

GESAMT ca. 89,19 m<sup>2</sup>



# TIEFGARAGEN-

PLAN

Großzügige Stellplätze mit geräumigen Kellerräumen. Ein direkter Zugang aus der Tiefgarage zur Wohnung – per Aufzug oder Treppe – ist nur eine der vielen Annehmlichkeiten, die Sie auf den folgenden Seiten in der Baubeschreibung finden.



# ÜBER GARTENGESCHOSS ERREICHBAR.



ÜBER TIEFPARTERRE ERREICHBAR.

# Allgemeines zur Baubeschreibung

Die Baubeschreibung gilt für die schlüsselfertige Wohnung. Grundlage dieser Beschreibung ist die Entwurfsplanung der Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH & Co. KG. Eventuelle farbige Abbildungen der Wohnanlage sind als künstlerische Illustration zu verstehen. Einzelne Änderungen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Für die Art und den Umfang der Ausführungen sind allein die beurkundeten Verträge mit Anlagen (Baubeschreibung, Lageplan etc.) verbindlich. Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammenaestellt, wennaleich eine Gewähr für deren Vollständiakeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann. Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Ausführungspläne. Änderungen in der Planung (auch der Freiflächenplanung), in den vorgesehenen Materialien und den Einrichtungsgegenständen bleiben vorbehalten, soweit sich dies aus technischen und behördlichen Gründen bzw. als Ergebnis von Auflagen oder aus Gründen der Materialbeschaffung als notwendig und zweckmäßig erweist und sich nicht erheblich wertmindernd auswirkt. Die in den Plänen dargestellten Bäume und Sträucher sind nicht verbindlicher Bestandteil der Baubeschreibung. Das Gleiche gilt für eingezeichnete Einrichtungsgegenstände. In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung genannten sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WCs sind Bestandteil der Wohnungen. Weitere sanitäre Ausstattungsgegenstände sind nicht im Kaufumfang enthalten. Für die Ausstattung ist der Text der Baubeschreibung maßgebend, nicht die zeichnerische Darstellung in den Grundrissen.

Maßliche Differenzen, sowie Änderungen der vorgesehenen Baustoffe sind möglich, soweit diese durch Auflagen der Baugenehmigung, der Statik oder Entwässerungsplanung notwendig werden. Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungsund Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung und Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN. wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Dies gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).

# Im Kaufpreis sind enthalten:

Die Erschließungskosten

Anschlusskostenbeiträge für Strom, Wasser, Kanal sowie Kabel

# Funktionale Beschreibung des Projekts "Wohnart"

Das Grundstück Lindenhöhe 198-202, Ulm im Ulmer Stadtteil Kuhberg wird mit einer Wohnanlage und dazugehörige Tiefgarage neu bebaut.

# Insgesamt entstehen:

- 37 Eigentumswohnungen
- 38 Tiefgaragenstellplätze
- 37 Fahrradstellplätze im Außenbereich

Das Bauvorhaben gliedert sich in drei Häuser – nachfolgend Haus A, Haus B und Haus C genannt - mit insgesamt 37 Wohnungen. Die drei Gebäude verfügen ieweils über einen Aufzug und

ein eigenes Treppenhaus. Die drei Gebäude werden durch das Souterrain verbunden, in dem sich die vorbezeichneten 37 Tiefgaragenstellplätze und der Müllraum befinden. Die Tiefgaragenstellplätze werden über eine einspurige Rampe erschlossen. Die Treppenhäuser und die Aufzüge der Häuser A, B und C führen bis in alle Ebenen. Die Wohnungen erhalten teilweise Terrassen mit Gartenanteil bzw. Balkone wie im Teilungsplan dargestellt.

## Ver- und Entsorgung

Im Gartengeschoss Haus A befindet sich der Anschlussraum für Fernwärmeanschluss für alle 3 Gebäude. In jedem Haus im Gartengeschoss befinden sich die Technik- und Elektroräume für Strom- und Datenversorgung, Hausanschluss, Heizung, Elektro. Wasser- und Wärmeversorgung und Lüftung für das jeweilige

## Erschließung

Die Zuwegung zu allen drei Gebäuden erfolgt über die Lindenhöhe über einen zur Wohnanlage gehörigen Fußweg neben der Tiefgaragenzufahrt über den daran anschließenden Innenhof. Die Kellerräume und Nebenräume im Gartengeschoss und Souterrain sind innerhalb der Gebäude über die ieweiligen Treppenhäuser sowie den dort jeweils befindlichen Aufzug erschlossen. Die Kinderwagenräume und Rollstuhlräume im Gartengeschoss und Souterrain sind innerhalb der Gebäude über den Treppenhausflur sowie die dazugehörigen Aufzüge erreichbar.

## Außenraum

Die Gestaltung des Außenraums erfolgt entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan einschließlich möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden.

# Baugenehmigung

Der Bauantrag mit dem Planstand Mai 2019 für das Projekt "Wohnart" wurde am 22.05.2019 bei der Abteilung Städtebau und Baurecht II der Stadt Ulm eingereicht. Die Baugenehmigung erfolgte am 17.10.2019.

# Teil 1 - Bauausführung

# A Baukonstruktion

Bodenplatte, Fundamente, Stützen, Unterzüge, tragende Wände und Decken werden nach statischer Berechnung in Stahlbeton und/oder Mauerwerk ausgeführt.

# Gründung

Nach Aushub und Schotterplanum erfolgt die Gründung der Gebäude nach statischen Erfordernissen mittels eines Streifenfundaments, Einzelfundamenten und gegebenenfalls Bodenplatten aus Beton oder Stahlbeton.

# Untergeschosse im Kellerbereich und Tiefgarage

Sämtliche Außen- und Innenwände sowie die Bodenplatte nach Vorgabe der Statik. Innenliegende Wände im Kellerbereich und in den Technikräumen des Gartengeschosses und Souterrains bis zur Decke in Stahlbeton und/oder Mauerwerk entsprechend den statischen Anforderungen und teilweise gespachtelt. Betonierte Wände und Decken bleiben unverputzt. Decken über den Kellergeschossen und Tiefgarage aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen mit sichtbar bleibender Fugenteilung. Die Entwässerung der Flächen erfolgt durch innen- oder außen-

liegende Entwässerungssysteme nach gesetzlichen Normen und Vorschriften. In Bereichen angrenzender Warmräume werden die Decken und Wände teilweise mit einer Dämmung gemäß bauphysikalischem Erfordernis versehen.

# Unter-, Erd- und Obergeschosse im Wohnbereich

Für die Außenwände gelten die Vorgaben nach der EnEV 2016 in Ihrer Fassung 01.01.2016 und die Vorgaben für das KfW-55-Effizienzhaus. Erdberührte Außenwände sowie die Bodenplatte in Gartengeschoss und Souterrain in Stahlbeton. Außenwände nach statischem Erfordernis in Stahlbeton oder in Ziegelmauerwerk nach Angaben des Statikers. Tragende und nicht tragende Innenwände und Stützen im Wohnraum in Stahlbeton oder Ziegel, verputzt, gestrichen und tapeziert.

Installationsschächte und Verblendungen werden in einseitig zweilagig beplankten Trockenbauwänden mit Hohlraumdämmung ausgeführt gemäß technischem und bauphysikalischem Erfordernis. Schachtabtrennungen in Trockebauweise, ggf. mit zusätzlicher Schalldämmeinlage. Wo aus technischen, optische und ggf. aus Gründen des Brandschutzes benötigt, Verkleidung von Leitungsverzügen. Abkofferungen als Trockenbaukonstruktion. In Bereichen von Bädern und WCs Vorwandinstallationen in Trocken- **D Schallschutz** bauvorsatzschalen. Stärke und Höhe der Vorsatzschalen nach haustechnischer Erfordernis.

Aufzugsschächte sowie Treppenhäuser aus Stahlbetonfertigteilen; die Treppenläufe werden nach bauphysikalischem Erfordernis schallentkoppelt. Geschossdecken aus Ortbeton bzw. mit Systemdeckenelementen. Balkonplatten als Stahlbetonfertigteile: thermisch getrennter Anschluss an die Geschossdecken.

# Dach

Sämtliche Flachdächer und Dachterrassen in Stahlbeton mit oberseitiger Wärmedämmung und Abdichtung. Dachrandstreifen und sonstige Restflächen außerhalb der Dachterrassen werden mit Kies belegt. Entwässerung der Dachflächen durch innenliegende oder außenliegende Dachentwässerungs-systeme nach gesetzlichen Normen und Vorschriften. Flachdachwärmedämmung gemäß den Richtlinien und Normen und nach der Berechnung des Energieberaters. Um Eindringen von Wasserdampf in die Wärmedämmung zu verhindern, über geheizten Räumen, wird auf die Flachdachdecke eine Trennschicht als Dampfsperre aufgebracht. Dachrinnen, sichtbare Fallrohre, Blechverkleidungen und -verwahrungen in Titanzink oder Uginox. Fallrohre werden soweit möglich auf der Fassade geführt.

# B Fassade Außenputz und Fassadengestaltung

Fassaden erhalten einen zweilagigen Außenputz mit einem Unterputz aus mineralischem Kalkputz und einem Oberputz. Der Oberputz erhält einen farbigen Ausgleichsanstrich. Der Sockelputz wird ca. 30 cm über der Erdanfüllung hochgezogen. Fassadengestaltung und Farbabstimmung nach Vorgabe des Architekten.

# Terrassen/Dachterrassen/Balkone/Loggien

Der Austritt auf Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone wird durch den unteren Fensterstock und überwiegend durch den Niveauunterschied von den Außen- zu den Innenbelägen nicht schwellenlos ausgebildet. Teilweise ist eine Stufe notwendig. Die Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkone erhalten einen auf Splittbett verlegten Belag aus Beton oder Keramig nach Wahl des 4.3.1, S. 1 "Stufen- und Schwellenlosigkeit für den Bereich zwi-Architekten. Die Entwässerung erfolgt über Bodenabläufe und/ oder Entwässerungsrinnen.

# Absturzsicherungen

Bauordnungsrechtlich erforderliche Absturzsicherungen werden in den Treppenhäusern als Treppengeländer aus Edelstahl mit einem Handlauf ausgeführt; die Brüstungen der Dachterrassen gemauert und verputzt; an Balkonen und Loggien als Glasgeländersystem in Edelstahl nach Farbkonzept des Architekten. Befestigung durch Dübel, Schrauben und Verbindungsmittel in der Außenanwendung, Bodenmontage, Seitenmontage oder auf Konsolen. Absturzsicherungen bei Wohnungsfenstern, Terrassen, Balkonen und Loggien mit einer Höhe von mindestens 90 cm über der Oberkante des Fertigfußbodens.

## C Wärmeschutz

Die Ausführung erfolgt gemäß der Energieeinsparverordnung (EnEV). Stand 18.11.2013 und deren erhöhten Anforderungen, die am 01.01.2016 in Kraft getreten sind und unter Einhaltung des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG). Ein Energieausweis für das Gebäude wird erstellt, stellt jedoch keine Beschaffenheitsangabe bezüglich des tatsächlich anfallenden Energieverbrauchs des Objektes dar.

Der Schallschutz im gesamten Bauvorhaben wird nach der DIN 4109-1, 2016-07, verbessert um +3 dB beim Luftschallschutz und reduziert um -5 dB beim Trittschallschutz, eingehalten. Dies entspricht dem Entwurf der DIN 4109-5 vom Mai 2019 für erhöhte Anforderungen an den Schallschutz. Er umfasst u. a. die Luftschalldämmung von Wänden und Decken zwischen Wohnungen sowie die Trittschalldämmung von Geschossdecken, von Loggien. Terrassen und aus Treppenhäusern. Der Schallschutz haustechnischer Anlagen wie z.B. von Sanitärinstallationen und anderer anlagentechnischer Einrichtungen wird ebenfalls nach dieser technischen Regel (4109-1, 2016-07) vereinbart. Der Lärmschutz, d. h. Schallschutz gegen Umgebungslärm wie z. B. aus Straßenoder Schienenverkehr wird nach gesetzlichen Vorgaben [4109-1. 2016-07) dimensioniert. Ein gegenüber diesen Anforderungen erhöhter Schallschutz wird nicht realisiert. Das Schalldämmmaß der Wohnungseingangstüren beträgt Rw = 37 dB (nach der DIN 4109-1. 2016-07).

Die konstruktive Bemessung der einzelnen Bauteile (Wände und Decken) erfolgt nach Schallschutzkonzept. Die Bemessung der Schalldämmung von Fenstern erfolgt nach (DIN 4109-1, 2016-07 - Tabelle 7) und Gutachten Schallschutz gegen Außenlärm. Innerhalb der Nutzungseinheiten werden keine schalltechnischen Anforderungen vereinbart.

# E Barrierefreiheit

Die DIN 18040-2 (Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen -Teil 2: Wohnungen) unterscheidet zwischen "barrierefrei nutzbaren Wohnungen" und "barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen R". Die Anforderungen an "barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen R" werden in keiner Wohnung ausgeführt. Die Anforderungen an "barrierefrei nutzbare Wohnungen" im Sinne der DIN 18040-2 werden wie in der Baugenehmigung gefordert für die Wohnungen Nr. A04 und C03 im Souterrain ausgeführt:

4.1 "Bewegungsflächen ohne Begegnungsfall für den Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Wohnungseingang" schen öffentlicher Verkehrsfläche und den in §35 Abs.1 LBO genannten Räumen, wobei Schwellen bis 2 cm Höhe zulässig sind.

wenn sie technisch erforderlich sind". 4.3.2 und 4.3.3.2 "für Bewegungsflächen innerhalb der Wohnung, soweit die in §35 Abs. 1 LBO genannten Räume erschlossen werden". 4.3.3 "für Türen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den in § 35 Abs. 1 LBO genannten Räumen". 4.3.4 "für Bodenbeläge in Eingangsbereichen, soweit diese direkt vom bewitterten Außenbereich erschlossen werden".

Unabhängig davon wird ein Rollstuhlabstellplatz nach DIN 18040-2 Abschnitt 4.3.8 in jedem Gebäude eingerichtet, somit genügen innerhalb der Wohnungen Bewegungsflächen mit 1,20 m Breite bzw. Tiefe und eine lichte Türbreite von 0.8 m. Die Ausgänge von den Wohnungen zu den Balkonen/Terrassen werden für einen maximalen Wohnkomfort und im Zuge einer barrierefreien Ausführung mit einer bei vergleichbaren Obiekten üblichen geringen Türschwellenaustritthöhe von 3 – 5 cm ausgeführt. Der Käufer wird ausdrücklich in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Abdichtungsrichtlinie im Bereich der bodentiefen Fenster/Türen bzgl. der Abdichtungshochzüge hier unterschritten wird. Die Aufzüge in allen drei Gebäuden sind barrierefrei.

# Teil 2 - Ausbau

# A Wohnungen

Die Wohnungen erhalten einen Heizestrich auf Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Schall- und Wärmeschutzverordnung. Alle Räume, ausgenommen Bäder und Gäste-WCs erhalten ein Industrieparkett in Eiche nach Mustervorlage verlegt. Das Parkett wird leiter- oder würfelartig verlegt. Kommt eine Leistung auf Wunsch des Käufers nicht zur Ausführung, wird für Parkettarbeiten ein Betrag von 60,00 € inkl. MwSt. für Material einschließlich Verlegung und aller Nebenarbeiten gutgeschrieben. Es werden passende Sockelleisten angebracht. Format ca. 25 mm x ca. 19 mm. Alle Bäder und Gäste-WCs erhalten einen Bodenfliesenbelag nach Mustervorlage. Alle Bodenfliesen werden parallel verlegt. Eine Diagonalverlegung ist nach Aufpreis möglich. Kommt eine Leistung auf Wunsch der Käufer nicht zur Ausführung, wird für Fliesenarbeiten ein Betrag von 60,00 € inkl. MwSt. für Material einschließlich Verlegung und aller Nebenarbeiten gutgeschrieben. Verfugung der Flächen gemäß dem Farbkonzept der Architekten. Anschlussfugen zwischen Wand- und Bodenbelag werden elastisch verfugt.

# Wände und Decken

Wände, Stützen und Schächte in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt oder und mit Maschinengipsputz tapezierfertig hergestellt. Filigrandeckenstöße gespachtelt. Innenputzflächen und Filigrandecken in den Wohnungen mit Malervliestapete und weißem Anstrich. Wände aller Bäder und Gäste-WCs erhalten gemäß den Beurkundungsplänen einen Wandfliesenbelag nach Mustervorlage. Wände bei Vormauerungen bis auf Höhe von ca. 1,20 m und im Duschbereich raumhoch gefliest. Alle Wandfliesen werden parallel verlegt. Eine Diagonalverlegung ist nach Aufpreis möglich. Kommt eine Leistung auf Wunsch der Käufer nicht zur Ausführung, wird für Fliesenarbeiten ein Betrag von 60,00 € inkl. MwSt. für Material einschließlich Verlegung und aller Nebenarbeiten gutgeschrieben. Wände aller Bäder und WCs werden mit Maschinenkalkzementputz für zu klebende Fliesen vorbereitet. Nicht geflieste Wände in den Nassräumen erhalten feinen Filzputz und einen weißen Farbanstrich. Wandflächen, die nicht gefliest werden, erhalten eine

Sockelfliese passend zum Bodenbelag. Verfugung der Flächen nach Vorgabe der Architekten. Geflieste Bereiche mit Kantenschutzschienen an den Außenecken in Edelstahl. Küchen erhalten keinen Fliesenspiegel.

# Interne Treppen

Treppen innerhalb der Maisonette-Wohnungen als Stahltreppe mit Holzstufen in Eiche (ohne Setzstufen) passend zum Fußboden der Wohnräume. Geländer in Stahl weiß lackiert mit vertikalen Streben und einem Holzhandlauf. Die Optik des Handlaufes in Anlehnung an das Parkett. Ausführung der Treppen und der Geländer nach Wahl des Architekten

## Bäder und Gäste-WCs

Aufgrund individueller Grundrissgestaltung kommt es bei der Ausstattung der Bäder zu unterschiedlichen Ausführungen. Die in der folgenden Beschreibung enthaltenen Verweise auf Grundrisspläne beziehen sich allesamt auf die Darstellungen in den Grundrissplänen, die dem Kaufvertrag beigefügt sind (sog. Beurkundungspläne). Teilweise werden systemübergreifende Produkte der jeweiligen Hersteller verwendet. Die Bäder sind funktionsgerecht geplant. Die nach der Richtlinie VDI 6000, welche Hinweise zur Ausstattung von Gebäuden mit Sanitärräumen und zur Ausstattung der Sanitärräume selbst enthält, geforderten Mindestabstände und Bewegungsflächen zwischen und vor den einzelnen Einrichtungsgegenständen werden hierbei jedoch teilweise unterschritten. Des Weiteren werden die gemäß VDI 6000 geforderten Maße der Sanitärgegenstände im Rahmen der geplanten Ausstattung nicht berücksichtigt.

Positionierung. Art und Anzahl der Sanitärgegenstände entsprechend der Planung und Darstellung wie im Kaufvertrag. Die Bäder erhalten nach Maßgabe der Beurkundungspläne eine Ausstattung wie nachfolgend beschrieben: 1 Acryl-Badewanne Rechteckformat. weiß (Geberit, Modell Tawa 170 x 75 cm oder gleichwertig). Einbau gemäß Beurkundungsplan. Dazu eine Brausebatterie als Aufbau-Einhebelarmatur mit Brauseschlauch und Handbrause (Hansgroße Modell Talis S oder gleichwertig). Wird in den 3-/4-/5-Zimmer-Wohnungen ausgeführt, außer im Erdgeschoss. 1 bodengleich geflieste Dusche 80 x 80 cm bis 90 x 90 cm nach Wahl des Bauträgers mit zentralem Bodenablauf. Dazu 1 Brausestange mit Handbrause (Hansgrohe, Modell Talis S mit Ecostat oder gleichwertig), sowie ein Unterputz-Einhebelmischer. 1 Waschtisch oder 1 Doppelwaschtisch je nach Beurkundungsplan [Geberit, Modell Icon 60 x 48 cm oder 120 x 48 oder gleichwertig] in Wandmontage, verfugt, weiß. Dazu eine Armatur (Hansgrohe, Modell Talis S oder gleichwertig). 1 wandhängendes Tiefspül-WC (Geberit, Modell Icon oder gleichwertig), weiß, verfugt, mit Wandeinbauspülkasten Geberit UP 320 oder gleichwertig, Betätigungsplatte Fabrikat Geberit, Modell "Sigma 20", Kunststoff weiß, mit 2-Mengen-Spülung.

# Gäste-WCs

Die Gäste-WCs erhalten nach Maßgabe des jeweiligen Beurkundungsplans eine Ausstattung wie nachfolgend beschrieben: 1 Waschtisch (Geberit, Modell Icon 53 x 31 cm oder gleichwertig), Wandmontage, weiß, verfugt. Dazu eine Armatur (Hansgrohe, Modell Talis S mit Kaltwasseranschluss). 1 wandhängendes Tiefspül-WC (Geberit, Modell Icon oder gleichwertig), weiß, verfugt, mit Wandeinbauspülkasten Geberit UP 320 oder gleichwertig, Betätigungsplatte Fabrikat Geberit, Modell "Sigma 20", weiß.

Kunststoff, mit 2-Mengen-Spülung.

# Fenster / Fenstertüren

In den Wohnbereichen Kunststofffenster (Gugelfuß, Fabrikat Comfort 82 MD) mit 3-fach Isolierglas Ug 0,5, (bei erhöhten Anforderung wie z. B. Schallschutz oder Brüstung Ug 0.6) Mehr-Kammer-Profil, innenseitig weiß, außenseitig lichtgrau, glatt. Die Fenstertüren zu Terrassen, Dachterrassen, Loggien und Balkonen entsprechend den Beurkundungsplänen als Dreh-Kippflügel, sofern im Beurkundungsplan nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet. Die Öffnungsmöglichkeit (außer Kippfunktion) sämtlicher rechnung umgelegt. Fenster ist in den Beurkundungsplänen dargestellt. Beschläge in GSK 1. Alle Fenster- und Fenstertürgriffe in Aluminium, Farbe Titan.

# Fensterbänke

Fensterbänke an der Gebäudeaußenseite in pulverbeschichtetem Alu-Leichtmetall und Aluminiumendstücken, ähnlich RAL7012. Fensterbänke in den Wohnungen bei massiven Brüstungen in Naturstein in Grau, bei Bädern gefliest.

## Sonnenschutz

Der Nachweis zur Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erfolgt nach der DIN 4108-2:2013-02 Wärmeschutz und Energie-Einsparung in Gebäuden im Rahmen des EnEV-Nachweises. Alle senkrechten Fensterflächen innerhalb der Wohnräume und Küche erhalten einen Fassadenraffstore mit geschlossenen Führungen, elektrischem Antrieb und Aluminium-Lamellen GL80, ähnlich RAL9006, Modell MODULO.S oder gleichwertig. Fenster oder Fensterelemente mit besonderen Eigenschaften wie Treppenhausfenster, Dielenfenster, Atelierfenster, abgeschrägte Fenster, Erkerfenster, Fenster kleiner als 1 m² Fläche, Bogenfenster. Rundfenster. Dachflächenfenster. Keller- und Tiefgaragenfenster erhalten keine Jalousie. Hinweis: Eine Jalousie stellt keine Verdunkelungsanlage, sondern nur einen Sonnen- und Sichtschutz dar. Die Jalousien dürfen bei starkem Wind nicht heruntergefahren sein, da die hieraus resultierenden Schäden nicht der Gewährleistung unterliegen.

# Wohnungseingangstüren

Wohnungseingangstüren als Schallschutztür mit Vollspantürblatt, der Marke Moralt Schallschutztür Typ 48, beidseitig weiß beschichtet, und mit Stahlumfassungszarge. Die Türen sind mit Dreifachverriegelung und absenkbarer Bodendichtung ausgestattet. Als Beschlag wird treppenhausseitig ein Knauf und wohnungsseitig ein Drücker aus Edelstahl eingebaut. Es wird kein Schutzbeschlag ausgeführt.

# Innentüren

in weiß; Türblätter beschichtet oder mit CPL-Oberflächen mit Röhrenspankerneinlage (RSP). Die Türen werden mit Drückern der Marke Karcher, Modell Rhodos in Edelstahl und Buntbartschloss mit Schlossrosette ausgestattet. Bad- und WC-Türen mit Badgarnitur in Edelstahl, matt.

Die Innentüren erhalten zur Sicherstellung der ausreichenden Luftnachströmung (siehe auch Punkt "Lüftung") in Abweichung von den Vorgaben der Schreinerrichtlinien (DIN 18101 und DIN 68706) einen Unterschnitt von ca. 2-3 cm. Es besteht somit die Möglichkeit, dass auch bei geschlossener Tür ein Belagswechsel im Übergang zwischen zwei Räumen sichtbar bleibt.

# Heizuna

Beheizung aller Aufenthaltsräume sowie die Bäder mit Ausnahme des Duschbereiches mittels Fußbodenheizung. Gäste-WCs sowie Nebenräume wie z. B. Abstellräume, sofern bauphysikalisch nicht erforderlich, nicht beheizt. Heizkreise werden raum- bzw. teilflächenweise über lokale Thermostate geregelt. In ieder Wohnung ein Fußbodenheizungsverteiler. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler entsprechend den hierfür geltenden Vorschriften. Dieser wird von der Eigentümergemeinschaft gemietet Die hierfür anfallenden Kosten werden über die Heizkostenab-

In den Küchen ein Kalt- und Warmwasser- sowie ein Abwasseranschluss wie im Beurkundungsplan ausgeführt, spätere Anpassungen oder Änderungen gehen zu Lasten des Käufers. Gegebenenfalls zusätzliche Anschlussmöglichkeiten für Verbrauchszähler für Kalt- und Warmwasser im Küchenbereich vorgesehen, nach technischem Erfordernis. In den Küchenbereichen werden keine Wandfliesen ausgeführt.

# Waschmaschine und Trockner

Die Wohnungen erhalten einen Kaltwasser- und Abwasseranschluss für eine Waschmaschine. Lage gemäß Beurkundungsplan. Als Trockner dürfen ausschließlich Kondensattrockner verwendet werden. Separate Stellflächen für Trockner werden nicht vorgehalten. Die Räume mit Waschmaschinenanschluss sind funktionsgerecht geplant. Hierbei könnten jedoch die nach der Richtlinie VDI 6000 geforderten Mindestabstände und Bewegungsflächen teilweise unterschritten werden.

# Rauchwarnmelder

Rauchwarnmelder in Fluren und Schlafräumen nach Erfordernis und Vorschriften. Hierfür wird im Namen und auf Rechnung des Käufers ein Miet- und Wartungsvertrag über die Rauchwarnmelder mit einem Dritten, der von dem Käufer bzw. der käuferseitigen Verwaltung rechtzeitig zu benennen ist, abgeschlossen. Die hierfür anfallenden Kosten werden über die Heizkostenabrechnung umgelegt.

# Elektro-Installationen

Steckdosen und Schalter aus der Serie A550 der Firma Jung im Farbton "Alpinweiß". Installation von Zählerschränken, Sicherungsverteilungen, Versorgungssystemen, Kabeln, Leitungen und Leerrohren gemäß AVBELT-DIN 18015 und VDE-Vorschriften. Wohneinheiten erhalten separate Stromkreise für Küche. Wohnen. Schlafen, Kind, Bad, Kellerabteil, Balkon/Terrasse, Waschmaschine/Trockner sowie für E-Herd und Spülmaschine, soweit im Wohnungsinnentüren und Umfassungszargen (Fabrikat Jeld Wen) Plan ausgewiesen, sowie ein Nachlaufrelais für die Belüftung der Bäder und WCs. Lichtauslässe der Wohnungen erhalten Wago-Klemmen. Für die gesamte Wohnung sowie für Außensteckdosen wird die Fehlerstrom-Schutzschaltung (zum Schutz gegen Stromausfälle) angewandt. Positionierung und Anzahl der Elektro-Installationen erfolgt nach Maßgabe der Grundrissgestaltung im Kaufvertrag wie folgt:

# Bei Wohnräumen mit Fenstern:

1 Schalterwippe für Auf/Ab im Bereich der Fenster für elektrische Jalousie

# Terrasse/ Balkone:

1 Steckdose

1 Wandauslass mit Außenwandleuchte (von innen schaltbar)

# Kochbereich bei offenen Küchen:

- 1 Ausschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass (ungeschaltet über der Spüle)
- 1 Wandlichtauslass (ungeschaltet über dem Herd für Dunstabzuashaubel
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für die Spüle
- 6 Steckdosen über der Arbeitsplatte (teilweise in Kombination)
- 1 Doppelsteckdose für Kühl- und Gefrierschrank

# Wohn-/Essbereich:

- 1 Deckenauslass im Wohnbereich
- 1 Deckenauslass im Esshereich
- 1 Serienschalter
- 10 Steckdosen (teilweise in Kombination)
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang inkl. Verkabelung vom Medienverteiler
- 1 Telefonleerdose inkl. Verkabelung vom Medienverteiler

# Elternschlafzimmer:

- 1 Wechselschalter an der Tür
- 1 Wechselschalter am Bett
- 1 Deckenlichtauslass
- 2 Doppelsteckdosen am Bett (Abstand ca. 2,50 m)
- 1 Steckdose
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang inkl. Verkabelung vom Medienverteiler
- 1 Telefonleerdose inkl. Verkabelung vom Medienverteiler

# ie Kinderzimmer:

- 1 Wechselschalter
- 1 Deckenlichtauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang inkl. Verkabelung vom Medienverteiler mit 1 Steckdose

# Bad/Duschbad:

- 1 Serienschalter (auch für Raumlüfter mit Nachlaufrelais)
- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Wandlichtauslass über dem Spiegel (außerhalb des Sicherheits-
- 1 Doppelsteckdose (außerhalb des Sicherheitsbereichs)

# Gäste-WC:

- 1 Deckenlichtauslass
- 1 Steckdose
- 1 Schalter für Raumlüfter und Deckenleuchte über Nachlaufrelais am Lüfter

# Flur:

- 2 Wechselschalter, evtl. 1 Kreuzschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonleerdose inkl. Verkabelung vom Medienverteiler
- 1-2 Deckenlichtauslässe (ie nach Raumgröße)
- 1 Gegensprechanlage mit Bildübertragung von der Haustür und elektrischer Türöffner im Bereich der Wohnungseingangstür (Legrand, Bticino Classe 100 V16B)

# Kellerabteil:

- 1 Steckdose (in Kombination mit dem Ausschalter)
- 1 LED-Leuchte

Verbrauchszählung über den Wohnungszähler.

Absicherung in der Wohnungsunterverteilung.

Die Ausstattung mit Beleuchtungskörpern innerhalb der Wohnung bleibt dem Käufer selbst überlassen.

# **B** Gemeinschaftsbereich

# Hauseingangstüren

Hauseingangstüren als Glas-Aluminium-Konstruktion, mit Obertürschließer und elektrischem Türöffner gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten. Bänder, Sicherheitsbeschläge und Stoßgriff außen in Edelstahl.

# Flucht- / Kellertüren

Flucht- und Kellertüren im Gartengeschoss und Souterrain nach Wahl der Architekten und behördlichen Auflagen entsprechend als Stahl-Feuerschutztür Typ H3 mit amtlicher Zulassung und handelsüblichen Beschlägen, nach Erfordernis in feuerhemmender oder feuerbeständiger Ausführung, selbstschließend bzw. mit Obertürschließer. Beschläge entsprechen nicht den Beschlägen der Wohnungstüren.

## Lichtschächte

Lichtschächte in Kunststoff bzw. bei statischem Erfordernis in Beton und mit verzinkter Gitterrostabdeckung gegen Abheben gesichert.

## **Fenster**

Die Kellerräume mit Fensterzargen (Gugelfuß, Modell Comfort 82 MD) aus Kunststoff und Kunststofffenster (Gugelfuß, Fabrikat Comfort 82 MD) mit 3-fach Isolierglas Ug 0.5, Mehr-Kammer-Profil, innenseitig weiß, außenseitig lichtgrau, glatt. Die Beschläge in GSK 1. Alle Fenster- und Fenstertürgriffe in Aluminium, Farbe Titan.

## Fensterbänke

Bei den Fenstern in den Kellerräumen keine Fensterhänke

# Treppenhäuser

Die Treppenläufe und Podeste nach statischer Berechnung aus Stahlbeton. Treppenläufe werden schallgedämmt gelagert. Treppenpodeste erhalten eine Trittschalldämmung. Treppenhäuser mit Bodenbelag aus Feinsteinzeug oder Natur- oder Werkstein gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten. Geländer aus Edelstahl mit einem Handlauf.

# Keller

Flure und Kellerräume erhalten einen ca. 5 cm starken Nutzestrich und staubbindenden Bodenanstrich

# Kellerabteile

Im Gartengeschoss und Souterrain befindet sich je Wohnung ein abschließbares Kellerabteil, abgemauert bzw. mit Metalltrennwänden abgeteilt und mit Nummern gekennzeichnet. In den Kellerräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht, daher finden sich an Wänden und Decken teilweise (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungsverzüge.

In jedem Treppenhaus jeweils ein Personenaufzug der Firma Kone, TYP MonoSpace 500, nach DIN EN 81-20 und DIN 81-21:2018 mit einer Tragkraft von mindestens ca. 630 kg (Auslegung für 8 Personen), mit Haltestellen in allen Geschossen. Die Aufzüge werden als maschinenraumlose Aufzüge ausgeführt. Kabinentüren sowie Bedienelemente sind aus Edelstahl, matt oder gleichwertig. Es werden jeweils ein Spiegel und ein Handlauf vorgesehen. Der Boden erhält den Bodenbelag MAT\_CAR-FLOORING (RC30). Ein Wartungsvertrag wird vorababgeschlossen. Die Kosten werden anteilig auf die Nebenkosten umgelegt.

## **Anstriche**

Alle Decken in den Gebäuden nicht verputzt. Die Wände in den Treppenhäusern und Fluren zu den Wohnungen in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt und mit feinem Filzputz verputzt und weiß gestrichen. Betonierte Wände bleiben unverputzt.

# Teil 3 - Haustechnik

# A Sanitär, Heizung und Lüftung Entwässerung

Entwässerung über einen Schmutzwasseranschluss in den städtischen Kanal

## Wasserversorgung

Trinkwasserversorgung der Gebäude aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Ulm (SWU).

Übergabepunkt mit Hauswasserstation und Hauptabsperrventil liegt in dem dafür vorgesehenen Technikraum. Die Warmwasserbereitung von Haus A, B und C erfolgt für die Wohneinheiten zentral über eine an die Fernwärmeversorgung Ulm angeschlossene und außentemperaturabhängig geregelte Übergabestation. Es wird von einer bestimmungsgerechten Nutzung aller Sanitäranschlüsse ausgegangen; Keine automatisch wirkenden Spüleinrichtungen vorgesehen.

Versorgung der Nutzungseinheiten über im Untergeschoss absperrbare Steigleitungen. Innerhalb der Nutzungseinheiten werden die Wohnungsabsperrungen sowie die Anschlussmöglichkeiten zur Montage von Wohnungszählern für Kalt- und Warmwasser gesetzt. Verrohrung der Trinkwasserinstallation für den Bereich der Verteilung und der Steigleitungen bis zu den Wohnungsabsperrungen aus Edelstahlrohr. Innerhalb der Wohnungen wird die Installation ab der Anschlussmöglichkeit zur Montage von Verbrauchszählern mit Edelstahl- oder Metall-Verbundrohren ausgeführt.

Wohnungen mit Garten und Dachterrassen erhalten einen frostsicheren Außenwasseranschluss, der über eine Ringleitung am jeweiligen Wohnungsnetz angeschlossen wird.

# Heizung

Wärmeversorgung der Gebäude (Brauchwasser, Fußbodenheizung) über eine an die Fernwärmeversorgung Ulm angeschlossene und außentemperaturabhängig geregelte Übergabestation und eine Luftwasserwärmepumpe wie im Plan vorgesehen. Übergabestation der Fernwärme in dem dafür vorgesehenen Technikraum. Über die Steigleitungen werden die Nutzungseinheiten versorgt. Je Nutzungseinheit wird ein Übergabepunkt mit Absperrung und Anschlussmöglichkeit zur Wärmemengenzählung eingerichtet.

# Lüftuna

Die Wohnungen erhalten nach DIN 1946-6 sowie in Anlehnung an die DIN 18017-3 Abluftanlagen zur Gewährleistung des Feuchteschutzes. Abluft wird aus allen Bädern und Gäste-WCs über Einzellüfter (Limodor) dauerhaft abgesaugt (Grundlüftung) und die Telefonanschluss Abluftleistung bei eingeschaltetem Licht erhöht (Bedarfslüftung) mit zeitlichem Nachlauf. Außenluft strömt über Fensterfalzlüfter nach. In sich vollständig geschlossene und innenliegende Kellerräume über Differenzfeuchtesteuerung mechanisch mit niedrigem Luftwechsel entlüftet. Der Müllraum wird mechanisch be- und entlüftet. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet.

# B Elektroinstallationen

# Versorgung

Elektroenergetische Versorgung des Gebäudes aus dem VNB-Netz der SWU. Anschluss und Hauptzähleinrichtung befinden sich im Technikraum Elektro im Gartengeschoss Haus A, Unterverteiler in den Elektroräumen der ieweiligen Häuser. Installation von Zählerschränken, Sicherungsverteilungen, Versorgungssystemen, Kabeln, Leitungen und Leerrohren gemäß AVBELT-DIN 18015 und VDE-Vorschriften. Hauptverteilungen mit Sicherungsautomaten für Licht- und Steckdosenstromkreise. Jede Nutzungseinheit mit einem separaten Zähler. Unterverteilungen einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten in den ieweiligen Nutzungseinheiten. Allgemeine Bereiche wie Treppenhaus, Aufzug etc. werden über einen separaten Zähler erfasst.

# Beleuchtung

Gemeinschaftsflächen wie Flure, Schleusen und Technikräume etc. über LED-Leuchten ausgeleuchtet. Steuerung in den Schleusen und Technikräumen über Taster oder Bewegungsmelder. Steuerung in den Kellergängen und allgemeinen Technikräumen über Taster mit Treppenlichtautomatik oder über Bewegungsmelder Treppenhäuser werden über Deckenleuchten über den Hauptpodesten bzw. nach planerischem Erfordernis ausgeleuchtet mit Schaltung über Bewegungsmelder. Hauseingänge mit über Taster schaltbare Wand- bzw. Deckenleuchten. Tiefgarage mit zonierter Grundbeleuchtung mit Langfeldleuchten (LED Feuchtraumleuchten), über Bewegungsmelder gesteuert; sowie eine Zusatzbeleuchtung mit Langfeldleuchten (LED Feuchtraumleuchten), über Taster gesteuert. Entlang der Zuwegung zu den Eingängen ausreichend Außenleuchten als Poller- oder Mastleuchten mit Steuerung über Dämmerschalter und Zeitschaltuhr gemäß Farb- und Materialkonzept der Architekten als Teil des Gesamtkonzeptes.

# Türsprechanlage

Bei den Hauseingangstüren wird eine Video-Gegensprechanlage für das ieweilige Gebäude installiert. Die Wohnungen erhalten jeweils eine Gegensprechanlage (Legrand, Modell Bticino Classe 100 V16B) mit farbigem Display und elektrischem Türöffner beim Hauseingang von der Wohnungssprechstelle aus. Vor der Wohnungstür wird ein Klingeltaster angebracht.

# Antennenversorgung

Das Objekt erhält im Technikraum Elektro im Haus A einen Anschluss an das Breitbandkabelnetz eines vor Ort liegenden Versorgers. In den Technikräumen der einzelnen Gebäude Übergabepunkte mit der jeweiligen Verteilung. Der Anschluss der Nutzungseinheiten an das Breitbandnetz hat jeweils durch den Käufer zu erfolgen. Die Antennenverkabelung wird vom Technikraum Elektro aus in jede Nutzungseinheit geführt und kann für eine Versorgung per Breitbandnetz genutzt werden. Innerhalb der Nutzungseinheiten wird ab Übergabepunkt sternförmig versorgt.

Der Übergabepunkt für den Telefonanschluss wird im Technikraum Elektro Haus A vorbereitet. Anschluss der Nutzungseinheit an den Übergabepunkt hat durch den Nutzer zu erfolgen. Die Telefonverkabelung mit Standardleitungen in Kupfer ist ab dem Technikraum Elektro der einzelnen Gebäude zu den einzelnen Nutzungseinheiten vorgesehen. Innerhalb der Wohnungen wird ein separater Ring aufgebaut.

# C Brandschutz

Das Objekt wird gemäß den behördlichen Auflagen oder gemäß den Auflagen des Prüfsachverständigen für Brandschutz unter Beachtung des Brandschutzkonzepts erstellt.

# Rettungswege

Der 1. Rettungsweg jedes Gebäudes führt über das jeweilige Treppenhaus. Zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges verfügt iede Einheit über ein anleiterbares Fenster bzw. eine Freifläche.

# D Fundamenterdung und Potentialausgleich

Einbau eines Fundamenterders in den Fundamenten mit Anschluss an Potentialausgleichsschienen in den Zähler- und Technikräumen sowie Anschlüsse für die Aufzüge. Es wird eine Blitzschutzanlage (falls erforderlich) nach den einschlägigen Bestimmungen des VDE installiert. Alle Technik- und Maschinenräume erhalten im Gartengeschoss Anschlusspunkte, an denen gemäß technischem Erfordernis metallische Einbauteile der haustechnischen Anlage angeschlossen werden.

# Teil 4 - Gemeinschaftseinrichtungen

**Abfall** 

Im Souterrain Haus A befindet sich ein Raum für die Abfalltonnen zur Müllentsorgung aller Wohnungen. Durch eine Außentür können die Abfalltonnen über die Tiefgaragenzufahrt auf den öffentlichen Grund an der Lindenhöhe transportiert werden.

# **Außenraum**

Gestaltung des Außenraumes nach Vorgaben des Planers einschließlich möglicher Auflagen der genehmigenden Behörden. Beschilderung nach Erfordernis und behördlichen Auflagen. Im zentralen Hofbereich Spiel- und Sitzgelegenheiten, Pflanz- und Rasenflächen. Flächen werden mit Bäumen, Sträuchern und geschnittenen laubabwerfenden, heimischen Heckengehölzen sowie Flächen mit Bodendeckern und/oder Stauden bepflanzt. Sitzmöbel gemäß dem Gestaltungskonzept des Planers. Der Zugang zu Grünflächen von Terrassen und Wegen aus ist im Bereich der Tiefgarage um ca. 20 cm erhöht. Die Freiflächen sind nicht überall eben, sondern gegebenenfalls überhöht, geneigt bzw. abgeböscht. Keller- und Tiefgaragenluftschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöbel etc.) abgedeckt werden. Die Überdeckung der Tiefgarage erfolgt mit Abdichtung, Drainageschicht, Rollkies mit Drainageleitung, und Filtervlies; Bodenauftrag in jeweils erforderlicher Schichtdicke gemäß behördlichen Auflagen. Befestigte Flächen durch Betonleistensteine bzw. Einzeiler aus Betonpflaster mit Rollkiesschüttung begrenzt. Für Gehbereiche und Fahrradstellplätze wird Betonpflaster verwendet. Aufbau gemeinschaftlicher Grünanlagen mit Oberboden örtlicher Qualität und bei Rasenflächen mit Rasensaat für Gebrauchsrasen. Sondernutzungsflächen - soweit möglich - mit Heckenbepflanzung abgegrenzt und erhalten ebenso einen Traufstreifen mit Rollkiesschüttung, begrenzt durch Betonleistensteine bzw. Einzeiler aus Betonpflaster. Aufbau sondergenutzter Grünanlagen mit Oberboden örtlicher Qualität und bei Rasenflächen mit Rasensaat für Gebrauchsrasen. Terrassen und Balkone erhalten Betonplatten in grau. Hinweis: Das Aufgehen des Rasens nach Ansaat, das Austreiben der Bäume und Sträucher nach der Anpflanzung sowie die Fertigstellungspflege sind nicht Voraussetzung der Fertigstellung der geschuldeten Gesamtleistung. Dies bedeutet, dass die Bauleistung mit der genannten Ansaat und Anpflanzung als fertiagestellt gilt.

# Kinderspielbereich

Lage und Gestaltung der Spielfläche ist dem Freiflächengestaltungsplan der Planer zu entnehmen.

# Fahrradstellplätze

Im Außenraum werden Stellplätze für Fahrräder hergestellt.

Im Souterrain wird eine Tiefgarage mit 37 Stellplätzen als Einzelparker hergestellt. Nach örtlichen Gegebenheiten wird der Boden der Tiefgarage als wasserdurchlässiger Betonsteinbelag oder Stahlbetonplatte ausgeführt. Einzelstellplätze weisen die Mindestmaße der Garagenstellplatzverordnung auf, teilweise werden diese Mindestmaße überschritten. Die Tiefgarage wird nach den Vorgaben der Garagenverordnung (GaVO i. d. F. zum Zeitpunkt der Baugenehmigung) geplant und errichtet. Einzelne Stellplätze werden markiert und nummeriert. In der Tiefgarage sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht, daher finden sich an Wänden und Decken teilweise (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungsverzüge, die die lichte Höhe bei den Stellplätzen einschränken können. Trotz der Einhaltung der Garagenstellplatzverordnung eignen sich die Einzelstellplätze nicht für alle Personenkraftfahrzeuge, zudem ist gegebenenfalls ein mehrmaliges Rangieren zum Einparken erforderlich. Das Tiefgaragentor wird als elektrisch angetriebenes Schwing- oder Sektionaltor mit einer Rampe für Ein- und Ausfahrt ausgeführt. Öffnung von außen mittels Schlüsselschalter und Funksender, von innen per Lichtschranke. Falls aus Gründen des Brandschutzes erforderlich, werden Brand- bzw. Rauchabschnitte durch geeignete Maßnahmen (Tor, Vorhang etc.) vorgesehen.

# **Briefkasten**

Die Briefkastenanlage gemäß Gestaltungskonzept des Architekten wird vor dem jeweiligen Hauseingang platziert. Abmessungen eines Einzelbriefkastens entsprechen der DIN EN 13724.

# Schließanlage

Es wird eine Zentralschließanlage für Wohnungseingangstüren, Haustüren, Tiefgarage und allgemein zugänglichen Kellerräumen vorgesehen. In der Regel erhalten alle Türen außer den Wohnungsinnentüren einen Profilzylinder. Notausgänge und Fluchtweatüren mit Blindzylinder. Öffnung des elektrischen Tiefgaragentors von außen mit Schlüsselschalter und Funksender und von innen mit einer Lichtschranke. Zusätzlich erhält das Tor zur TG-Einfahrt eine Steuerung mittels Funksender, 1 Sender je Wohnung.

# Teil 5 - Anhang

# A Allgemeine Hinweise Bankbürgschaft

Die Bankbürgschaft ist spätestens bei Schlüsselübergabe an den Bauträger zurückzugeben.

Dem Käufer ist bekannt, dass die Baubeschreibung zu einem Zeitpunkt erstellt wurde, als ein geprüfter Brandschutznachweis noch nicht vorlag. Auflagen der zuständigen Behörden, die im Rahmen der Baugenehmigung oder im Laufe der Bauabwicklung erteilt werden, oder des Prüfsachverständigen für Brandschutz im Zuge der Prüfung des Brandschutznachweises, sind einzuhalten und umzusetzen. Derartige Auflagen werden zwingender und vorrangi-

ger Bestandteil der Baubeschreibung. Dies gilt auch für die äußere Verfugung Gestaltung des Objektes.

## Fabrikate

Soweit in dieser Baubeschreibung konkrete Fabrikate benannt sind, ist der Verkäufer hiervon abweichend berechtigt, andere gleichwertige Fabrikate zu verwenden, sofern die ursprünglich benannten Fabrikate zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr oder nicht innerhalb üblicher Lieferfristen erhältlich sind. Nicht näher beschriebene Materialien werden durch den Bauträger entsprechend der Gesamtkonzeption ausgewählt und bemustert; dies ailt auch für eventuell alternativ ausgewählte Materialien bzw. alternativ vorgesehene Ausführungsarten.

Für die Zählereinrichtungen (Verbrauchserfassungsgeräte) außer Stromzähler, also für z. B. Kalt- und Warmwasser werden verkäuferseitig ausschließlich die Installationsanschlüsse hergestellt.

# Energiebedarfsausweis

Dem Käufer ist bekannt, dass die Angaben des Energiebedarfsausweis gemäß EnEV. Stand 2016, rechnerisch ermittelt werden und weder Beschaffenheitsangaben noch Informationen zum tatsächlichen Energiebedarf bzw. Energieverbrauch des Vertragsobjekts enthalten.

## Parkett

Holz ist ein Naturprodukt, deshalb kann es selbst bei gleicher Holzart zu Farbunterschieden und Schwindungsprozessen kommen. Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass sich bei Verlegen von Parkett auf Böden mit Fußbodenheizung Fugen bilden können und dies keinen Mangel darstellt. Der Käufer wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Pflegehinweise der Parketthersteller üblicherweise eine Luftfeuchtigkeit von 50-60% voraussetzen, welche der Käufer z. B. mittels Raumbefeuchter sicherzustellen hat.

# Naturstein

Da es sich um ein Naturprodukt handelt, kann es zu Farbunterschieden, sogenannten "Einschlüssen" oder auch abweichenden Strukturen kommen. Dies stellt ausdrücklich keinen Mangel, auch keinen optischen Mangel dar. Naturstein ist trotz Imprägnierung nicht völlig unempfindlich gegen Flecken und Kratzer und insbesondere empfindlich bei säurehaltigen Reinigungsmitteln etc. Spätere Verfärbungen oder Veränderungen des Natursteins aufgrund unsachgemäßer Behandlung stellen keinen Mangel dar.

# Eingriffe Wände und Decken

In Wohnungswände mit schall- und/oder brandschutztechnischen Anforderungen dürfen keine Einbauten oder bauliche Änderungen ohne fachtechnische Freigabe und Aufsicht vorgenommen werden. Die Wände und Decken mit schallschutztechnischen Anforderungen sind den Beurkundungsplänen zu entnehmen. Die Wände und Decken mit brandschutztechnischen Anforderungen sind dem Brandschutzkonzept zu entnehmen.

# Eingriffe Boden

Einbauten, bauliche Änderungen oder Befestigungen am oder im Boden dürfen ohne fachtechnische Freigabe und Aufsicht nicht vorgenommen werden, um z.B. die Fußbodenheizung oder die bauphysikalischen Aufbauten nicht zu beschädigen und/oder zu beeinträchtigen.

Die Farbtöne von elastischen Verfugungen können trotz gleicher Farbbezeichnung von der Fliesenfugenfarbe abweichen. Mit plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460. Abschnitt 2. Diese Fugen können somit reißen. In der Regel überschreiten die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion (z.B. Estrich) die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Diese Fugen unterliegen insoweit nicht der Gewährleistung und sind daher vom Nutzer in regelmäßigen Abständen zu erneuern.

Aufgrund des Materialverhaltens von Beton und Bewehrungsstahl können sich Risse bilden. Bei Stahlbetonbauteilen gehören Risse zum Prinzip der Lastabtragung, da der Beton keine nennenswerten Zugkräfte aufnehmen kann. Das führt dazu, dass der Beton eine Rissbildung erfahren muss, damit Zugkräfte in den Bewehrungsstahl übertragen werden können. Sogenannte Haarrisse an Bauteilen, Putz- und Spachtelflächen und Verfugungen bis 0,3 mm stellen keinen Mangel dar. Diese Haarrisse entstehen aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe beim Austrocknen notwendigerweise, sie werden auch als "Kriech-" oder "Schwindrisse" bezeichnet. Vorgenannte Risse werden vor Ablauf der Gewährleistungsfrist ausgebessert.

# Wartungshinweise

Alle Anstricharbeiten und elastische Fugen werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Diese Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Es sind käuferseitig Wartungsarbeiten notwendig, besonders für die der Witterung ausgesetzten Anstrichflächen, sowie Holz- und Metallteile. Auch alle Elemente, die zur Funktion von Fenstern, Fenstertüren oder Türen dienen, werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller ausgestattet und bedürfen zur Funktionserhaltung einer regelmä-Bigen Wartung und gegebenenfalls Justier- und/oder Austauschmaßnahmen. Diese Arbeiten müssen auf Grund der käuferseitigen Benutzung und dem damit einhergehenden Verschleiß durchgeführt werden und stellen keinen Mangel dar. Technische Anlagen und Bauteile, die der Witterung sowie Frost und/oder Tausalz ausgesetzt sind (z.B. elastische Fugen), sowie sonstige wartungsbedürftige Anlagen und Einrichtungen (z.B. Fenster, Fenstertüren, Sonnenschutzanlagen und Türen) sind vom Käufer laufend ab Übergabe durch Fachfirmen warten zu lassen. Wartungsverträge sind käuferseitig abzuschließen, insbesondere für die die Dächer und Dachterrassenabläufe, die elastischen Verfugungen, die Aufzüge, die Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitäranlagen, technische Einrichtungen für Zu- und Abwasseranlagen, die Rauchabzugsanlagen, die Brandschutzeinrichtungen wie z.B. Brandschutzklappen, Rauchmelder, die Fenster und Türen (einschließlich Tiefgaragentor), die Außenanlagen und Spielgeräte sowie alle sonstigen Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und/oder Funktionsfähigkeit hat. Es wird von einer bestimmungsgerechten Nutzung aller Sanitäranschlüsse ausgegangen; es werden keine automatisch wirkenden Spüleinrichtungen vorgesehen. Versäumen die Käufer die Beauftragung der erforderlichen Wartung, führt dies zum Ausschluss von Gewährleistungsrechten für Mängel, die bei einer fachgerechten Wartung nicht oder nicht in der Weise eingetreten wären. Plastische Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig

Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen obliegt dem Nutzer. Im Falle des Versagens der Dichtung wird die gewünschte Wasserundurchlässigkeit dieser Bereiche nicht mehr gewährleistet. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung. Überdies haften die Käufer für Personen- und Sachschäden, wenn die fehlende Wartung zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit führt (z. B. der Spielgeräte). Die Wartungsarbeiten sind bereits während der Gewährleistungszeit auf Kosten der Eigentümergemeinschaft durchzuführen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten sind zu Kellergeschossräumen, in denen Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht sind, deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.

# Möblierung

Während der ersten 2 Jahre nach Erstbezug entweicht immer noch Baufeuchtigkeit aus Decken und Wänden. Es ist daher unzweckmäßig, Tapezierarbeiten vor Ablauf von 2 Jahren nach Erstbezug durchzuführen oder Möbel direkt an Außen- oder Innenwänden aufzustellen. Auch nach Ablauf von 2 Jahren ist eine Möblierung an Außenwänden problematisch, insbesondere wenn "vollflächige" Schrankwände aufgestellt werden. Möbel vor Außenwänden sollen daher so aufgestellt werden, dass eine ausreichende Hinterlüftung stattfinden kann. Wird diese Empfehlung nicht eingehalten, trägt der Käufer das Risiko, dass es hinter und in Möbelstücken an Außenwänden zu Feuchtigkeit mit nachfolgender Schimmelpilzbildung kommt. Küchenmöbel müssen grundsätzlich schallentkoppelt an den Wänden angebracht werden, andernfalls trägt der Käufer das Risiko eventueller Schallübertragungen.

# Heizen und Lüften

Die unter Beachtung der DIN 4108 (Wärmeschutz) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) erfolgende Bauweise und die im Bauwerk enthaltene Feuchtigkeit erfordern ein entsprechendes Wohn- und Nutzungsverhalten der Bewohner. Dazu gehört täglich mehrmaliges "Stoßlüften". Unter "Stoßlüften" wird das wiederholte kurzzeitige (5 bis 10 Minuten) und vollständige Öffnen der Fensterflügel verstanden, um zu vermeiden, dass bestimmte Obergrenzen der relativen Raumluftfeuchte überschritten werden, da ansonsten Stockflecken und Schimmelbildung auftreten können. Lüften durch Kippstellung von Fenstern ist nicht nur wenig wirksam, sondern kann sich sogar nachteilig bemerkbar machen. Ein regelmäßiges Heizen ist notwendig, damit auch bei Abwesenheit der Bewohner und Nutzer die in den technischen Normen vorgesehenen Temperaturen an den Wand- und Deckenoberflächen unterschritten werden und die Bauteile nicht auskühlen, der Taupunkt im Bauteil nicht erreicht wird und keine Schäden an Bauteilen und keine Schimmelbildung eintreten. Dabei setzt die DIN 4108 voraus, dass Aufenthaltsräume (dies sind alle Zimmer und Küche) mit mind. 19° Celsius beheizt werden. Ebenso ist die mechanische Abluftanlage mit der übergebenen Grundeinstellung in Betrieb zu halten. Der Käufer verpflichtet sich ausdrücklich, diese Regeln einzuhalten, wozu er bei Übergabe der Wohnung vom Bauträger weitere Hinweise (Wohntipps) erhält.

# Kellerräume

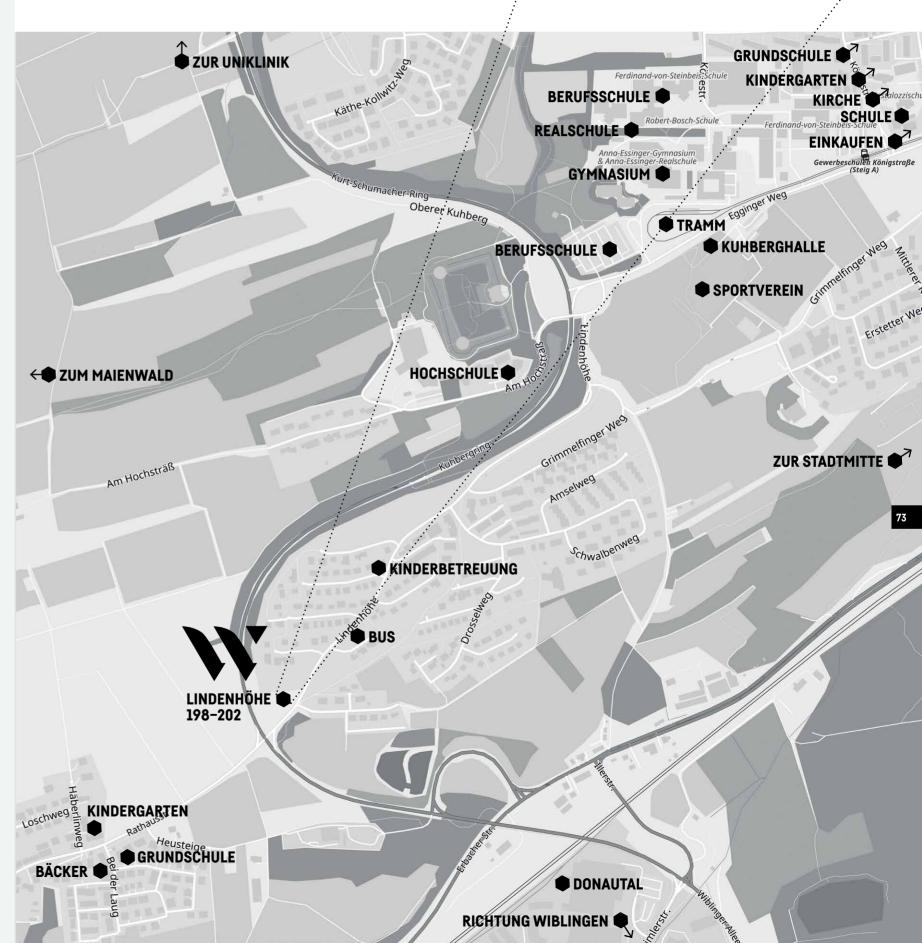
Kellerräume in denen sich Kellerabteile der Wohnungen befinden, werden bedarfsgerecht mechanisch mit niedrigem Luftwechsel entlüftet, sie werden nicht beheizt. Feuchteempfindliche Güter sollten dennoch in den Untergeschossen nicht gelagert werden. Die Kellertrennwände werden in offener Bauweise ausgeführt,

so dass über die mechanische Belüftung mit Feuchtesteuerung über die Lüftungsanlage, ein Luftaustausch gewährleistet ist. Da sich die entsprechenden Kellerfenster auch im Bereich der zu den Wohnungen gehörenden Abstellkeller befinden können, sind die Eigentümer dieser Kellerräume verpflichtet, regelmäßig nach Anweisung der Eigentümergemeinschaft zu lüften. Die Systemtrennwände dürfen daher nicht vollflächig verstellt oder verkleidet werden. Alle Kellerräume sind nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen.

# B Pläne

Soweit in dieser Baubeschreibung auf Grundrisspläne Bezug genommen wird, sind die Grundrisspläne gemeint, die dem jeweiligen Kaufvertrag beigefügt sind (Beurkundungspläne). Alle angegebenen Maße sind als "circa-Maße" im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen. Die Wohnflächen wurden anhand der Entwurfsplanung nach Rohbaumaßen ermittelt. Alle durch die Baubeschreibung und die Genehmigungsplanung nicht bzw. nicht eindeutig festgelegten Details werden gemäß der Ausführungsplanung des Planers, der Projektanten und den Berechnungen des Statikers in enger Abstivmmung mit dem Bauträger ausgeführt. Die Farbgebung erfolgt grundsätzlich nach Angaben des Planers nach Abstimmung mit dem Bauträger. Änderungen, die sich im Zuge der Ausführungsplanung ergeben und vom Architekten aus funktionalen und gestalterischen Gründen als notwendig erachtet werden, bleiben vorbehalten. Ferner bleiben auch Änderungen vorbehalten, die keine objektive Wertminderung bedeuten und auch Änderungen, die auf Grund behördlicher Auflagen oder technisch bedingt notwendig werden Änderungen im Rahmen der haustechnischen Planung sind möglich. Als vertraglich geschuldete Leistung gelten ausschließlich die Bestandteile des Kaufvertrags und der Bezugsurkunden und gehen den Beschreibungen in diesem Prospekt vor. Für die Darstellung der Sanitärgegenstände wurden Computersymbole verwendet, welche keine detailgetreue Darstellung der vereinbarten Produkte enthalten. Die genaue Lage und Orientierung kann sich aus technischem Erfordernis ändern. Schraffierungen dienen nur zur optischen Darstellung von unterschiedlichen Bodenbelägen oder zur Beschreibung von Wandaufbauten, für die Art und Weise der Oberflächenausführung ist nur die Baubeschreibung maßgeblich. Die Beurkundungspläne sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach der Fertigstellung der Wohnung genommen werden. In den Vermarktungs- und Werkplänen, Visualisierungen und/oder in weiteren den Käufer übergebenen Unterlagen (die nicht Vertragsbestandteil sind) dargestellte Möbel und Bepflanzungen sind unverbindliche Planungsvorschläge und nicht im Leistungsumfang des Verkäufers enthalten. Die Abbildungen in diesem Prospekt sind als Visualisierung der einzelnen Gewerke zu verstehen und sind als Beispiele für die Ausführung zu sehen. Sofern vorgenannte Unterlagen die Umgebung des Vertragsobjekts darstellen, ist diese Darstellung ebenfalls unverbindlich





# **Impressum**



# Bauträger

Ambiente Wohnbau Immobilien GmbH & Co. KG Stuttgarter Str. 27 89075 Ulm



# Beratung und Verkauf

Fiducia Immobilien GmbH Herdbruckerstraße 11 89073 Ulm

Telefon 0731 / 880 150 73 Telefax 0731 / 880 150 77 E-Mail info@fiducia-immobilien.de







# Angebotsvorbehalt

In dieser Broschüre dargestellte Einrichtungen, Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen und Ausstattungen in den Abbildungen haben nur beispielhaften Charakter und sind kein Vertragsbestandteil. Maßgeblich sind ausschließlich die Teilungserklärung, die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag.

Druckfehler, Irrtümer sowie Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.

Grundrisse und Visualisierungen sind nicht zur Maßentnahme geeignet. Alle Angaben und Zeichnungen in dieser Broschüre entsprechen dem Planungsstand Mai 2019.

© 2018 castamap.de - Kartendaten: OpenStreetMap (Lizenz: ODbl)

# Broschürengestaltung

ATTACKE Werbeagentur GmbH, Ulm. www.attacke.love



