



Leben am Flößerpark
in Augsburg - Lechhausen



Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



LEBEN AM FLÖBERPARK

IN AUGSBURG

Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



INHALT

04 LAGEBESCHREIBUNG

06 GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

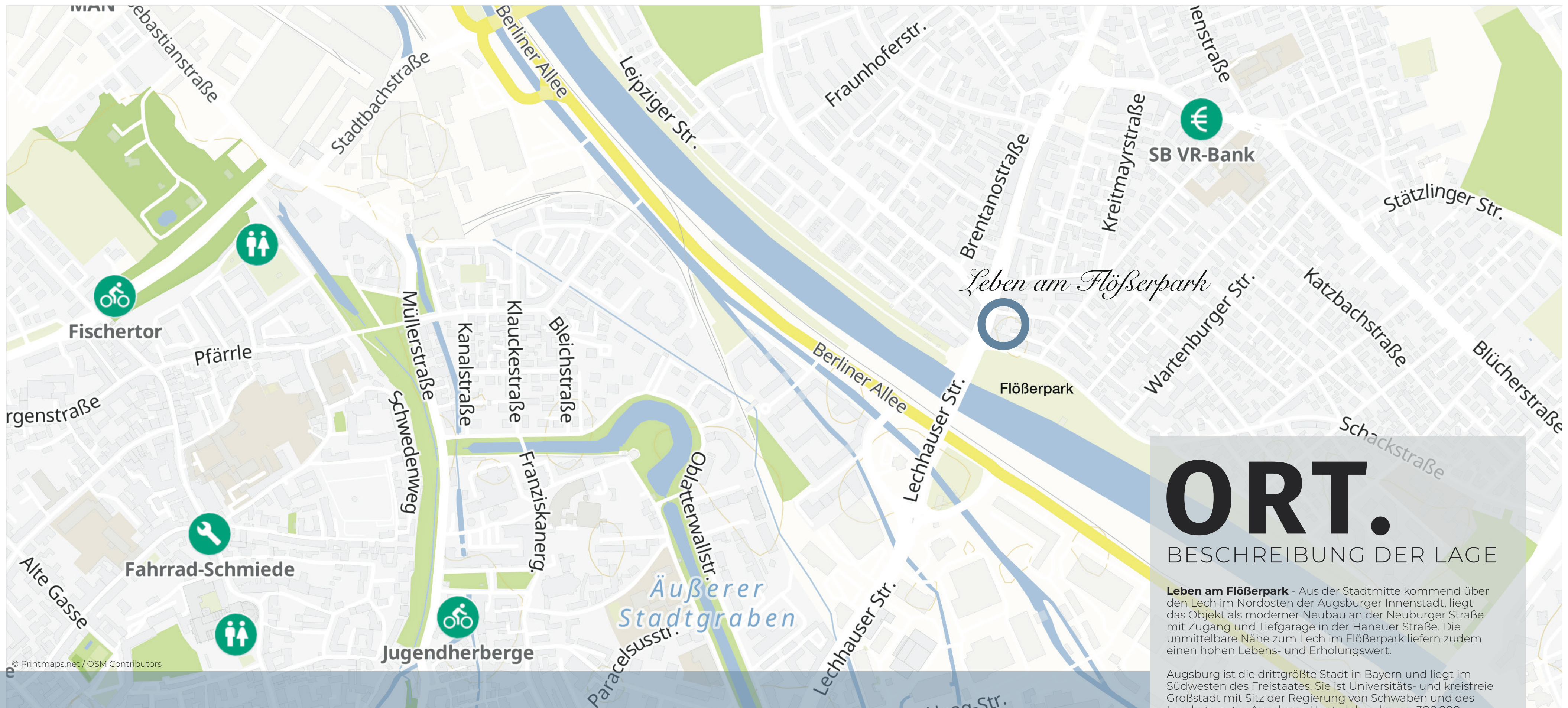
11 GRUNDRISS
1./2. OBERGESCHOSS

16 GRUNDRISS
3./4. OBERGESCHOSS

26 IMPRESSIONEN

32 BAUBESCHREIBUNG

Hinweis: Alle in diesem Dokument verwendeten Bilder sind unverbindliche Darstellungen.



ORT.

BESCHREIBUNG DER LAGE

Leben am Flößerpark - Aus der Stadtmitte kommend über den Lech im Nordosten der Augsburger Innenstadt, liegt das Objekt als moderner Neubau an der Neuburger Straße mit Zugang und Tiefgarage in der Hanauer Straße. Die unmittelbare Nähe zum Lech im Flößerpark liefern zudem einen hohen Lebens- und Erholungswert.

Augsburg ist die drittgrößte Stadt in Bayern und liegt im Südwesten des Freistaates. Sie ist Universitäts- und kreisfreie Großstadt mit Sitz der Regierung von Schwaben und des Landratsamtes Augsburg. Heute leben knapp 300.000 Menschen in der Stadt. Im Ballungsraum Augsburg, der die direkt angrenzenden Vorstädte mit einschließt, wohnen um die 500.000 Menschen.

Augsburg ist die drittgrößte Messestadt in Bayern und ein bedeutender Industrie- und Handelsstandort in Süddeutschland. Es finden sich hier zahlreiche Betriebe mit teilweise jahrhundertelanger Tradition wie z.B. MAN, Messerschmidt, KUKA, Osram, Siemens und seit 2019 auch das renommierte Universitätsklinikum mit über 6000 Arbeitsplätzen.

Augsburg liegt an den drei Flüssen Lech, Wertach und Singold. Prägend für das Bild der Stadt ist das weit verzweigte künstliche Bach- und Kanalsystem, welches bereits im Mittelalter angelegt wurde. Zahlreiche Kanäle machen Augsburg zu einer Stadt der Brücken, die mit insgesamt 500 Brückenbauwerken sogar Venedig übertrifft.

Im Westen grenzt der Naturpark Augsburg an die Stadt. Im Südosten befindet sich der Zoo und der Botanische Garten mit dem Siebentischwald. Augsburg gehört mit ungefähr einem Drittel an Grün- und Waldfläche zu den grünsten Großstädten in Deutschland.

Augsburg wurde im November 2013 mit dem Deutschen Nachhaltigkeitspreis als „Deutschlands nachhaltigste Großstadt 2013“ ausgezeichnet.



Die Augsburger Innenstadt

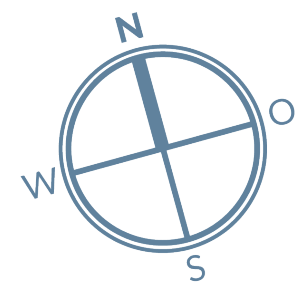


Der Lech



Wohnung: 01
Geschosse: EG

Wohnen / Essen / Kochen	37,02 m ²
Eltern	18,90 m ²
Kind	16,72 m ²
Flur	12,83 m ²
Bad / Dusche / WC	11,04 m ²
WC	1,98 m ²
Abstellraum	1,38 m ²
Fläche	99,87 m²
Terrasse (16,00 m ²) zur Hälfte	8,00 m ²
Gesamte Wohnfläche	107,87 m²



Perspektive von Nordosten



	
Wohnung:	02
Geschosse:	EG
Wohnen / Essen / Kochen	30,90 m ²
Eltern	22,80 m ²
Kind	12,43 m ²
Flur	8,98 m ²
Bad / Dusche / WC	9,31 m ²
WC / Dusche	3,43 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
Fläche	89,51 m²
Terrasse (28,00 m ²) zur Hälfte	14,00 m ²
Gesamte Wohnfläche	103,51 m²



Exemplarische Wohnsituation



Exemplarische Wohnsituation



Wohnung: 03
Geschosse: EG

Wohnen / Essen / Kochen	36,76 m ²
Eltern + Umkleide	22,19 m ²
Kind 1	11,93 m ²
Kind 2	13,98 m ²
Garderobe	13,12 m ²
Bad / WC / Dusche	8,28 m ²
WC	2,77 m ²
Abstellraum	1,60 m ²

Fläche **110,63 m²**

Terrasse (16,00 m²) zur Hälfte 8,00 m²

Gesamte Wohnfläche **118,63 m²**



Wohnungen: 04 | 07
Geschosse: 1. OG | 2. OG

Wohnen / Essen / Kochen	37,02 m ²
Eltern	18,90 m ²
Kind	16,72 m ²
Flur	12,83 m ²
Bad / Dusche / WC	11,04 m ²
WC	1,98 m ²
Abstellraum	1,38 m ²

Fläche **99,87 m²**

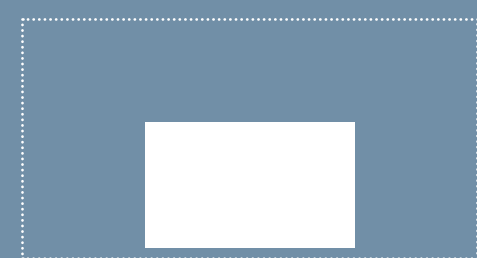
Balkon (6,62 m²) zur Hälfte 3,31 m²

Gesamte Wohnfläche **103,18 m²**



Perspektive von Nordwesten

Exemplarische Wohnsituation



Wohnungen: 05 | 08
Geschosse: 1.OG | 2.OG

Wohnen / Essen / Kochen	33,25 m ²
Eltern	22,80 m ²
Kind	12,43 m ²
Flur	6,55 m ²
Bad / Dusche / WC	9,31 m ²
WC	3,43 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
Fläche	89,43 m²
Balkone (13,36 m ²) zur Hälfte	6,68 m ²
Gesamte Wohnfläche	96,11 m²



Wohnung: 06 | 09
Geschosse: 1. OG | 2. OG

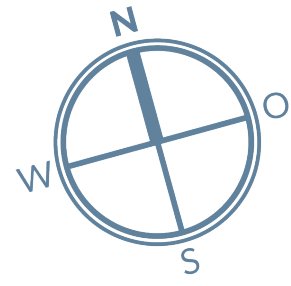
Wohnen / Essen / Kochen	36,76 m ²
Eltern + Umkleide	20,15 m ²
Kind 1	11,93 m ²
Kind 2	13,98 m ²
Garderobe	15,15 m ²
Bad / WC / Dusche	8,28 m ²
WC	2,77 m ²
Abstellraum	1,60 m ²

Fläche **110,62m²**

Balkon (6,62 m²) zur Hälfte 3,31 m²

Gesamte Wohnfläche **113,93 m²**



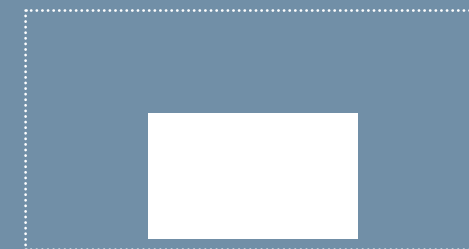
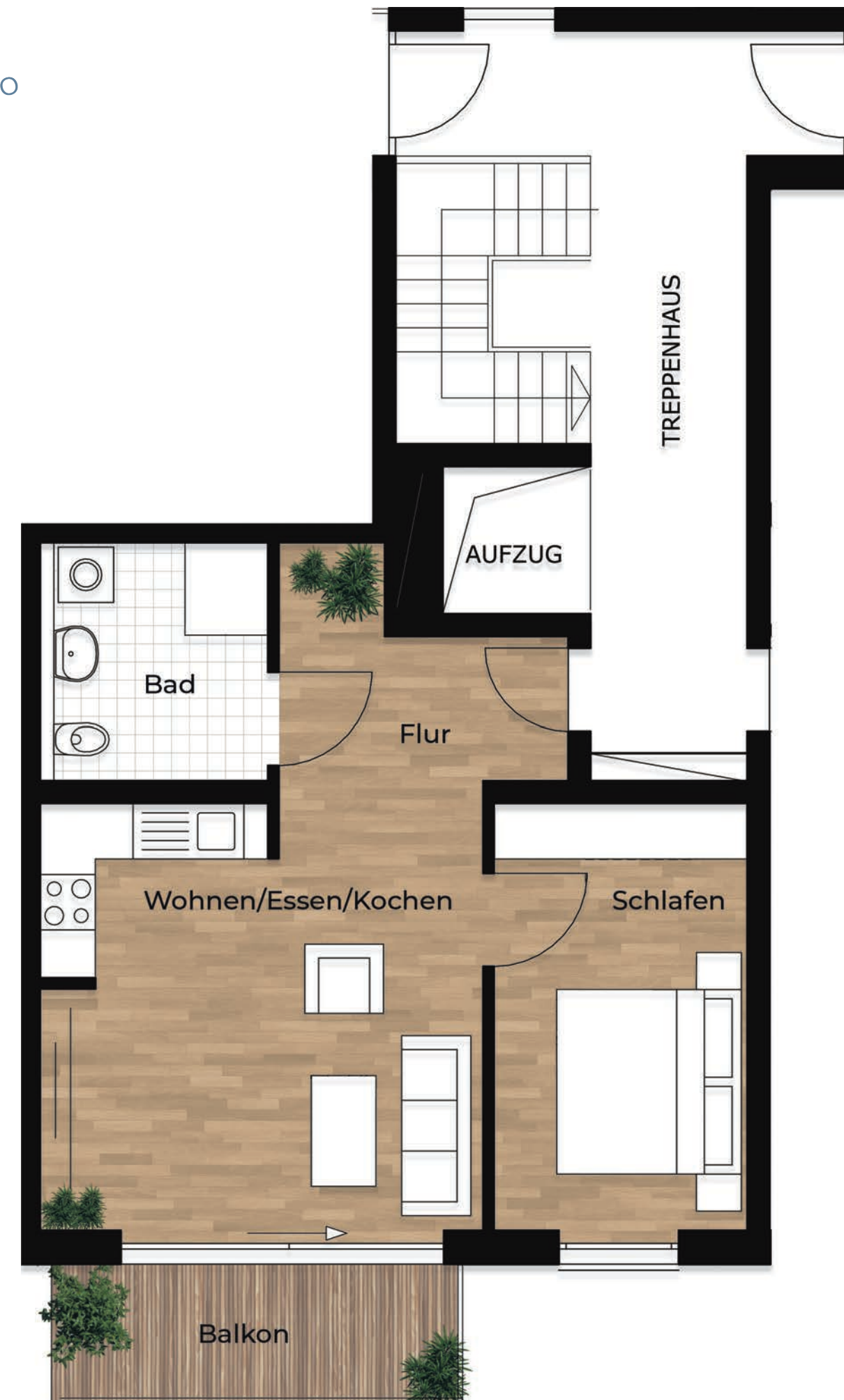
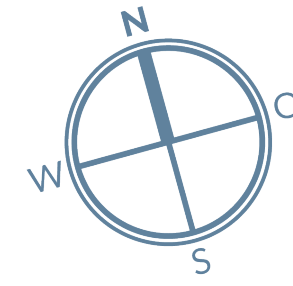


Wohnung: 10
Geschoss: 3.OG

Wohnen / Essen	23,12 m ²
Eltern	15,15 m ²
Küche	16,72 m ²
Flur	10,54 m ²
Bad / Dusche / WC	11,04 m ²
WC	1,98 m ²
Fläche	78,55 m²

Balkon 1 (11,50 m ²) zur Hälfte	5,75 m ²
Balkon 2 (10,24 m ²) zur Hälfte	5,12 m ²

Gesamte Wohnfläche 89,42 m²



Wohnung: 11
Geschoss: 3.OG

Wohnen / Essen / Kochen	22,76 m ²
Schlafen	12,71 m ²
Flur	4,90 m ²
Bad / Dusche / WC	6,37 m ²
Abstellraum	1,17 m ²
Fläche	47,91 m²

Balkon (6,68 m ²) zur Hälfte	3,34 m ²
--	---------------------

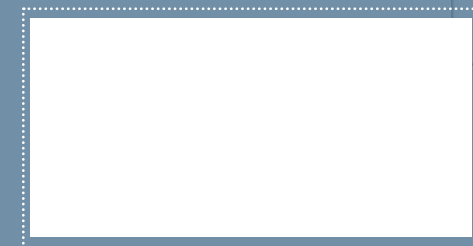
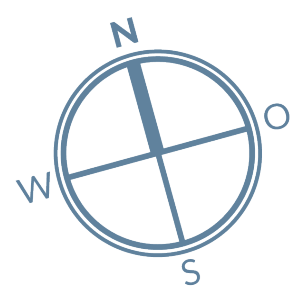
Gesamte Wohnfläche 51,25 m²



Wohnung:	12
Geschoss:	3. OG
Wohnen / Essen / Kochen / Schlafen	32,11 m ²
WC / Dusche	4,33 m ²
Abstellraum	1,66 m ²
Fläche	38,10 m²
Balkon (6,68 m ²) zur Hälfte	3,34 m ²
Gesamte Wohnfläche	41,44 m²



Wohnung:	13
Geschoss:	3. OG
Wohnen / Essen	23,13 m ²
Eltern + Umkleide	20,15 m ²
Kind	13,06 m ²
Küche	9,77 m ²
Garderobe	12,59 m ²
Bad / Dusche / WC	8,28 m ²
Speis	2,77 m ²
Fläche	89,75 m²
Balkon (10,14 m ²) zur Hälfte	5,12 m ²
Gesamte Wohnfläche	94,87 m²



Wohnung: 14
Geschoss: 4.OG (Penthaus)

Wohnen / Essen / Kochen	55,37 m ²
Eltern + Umkleide	22,38 m ²
Kind 1	17,64 m ²
Kind 2	21,96 m ²

Flur	10,70 m ²
Diele	7,23 m ²
Elternbad	13,05 m ²
WC / Dusche	5,41 m ²
HWR	6,82 m ²

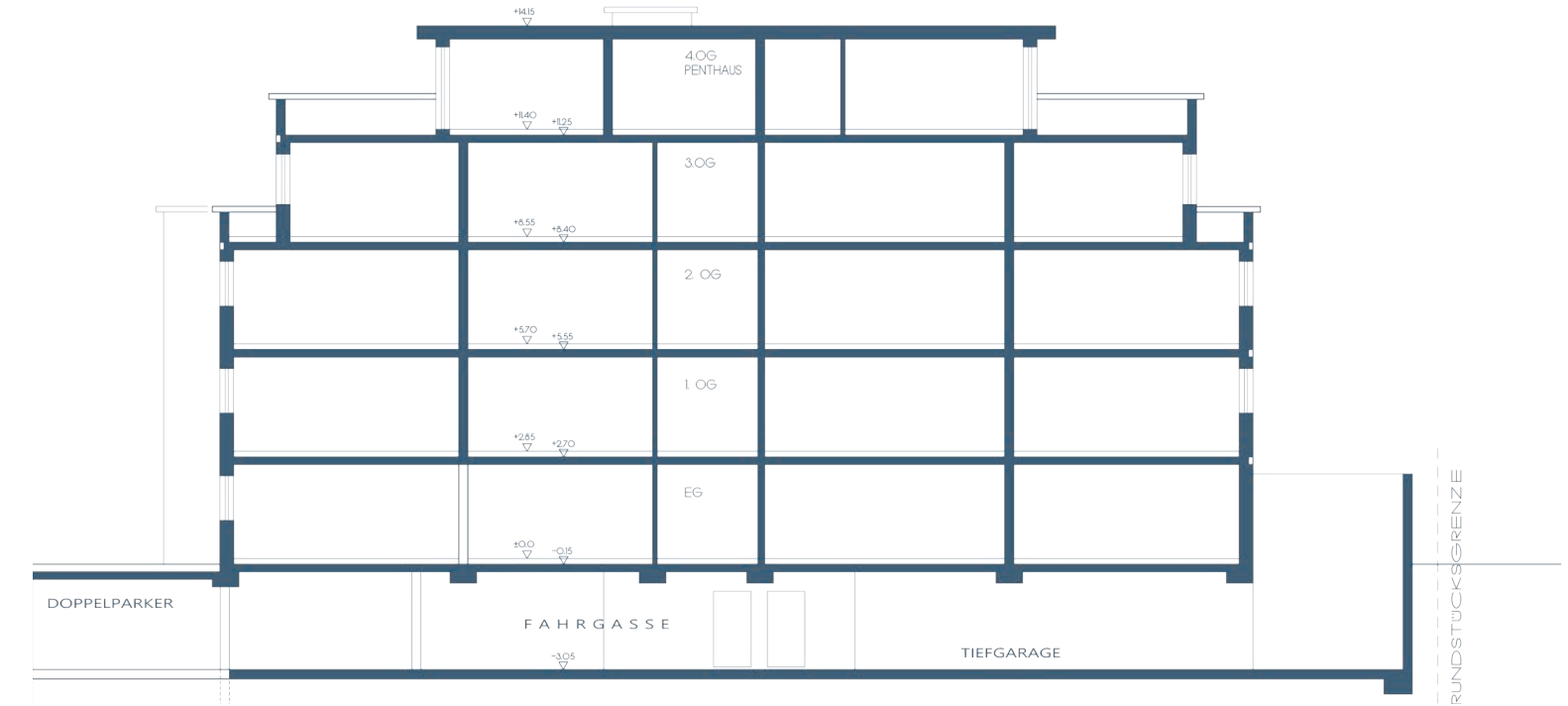
Fläche **160,56m²**

Dachterrasse (33,00 m ²) zur Hälfte	16,50 m ²
Dachterrasse (39,00 m ²) zur Hälfte	19,50 m ²

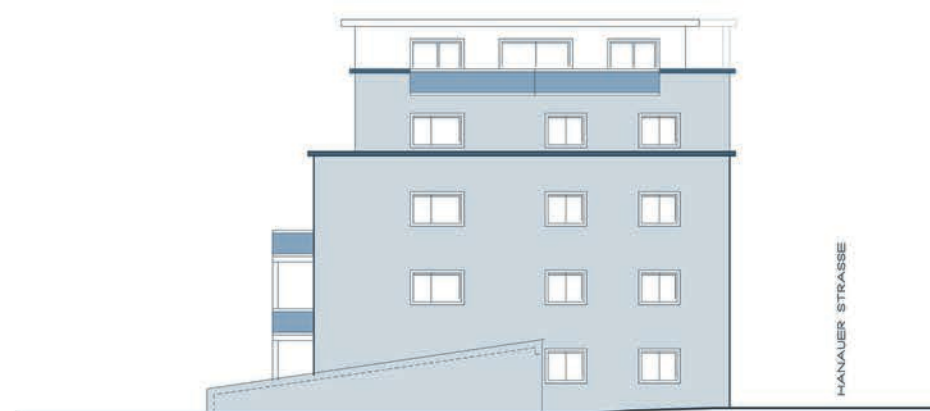
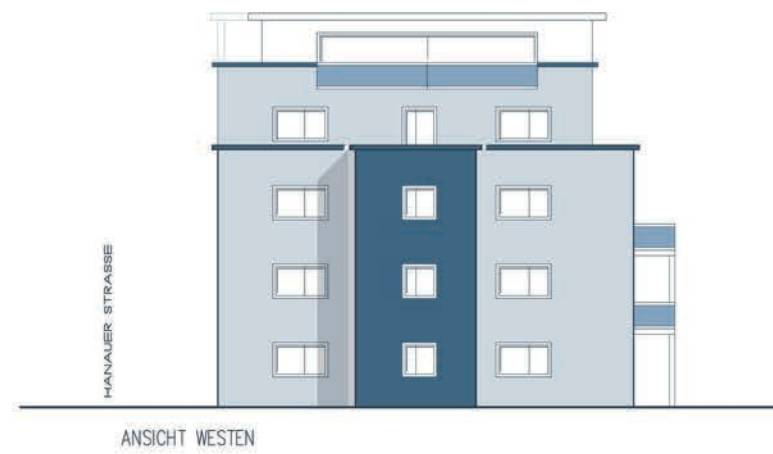
Gesamte Wohnfläche **196,56 m²**

TIEFGARAGE

Hanauer Strasse

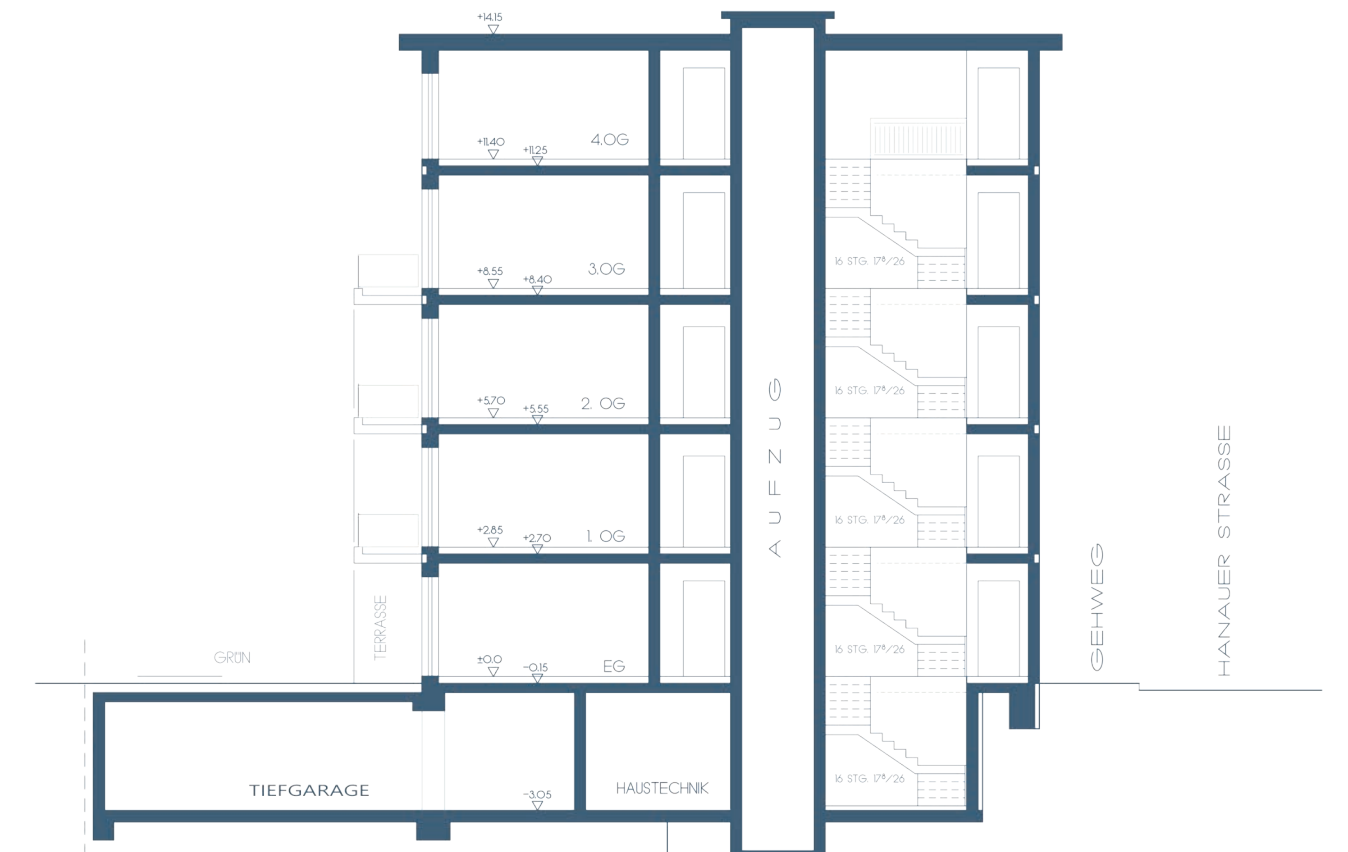


GRUNDRISS TIEFGARAGE



ANSICHTEN

SCHNITT



SCHNITT

IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



IMPRESSIONEN



BAUBESCHREIBUNG

1. Allgemein:

Für jede Wohnung wird jeweils mindestens ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage hergestellt. Jede Wohnung verfügt über einen Abstellraum im Untergeschoss. Die Heizungsanlage und Ausstattung wird nach dem neuesten Stand der Technik gemäß EnEV 2016 (KfW-Effizienzhaus 55) geplant. In den Außenanlagen befindet sich auch ein Besucherstellplatz, die gemeinsame witterungsunabhängige Wertstoffsammelstelle.

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 sind im Kaufpreis enthalten.

2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler:

2.1 Kellergeschoss

2.1.1 Fundamente/Bodenplatte

Der Neubau ist unterkellert und hat ein Untergeschoss mit Tiefgarage. Die Fundamentierung und die Bodenplatte erfolgt nach den Vorgaben des beauftragten Tragwerkplaners und dem Bodengutachter.

2.1.2 Wände

Die Außenwände werden gemäß der Statikberechnung in Stahlbeton ausgeführt.

2.1.3 Kellerfenster

Kellerfenster werden nach Vorgaben und in Abstimmung mit dem Architekten eingebaut.

2.1.4 Kellerabteile

Kellerabteile werden in Systembauweise als Aluminiumtrennwände oder aus Holz 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.

2.1.5 Tiefgarage mit Duplexparker

Jeder Stellplatz im Duplexparker erhält eine Steckdose auf den Stromverteiler der zugehörigen Wohnung geschaltet.

2.1.6 Besucherstellplatz

Der Besucherstellplatz wird mit umklappbarem Pfosten versehen zu dessen Schloß jeder Eigentümer einen Schlüssel erhält.

2.1.7 Lichtschächte

Die Lichtschächte werden in Beton oder als Kunststofflichtschächte ausgeführt und mit verzinkter Gitterrostabdeckung und wenn möglich, gegen Abheben gesichert.

2.1.8 Böden

Die Kellerböden der Abstellräume und in den Fluren werden mit Sichtestrich gemäß Vorgabe Architekt gestaltet.

2.1.9 Tiefgarage:

Die Tiefgarage und die Rampe werden insoweit technisch möglich mit Sichtbeton und entsprechendem Korrosionsschutz ausgeführt. Die aufgehenden tragenden Bauteile erhalten einen Anstrich als Korrosionsschutz.

2.2 Oberirdische Geschosse

2.2.1 Außenwände

Die Außenwände werden gemäß der Statik und dem Energieberater (gemäß EnEV 2016) in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder mit Verfüllziegeln ausgeführt. Die geplante Gestaltung siehe Eingabepläne Architekt.

2.2.2 Innenwände

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 werden 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 Neubau

Die Decken werden in Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen ausgeführt.

2.3 Dach

2.3.1 Konstruktion

Die Dachterrassen/Flachdächer werden gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und gemäß der Eingabeplanung mit Kies-schüttung versehen, begrünt oder als Dachterrassen genutzt. Die Dachterrassen erhalten in der Regel einen lose, auf Splittbett verlegten Belag aus Beton- bzw. Keramikplatten.

2.3.2 Spenglerarbeiten

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

2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter

Oberlichter oder Dachflächenfenster werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut.

2.3.4 Dachdeckung

Das Flachdach wird gem. den Vorgaben der aktuell gültigen Flachdachrichtlinie, sowie des Energieberaters eingedeckt. Der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen.

2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Neubauten als KfW Effizienzhaus 55 errichtet. Es wird wohnungsweise ein Energieausweis nach Fertigstellung erstellt.

2.5 Schalltechnische Anforderungen

2.5.1 Schallschutz

Der Schallschutz wird gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften eingehalten.

2.5.2 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

2.5.3 Max Trittschallpegel

Geschosstrenndecken:	$L'_{n,w} \leq 53$ dB
Neue Treppenläufe:	$L'_{n,w} \leq 58$ dB

2.5.4 Schalldämmung innerhalb der Wohnungen

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

2.5.5 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 eines Fernwärmanschlusses im Hausanschlussraum mit entsprechender Heizungsanlage und Pufferspeicher gemäß Berechnungen/Anforderungen EnEV für ein KfW Effizienzhaus 55. Geplant ist durch den Fachplaner HLS folgende Ausstattung: Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und Bädern.

3.2 Sanitär

In allen Wohnungen: Standard-Ausstattung WC, Waschbecken, Badewanne oder Dusche soweit möglich bodengleich oder mit möglichst geringem Höhenversatz und mit Rinne gefliest. Genaue 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
- Vigour-Duschrinne, Model Individual mit Dichtmanschette gerade 800mm
- Farbsat 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 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.

Genaue 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:

- Farbsat 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-Bidetbatterie Talis E chrom mit Ablaufgarnitur Hansgr.
- 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.

3.3 Lüftung

In allen Wohnungen:

Die dezentralen 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. Zählerschranke, Sicherungsverteilungen, Versorgungssysteme, Kabel, Leitungen und Leerrohre werden gemäß VDE-Vorschriften installiert. In allen Wohnungen: Neue Unterverteilung, komplette Neuinstallation nach DIN (I-Stern) und VDE, Schalter-/Steckdosenprogramm Busch-Balance SI 914, Alpinweiß Serie 914. Innenliegende Bäder/WC/Küchen werden mechanisch entlüftet. Neue zentrale Hauptverteilung/Zähleranlage. Genaue Ausstattung siehe auch Elektrofachplanung.

3.5 Treppenhaus und Klingel-/Sprechanlage

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

3.6 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

3.7 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)

Kochbereich:

- 1 Deckenauslass
- 1 Serienschalter für Deckenlicht und für schaltbare Steckdose (H= UK Decke für Arbeitsplatzbeleuchtung)
- 4 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

3.8 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

3.9 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.

3.10 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

3.11 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

3.12 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

3.13 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 vorgesehener Stellmöglichkeit für WM/Trockner

3.14 Balkone / Terrassen / Dachterrassen

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

3.15 Kellerabteile

1 Beleuchtungskörper
1 Ausschalter
1 Steckdose

4. Innenausbau/Fassade

4.1 Trockenbau

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig mindestens doppelt beplankt oder in Mauerwerk. Vorsatzschalen für Installationen in Bädern und WC´s auf Oberkante 1,20 m.

Wo abgehängte Decken eingebaut werden, sind diese entweder als Direktbeplankung oder mit Abhängung und Isolierung geplant.

4.2 Estricharbeiten

Alle Wohnungen erhalten einen Fußbodenaufbau gemäß den gängigen Regeln und Vorschriften mit Fußbodenheizung im Estrich.

4.3 Türen

Innen: Holztüren, Oberfläche in weiß lackiert, glatte oder 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 Eiche Dielenboden.
Materialpreis 60 €/m² (inkl. MwSt.).
Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten 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 spritzwasserbeanspruchter Bereiche. Gegebenenfalls durch Käuferwunsch anfallende Mehr- oder Minderkosten sind je nach Baufortschritt mit der ausführenden Firma abzustimmen.

4.6 Fenster und Fenstertüren

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Kunststofffenster, Farbe und Gestaltung nach Absprache mit Architekten und Behörden. Geplant ist außen grau/anthrazit und innen in Weiß.
Alle Fenster der Wohnungen ab dem Erdgeschoss erhalten elektrische Jalousien.
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 Abstimmung mit dem Architekten und der Genehmigungsbehörde.

4.7 Fassade

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

4.8 Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit einem Bodenbelag aus Natursteinplatten oder Feinsteinzeug belegt.
Eine Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut.
Treppenhandlauf aus Edelstahl.

Jedes Treppenhaus hat eine Aufzugsanlage, welche sämtliche Geschosse anfährt.

5. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gepflastert. Ungenutzte Flächen werden mit einem Rollrasen versehen.

Wertstoffsammelstelle:

Die Wertstoffsammelstelle in den Außenanlagen der Allgemeinheit der WEG wird verschließbar ausgeführt.

6. 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, wengleich eine Gewähr für deren Vollständigkeit und Richtigkeit nicht übernommen werden kann.

Als Grundlage für die Ausführung des Bauvorhabens dient die Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und die anerkannten Regeln der Technik.

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 Möblierungs-vorschläge 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 2m 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 Verfugungen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und -setzung der Verfugungen 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 Feueranlagen und um Bauteile, bei denen zur dauerhaften Aufrechterhaltung der Funktions- und Gebrauchstüchtigkeit eine regelmäßige Wartung bzw. Kundendienstleistung

gen 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:
02.04.2021



bulthaupt desinum

REFERENZEN

Oberer Graben, Augsburg



Kloster Maria Loreto, Landshut



Schloss Mering



Fürstenfeldbruck



Dinkelscherben



IMPRESSUM



Bauherr / Eigentümer

Hibernian Grünwald Bauträger GmbH
Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

Tel: 0821 - 50 800 910
Email: vertrieb@hg-bautraeger.de
Web: www.hibernian-gruenwald-bautraeger.de

Architektur

Architekturbüro Demirel
I. Demirel
Dipl. Ing. (FH) Architekt
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel: 0157 - 373 677 34
Email: i.demirel@hg-bautraeger.de

Interior Design

Samt & Seide
Petra Herzner
Hunoldsgraben 41
86150 Augsburg

Tel: 0821 - 45 50 311
Email: info@samtseide.com

INTERIOR DESIGN | RAUMKONZEPTE | WOHNTEXTILIEN

PETRA HERZNER

Samt & Seide

Showroom: Hunoldsgraben 41 · 86150 Augsburg
Telefon: 0821.45 50 311 · info@samtseide.com

Architekturkommunikation

Johannes Zettel
JZ. Architektur & Kommunikation
Auhözlweg 7
93053 Regensburg

Tel: 0941 - 94 68 44 64
Email: hello@johannes-zettel.de
Web: www.johannes-zettel.de



Hinweis: Alle in diesem Dokument verwendeten Bilder sind unverbindliche Darstellungen.

HIBERNIAN GRÜNWALD

BAUTRÄGER GMBH

Südliche Münchner Straße 2
82031 Grünwald

HOTLINE: 0800 / 58 94 69 3
EMAIL: VERTRIEB@HG-BAUTRAEGER.DE
SITE: WWW.HIBERNIAN-GRUENWALD-BAUTRAEGER.DE