

A T R I U M H A U S

BETTRINGERWALD

ALLGEMEINE BAUBESCHREIBUNG



PROJEKTbeschreibung

Die Wohnbebauung liegt an zentraler Stelle zwischen dem Ortskern der Stadt Schwäbisch Gmünd, Unterbettringen und Waldstetten. In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, Sporthalle, Einkaufsmarkt, Arzt und Apotheke.

Die bestehende Bebauung ist ein funktionaler Stahlbetonbau. Sie erfährt eine Erweiterung durch Reihenhäuser mit ungewöhnlich großen, nach Süden ausgerichteten Gartengrundstücken.

An der Scheffoldstraße entstehen zwei exklusive Wohneinheiten mit interessantem Zuschnitt als Officehaus mit einem separat erschlossenen Büro-Teil; Die östliche Einheit erhält zusätzlich eine Doppelgarage mit eigenem Eingang und einem interessanten Zuschnitt.

Insgesamt werden 29 Stellplätze ausgewiesen, wobei 14 Stellplätze als Carportstellplätze erstellt werden.

Auf die Außenanlage wird, entsprechend dem Außenanlagenplan, großer Wert gelegt. Die Garage wie auch Carports, werden in Holzständerbauweise erstellt, wobei die Garage denselben Außenputz wie das Gebäude erhält und das Sektional-Garagentor elektrisch betrieben wird.

Der energetische Standard entspricht der EnEV 2014.

WOHNUNGSTypOLOGIE

Entlang der Scheffoldstraße entstehen zwei exklusive Einheiten als Office Haus, mit offenen Wohnungsgrundrissen und je einem separat erschlossenen Büro-Teil. Die östliche Einheit erhält zusätzlich eine Doppelgarage.

Der zentrale Zugang erfolgt über die moderne Eingangshalle mit einladender Treppenanlage. Dieser Bereich erschließt im EG und OG insgesamt drei Wohn- und zwei Büroeinheiten und bietet den Zugang zu den Reihenhäusern sowie einen Zugang zum Untergeschoss. Der bestehende Gebäudeteil ist teil-

unterkellert und jede Gebäudeeinheit erhält einen Kellerraum im UG. Über ein weiteres Treppenhaus im Südwesten werden zwei weitere Wohneinheiten erschlossen.

Die Gebäudehöhe hat ein Rohbaumaß in EG von ca. 3.00 m und in 1. OG von ca. 2.75 m.

SONSTIGES

Bei Unklarheiten über die Art der Bauausführung bzw. die Qualität der Baustoffe, wird eine „mittlere Qualität und Güte“ vereinbart. Sollten sich aufgrund der noch zu erstellenden Statik die Wandstärken ändern, so sind diese bindend.

ROHBAU

Der Rohbau ist bestehend, die neu zu erstellenden Reihenhäuser werden wie folgt erstellt:

Der Rohbau wird entsprechend der technischen Regeln erstellt; d.h. die Gründung erfolgt nach Dimensionierung bzw. Plänen des Statikers.

Die Kanalisation wird entsprechend den Plänen bzw. Vorgaben ausgeführt; nachdem die vier Gebäudeteile nicht unterkellert sind, kommt eine Flächendrainage zur Ausführung; auf die vom Statiker dimensionierte Betonbodenplatte, werden die Außenwände bzw. Wohnungstrennwände aus Kalksandstein oder Beton ausgeführt; nichttragende Zwischenwände werden als Hochlochziegel (HLZ) erstellt.

Die Wohntrennwand zwischen den Wohnungen Nr. 3 und Nr. 4 bzw. Nr. 11 und Nr. 12 wird folgendermaßen ausgeführt:

- a) 24 cm starke Trennwand aus KS oder Beton
- b) 10 cm starke Vorsatzschale mit 40 mm starker Schalldämmung (doppelte Beplankung)

GESCHOSSDECKEN

Stahlbetondecke entsprechend statischer Dimensionierung.

GESCHOSSTREPPEN

Stahlbetonfertigteiltreppen mit Holzbelag als Tritt- und Stellstufe.

DACH

Stahlbetondecke mit Wärmedämmung (EnEV 2014) und bituminöser Abdichtung. Das Gefälle des Flachdachs wird mittels einer Gefälledämmung ausgeführt.

DACHTERRASSEN, LOGGIEN, BALKONE

Die Bereiche erhalten zweilagige Polymerbitumen-Schweißbahnen. Alle Stahlteile im Außenbereich sind feuerverzinkt.

VERWAHRUNGEN

Sämtliche Bleche als Titanzink.

HAUSTECHNIK

Die Heizungsanlage besteht aus einem Gasbrennwertgerät mit Flüssiggas. Auf dem Flachdach wird eine Solaranlage erstellt; die Größe des Gasbrennwertgeräts bzw. die Größe der Solaranlage wird vom Fachingenieur berechnet und festgelegt. Die Wärme- und Warmwasserversorgung für das ganze Gebäude wird von einem Gasbrennwertkessel sichergestellt. Die gesamte Heiz-, Warmwasser-

und Regelungstechnik wird im Untergeschoss untergebracht. Die Regelung erfolgt witterungs- und zeitabhängig. Die Wärmeverteilung erfolgt über Steig- bzw. Fallstränge zu den einzelnen Nutzern.

Die Wärmemenge wird über Wärmemengenzähler für die einzelnen Nutzer erfasst. Das gesamte Gebäude wird über eine Fußbodenheizung erwärmt. Die Verteilerschränke bzw. die Verteiler werden in untergeordneten Räumen montiert. Die Regelung der einzelnen Räume erfolgt über Raumthermostate. Die Fußbodenheizungsverteiler werden mit Volumenstromreglern und Absperrventilen raumabhängig ausgestattet.

FUSSBODENHEIZUNG

Warmwasserfußbodenheizung mit Kunststoffrohren; jede Wohneinheit erhält eine Vorrichtung für einen Wärmemengenzähler. Die Regelung erfolgt über Raumthermostate; jedes Bad erhält einen Handtuchheizkörper, der an die Fußbodenheizung (Achtung: Niedertemperaturheizung!) angeschlossen ist.

SANITÄR-EINRICHTUNG

INSTALLATIONEN

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz. Die Wassermessung erfolgt über einen Hauptwassermesser im UG und gemieteten Wohnungswasserzähler als Unterputzzähler mit Chromrosetten, mit Ablesung in den Wohnungen. Als Kalt- und Warmwasserleitungen werden Kupfer- bzw. Kunststoffleitungen verlegt, Abwasser-Falleitungen aus schallgedämmten Kunststoffrohren, Anbinde-Leitungen und Stragentlüftungsröhre in HT-Kunststoff.

Installation unter Beachtung DIN 4109, Mindestanforderung, gültige Fassung von 1989. Alle Leitungen sind gegen Schallübertragung entkoppelt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind gegen Wärmeverlust und Schwitzwasser gedämmt, bzw. im Schutzrohr verlegt.

LÜFTUNG

Innenliegende WCs werden mechanisch nach DIN 18017, Teil 3 entlüftet. Mechanische Abluftanlage mit Einzelgerät pro Wohnung mit veränderlichem Volumenstrom pro Wohnung mit reduzierter Dauerlüftung und erhöhter Bedarfslüftung mit Einzellüfter über Dach. Der Nutzer ist durch entsprechendes Fensterlüften eigenverantwortlich dafür, dass der notwendige Luftwechsel für die reduzierte Lüftung, Nennlüftung sowie Intensivlüftung gewährleistet ist. Anschlussmöglichkeit eines Dunstabzuges (Umluft!) in der Küche.

AUSSTATTUNGEN

Sanitäre Einrichtungen nach Planeintrag. Alle Einrichtungsgegenstände, EU-Marken-Fabrikat erster Qualität, Farbe Weiß. Alle Armaturen Geräuschgruppe 1 EU-Marken-Fabrikate, Einhebelmischer mit Keramikscheiben, verchromt.

BADEWANNE

Einbauwanne Keramag Nr. 1, Größe gemäß Grundrißplanung ca. 170/75 cm, mit Exzenter-Ab und Überlaufgarnitur. Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit verchromter Brausegarnitur bestehend aus Handbrause und verstellbarem Strahl, Brauseschlauch 125 cm bzw. 200 cm und Wandstange 90 cm (nur in Wohnungen ohne separate Dusche). Wannengriff verchromt.

DUSCHE

Klassik Duschwanne Keramag Renova Nr. 1, Duscharmatur Ideal Standard CeraPlan III, Brausearmatur AP, Chrome. Brausenset Dusche Hansgrohe Croma 100, verchromt, Brauseschlauch 150 cm und Wandstange 90 cm.

WASCHTISCH (IM BAD)

Waschtische Keramag Renova Nr. 1, Größe ca. 60 cm. Waschtischarmatur Ideal Standard CeraPlan III Chrome.

SPIEGEL

Kristallglasspiegel über Waschtisch. Handwaschbecken (im WC) Keramag Handwaschbecken Renova Nr. 1, Waschtischarmatur Ideal Standard CeraPlan III Chrome, Kristallglasspiegel über Waschbecken.

WC

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, Klosettsitz/Deckel weiß, WC mit Wandeinbau-Spülkasten mit Betätigung von vorne oder von oben. Spülkasten mit Zweimengenbetätigung.

KÜCHE

Anschlussmöglichkeit für Abwasser, Kalt- und Warmwasser für Spüle und Spülmaschine, jedoch ohne Armaturen und Einrichtungsgegenstände, Anschlüsse vorgerichtet nach Standard-Möblierung. Als Grundlage dient der Architektenplan. Die Wasser- und Abwasserleitungen sind vorgeplant. Bei Umplanungen der vorgesehenen Spülen-Anordnung durch den Erwerber muss beachtet werden, dass die Leitungen hinter der Küchenzeile auf Putz verzogen werden müssen. Es ist daher eine Arbeitsplatte mit einer Einbautiefe von ca. 70 cm einzuplanen.

Alle Wohnungen erhalten Anschlüsse und Aufstellmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner im zentralen Waschraum im UG, die Reihenhäuser jeweils im Haus.

ELEKTROINSTALLATION (ALLGEMEIN)

ZÄHLERPLATZ

Der Zählerplatz zur Messung der elektrischen Leistung befindet sich zentral im UG des Gebäudes.

UNTERVERTEILER

Der Unterverteiler mit Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter ist in der jeweiligen Wohneinheit unter Putz montiert.

MEDIENVERTEILER

Ein Medienverteiler zur Aufnahme des Telefons, Internet und TV Komponenten, ist in der jeweiligen Wohneinheit unter Putz montiert.

TV-ANSCHLUSS

TV-Anschluss in Wohn- und Schlafräumen.

TELEKOMMUNIKATION UND INTERNET

Telefon- und Internetanschluss ist in allen Wohn- und Schlafräumen über das Datennetz über die Bereitstellung der 1. Anschlussdose möglich.

TÜRKOMMUNIKATIONSANLAGE

Eine Gegensprechanlage mit Freisprecheinrichtung im Flur der Wohnung mit Verbindung zur Sprechstelle in der Briefkastenanlage und einem Etagenruftaster von der Wohnungstür ist vorhanden. Die Reihenhäuser erhalten eine zusätzliche Klingel an der jeweiligen Eingangstür.

BRIEFKASTENANLAGE

Jede Wohneinheit erhält einen Briefkasten. Reihenhäuser an der jeweiligen Eingangstür. Für die Anordnung ist der Architekt verantwortlich.

SCHALTER UND STECKDOSEN

Die Anzahl der Schalter und Steckdosen sind in Standardausstattung nach DIN 1805 ausgeführt.

LÜFTUNG

Die innenliegenden Räume für Bad und WC werden über einen elektrischen Lüfter entlüftet.

RAUCHMELDER

Ausstattung mit batterieversorgten Einzelgeräten nach den gesetzlichen Anforderungen.

HEIZUNGSREGELUNG

Die Heizungsregelung erfolgt über Temperaturregler oberhalb der Beleuchtungsschalter im Raum.

RÄUME INNERHALB DER WOHNUNGEN UND BÜROS

BAD

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 1x Wandauslass, 1x Einfachsteckdose, 1x Doppelsteckdose.

WC-RAUM

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 1x Steckdose.

KÜCHE

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 1x Wandauslass, 2x Ausschalter, 1x Herdanschluss, 1x Spülmaschinenanschluss, Steckdosen für Dunstabzugshaube und Kühlschrank, 3x Doppelsteckdose.

FLUR

Beleuchtung 2x Deckenauslass (je nach Flurgröße), Tastschalter, 2x Einfachsteckdose.

ABSTELLRAUM

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 1x Steckdose.

KINDERZIMMER

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 2x Doppelsteckdose, 1x Einfachsteckdose.

TERRASSE/BALKON

Beleuchtung 1x Wandauslass, 1x Kontrollausschalter, 1x Steckdose.

WOHNEN/ESSEN

Beleuchtung 2x Deckenauslass, 2x Ausschalter, 1x Einfachsteckdose, 2x Doppelsteckdose, 2x Dreifachsteckdose.

SCHLAFZIMMER

Beleuchtung 1x Deckenauslass, 3x Wechsel/Kreuzschalter, 3x Doppelsteckdose, 1x Einfachsteckdose.

KELLERRAUM

1x Deckenauslass, 1x Ausschalter, 1x Leuchtstofflampe 36W, 1x Einfachsteckdose mit Klappdeckel.

AUSSTATTUNG ALLGEMEINBEREICHE

STROMZÄHLUNG

Alle elektrischen Installationen außerhalb der Wohnung (Außenanlagen), werden über Gemeinschaftsstromzähler zur Kostenabrechnung erfasst.

BELEUCHTUNG

Die Allgemein- und Außenbeleuchtung (Treppenhaus, Außenanlagen) erfolgt mit geeigneten Leuchten nach Auswahl der Planer in Abstimmung mit den Architekten und Bauherrn. Die Schaltung erfolgt mit Taster und Zeitschaltuhr oder soweit zweckmäßig über Bewegungsmelder.

GIPSER

INNENWÄNDE

Einlagiger Gipswandputz; zum Tapezieren gerichtet, Oberfläche Qualität Q2.

BAD

Kalkwandputz mit Schienen, zum Verlegen von Platten gerichtet.

EINGANGSHALLE

Gipswandputz + Kunstharzputz.

UG

Betonwände bleiben unverputzt, gemauerte Wände werden mit Kalk verputzt.

AUSSENPUTZ

WDVS (Polystyrol), Stärke gemäß Gutachter. Putz in gescheibter Ausführung, fungizider Farbanstrich (die vom Architekt und der Stadt Schwäbisch Gmünd bestimmt wird).

LICHTKUPPELN

Lichtkuppeln entsprechend Planung des Architekten in den Obergeschossen, starr, vorgerichtet für Motor.

FENSTER

Ausführung als Kunststoffenster (gemäß Farbkonzept), 3-fache Verglasung mit Ein-Hand-Dreh-/Kipp-Funktion. Fenster in Aufenthaltsräumen entlang der Scheffoldstraße als Schallschutzfenster, 3-fache Verglasung. Fenstersims aus Alu, gemäß Farbkonzept beschichtet.

ROLLLÄDEN

Alle Fenster außer Fenster der Eingangshalle erhalten einen Rollladen, manuell bedienbar. Bodentiefe Fenster im Wohnzimmer erhalten Rollläden mit Motor.

HAUSTÜREN REIHENHÄUSER

Alu-Tür, thermisch getrennt als Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung und Wechselgarnitur, sowie Aufbruch geschütztem Sicherheitsschloss. Mit Briefkasten, Klingel und Gegensprechanlage. Zusätzlich wird eine Klingel auch am Haupteingang angebracht.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Wohnungseingangstüren als Vollspantüren, weiß lackiert, mit Holzumfassungszarge; Klimaklasse 3, Knauf-Garnitur außen, Drückergarnitur innen. PZ Einsteckschloss mit 3 Schlüsseln.

FENSTERSIMSE (INNEN)

Marmor 2 cm stark, Ecken leicht gerundet. Entweder Jura gelb oder Jura grau (nach Wahl). Fenster in Bädern und WCs erhalten keine Innenfensterbänke, hier werden die Ablagen gefliest.

ESTRICH

65 mm starker Heizestrich mit 60 mm Wärmedämmung als Trittschalldämmung. Ausführung im EG anstatt PS Ausführung, in PU. Der nicht unterkellerte Bereich erhält als Feuchtigkeitsschutz eine Lage Bitumenschweißbahn.

TÜREN

Holztüren mit Umfassungszarge, weiß lackiert. Ausführung mit Röhrenspanneinlage außer in Abstellräumen. Bundbartschloss, Badezellenschloss in WC + Bad. Drücker in Edelstahl.

BODENBELÄGE

WOHNUNGEN

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Heizestrich.

WOHNRÄUME

Parkett, Eiche Mosaik, Nutzstärke ca. 8 mm, fußbodenheizungsg geeignet, Holzsockelleiste.

FLURE

wie vor beschrieben, Parkett oder wahlweise Bodenfliesen.

BAD / WC / DUSCHE

Keramische Fliesen, nach Bemusterung, passend zum Wandbelag.
Materialpreis: 25,00 €/m² netto.

KÜCHE

Bodenfliesen wie vor, einschl. Sockelfliesen oder Parkett.
Materialpreis: 25,00 €/m² netto.

BALKON, TERRASSEN

Terrassen, Betonwerksteinplatten in Kiesbett verlegt. Balkone, Holzbelag: Sibirische Lärche.

TREPPENHAUS-EINGANGSHALLE

Treppenläufe Tritt- und Stellstufen aus Plattenbelag. Podeste aus gleichem Material, schwimmend verlegt, Sockelplatten.

WANDBELÄGE FLIESEN

AUSWAHL

Fliesen nach Bemusterung, auf vorbereitetem Untergrund geklebt. Sämtliche Wandbeläge ohne Sockelplatten. Elastische Wartungsfugen zwischen Badewanne und Wandfliesen, sowie zwischen Boden und Wände, Innenecken.

Materialpreis: 25,00 €/m² netto.

BAD / DUSCHE / WC

Wände im Duschbereich raumhoch gefliest, ansonsten ca. 1,50 m hoch gefliest.

WC

Nach Architektenplan. An zwei Wänden- im Bereich der Sanitärgegenstände abgestimmt auf die Fensterbrüstung.

KÜCHE

Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch, über den Arbeitsplatten, im Bereich der Herd- und Spülen Kombination.

MALER- UND TAPEZIERARBEITEN

TREPPENHAUS

Unterseiten der Treppenläufe und Treppenpodeste mit Dispersionsanstrich bzw. Roll-Putz, Wände eingefärbter Kunstharz-Reibeputz.

UNTERGESCHOSS

Wände und Decken Dispersionsanstrich, weiß.

WOHN-, SCHLAF- UND KINDERZIMMER, FLUR / DIELE

Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, weiß.

BAD / WC

Decken mit Raufaser tapeziert.

METALL

Treppengeländer usw. erhalten einen Deckenanstrich aus Acryl- und Kunstharzlackbasis. Alle Stahlteile im Außenbereich feuerverzinkt.

AUSSENANLAGEN

TERRASSENABTRENNUNG

Holzlattenkonstruktion.

GELÄNDE

Grob-Planierung und Fein-Planierung mit Aufbringen von Mutterboden bzw. extensiven Boden entsprechend Planung des Gartenarchitekten. Für Geländesetzungen kann keine Gewähr übernommen werden. Bäume, Büsche bzw. Vegetation nach Planung.

GRÜNFLÄCHEN

Generell Bodenlockerung und Raseneinsaat. Zugangswege: Betonpflaster oder Asphaltausführung, notwendige Treppen aus Betonstufen.

BELEUCHTUNG

Installation von Außenbeleuchtung an den Hauszugangswegen und Garagenhof. Zeitsteuerung über Treppenhausrelais.

BAUENDREINIGUNG

Das Bauvorhaben erhält eine Grundreinigung vor Übergabe, eine Feinreinigung durch die Erwerber vor dem Einzug erübrigt sich dadurch nicht.

SONDERAUSSTATTUNG

Alternative Ausstattungsmöglichkeiten gemäß Designlinie SILVA nach Abstimmung gegen Aufpreis möglich. Gewisse Änderungen sind nur gemäß festgelegtem Terminplan möglich.

ANMERKUNGEN

Der Ausführung der Wohngebäude liegen die gültigen Verkaufspläne sowie diese Baubeschreibung zugrunde. Der Bauträger hält sich bei der Ausführung grundsätzlich an diese Baubeschreibung. Oder-Positionen werden vom Wohnungsunternehmen entschieden. Wird infolge technischen Fortschritts anderes, gleichwertiges Material verwendet oder werden infolge behördlicher Auflagen oder Anordnungen, Lieferausfall, Materialknappheit oder Höherer Gewalt Leistungsänderungen und Umdisponierungen notwendig, so wird dies vom Käufer akzeptiert, soweit damit keine qualitativen Minderungen verbunden sind.

Setzungen im Bereich der Außenanlagen und Gartenterrassen nach Übergabe des Bauwerks können nicht ausgeschlossen werden und gehen zu Lasten des Erwerbers. Die in den Baugenehmigungsplan eingezeichneten Möblierungsvorschläge sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten. Die im Kaufpreis enthaltenen Einrichtungen gemäß Designlinie CLASSIC sind in der Baubeschreibung aufgeführt.

Die Holzqualitäten entsprechen den einschlägigen DIN- Vorschriften. Bei Massivholzteilen ist ein Verdrehen und eine Rissbildung nicht auszuschließen. Die möglicherweise entstehenden Risse haben jedoch keinen Einfluss auf Konstruktion und Standsicherheit und rechtfertigen keine Wertminderungen. Alle außenliegenden Holzteile und Holzwerkstoffe sind je nach Wetterbeanspruchung in regelmäßigen Abständen zu streichen.

In Küchen, Bädern und WCs können danach die dauerelastischen Verfugungen durch ein evtl. Absenken des schwimmenden Estrichs abreißen. Notwendige Nachbesserungen dieser Wartungsfugen gehen zu Lasten des Erwerbers (Gewährleistungsfrist 6 Monate nach Abnahme).

Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung der Häuser zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. dem Bauträger vorbehalten.

Maßliche Differenzen der Innenraummaße gegenüber den Baueingabeplänen, die sich bei der Bearbeitung der Arbeitspläne ergeben und Änderungen aus technischen Gründen bleiben vorbehalten. Dies gilt auch für Änderungen der in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände. Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, sind Sonderwünsche des Käufers und müssen von ihm zusätzlich bezahlt werden.

Aufgestellt:

Schwäbisch Gmünd, den 21.03.2016

BAUVORHABEN

Atriumhaus Bettringer Wald

BAUHERR

BauWerk Süd GmbH, Baumwasenstraße 41, 73614 Schorndorf

PLANUNG

Architekten Preiß, Paradiesstraße 26, 73525 Schwäbisch Gmünd

A T R I U M H A U S

BETTRINGERWALD