



Inmitten der westlichen Wälder

Zentrales Leben in Dinkelscherben an der Zusam



Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



INMITTEN DER WESTLICHEN WÄLDER

EXKLUSIVES LEBEN IN DINKELSCHERBEN
AN DER ZUSAM

Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



INHALT

04 LAGEBESCHREIBUNG

06 GRUNDRISSE
GEWERBE HAUS A/B

10 GRUNDRISSE
HAUS C

20 GRUNDRISSE
HAUS D

32 GRUNDRISSE
HAUS A

36 GRUNDRISSE
HAUS B

38 IMPRESSIONEN

44 BAUBESCHREIBUNG

DINKELSCHERBEN

ORT.

BESCHREIBUNG DER LAGE

Dinkelscherben ist eine wachsende und lebhafte Marktgemeinde im schwäbischen Landkreis Augsburg, die etwa 25 Kilometer westlich von Augsburg entfernt ist. Dinkelscherben liegt inmitten des Naturparks Augsburg-Westliche Wälder, fast komplett in der Landschaft der Reischenau, dem mittleren Teil des Naturparks Augsburg-Westliche Wälder.

Dinkelscherben entstand aus einer Rodesiedlung etwa im 11. Jahrhundert und wurde erstmalig im Jahre 1162 urkundlich erwähnt. Für die damalige Entwicklung des Ortes was die Burg Zusameck wichtig, deren Überreste auch heute auf dem Schlossberg (Kalvarienberg) nördlich über dem Markt Dinkelscherben zu finden sind. Der Burgplatz wurde bereits zur Jungsteinzeit besiedelt. Die Zeit von 1485 bis 1540 war für die Ansiedlung von besonderer Entwicklung. Im Jahr 1485 erhielt Dinkelscherben den Blutbahn und die Hohe Gerichtsbarkeit durch Friedrich III und im Jahr 1507 wurde es von der Pfarrei Steinekirch losgelöst und zur selbständigen Pfarrei. Kaiser Maximilian I hat im Jahr 1514 das Marktrecht verliehen und ein paar Jahre später bekam Dinkelscherben ein eigenes Wappen.

Mit Eröffnung der Teilstrecken Augsburg-Dinkelscherben im Jahr 1853 und Dinkelscherben-Burgau im Jahr 1854 erhielt Dinkelscherben über die somit entstehende Bahnstrecke Augsburg-Ulm. Der Anschluss an das Eisenbahnnetz wurde für den Markt Dinkelscherben und seine Entwicklung sehr bedeutsam und verstärkte noch einmal mehr die zentralörtliche Funktion in der Reischenau. Wegen der sinkenden Fahrgastzahlen wurde der Personenverkehr auf der Nebenbahn am 24. September 1966 eingestellt. Mitte der 1990er Jahre sank auch das Güteraufkommen, sodass der Güterverkehr zum 31. Januar 2000 eingestellt und die Strecke daraufhin abgebaut wurde.

Im Zuge der Gebietsreform der 1970er Jahre wurden durch Rechtsverordnung der Regierung und auf eigenen Wunsch neun umliegende Orte und deren Weiler eingemeindet. Im ganzen Gemeindegebiet leben somit ca. 6.700 Menschen. Durch die Nähe zur neuen Universitätsklinik, die tolle Infrastruktur und das Naherholungsgebiet Westliche Wälder vor Ihrer Haustüre, finden Sie hier die ideale Lage für Ihren Start ins Eigenheim.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und alle Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor Ihrer Haustüre. Es gibt alles in Dinkelscherben. Das Leben in Dinkelscherben und in der Reischenau zeichnet sich durch ein breites Angebot für Freizeit, Kultur und Tourismus aus. Vereine, Gruppen und verschiedene Akteure gestalten aktiv und

oftmals ehrenamtlich das kulturelle Leben im Gemeindegebiet. In Dinkelscherben gibt es über 100 aktive Vereine und andere Gruppen, die dafür sorgen, dass im Ort stets und zu jeder Jahreszeit etwas geboten ist.

In der Reischenau geht es dem Jung und Alt gut. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es mehrere öffentliche Spielplätze mit verschiedenen Geräten. Idyllisch am Berg gelegen, umgeben von vielen Bäumen und herrlicher Natur befindet sich das Panoramabad Dinkelscherben. Die Anlage ist ausgestattet mit einem kleinen Kinderspielplatz, beheiztem Kinderplanschbecken, großer Liegewiese und einem 50 m Schwimmerbecken mit Sprungturm und Kinderrutsche. Die große Sonnenterrasse lädt ein zu einem kleinen Mittagsimbiss oder auf eine Tasse Kaffee am Nachmittag. Es wird durchgehend saniert und auf dem neuesten Stand gehalten. In der gesamten Reischenau finden Sie viele Kilometer an Wanderwegen, die für Radtouren oder ausgiebige Spaziergänge geeignet sind. In Dinkelscherben, beim Rathaus und dem Café Kindler, befinden sich zwei kostenlose E-Bike-Ladestationen.

Für Pendler steht ein aktives Nahverkehrsnetz direkt in Bahnhofsnähe zur Verfügung. Der dreigleisige Bahnhof Dinkelscherben wird durch den Fugger-Express bedient, der jeweils im Stundentakt als Regional-Express von Ulm nach München und als Regionalbahn von Dinkelscherben nach München verkehrt, sodass in Richtung München ein Halbstundentakt besteht. In wenigen Autominuten erreichen Sie die Autobahn A 8 und sind somit an das überregionale Autobahnnetz zwischen Augsburg, München, Stuttgart und Lindau angebunden.

Die hohe Lebensqualität in Dinkelscherben zeichnet sich auch dadurch aus, dass Sie alles vor Ort einkaufen können. In einer Vielzahl an Geschäften finden Sie alles von Waren des täglichen Bedarfs über Kleidung bis hin zum Luxuriösen. Verschiedene Supermärkte, Bäckereien, Metzger und Läden verschiedener Arten lassen keine Wünsche offen. Und wem doch noch etwas fehlt, der ist durch die hervorragende verkehrstechnische Anbindung schnell und jederzeit in der Stadt Augsburg oder einem Nachbarort. In Dinkelscherben und seinen Ortteilen sind über 400 Betriebe gemeldet, die Hälfte davon im Bereich Handwerk, Industrie und Handel. Dies sorgt natürlich für eine wirtschaftliche Vielfalt und für attraktive Arbeitsplätze. Die Gemeinde ist sehr stark daran interessiert, die Reischenau nach vorne zu bringen und die Zukunft der Region attraktiv und nachhaltig zu gestalten.



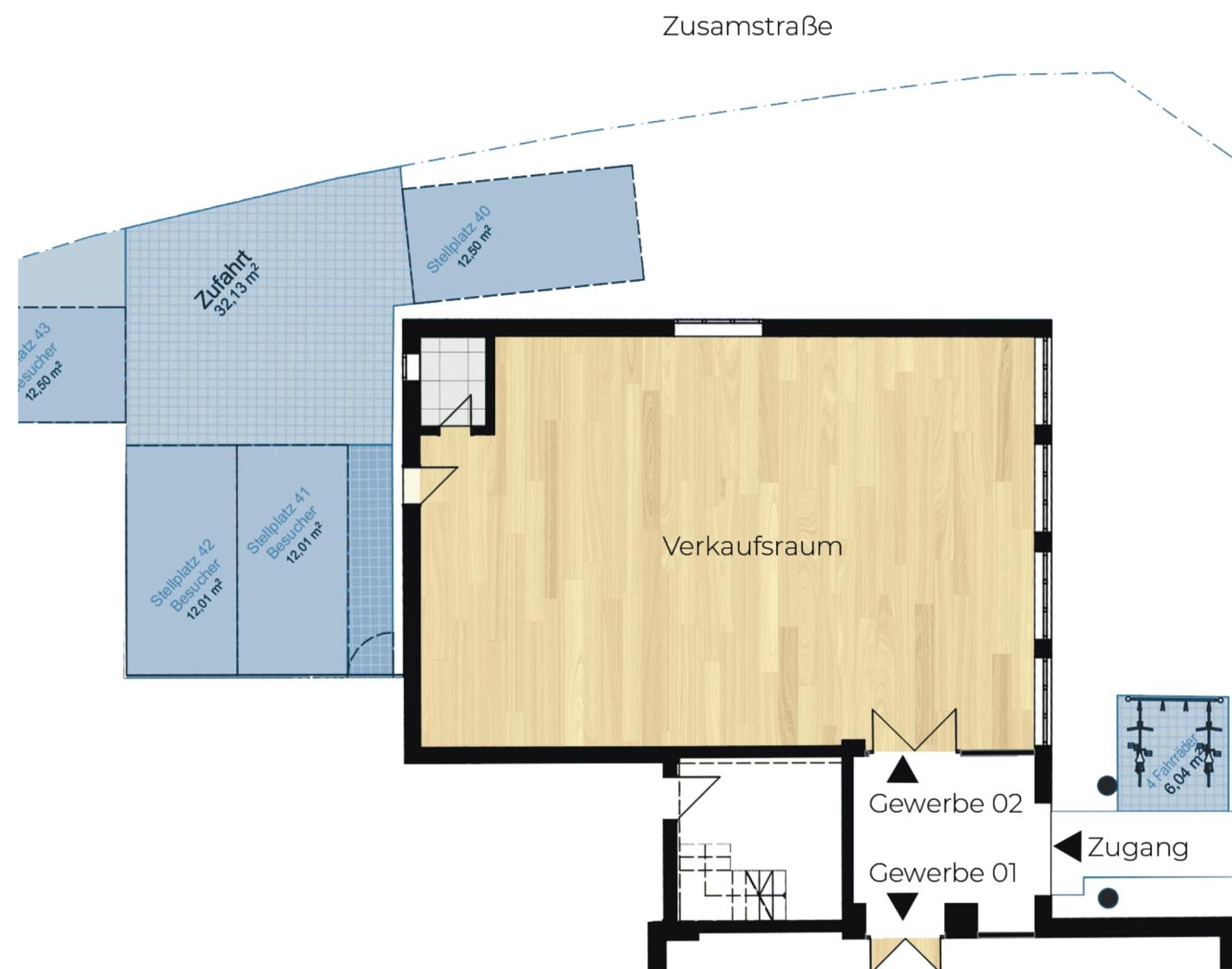
© Printmaps.net / OSM Contributors



Bahnhofstraße Richtung Südwesten



Zusamstraße in Richtung Nordwesten



G1

Gewerbeeinheit 1, Haus A / EG

Verkaufsraum	143,71 m ²	Büro	17,69 m ²
Diele	5,05 m ²	Lager	46,44 m ²
Werkstatt	10,24 m ²	Archiv	11,58 m ²
Gesamtfläche G1		236,12m²	

G2

Gewerbeeinheit 2, EG Haus B

Verkaufsraum	114,56 m ²
WC	2,74 m ²
Gesamtfläche	117,30 m²

01



WOHNUNG 01, Haus C / EG

Diele	6,86 m ²
Bad	8,28 m ²
Eltern	17,11 m ²
Kind	15,56 m ²
Wohnküche	25,48 m ²
<hr/>	
Fläche Whg. 01	73,29 m²
Terrasse (18,00 m ²) zur Hälfte	9,00 m
Gesamte Wohnfläche Whg. 01	82,29 m²
Gartenanteil	102,07 m ²





Perspektive von Südwesten



Perspektive von Nordosten

02



WOHNUNG 02, Haus C / EG

Diele	10,71 m ²
Bad	9,33 m ²
Schlafen	15,67 m ²
Wohnküche	32,76 m ²
Kammer	5,16 m ²
WC	2,51 m ²

Fläche Whg. 02 **76,14 m²**

Terrasse (20,00 m²) zur Hälfte 10,00 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 02 **86,14 m²**

Gartenanteil 44,59 m²



03



WOHNUNG 03, Haus C / EG

Diele	12,97 m ²
Bad	10,70 m ²
priv. Arbeiten	11,03 m ²
Gäste	16,44 m ²
Ankleide	12,92 m ²
Eltern	15,63 m ²
Kammer	3,81 m ²
WC	2,36 m ²
Fläche Whg. 03	118,49m²
Terrasse (25,00 m ²) zur Hälfte	12,50 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 03	130,99 m²
Gartenanteil	70,91 m ²



04



Wohnung 04, Haus C / OG

Diele	2,89 m ²
Bad	6,07 m ²

Schlafen 11,55 m²

Wohnküche 24,88 m²

Fläche Whg. 04 45,39 m²

Terrasse (26,37 m²) zur Hälfte 13,19 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 04 58,58 m²



05



Wohnung 05, Haus C / OG

Diele	6,38 m ²
Bad	8,15 m ²

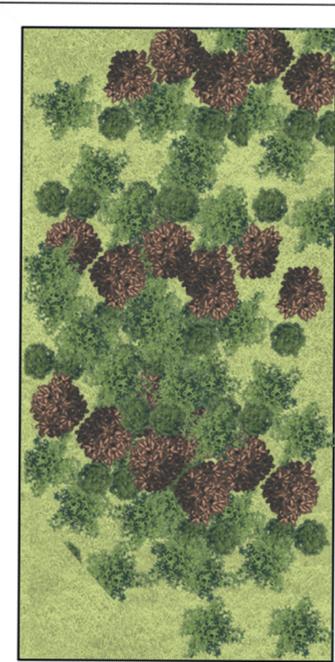
Schlafen 16,73 m²

Wohnküche 28,65 m²

Fläche Whg. 05 62,63 m²

Dachterrasse (18,66 m²) zur Hälfte 9,33 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 05 71,96 m²



Umgebungsdocumentation



06

Wohnung 06, Haus C / OG

Diele	10,29 m ²
Bad	7,86 m ²
Eltern	24,10 m ²

Kind	12,37 m ²
Wohnküche	21,15 m ²
Kammer	3,98 m ²
WC	2,09 m ²

Fläche Whg. 06 81,84 m²

Terrasse (49,37 m²) zur Hälfte 24,69 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 06 106,53 m²



07



Wohnung 07, Haus C / DG

Diele	8,30 m ²
Bad	9,02 m ²

Eltern	16,19 m ²
Kind	11,81 m ²
Wohnküche	29,07 m ²

Fläche Whg. 07 **74,39 m²**

Dachterrasse (15,98 m ²) zur Hälfte	7,99 m ²
-------------------------------------------------	---------------------

Gesamte Wohnfläche Whg. 07 **82,38 m²**

08



Wohnung 08, Haus C / DG

Diele	4,41 m ²
Bad	4,51 m ²

Schlafen	11,38 m ²
Wohnküche	35,75 m ²

Fläche Whg. 08 **56,05 m²**

Dachterrasse (15,94 m ²) zur Hälfte	7,97 m ²
-------------------------------------------------	---------------------

Gesamte Wohnfläche Whg. 08 **64,02 m²**



09

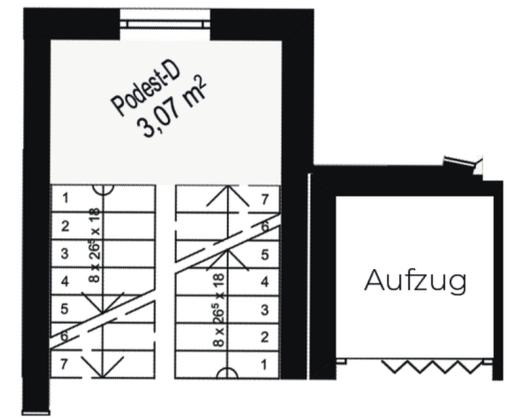


WOHNUNG 09, Haus D / EG

Diele	2,06 m ²
Kammer	1,74 m ²
Bad	8,24 m ²
Wohnküche	29,15 m ²
Kind	14,86 m ²
Eltern	16,27 m ²
Fläche Whg. 09	72,32 m²
Terrasse (14,99 m ²) zur Hälfte	7,50 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 09	79,82 m²
Gartenanteil	85,05 m ²



Blick aus der Zusamstraße auf die Kirche St. Anna



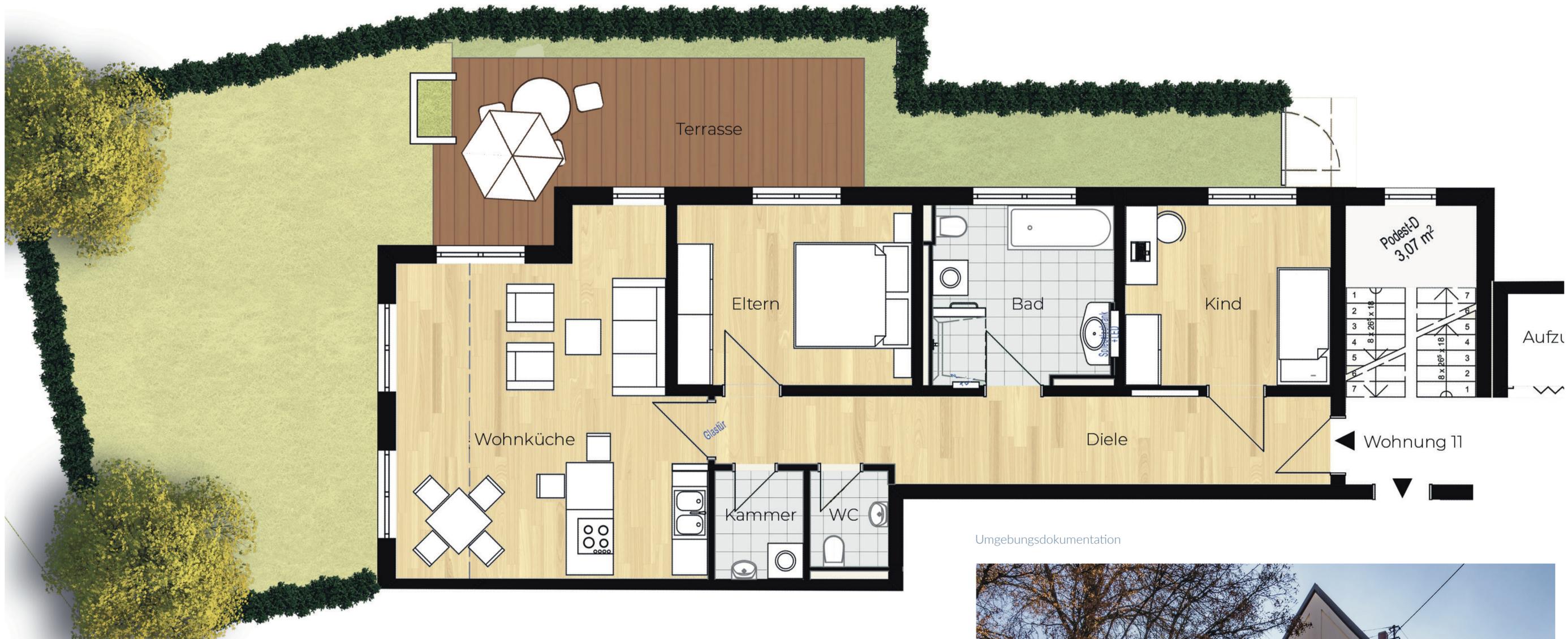
10

Wohnung 10, Haus D / EG



Diele	14,65 m ²
Bad	8,28 m ²
Schlafen	1,96 m ²

Wohnküche	36,27 m ²
Eltern	15,43 m ²
Fläche Whg. 10	76,59 m²
Terrasse (10,27 m ²) zur Hälfte	5,14 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 10	81,73 m²
Gartenanteil	88,91 m ²



Umgebungsdocumentation



11



Wohnung 11, Haus D / EG

Diele	14,46 m ²
Bad	9,14 m ²
Kind	10,63 m ²
Eltern	12,17 m ²

Wohnküche	28,31 m ²
Kammer	2,76 m ²
WC	2,16 m ²
<hr/>	
Fläche Whg. 11	79,63 m²
Terrasse (18,00 m ²) zur Hälfte	9,00 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 11	88,63 m²
Gartenanteil	69,86 m ²



12



Wohnung 12, Haus D / OG

Diele	8,65 m ²
Bad	7,92 m ²
Kind 1	16,05 m ²
2	
Kind 2	14,96 m ²
Wohnküche	27,97 m ²
Kammer	3,06 m ²
Eltern	14,43 m ²
Fläche Whg. 10	93,04 m²
Terrasse (23,06 m ²) zur Hälfte	11,53 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 12	104,57 m²



Umgebungsdocumentation



13



Wohnung 13, Haus D / OG

Diele	12,74 m ²
Bad	9,34 m ²
Kind 1	11,07 m ²

Kind 2	11,07 m ²
Eltern	21,52 m ²
WC	2,16 m ²
Wohnküche	41,20 m ²

Fläche Whg. 13 **109,05m²**

Terrasse (30,53 m²) zur Hälfte 15,27 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 13 **124,32 m²**



Umgebungsdocumentation



14

Wohnung 14, Haus D / DG



Eingang	1,39 m ²
Wohnküche	46,67 m ²
Abstelle	3,08 m ²
Bad	3,95 m ²

Kind 1	14,85 m ²
Kind 2	19,84 m ²
Eltern	18,05 m ²
Bad	9,58 m ²
Fläche Whg. 14	117,41m²
Terrasse (67,03 m ²) zur Hälfte	33,52 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 14	150,93 m²

15



WOHNUNG 15, Haus A / OG

Diele	16,21 m ²
Kind 1	14,82 m ²
Kind 2	14,12 m ²
Flur	11,14 m ²
Eltern	17,82 m ²
Ankleide	15,28 m ²
Bad	13,63 m ²
Wohnküche	39,08 m ²
Kammer	2,98 m ²
Dusche / WC	3,88 m ²
WC	1,67 m ²
Wintergarten	25,88 m ²
Fläche Whg. 15	176,51 m²
Terrasse (18,83 m ²) zur Hälfte	9,42 m ²
Gesamte Wohnfläche Whg. 15	185,93 m²



16

WOHNUNG 16, Haus A / DG



Eingang	1,32 m ²
Podest	3,39 m ²
Diele	17,86 m ²
Kind 1	17,19 m ²
Kammer	2,88 m ²
Kind 2	15,95 m ²
Eltern	16,85 m ²
Wohnküche	45,34 m ²
Bad	11,19 m ²

Fläche Whg. 16 131,97 m²

Terrasse (16,18 m²) zur Hälfte 8,09 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 16 140,06 m²





17



Wohnung 17, Haus B / OG

Eingang	1,69 m ²
Wohnküche	62,15 m ²
Abstell	4,19 m ²
Eltern	19,35 m ²

Bad	9,10 m ²
Kammer	2,32 m ²
Kind	11,47 m ²

Fläche Whg. 17 110,27 m²

Balkon (4,50 m²) zur Hälfte 2,25 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 17 112,52 m²



18



Wohnung 18, Haus B / DG

Eingang	2,79 m ²
Wohnküche	48,74 m ²
Eltern	15,92 m ²

Kind	9,76 m ²
Bad	7,55 m ²

Fläche Whg. 18 84,76 m²

Balkon (10,84 m²) zur Hälfte 5,42 m²

Gesamte Wohnfläche Whg. 18 90,18 m²

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



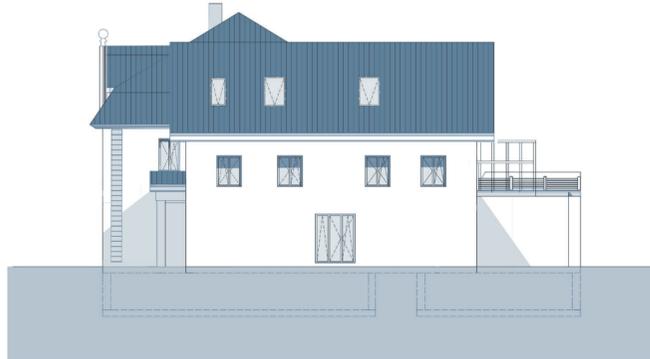
IMPRESSIONEN



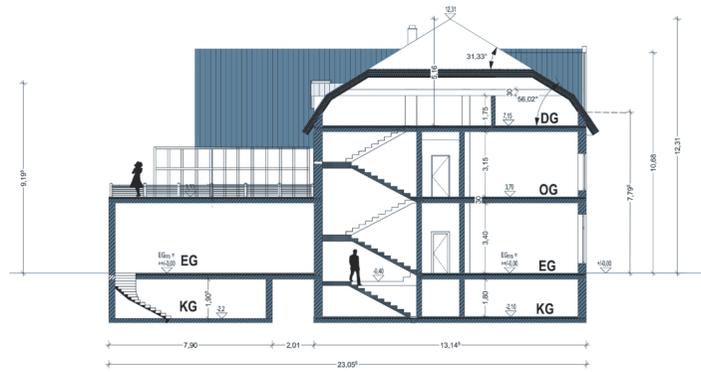
ANSICHTEN / SCHNITTE

AUSSENANLAGEN / TG.

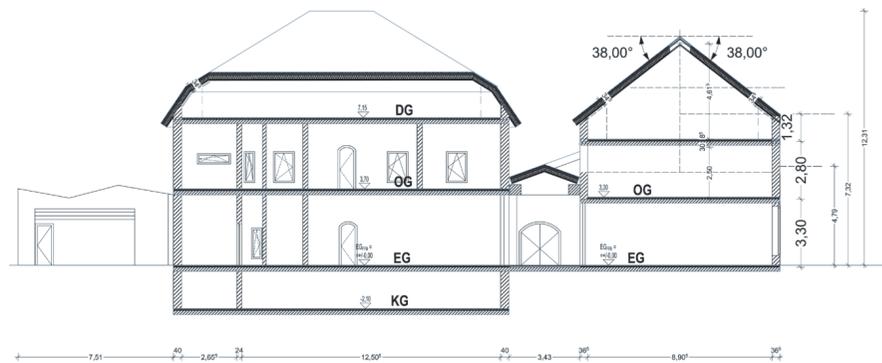
Haus A+B / Ansicht Nordost



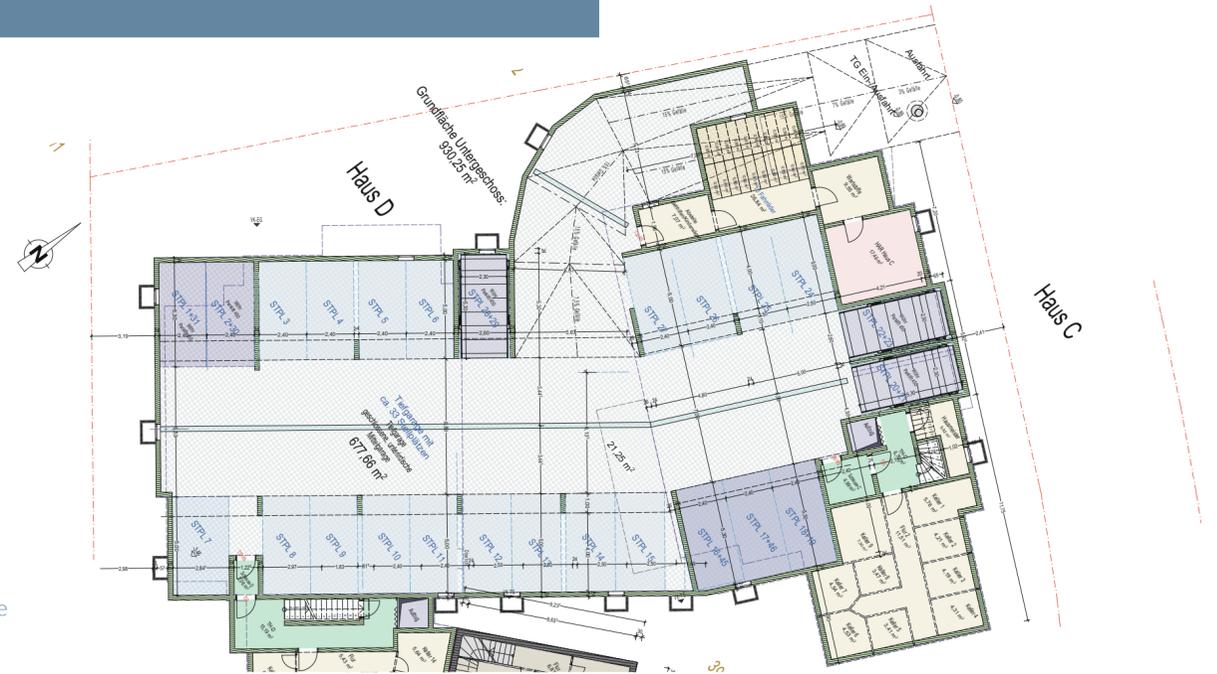
Schnitt Haus A



Schnitt Haus A+B



Tiefgarage



Freianlagenplanung



BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemein:

Bestand:

Neue Heizungsanlage im Untergeschoss und Neuaufteilung des Kellers und der Außenanlagen gemäß der folgenden Beschreibung. Neuaufteilung der Wohnungen in den Ober- und Dachgeschossen und Erweiterung des Bestandes im Bereich des Anbaus (Erweiterungsbau) nach den anerkannten Regeln der Technik. Sanierung der Fassaden und der Terrassen, Neubau der Balkonanlage und Erneuerung der Fenster und Türen gemäß der folgenden Beschreibung (unter Punkt 4.). Sanierung des Treppenhauses, neuer Belag mit Natursteinplatten (Granit oder Feinstein).

Die gesamten Gebäude werden statisch überprüft und fachgerecht und soweit möglich nach den geltenden DIN Normen bzw. den anerkannten Regeln der Technik ertüchtigt, Risse werden stabilisiert und geschlossen, Setzungen werden ebenfalls stabilisiert und ggf. nach Vorgaben der Statik unterfangen.

Abbrüche/Durchbrüche nach Planung des Bauträgers und der Fachplaner sowie in Abstimmung mit der Baubehörde und dem Architekten.

Neubau:

PKW und Fahrradabstellplätze für jede Wohnung in der neu errichteten Tiefgarage, die über die Zusamstraße mit Aus- und Einfahrt erschlossen ist. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Untergeschoss. Im Untergeschoss befindet sich auch die gemeinsame witterungsunabhängige Wertstoffsammelstelle.

In den Außenanlagen befinden sich die Außenstellplätze und Fahrradabstellplätze. Die Wohnanlage ist mit einer zentralen Schlüssel-Schließanlage ausgestattet (je Wohnung 4 Schlüssel und 2 Fernbedienung für die Tiefgarage). Das Grundstück wird, wo erforderlich, mit einem Doppelzaun in DB eingezäunt. Alle Gartenwohnungen bekommen eine Gartentür, einen von innen schaltbaren Bewegungsmelder und eine Trennwand in Holzfaser-Zement-Platten-Ausführung.

Der Kaufpreis versteht sich mit schlüsselfertiger Fertigstellung und Übergabe des entsprechenden Miteigentumsanteils. Im Kaufpreis sind alle Arbeiten für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum beinhaltet. Alle anfallenden Kosten wie Baukosten inklusive Nebenkosten, Baustelleneinrichtung, Genehmigungsgebühren, Kosten für Spezialtiefbau und Außenanlagen, Hausanschlüsse und die Planungs- und Fachplanerkosten wie auch eine Planänderung der jeweiligen Wohnung sind im Kaufpreis enthalten.

2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler:

2.1 Kellergeschoss

Hinweis:

Die Bestandsgebäude sind nicht komplett unterkellert. Die Kellerbereiche sind unbeheizt und haben teilweise eine natürliche Belüftung. Die Kellerräume sind für eine hochwertige Nutzung gleichgültig welcher Nutzungs-/Beanspruchungsklasse im Hinblick auf die Kellerbauweise zur Zeit der Errichtung des Objekts 1960 und weiter deshalb nicht geeignet, weil unter bauphysikalischen und raumklimatischen Gesichtspunkten im Kellerbereich bautechnische Maßnahmen unterbleiben.

2.1.1 Fundamente/Bodenplatte

Bestand:

Die vorhandene Fundamentsohle/Bodenplatte und Fundamente im Bereich der Kellerräume 1-11 bleibt bestehen. Aus den Bestandsplänen geht hervor, dass es sich um eine Betonplatte mit Streifen- und Einzelfundamenten handelt. Zurzeit ist im Untergeschoss kein Feuchtigkeitseintritt feststellbar. Eine komplette Trockenheit des Kellers (wie bei einem Neubau) kann nicht versprochen werden und ist auch nicht geschuldet. **Neubau:** Die Neubauten sind unterkellert und haben eine gemeinsame Tiefgarage, die von den beiden Neubauten über das Treppen-

haus und die Aufzüge verbunden ist. Die Fundamentierung und die Bodenplatte wird in wasserundurchlässigen Beton nach den Vorgaben des beauftragten Tragwerkplaners ausgeführt.

2.1.2 Wände

Bestand:

Das vorh. Außenmauerwerk im Keller besteht aus Stahlbetonwänden. Neue Fundamente werden als Einzel- oder Streifenfundamente nach statischem Erfordernis ausgeführt. Unterfangungen von vorh. Wänden werden in Beton oder Mauerwerk je nach Vorgaben der Tragwerksplanung ausgeführt. Ein erneutes Verputzen bzw. ein Anstrich der Kellerinnenwände ist vorgesehen. **Neubau:** Die Außenwände werden gemäß der Statikberechnung in Stahlbeton ausgeführt.

2.1.3 Decken

Bestand:

Die Bestandsdecken werden erhalten und wo erforderlich, mit Schall- und Wärmeschutz gem. Nachweis ertüchtigt. Die vorhandenen Decken werden auf ihre Tragfähigkeit hin untersucht, und wo erforderlich, instandgesetzt, bzw. ggf. ertüchtigt und/oder brandschutztechnisch aufgewertet. Im Bereich neuer Trennwände und erhöhter Nutz- und Ausbaulasten werden ggf. Verstärkungen erforderlich; dies wird im Einzelfall geprüft. Wo erforderlich; werden Öffnungen in Decken brandschutztechnisch wieder geschlossen und beschädigte Bereiche ausgebessert. **Hinweis:** Die Decken werden auch nach der Sanierung bezüglich Ihres Schwingungs- und Durchbiegungsverhaltens teilweise nicht dem aktuellen Stand der Regeln der Technik entsprechen.

Neubau:

Die Decken in den Neubauten entsprechen den anerkannten Regeln der Technik und werden durch den Statiker vorgegeben und gemäß den Vorgaben Schallschutz erstellt.

2.1.4 Kellerfenster und Kellerschächte

Kellerfenster und Kellerschächte werden nach Vorgaben und in Abstimmung mit dem Architekten neu eingebaut und bekommen eine Aushebelsicherung oder im Bestand ertüchtigt oder erneuert.

2.1.5 Kellerabteile

Kellerabteile werden in Systembauweise als Aluminiumtrennwände erstellt. Jedes Kellerabteil wird auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet und erhält einen Lichtauslass und eine Steckdose.

Hinweis:

An den Wänden und Decken der Kellergeschossräume sind teilweise Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich in Kellergeschossräumen (auch unter 2 Meter Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Dies ist eine technische Notwendigkeit und stellt keinen Mangel dar. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in den o.g. Bereichen der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

2.1.6 Lichtschächte

Vorhandene Lichtschächte werden in Abstimmung mit dem Architekten/der Denkmalpflege, sofern und soweit es möglich ist, saniert, ansonsten in Beton, Mauerwerk oder als Kunststofflichtschächte ausgeführt und mit verzinkter Gitterrostabdeckung und wenn möglich, gegen Abheben gesichert.

2.1.7 Böden Keller

Bestand:

Kellerböden werden überarbeitet und neu mit Fliesenbelag gestaltet.

Hinweis:

Da es sich um einen Altbau handelt, ist es nicht auszuschließen, dass auch nach der Sanierung Feuchtigkeit auftreten kann. Eine komplette Trockenheit des Kellers kann technisch nicht gewährleistet werden und stellt keinen Mangel dar. Feuchteempfindliche Gegenstände können ggf. nicht im Keller gelagert werden.

Neubau:

Die Kellerböden der Abstellräume, in der Wertstoffsammelstelle und in den Fluren werden mit Fliesenbelag gemäß Vorgabe Architekt gestaltet.

2.2 Oberirdische Geschosse

2.2.1 Außenwände

Bestand:

Die Fassade der Objekte besteht teilweise aus verputztem Mauerwerk. Die Fassade wird, ebenfalls in Abstimmung mit der Denkmalpflege, gereinigt, wo erforderlich, werden Fehlstellen ausgebessert und in Abstimmung mit der Denkmalpflege gestrichen. Gesimse und sonstige Verkleidungen aus Klinker, bzw. Mauerziegel werden, wo erforderlich, in Abstimmung mit der Denkmalpflege instandgesetzt.

Neubau:

Die Außenwände werden gemäß der Statik und dem Energieeinsparverordnung (gemäß EnEV 2016) in Mauerwerk errichtet. Die geplante Gestaltung siehe Eingabepläne Architekt.

2.2.2 Innenwände

Bestand:

Tragende Wände, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände, die neu errichtet werden, werden in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder in Trockenbaukonstruktion nach statischen, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Neubau:

Tragende Wände, Wohnungstrenn- und Treppenhauswände werden gemäß der Tragwerksplanung und des Brandschutzkonzeptes in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder mit Verfüllziegeln ausgeführt.

2.2.3 Innenwände nicht tragend

Nichttragende Innenwände, die neu errichtet werden, werden in Trockenbauweise (Metallständerwände beidseitig mit Gipskartonplatten beplankt) oder in Mauerwerk ausgeführt. In Bereichen von Bädern und WC´s werden die Vorwandinstallationen mit Vorsatzschalen in Trockenbauweise oder mit Ytong-Steinen verkleidet.

2.2.4 Schachtabtrennungen, Verkleidungen

Wo aus technischen, optischen und ggf. aus Gründen des Brandschutzes benötigt, werden Schachtabtrennungen und Verkleidungen von Leitungsverzügen, Abkofferungen bzw. abgehängte Decken als Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

2.2.5 Decken

Bestand:

Die vorhandenen Decken werden auf ihre Tragfähigkeit hin untersucht, und, wo erforderlich, instandgesetzt, ggf. ertüchtigt und/oder brand- und schallschutztechnisch aufgewertet. Die Decken entsprechen teilweise bezüglich ihres Schwingungs- und Durchbiegungsverhaltens nicht dem den anerkannten Regeln der Technik.

Neubau:

Die Decken der Gebäude C+D werden in Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen ausgeführt.

2.3 Dach

2.3.1 Konstruktion

Bestand:

Das Flachdach (Gebäude A) wird grundsaniert und neu gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und gemäß der Eingabeplanung mit Kiesschüttung versehen, begrünt oder als Dachterrassen genutzt.

Neubau:

Die Dachterrassen/Flachdächer werden gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und gemäß der Eingabeplanung mit Kiesschüttung versehen, begrünt oder als Dachterrassen genutzt.

Die Dachterrassen erhalten in der Regel einen Belag aus WPC-Dielen.

2.3.2 Spenglerarbeiten

Mauer- und Gesimsabdeckungen aus Titanzink. Fallrohre für Balkon-, Loggia und Dachentwässerungen, sowie evtl. vorh. Einlaufkästen aus Titanzinkblech. Die Festlegung erfolgt durch den Bauherrn/Architekt. Alle Balkone und Terrassen erhalten ein pulverbeschichtetes Stahlgeländer in postgrau DB 702 in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter

Wo Oberlichter oder Dachflächenfenster neu eingebaut oder erhalten werden, werden deren Außenverkleidungen und Dachdeckungen in Abstimmung mit dem Bauamt erneuert. Neue Oberlichter werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut. Dachfenster bekommen eine Beschattung von innen.

2.3.4 Dachdeckung Bestand und Neubau

Das Dach der Aufstockung (Gebäude B) und der Neubauten (C+D) wird mit Dachziegeln (Biberschwanz oder gleichwertig) neu eingedeckt, der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen.

2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Bestandsgebäude in der aktuellen Fassung ausgeführt. Für die Neubauten wird ein neuer Energieausweis nach Fertigstellung erstellt.

2.5 Schalltechnische Anforderungen

Hinweis:

Es wird bezüglich des Schallschutzes ein separates Gutachten durch ein spezialisiertes Ingenieurbüro erstellt, in dem die möglichen Maßnahmen zur Verbesserung des Bestandes untersucht und festgelegt werden. Diese werden nach Abschluss der Arbeiten auf ihre Umsetzung geprüft.

Bestand:

Die Erfüllung der Anforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109 wird, soweit technisch möglich, geschuldet. Darüber hinaus wird, soweit unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Bestandsbauteile möglich, ein erhöhter Schallschutz in Anlehnung an DIN 4109, Beiblatt 2 für Wohnungstrennwände und -decken rechnerisch nachgewiesen und in der Ausführungsphase überwacht, jedoch nicht bindend geschuldet. Für messtechnische Abweichungen beim erhöhten Schallschutz wird keine Gewährleistung übernommen.

Neubau:

In den Neubauten wird der Schallschutz gemäß den anerkannten Regeln der Technik und Vorschriften eingehalten.

Mind. Luftschalldämm-Maße Wohnungstrennwände:	$R'_{w} \geq 53$ dB
Treppenraum-Trennwände:	$R'_{w} \geq 53$ dB
Geschosstrenndecken:	$R'_{w} \geq 54$ dB
Neue Wohnungseingangstüren:	$R'_{w} \geq 37$ dB

Max Trittschallpegel Geschosstrenndecken:	$L'_{n,w} \leq 53$ dB
Neue Treppenläufe:	$L'_{n,w} \leq 58$ dB
gem. Schallschutzgutachten.	

2.5.1 Schalldämmung innerhalb der Wohnung

Auf besondere Schalldämmmaßnahmen innerhalb der eigenen Wohnbereiche wird verzichtet ist aber auf Käuferwunsch in Abstimmung mit dem Fachplaner möglich.

2.5.2 Zulässige Schalldruckpegel haustechnischer Anlagen

In Aufenthaltsräumen dürfen haustechnische Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen gemeinsam keinen Schalldruckpegel von >30 dB verursachen. Einzelne, kurzzeitige Spitzen sind möglich. Die übrigen Geräusche haustechnischer Anlagen dürfen 30 dB

(A) nicht überschreiten. Sofern es sich um Dauergeräusche von Lüftungsanlagen ohne auffällige Einzeltöne handelt, sind hier 5 dB höhere Werte zulässig.

Hinweis:

Bei den Lüftungsanlagen wird der o.g. Pegel im nächstgelegenen, schutzbedürftigen Aufenthaltsraum nach DIN 4109 beurteilt. Dies gilt nicht innerhalb des eigenen Wohnbereiches.

3. Haustechnik

3.1 Heizung

Die Heizungsanlage für die Wohnanlage wird durch einen Fachplaner berechnet und ein gemeinsames Konzept erstellt. Momentan geplant ist der Neubau/Einbau einer Luft/Luft-Wärmepumpe und Pufferspeicher als Grundlast-Heizung, sowie eine Gas-Brennwertgerät als Spitzen-Heizung und zur Brauchwassererwärmung gemäß Berechnungen/Anforderungen EnEV.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen der Gebäude B, C und D und zusätzlich Profil-Flachheizkörper mit zusätzlichen Handtuchhalter-Heizkörpern in den Bädern der Wohnungen. Gebäude A wird über vorhandene bzw. neu einzubauende Heizkörper beheizt.

3.2 Sanitär

In allen Wohnungen:

Standard-Ausstattung WC, Waschbecken und Badewanne, Duschen soweit möglich bodengleich oder mit möglichst geringem Höhenversatz und mit Rinne gefliest.

Genauere Ausstattung der Bäder, der WC´s mit Dusche und der Gäste-WC´s, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Grundrisse im Exposé und in der Planung Fachplaner Sanitär.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

- Sanitäre Einrichtungsgegenstände Bad/Dusche-WC
- Mittelablaufwanne Acryl derby 180x80cm mit Ab-/Überlauf mittig weiss VIGOUR
 - Artiga-Duschrinne mit Dichtmanschette gerade 800mm Nr. 600800ART
 - Farbset Brausebatterie Talis E verchromt
 - Waschtisch Renova Nr.1 Plan 65x48cm mit Hahnloch und Überlauf weiss von Keramag
 - Handtuchhalter Rondo2, 2-teilig verchromt 464mm drehbar Emco
 - Wand-Tiefspül-WC Renova Nr.1 ohne Spülrand/Rimfree weiss Keramag
 - WC-Sitz Sama weiß passend zu Renova Nr.1 Scharniere in Edelstahl abnehmbar mit Absenkautomatik
 - Papierhalter Rondo2 ohne Deckel verchromt Emco
 - Wandbidet Renova Nr.1 weiss NEU Keramag
 - Handtuchring Rondo2 starr verchromt Emco

Sanitäre Einrichtungsgegenstände Gäste-Bad/Dusche-WC

- Handwaschbecken Renova Nr.1 Plan 50x38cm mit Hahnloch und Überlauf weiss Keramag
- A l t e r n a t i v: Einh.Waschtischbatt.Eurostyle Cosmopol. Mit Ablaufgarnitur verchromt Grohe
- Handtuchhaken Rondo 28mm verchromt, Emco

Armaturen Objektqualität (Ideal Standard oder vgl.) nach Planung Fachplaner Sanitär.

Genauere Ausstattung der Bäder, der WC´s mit Dusche und der Gäste-WC´s, wenn in der jeweiligen Wohnung vorhanden, siehe Exposé und in der Planung Fachplaner Sanitär.

Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung:

- Farbset Brausebatterie Talis E verchromt
- Unterputzteile ibox universal H.Grohe für UP-Bade-/Brausebatt.u.Thermostat
- Brausestange Unica°C 90cm verchromt mit Brauseschlauch 160cm
- Handbrause Croma 100 Vario verchromt mit 4 Einstellarten
- Eckseifenkorb geschlossene Form 160x122mm verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie Talis E 110 chrom mit Ablaufgarnitur
- Einhand-Bidetbatt. Talis E chrom m. Ablaufg. Hansgrohe

Die genaue Festlegung der Anordnung und der Ausstattung der Bäder, der Duschen-WC´s und der Gäste-WC´s (soweit in der jeweiligen Wohnung vorhanden) siehe in der Fachplanung Sanitär.

Sämtliche sanitären Installationen (Abwasser, Kaltwasser, Heizung, Warmwasser, Zirkulation sowie Abwasserleitungen) werden komplett neu erstellt.

3.3 Lüftung

In allen Wohnungen:

Es ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit dezentralen Lüftern und Wärmerückgewinnung gemäß den Anforderungen der DIN 1946-6 geplant.

Die Lüftungen werden vom Fachplaner Lüftung in Abstimmung mit dem Ersteller des Energieausweises (gemäß EnEV) geplant und dimensioniert.

Die genaue Festlegung der Anzahl, der Anordnung und der Ausstattung siehe in der dortigen Planung.

3.4 Elektro

Die Stromversorgung erfolgt aus dem VNB (Versorgungsnetzbetreiber)-Netz. Zählerschränke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert.

In allen Wohnungen: Neue Unterverteilung, komplette Neuinstallation nach DIN (1-Stern) und VDE, Schalter-/Steckdosenprogramm Busch-Balance SI 914, Alpinweiß Serie 914. Innenliegende Bäder/WC/Küchen werden mechanisch entlüftet. Neue zentrale Hauptverteilung/Zähleranlage. Genauere Ausstattung siehe auch Elektrofachplanung.

Treppenhaus und Klingel-/Sprechanlage:

Beleuchtung auf jeder Etage. Videosprechanlage, Klingelanlage an jeder Wohnungseingangstür und an der Hauseingangstüre im Erdgeschoss.

Diele / Flur:

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe, ab einer Flurlänge von 3 m), teilweise in Wechselschaltung oder Stromstoßschaltung mit mind. 1 Schaltstelle
1 Ausschalter bzw. 2 Wechselschalter bzw. Taster
1 allgemeine Steckdose
1 Gegensprechanlage pro Wohnung mit farbiger Bildübertragung von der Haustüre und mit elektrischem Türöffner neben der Wohnungseingangstür
Bei den Wohnungen über mehr als eine Etage werden 2 Gegensprechanlagen mit Videoüberwachung eingebaut
1 Klingeltaster im Treppenhaus neben der Wohnungstür
1 Telefonleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Dose durch Telekom), daneben eine Steckdose

Wohn- und Esszimmer:

2 Deckenauslässe, einer im Wohn- und einer im Essbereich;
1 Serienschalter
5 allgemeine Steckdosen bzw. 6 allgemeine Steckdosen bei einer Raumgröße über 20 m² (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
2 Anschlussdosen für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)
Kochbereich
1 Deckenauslass
1 Serienschalter für Deckenlicht und für schaltbare Steckdose (H=UK Decke für Arbeitsplatzbeleuchtung)
1 Steckdose geschaltet über Serienschalter für evtl. Arbeitsplatzbeleuchtung
5 allgemeine Steckdosen über der Arbeitsplatte (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
1 Steckdose für Kühlschrank
1 Steckdose für Gefriergerät
1 Steckdose für Dunstabzug über E–Herd
1 Steckdose für Spülmaschine
1 Steckdose für Mikrowelle
1 Geräteanschluss Herd

Schlafzimmer:

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m²)

1 Ausschalter (nach Erfordernis 1 Serienschalter)
2 allgemeine Steckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m²: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein)
2 Doppelsteckdosen bei den Betten (Abstand ca. 2,50 m)
2 Schalter bei den Betten
1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

Kinderzimmer:

1 Deckenauslass (nach Erfordernis auch 2 Deckenauslässe ab einer Größe von 20 m²)
1 Ausschalter
2 Einfachsteckdosen. Bei Raumgrößen ab 20 m²: 3 allgemeine Steckdosen (diese können auch in Kombinationen zusammengefasst sein).
1 Doppelsteckdose bei den Betten.
1 Dreifachsteckdose bei Antennendose
1 Anschlussdose für Rundfunk- und Fernsehempfang (betriebsfertig)
1 Einfachsteckdose bei der Telefon-Anschlussleerdose
1 Telefon-Anschlussleerdose mit Leerrohrverbindung zum Verteiler (Anschlussleitung und Steckdose optional durch Telekom)

Bad:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Doppelsteckdose bei Waschbecken
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei Bädern ohne Fenster

Duschbad / WC:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
1 Steckdose
2 Steckdosen für Anschluss Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei Duschbädern ohne Fenster

Gäste WC:

1 Deckenauslass
1 Wandauslass
1 Serienschalter bzw. bei außenliegendem Schalter 2 Ausschalter mit Kontrolllampe
1 Steckdose
1 Lüfteranschluss bei WC´s ohne Fenster

Abstellraum:

1 Deckenauslass
1 Ausschalter
1 Steckdose
2 Steckdosen für Anschluss – Waschmaschine und Trockner (falls Stellmöglichkeit für WM/Trockner planerisch vorgesehen)
1 Lüfteranschluss bei innenliegenden Abstellräumen mit vorgehenem Stellmöglichkeit für WM/Trockner

Balkone / Terrassen / Dachterrassen:

Eine von der Wohnung schaltbare Leuchte, eine Steckdose und einen Wasseranschluss. Bei Terrassen im Erdgeschoss ist die Steckdose von der Wohnung aus schaltbar.

Kellerabteile:

1 Beleuchtungskörper (ISO-Ovalleuchte mit Allgebrauchslampe)
1 Ausschalter
1 Steckdose

4. Innenausbau/Fassade

4.1 Trockenbau

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig mindestens doppelt beplankt oder in Mau-

erwerk. Vorsatzschalen für Installationen in Bädern und WCs auf Oberkante 1,20 m. Wo abgehängte Decken eingebaut werden, sind diese entweder als Direktbeplankung oder mit Abhängung und Isolierung geplant.

4.2 Estricharbeiten

Bestand:

Der genaue Fußbodenaufbau im Bereich Bestand wird durch den Fachplaner Heizung/Sanitär und dem Bauherrn/Architekten in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro für Schallschutz und dem Tragwerksplaner abgestimmt und optimiert.

Geplant ist in Gebäude B der Einbau von Zementestrich in allen Räumen, Dämmung nach Gutachter und den örtlichen Gegebenheiten, bzw. nach Erfordernis als Trockenestrich mit schallentkoppeltem Aufbau bzw. die Beheizung mit Heizkörpern in Gebäude A.

Neubau: Die Neubauten erhalten einen Fußbodenaufbau gemäß den anerkannten Regeln der Technik und Vorschriften mit Fußbodenheizung im Estrich.

4.3 Türen

Innen: Holztüren massiv, Oberfläche lackiert, Farbe nach Absprache, 2-feldrige Türblätter.

4.4 Bodenbelag/Parkett

In den Fluren und Zimmern der Wohnungen erfolgt der Einbau der Bodenbeläge je nach Käuferwunsch.

Geplant ist mit einem Bodenbelag aus Eiche als Dielenboden verklebt.

Materialpreis 60 €/m² (inkl. MwSt.).

Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehrkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

4.5 Fliesen

In Bäder und WCs Verlegung von Fliesen umlaufend bis auf 1,20 m Höhe, in Spritzwasserbereichen (Dusche) bis 2,00-2,20 m Höhe, Auswahl nach Käuferwunsch und Bemusterung. Der vorgesehene Materialpreis beträgt 40 €/m² (inkl. MwSt.), die zu verlegende Fliesengröße beträgt maximal 1,00/1,00m.

Flächen-Abdichtung sämtlicher spritzwasser beanspruchten Bereichen.

Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehrkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

4.6 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Kunststofffenster in Abstimmung mit dem Farbkonzept des Architekten, Farbe und Gestaltung nach Absprache mit Architekten und Behörden.

Geplant ist außen in weiß und innen in weiß.

Alle Fenster bekommen außen ein Titanzink-Fensterblech und innen eine bianco-rosso oder Jura-Kalkstein Fensterbank.

Alle Fenster der Wohnungen ab dem Erdgeschoss erhalten einen elektrischen Rollladen, funkt gesteuert. Im Erdgeschoss wird zudem eine Einbruchsicherung an allen Fenstern der Sicherheitsklasse 1 (3 fach Zapfen-Verriegelung) eingebaut. Alle Fenster, die keine entsprechende Brüstung aufweisen (z. B. französische Fenster usw.) erhalten eine Absturzsicherung in Form eines pulverbeschichteten Stahlgeländers in postgrau DB 702 in Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

4.7 Fassade

Die Fassade wird in Abstimmung und Absprache mit der Behörde vollständig saniert und teilweise verputzt.

Die genaue Abstimmung und Festlegung der Fassadengestaltung erfolgt zwischen Bauherrn/Architekten und der Genehmigungsbehörde.

4.8 Treppenhaus

Bestand:

Das Treppenhaus wird vollständig aufgearbeitet und wo erforderlich erneuert.

Bodenbelag im Eingangsbereich mit Platten aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Im Haupteingang wird ein Fußabstreicher in den Boden integriert.

Der Eingangsbereich wird gemäß Architektenplanung neugestaltet.
 Eine neue Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut.
 Neubau:
 Das Treppenhaus Gebäude C und D hat zusätzlich eine Aufzugsanlage.
 Bodenbelag im Eingangsbereich mit Platten aus Naturstein oder Feinsteinzeug.
 Der Eingangsbereich wird gemäß Architektenplanung neugestaltet.
 Eine Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen des jeweiligen Gebäudes aufgeschaltet ist, werden eingebaut.

5. Schlussbemerkung

Grundlage der Baubeschreibung ist der Bauantrag des Architekten vom Januar 2019.
 Diese Baubeschreibung enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt, wenngleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.
 Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dienen die Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik, soweit in Abstimmung mit dem Denkmalamt möglich.
 Im Bereich von Sondernutzungsflächen können Lichtschächte, Montageschächte, Lüftungsschächte, Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie Sicker- bzw. Revisionsschächte und Bodenabläufe liegen. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist deren Zugang jederzeit zu ermöglichen. Sondernutzungsflächen, welche den jeweiligen Wohnungen zugeordnet sind, sind vom Käufer zu pflegen und zu unterhalten. Lichtschächte dürfen nicht durch Gegenstände (Blumentöpfe, Pflanzkübel, Sitzmöglichkeiten etc.) abgedeckt werden.
 In den Plänen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen nur Möblierungsvorschläge der Architekten dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Lediglich die in dieser Baubeschreibung erwähnten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in den Bädern, Duschbädern und WC's 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, den Plänen und den 3D-Darstellungen.
 Es dürfen nur Waschmaschinen mit DVGW-Zulassung (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) angeschlossen werden. Küchenarmaturen mit Schlauchbrause sind mit Doppel-Rückflussverhinderer bzw. geeigneter Absicherung zum Schutz des Trinkwassers anzuschließen.
 Alle Anstricharbeiten werden mit Erzeugnissen namhafter Hersteller durchgeführt. Die Hersteller geben in ihren Verarbeitungsrichtlinien für die einzelnen Produkte Standzeiten und Hinweise für Erneuerungsphasen an. Deshalb werden Wartungsanstriche, insbesondere für die der Witterung ausgesetzten Holz- und Metallteile notwendig.
 In den Kellergeschossräumen sind Ver- und Entsorgungsleitungen untergebracht. Deshalb können sich (auch unter 2 m Höhe) nicht verkleidete Leitungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist in oben genannten Bereichen deren Zugang jederzeit zu ermöglichen.
 Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischer Eigenschaften der eingesetzten Baustoffe entstehen (z.B. durch Kriechen und Schwinden) stellen keinen Gewährleistungsmangel dar.
 Mit elastischen/plastischen Füllstoffen geschlossene Fugen (z.B. bei Fliesen oder bei Anschlüssen von Trockenbauwänden) unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen. 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.
 Elastische/plastische Verformungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verformungen

obliegen dem Nutzer. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.
 Besonders in den Kellergeschossen kann es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte kommen. Dies ist bedingt durch eine erhöhte Feuchte der Bauteile und Baustoffe nach dem Einbau (Beton, Estrich, Anstriche).
 In jedem Fall ist eine ausreichende und richtige Lüftung durch die Nutzer sicherzustellen.
 Alle Kellergeschossräume sind nicht für die Lagerung feuchteempfindlicher Gegenstände geeignet, da in den Kellergeschossräumen immer, auch nach Abtrocknung der neu eingebauten Bauteile, mit dem Auftreten von Feuchtigkeit zu rechnen ist. Ein vollständig trockener Keller kann aufgrund der baulichen Gegebenheiten nicht gewährleistet werden.
 Soweit die Baubeschreibung in Einzelfällen auf Normen (DIN) ausdrücklich Bezug nimmt, beschränkt sich die Errichtungs- und Ausführungsverpflichtung unbeschadet weitergehender technischer Erkenntnisse auf die Errichtung bzw. Ausführung nach den Vorschriften dieser DIN, wobei der Käufer seinerseits verpflichtet ist, sein Wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einzurichten. Das gilt insbesondere für die DIN 4109 (Schallschutz) und die DIN 4108 (Wärmeschutz) sowie die Energieeinsparverordnung (EnEV).
 Das Bauwerk enthält Teile, die einer natürlichen, gebrauchsbedingten, (gewöhnlichen) Abnutzung und unvermeidbaren Rissbildung auch innerhalb der Gewährleistungsfrist unterliegen (Verschleißteile). Es handelt sich hierbei insbesondere um die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistungen erforderlich sind. Ferner handelt es sich hierbei um elektro- und elektrotechnische Teile, wie z. B. Pumpen, Schalter, Schaltrelais und Thermostatventile oder um funktionale Bauteile, wie Griffe, Schlösser und Fensterbeschläge. Funktionsstörungen und Funktionsausfälle, die ihre Ursache in fehlenden, regelmäßigen Wartungs- oder Kundendienstleistungen haben, stellen im Rahmen der Gewährleistung keine Mängel dar. Dasselbe gilt für solche Störungen und Ausfälle, die nachweisbar ihre Ursache in eigenmächtigen Eingriffen des Käufers oder durch vom Käufer ermöglichte Eingriffe Dritter in technische Bauteile/Anlagen haben.
 Bei pulverbeschichteten Stahlbauteilen, wie Vordächer, Brüstungsgitter, etc., kann es verfahrensbedingt zu Ausgasungen/Bläschenbildung kommen. Dies beeinträchtigt nicht den Korrosionsschutz und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
 Bei verzinkten Bauteilen kann infolge ungünstiger Lagerungsbedingungen die sogenannte Weißrostbildung auf den Oberflächen auftreten. Durch die Weißrostbildung wird die Qualität der Verzinkung nicht beeinträchtigt und stellt keinen Mangel im Rahmen der Gewährleistung dar.
 Alle angegebenen Maße sind als „circa-Maße“ im Rahmen der am Bau üblichen Toleranzen zu verstehen.
 Aufmaße für Einrichtungsgegenstände sowie für Küchen- und Einbaumöbel können nur nach Fertigstellung der Wohnung genommen werden.
 Aufgrund bautechnischer oder behördlicher Erfordernisse sind Abweichungen zu den Plänen, sowie Abweichungen von Abständen und Bewegungsflächen möglich.

Aufgestellt:
 24.01.2019



seit 1934 **Miele RIEGA** CENTER
 KÜCHEN · HAUSGERÄTE · KUNDENDIENST
 MÖBEL · RAUMKONZEPTE · EINZIGARTIGES



IMPRESSUM



Bauherr / Eigentümer

Hibernian Grünwald Bauträger GmbH
Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

Tel: 0821 - 50 800 910
Email: info@gruenwald-bautraeger.de
Web: www.gruenwald-bautraeger.de

Baufirma

Grünwald Hibernian
Wohn- und Gewerbebau GmbH
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel: 0821 - 50 800 917
Email: info@gr-baufirma.de
Web: www.gr-baufirma.de

Architektur



csa Architekten Augsburg
Christian Carstensen
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel: 0821 540 165 20
Fax: 0821 540 165 19
Email: office@a-csa.de
Web: www.a-csa.de

Haustechnik

Oliver Golda
Planungsbüro für Haustechnik
Kellerbergstraße 8
96424 Dinkelscherben

Tel.: 08292 86 39 115
Mobil: 0172 82 25 893
E-Mail: oliver.golda21@gmx.de

Vertrieb

Unsere Experten für Ihre Baufinanzierung:



Stefan Müller
Telefon: 08291 1882-20

Adrian Gittel
Telefon: 08294 86097-18

Michael Reitmaier
Telefon: 08283 9600-53

Raiffeisenbank
Augsburger Land West eG
Augsburger Straße 12
86441 Zusmarshausen

Architekturkommunikation

JZ. Architekturkommunikation
Johannes Zettel
Schlierseestraße 71
81539 München

Tel: 0151 - 20 68 89 85
Email: jz@johannes-zettel.de
Web: www.johannes-zettel.de

Samt & Seide | INTERIOR DESIGN | RAUMKONZEPTE | WOHNTEXTILIEN

PETRA HERZNER

SHOWROOM

DAIMLERSTRASSE 7 | 86356 NEUSÄSS | TEL.: 0821.45 50 311 | INFO@SAMTSEIDE.COM



HIBERNIAN GRÜNWALD

BAUTRÄGER GMBH

Ansprechpartner: Mathias Grünwald

Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

TEL: 0821 50 800 911

MOB: 0160 9666 1605

EMAIL: INFO@GRUENWALD-BAUTRAEGER.DE

SITE: WWW.GRUENWALD-BAUTRAEGER.DE