



**NEUBAU  
EIGENTUMSWOHNUNGEN**

BEI DER MÜHLE

2 / 4

ILLERKIRCHBERG

## NICHT WEIT VOM GRÖSSTEN KIRCHTURM DER WELT

Nur acht Kilometer südlich von Ulm, direkt an Iller und Weihung gelegen, befindet sich die Gemeinde Illerkirchberg. Knapp 5.000 Menschen wohnen hier – auch die Grafen Fugger von Kirchberg: im Fuggerschloss Oberkirchberg, 1507 von Jakob Fugger erworben.

Und vielleicht bald Sie... In attraktiver Lage von Unterkirchberg bauen wir zwei moderne, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage. „Bei der Mühle“ 2 und 4 lässt es sich gut leben: Die Weihung liegt in direkter Umgebung, ebenso Läden, Banken, Arztpraxen, Bäckerfilialen und eine Metzgerei. Mit dem Rad geht's an die Iller und ihre idyllischen Auen. Zur ÖPNV-Haltestelle sind es nur wenige Schritte. Die Ulmer Innenstadt und das Gewerbegebiet Donautal sind rasch erreicht – mit Firmen wie Wieland, Teva, Husqvarna/Gardena, Seeberger, Uzin, Magirus. Die B 30 und B 28 (> A 7) verbinden Illerkirchberg mit der Welt.

Die einander zugeordneten Häuser mit Sattel- und Flachdächern wirken spontan sympathisch. In den Dachgeschossen bieten Gauben zusätzlich Licht und Raum, das zweite Dachgeschoss ist den Wohnungen als Dachspitz zugeordnet. Barrierefreies Wohnen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie eine Penthousewohnung bieten für jede Vorstellung das passende Angebot. Auch das Heimkommen ist schön: Mit dem Auto geht's durchs elektrische Tor ebenerdig in die Garage. Von oben ist nur ihr Plateau zu sehen – eine Gartenfläche mit Spielgerät und Freisitz.

Insgesamt 19 komfortable Wohnungen mit 2, 3 bzw. 4 Zimmern auf 55 bis 139 Quadratmetern stehen zur Verfügung. Groß-

zügige Flächen innen und schöne, mit Feinsteinzeug belegte Terrassen, Loggien und Dachterrassen außen bieten Freiraum bei jeder Wetterlage. Die offenen Küchen führen mitten ins Leben, Abstellräume mit Waschmaschine/Trockner und Regal ersparen Wege in den Keller. Die Niedertemperatur-Fußbodenheizung speist sich aus einer Pellets-Heizanlage im Keller. Für frische Luft sorgt die kontrollierte Wohnraumlüftung; vollautomatisch und umweltbewusst. Helle Treppenhäuser und ein komfortabler Aufzug ergänzen das Angebot.

### Die Ausstattungsmerkmale:

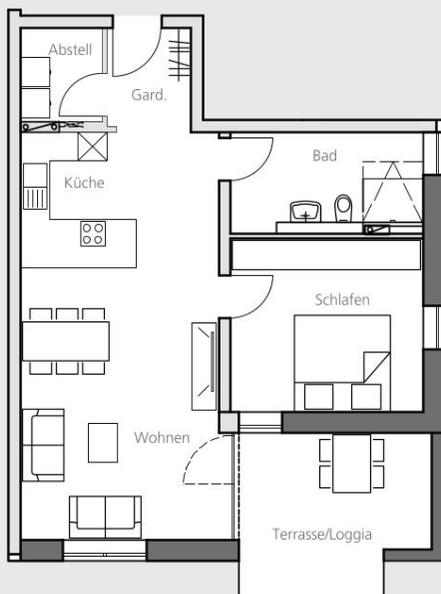
- Bauweise für ruhiges Wohnen
- hochdämmende Außenhülle – KfW 55-Standard
- kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Bodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- dreifach verglaste Fenster
- elektrische Rollläden und Medienzugänge in allen Wohn- und Schlafräumen
- moderne Bäder mit Großformatfliesen und bodenebener Dusche
- Freisitze mit großzügigen Feinsteinzeugplatten
- Abstellräume in den Wohnungen mit Anschluss für Waschmaschine/Trockner
- Videosprechanlage mit Farbdisplay
- helle Treppenhäuser mit Steinbelag
- Tiefgarage mit elektrischen Toren

Willkommen in Illerkirchberg! Lassen Sie sich unverbindlich beraten... Wir freuen uns auf Sie!

Manfred Oberhansl                      Wolfgang Oberhansl  
und das Team der Wohnbau Oberhansl GmbH & Co. Baubetreuung KG



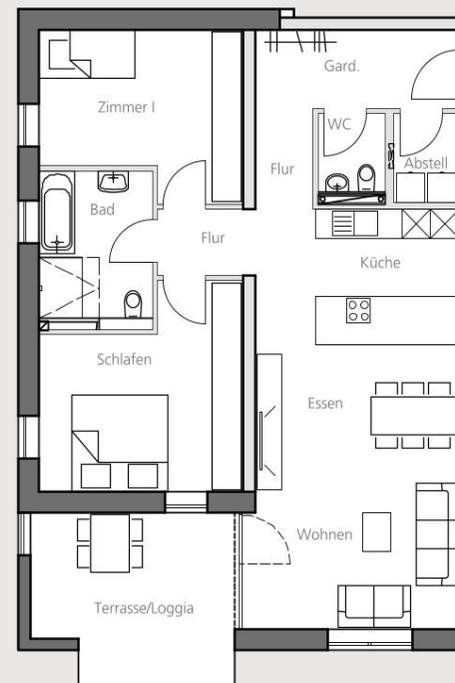
**HAUS 2** WOHNUNG 1 ERDGESCHOSS LINKS / 2 ZIMMER  
WOHNUNG 5 OBERGESCHOSS LINKS / 2 ZIMMER



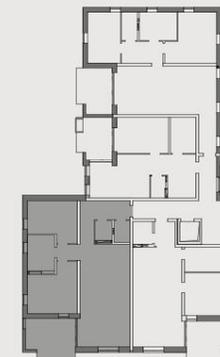
Wohnen/Küche/Essen	34,93 qm
Schlafen	14,21 qm
Bad	8,00 qm
Abstellraum	3,26 qm
Garderobe	3,70 qm
Terrasse Wohnung 1 (/2)	6,22 qm
Loggia Wohnung 5 (/2)	5,14 qm
GESAMT Wohnung 1	70,33 qm
GESAMT Wohnung 5	69,24 qm



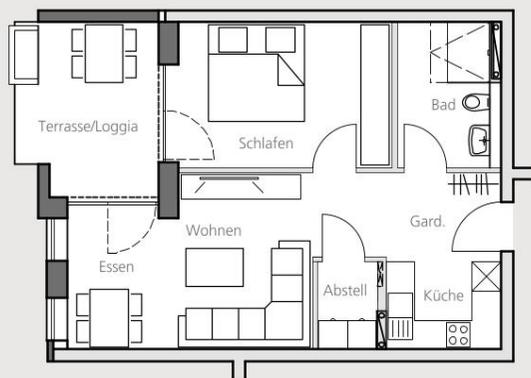
**HAUS 2** WOHNUNG 2 ERDGESCHOSS MITTE LINKS / 3 ZIMMER  
WOHNUNG 6 OBERGESCHOSS MITTE LINKS / 3 ZIMMER



Wohnen/Küche/Essen	37,12 qm
Schlafen	15,69 qm
Zimmer	13,21 qm
Bad	7,37 qm
WC	2,28 qm
Abstellraum	2,51 qm
Garderobe	6,81 qm
Flur	5,29 qm
Terrasse Wohnung 2 (/2)	7,07 qm
Loggia Wohnung 6 (/2)	5,89 qm
GESAMT Wohnung 2	97,35 qm
GESAMT Wohnung 6	96,17 qm



**HAUS 2** WOHNUNG 3 ERDGESCHOSS MITTE RECHTS / 2 ZIMMER  
WOHNUNG 7 OBERGESCHOSS MITTE RECHTS / 2 ZIMMER



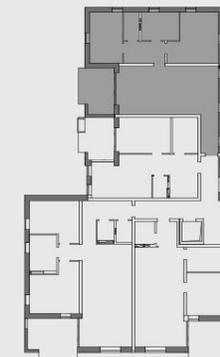
Wohnen/Küche/Essen/Gard.	28,21 qm
Schlafen/Ankleide	13,61 qm
Bad/WC	6,16 qm
Abstellraum	2,24 qm
Terrasse Wohnung 3 (/2)	5,15 qm
Loggia Wohnung 7 (/2)	4,42 qm
GESAMT Wohnung 3	55,37 qm
GESAMT Wohnung 7	54,65 qm



**HAUS 2** WOHNUNG 4 ERDGESCHOSS RECHTS / 3 ZIMMER  
WOHNUNG 8 OBERGESCHOSS RECHTS / 3 ZIMMER

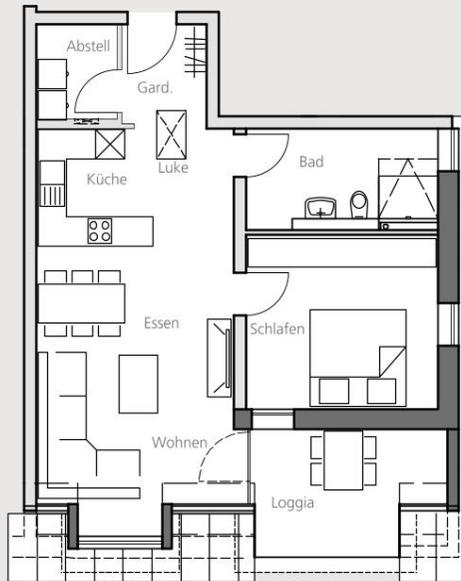


Wohnen/Küche/Essen	35,66 qm
Schlafen	15,95 qm
Zimmer	11,78 qm
Bad	7,18 qm
Abstellraum	3,17 qm
Garderobe	4,86 qm
Flur	6,25 qm
Terrasse Wohnung 4 (/2)	5,55 qm
Loggia Wohnung 8 (/2)	4,79 qm
GESAMT Wohnung 4	90,40 qm
GESAMT Wohnung 8	89,63 qm

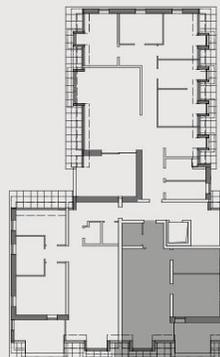


**HAUS 2** WOHNUNG 9 DACHGESCHOSS LINKS / 2 ZIMMER

10

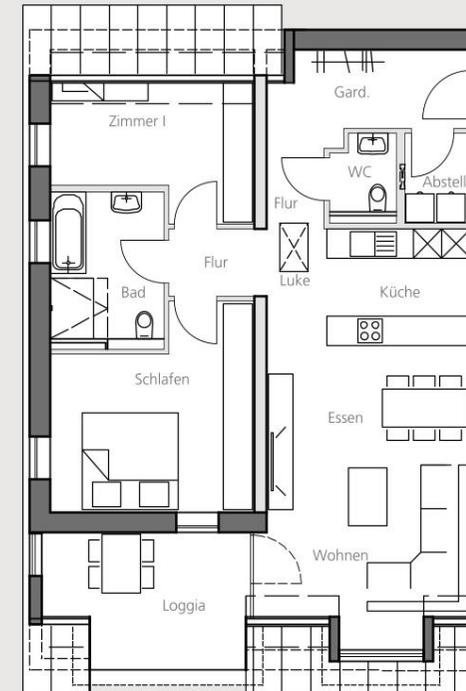


Wohnen/Küche/Essen	33,06 qm
Schlafen	14,21 qm
Bad	8,00 qm
Abstellraum	3,24 qm
Garderobe	3,73 qm
Loggia (1/2)	4,78 qm
GESAMT	67,02 qm

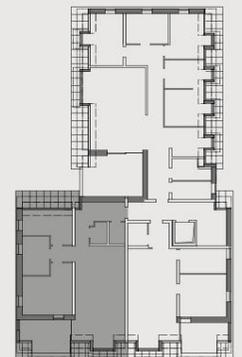


**HAUS 2** WOHNUNG 10 DACHGESCHOSS MITTE / 3 ZIMMER

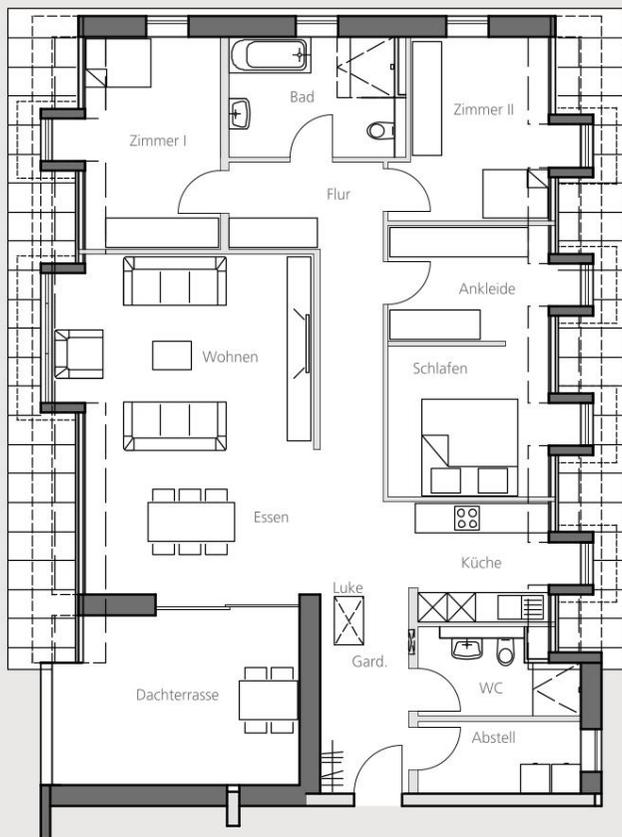
11



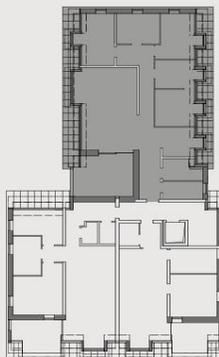
Wohnen/Küche/Essen	35,04 qm
Schlafen	15,69 qm
Zimmer	10,46 qm
Bad	7,39 qm
WC	2,08 qm
Abstellraum	2,51 qm
Garderobe	6,48 qm
Flur	5,47 qm
Loggia (1/2)	5,53 qm
GESAMT	90,64 qm



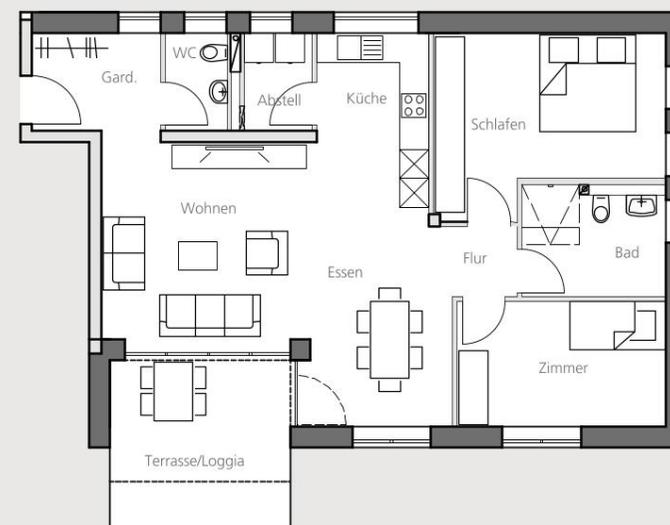
**HAUS 2 WOHNUNG 11 DACHGESCHOSS RECHTS / 4,5 ZIMMER**



Wohnen/Essen	35,70 qm
Küche	7,23 qm
Schlafen	11,10 qm
Ankleide	8,64 qm
Zimmer I	13,01 qm
Zimmer II	12,29 qm
Bad	8,88 qm
WC/Dusche	5,06 qm
Abstellraum	5,03 qm
Garderobe	11,02 qm
Flur	12,41 qm
Dachterrasse (/2)	8,61 qm
<b>GESAMT</b>	<b>138,99 qm</b>



**HAUS 4 WOHNUNG 12 ERDGESCHOSS LINKS / 3 ZIMMER  
WOHNUNG 15 OBERGESCHOSS LINKS / 3 ZIMMER**



Wohnen/Küche/Essen	40,63 qm
Schlafen	15,88 qm
Zimmer	11,21 qm
Bad	6,85 qm
WC	2,57 qm
Abstellraum	2,79 qm
Garderobe	5,27 qm
Flur	1,96 qm
Terrasse Wohnung 12 (/2)	6,55 qm
Loggia Wohnung 15 (/2)	4,68 qm
<b>GESAMT Wohnung 12</b>	<b>93,71 qm</b>
<b>GESAMT Wohnung 15</b>	<b>91,83 qm</b>



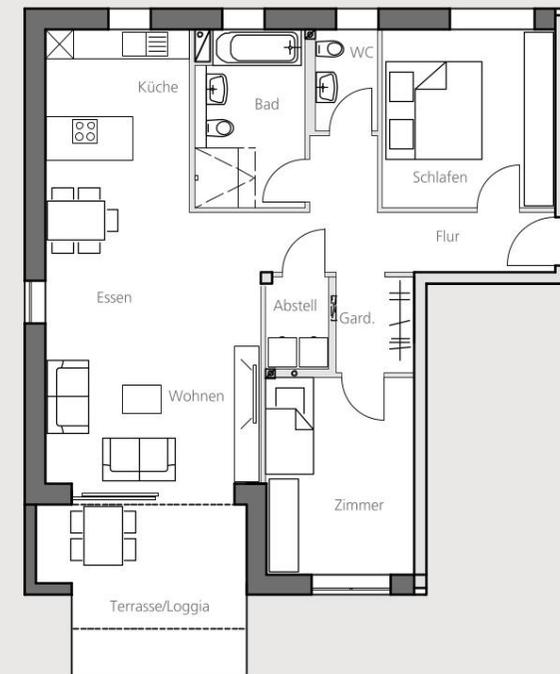
**HAUS 4** WOHNUNG 13 ERDGESCHOSS MITTE / 2 ZIMMER  
WOHNUNG 16 OBERGESCHOSS MITTE / 2 ZIMMER



Wohnen/Küche/Essen	26,16 qm
Schlafen	12,51 qm
Bad	5,37 qm
Abstellraum	2,69 qm
Garderobe	3,37 qm
Flur	2,53 qm
Terrasse Wohnung 13 (/2)	6,08 qm
Loggia Wohnung 16 (/2)	3,83 qm
GESAMT Wohnung 13	58,71 qm
GESAMT Wohnung 16	56,46 qm



**HAUS 4** WOHNUNG 14 ERDGESCHOSS RECHTS / 3 ZIMMER  
WOHNUNG 17 OBERGESCHOSS RECHTS / 3 ZIMMER

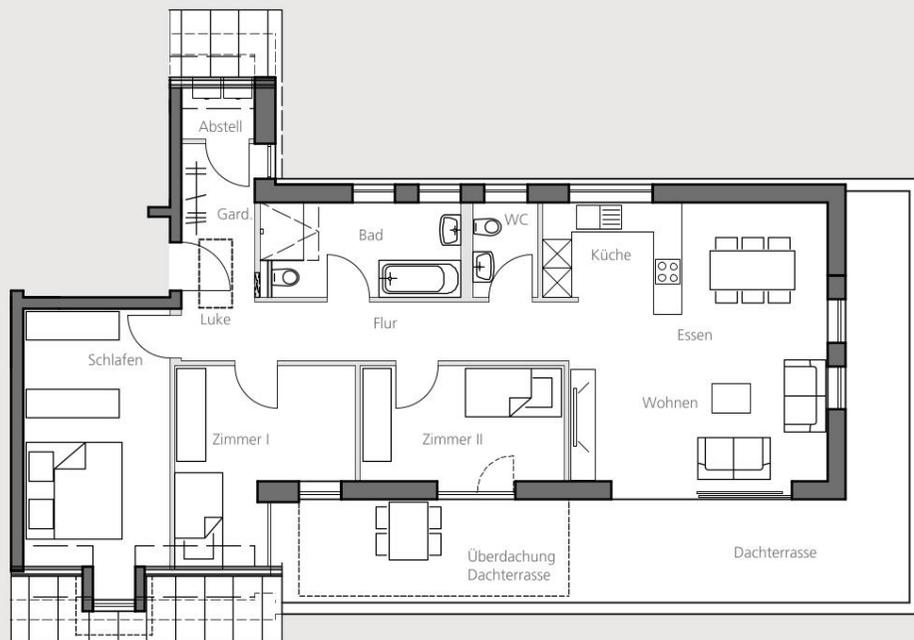


Wohnen/Küche/Essen	36,40 qm
Schlafen	13,17 qm
Zimmer	12,49 qm
Bad	8,11 qm
WC	2,73 qm
Abstellraum	2,48 qm
Garderobe	3,09 qm
Flur	9,84 qm
Terrasse Wohnung 14 (/2)	7,03 qm
Loggia Wohnung 17 (/2)	5,22 qm
GESAMT Wohnung 14	95,36 qm
GESAMT Wohnung 17	93,54 qm



**HAUS 4 PENTHOUSE 18 DACHGESCHOSS LINKS / 4 ZIMMER**

16

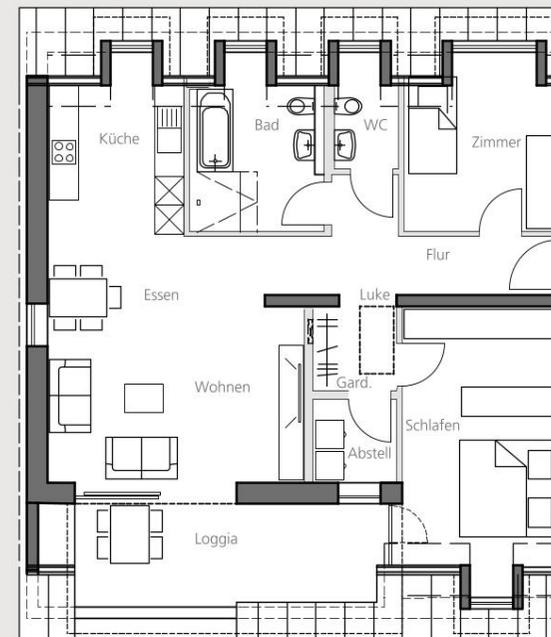


Wohnen/Essen/Küche	32,62 qm
Schlafen	16,73 qm
Zimmer I	12,09 qm
Zimmer II	10,14 qm
Bad	7,94 qm
WC	2,63 qm
Abstellraum	1,69 qm
Garderobe	5,02 qm
Flur	9,80 qm
Dachterrasse (/2)	18,04 qm
<b>GESAMT</b>	<b>116,70 qm</b>



**HAUS 4 WOHNUNG 19 DACHGESCHOSS RECHTS / 3 ZIMMER**

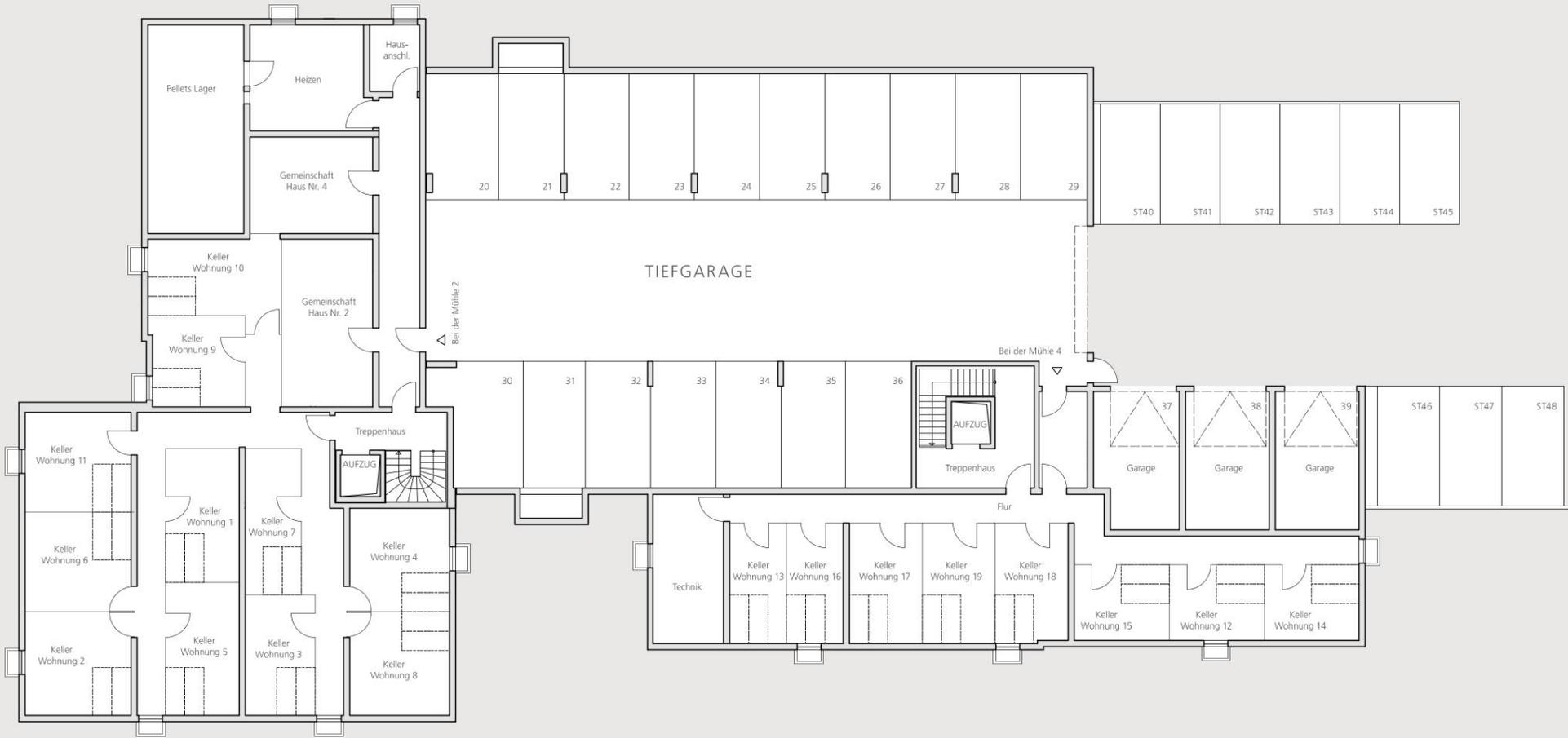
17



Wohnen/Essen/Küche	35,47 qm
Schlafen	17,89 qm
Zimmer	10,80 qm
Bad	9,02 qm
WC	2,92 qm
Abstellraum	3,03 qm
Garderobe	3,34 qm
Flur	9,09 qm
Loggia (/2)	7,27 qm
<b>GESAMT</b>	<b>98,81 qm</b>



**AUFTEILUNG TIEFGARAGE / KELLERRÄUME / STELLPLÄTZE**





## BAUBESCHREIBUNG

### Neubau Wohnhäuser mit Tiefgarage und Stellplätzen Bei der Mühle 2 + 4, 89171 Illerkirchberg

#### Erdarbeiten

Abbruch der bestehenden Gebäude, Sortierung und Abfuhr. Mineralisches Abbruchmaterial (Beton, Ziegel) vor Ort recyceln zur Verwendung als Unterbau und Tragschichten. Humus abschieben und zur Verwendung bei der Außenanlage auf der Baustelle lagern. Aushub der Baugrube und Fundamente, Versorgungs- und Entsorgungsräben. Wiedereinfüllung der Arbeitsräume und Versorgungs- bzw. Entsorgungsräben mit vorhandenem Aushub bzw. Recyclingmaterial. Abfuhr des übrigen Aushubes zur Deponie.

#### Kanalisation

KG-Kunststoffrohre in den notwendigen Durchmessern, auf dem kürzesten Weg verbunden. Es besteht ein Mischsystem. Niederschlagswasser wird, soweit es die Baugrundverhältnisse zulassen, auf dem Grundstück oberflächlich versickert. Nicht versickerbares Wasser wird dem öffentlichen Kanal für Niederschlagswasser zugeführt. Hangseitige Ringdrainage mit Spülschächten, Versickerung oder Anschluss an den öffentlichen Abwasserkanal.

#### Unterbau

Sauberkeitsschicht nach Baugrundver-

hältnissen. Fundamente nach statischer Berechnung. Umlaufender Fundamentanker mit Anschlussfahnen.

#### Wände

Außenwände und tragende Innenwände im UG aus doppelhäufigen Schalbeton oder Doppelwandelemente, Armierung nach statischen Erfordernissen. Die Außenwände EG und OG werden aus 42,5 cm starken Poroton Objektziegel mit integrierter Perlitdämmung ausgeführt, im DG 42,5cm, 36,5 cm bzw. 49,0 cm, wenn statisch erforderlich werden Teilfläche aus Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Treppenhaus- und Wohnungstrennwände werden hochschalldämmend in Stahlbeton ausgeführt. Tragende Wände in den Wohngeschossen aus 24 cm starken Hochlochziegel gemauert. Innenwände werden als Metallständerwände ausgeführt und 2-lagig mit Gipskarton beplankt. Im Sanitärbereich ergänzende Wandteile des Geberit GIS-System mit integrierter Installation.

#### Decken

Die Decken über EG, OG und teilweise im DG werden als Stahlbetondecke aus Filigranelementen mit glatten, tapezierfähigen Unterseiten ausgeführt.

#### Außenputz

2-lagiges Putzsystem und vollflächige Ge-  
webespachtelung, Oberputz als Struktur-

putz in ca. 3 mm Kornstärke.

#### Dachkonstruktion

Teilbereiche nach Plan als Stahlbetondecke, Warmdachaufbau mit Dampfsperre, Wärmedämmung und Feuchtigkeitssperre. Die Entwässerung erfolgt außenliegend über Fallleitungen. Bis auf die Randbereiche wird die Flachdachflächen extensiv begrünt. Die Schrägdächer werden als Pfettendach in Holz ausgeführt., die Decke als Holzbalkendecke. Die Zwischenräume werden mit Mineralwolle gedämmt und unterseitig mit einer Dampfsperre abgedichtet, mit einer Lattung versehen und mit Gipskarton verkleidet. Oberseitig wird der Dachstuhl mit einer Unterdeckplatte aus Holzfasern bekleidet, mit einer Lattung versehen und Dachsteinen eingedeckt.

#### Fenster/Rollläden

Im UG werden Kunststoffenster mit Doppelverglasung eingebaut. An Fenstern, die nicht durch abböschten bzw. aussparen des Geländes freigelegt werden können, werden Lichtschächte samt Abdeckroste montiert. In den Wohngeschossen Kunststoffenster mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen, innenseitig in Weiß, außenseitig farbig auf die Fassade abgestimmt. Je Raum wird mindesten 1 Flügel als Dreh-Kipp-Flügel ausgeführt, verfügt der Raum über weitere Fenster, können diese auch als Festverglasung ausgeführt

werden. Die Fenster in den Wohngeschossen erhalten eine Dreischeibenverglasung. Nach Plan werden in manchen Wohnungen Hebe-Schiebe-Türe als Zugang zu Balkon/Terrasse montiert. In den



Wohnungen werden sämtliche Fenster, bei welchen dies konstruktiv sinnvoll möglich ist, mit Vorbaurollläden versehen. Gerundete, schräge Fenster, sowie Dachflächenfenster erhalten keine Rollläden. Die Rollläden bestehen aus einem mit Lüftungsschlitzen versehenen Kunststoffprofil, das farblich auf die Fassade abgestimmt ist. Alle Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb und werden per Schalter betätigt. Im Treppenhaus, Flure und UG werden keine Rollläden eingebaut. Außenseitig werden Aluminium-Fensterbänke angebracht, innenseitig Simse aus Natur- oder Kunststein, bzw. Fliesen in Bad und WC. Bäder und WC erhalten als Sichtschutz satinierte Gläser.

#### Treppen

Stahlbetontreppenanlage, schallentkop-

pelt aus vorgefertigten Einzelementen. Trittstufen aus Natur- oder Kunststein. Handlauf. Die Treppenhauswände erhalten einen Dekor-Putz.



#### Aufzug

Elektronisch gesteuerter Personenaufzug für 8 Personen, Nennlast 630 Kg, leiser Betrieb, wartungsarm, modern ausgestattete Kabine, übersichtliche Bedienelemente. Haltestelle auf jeder Etage, Kellerzugang, stufenlos. Daten-/Telefonanschluss mit direkter Aufschaltung auf die Notrufzentrale des Herstellers.



#### Türen

Die Haustüranlage wird in Metall aus-

geführt, außerdem werden Briefkästen, Türöffner, Klingelknöpfe und eine Videosprechanlage installiert. Die Wohnungseingangstüren sind hochschalldämmende Doppelfalttüren in Stahlzarge,



Oberfläche Weiß. Bei Brandschutzanforderung zusätzlich mit Obertürschließer. Die Innentüren ebenfalls in Weiß. Im UG und an den Wohnungseingangstüren kommen Stahlblechzargen zur Ausführung. In den Wohnungen Holz zargen, jeweils mit eingelassenen Profilmummidichtungen, Buntbartschlössern mit je einem Schlüssel. An sämtlichen Türen in den Wohnungen werden formschöne Edelstahl-Drückergarnituren montiert.



Haus- und Wohnungseingangstüren erhalten einen Sicherheitsprofilzylinder.

**Fliesen**

Das Bad wird bis ca. 1,2 m hoch gefliest, einschließlich Fußboden. Im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch. WC-Wände werden gefliest bis ca. 1,2 m Höhe, sowie der gesamte Bodenbereich. (Gilt nur für Wohnungen mit separatem WC). In den Abstellräumen wird der Boden gefliest. Es sind Fliesen bis zu einem Qm-Preis von € 65,- einschließlich Verlegung und Nebenarbeiten enthalten. Format 30/60cm.



**Estrich**

Im Wohnbereich EG bis DG wird auf einer Trennschicht, sowie einer Dämmung ein Fließestrich eingebracht. Der Estrich wird in den Wohnungen als Heizestrich (außer Abstellen) ausgeführt. In den Bädern wird in die Dusche ein Zementestrich mit Gefälle eingebracht. Ein umlaufender Randstreifen verhindert Schallübertragungen. Stärke und Dämmung DIN 4108, 4109.

Im Keller kann der Betonboden alternativ geglättet werden.

**Bodenbeläge**

Bad, WC und Abstellraum erhalten einen Fliesenbelag. Die sonstigen Räume in den Wohngeschossen erhalten einen Vinylboden samt Sockelleisten. Es ist ein Qm-Preis bis 45,- € einschließlich Verlegen und Nebenarbeiten enthalten.



**Wand-/Deckenverkleidung**

In den Wohngeschossen Gipsputz an den Massivwänden. UG-Wände werden Weiß gestrichen. Die Decken werden im EG und OG an Plattenstößen gespachtelt und in allen Wohngeschossen mit Raufasertapeziert und mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wohnraumwände werden mit Raufaser tapeziert und gestrichen, ebenso Küche und WC. Bad Innendekoputz auf nicht gefliesten Wandflächen. Nichtverkleidete Holzteile im Außenbereich, Dachgesimse usw. erhalten einen deckenden Anstrich, sofern sie nicht bereits ab Werk entsprechend behandelt

sind. Metallteile, wie, Geländer, Stahlargen an Türen erhalten eine deckende Lackierung. Nicht behandelt werden feuerverzinkte Stahlteile und Edelstahl.

**Balkone/Terrassen**

Die Balkone werden in Stahlbeton ausgeführt. Alle Terrassen und Balkone werden mit großformatigen Feinsteinzeug Platten belegt, die im Splittbett verlegt werden. Die Balkone erhalten Edelstahlgeländer und werden mit mattiertem Echt-Glas verkleidet.



**Elektroanlage**

In den Wohngeschossen verdeckte Leitungsführung "unter Putz", im UG, Garage auf Putz. Flächenprogramm Jung LS 990 oder gleichwertig in Weiß. In UG und TG Aufputzschalter und -steckdosen. Ausführung der Elektroanlage nach VDE-Richtlinien bzw. Vorgaben der Netzgesellschaft. Der Medienanschluss erfolgt in Abhängigkeit des vor Ort verfügbaren Anbieters, wenn verfügbar mit Glasfaser. Die Wohnungen werden mit Rauchmel-

dern ausgestattet.

Wohnen/Essen: 6 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen mit Schalter, Antenne/Medien.

Kinderzimmer: Ausschaltleitung mit Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, Antenne/Medien, Rauchmelder.

Elternschlafzimmer: Wechselschalter mit Deckenbrennstelle, 4 Steckdosen, Antenne/Medien, Rauchmelder.

Küche: Elektroanschluss für Herd, 8 Steckdosen, Ausschaltleitung mit Deckenbrennstelle.

Bad: 1 Deckenbrennstelle und 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltleitung, 3 Steckdosen.

WC: Ausschaltleitung mit Wand – und Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen.

Flur: Mindestens 1 Deckenbrennstelle mit angepasster Schaltung, Videosprechanlage, Haustüröffner, Rauchmelder.

Abstellraum: Ausschaltleitung mit Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen, Telefon-/Medienanschluss oder Verteilung, Waschmaschinenanschluss.

Balkone/Terrasse: Ausschaltleitung mit Brennstelle, 1 Steckdose, im EG schaltbar.

Keller: (auf Putz) 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung und Deckenleuchte.

Treppenhaus, Kellerflure, Gemeinschaftsräume werden mit Wand- oder Deckenleuchten ausgestattet und nutzungsge- recht per Schalter oder Bewegungsmelder geschaltet.



**Heizungsanlage**

Die Wärmebedarfsermittlung erfolgt nach den Richtlinien DIN 4701 für tiefste Außentemperatur von -16° C, Betriebsweise I, normale Gegend. Folgende Raumtemperaturen werden bei gleichzeitiger Beheizung der Räume, geschlossenen Fenstern und Türen mindestens erreicht: Bad +24°C, Essen/Wohnen +22°C, Schlafen/WC/Küche +20°C

Zum Einbau kommt eine Warmwasser-Pumpenheizung mit geschlossenem Ausdehnungsgefäß entspr. DIN 4751. Das Heizungswasser sowie das Brauchwasser werden durch eine Pellets Heizanlage erzeugt. Im Untergeschoss wird ein von außen befüllbarer Lagerraum für Pellets eingerichtet. Rohrleitungen werden in den Wohnungen in der Dämmschicht zwischen Rohdecke und Estrich oder Installationsschächten und Wänden geführt. Rohrleitungen an der Kellerdecke erhalten eine Wärmedämmung und werden mit Kunststoffolie ummantelt. Die Wohnungen erhalten einen Regel- und Verteilerkasten mit separatem Zähler für den

tatsächlichen Heizungsverbrauch. Der Wärmemengenzähler sowie die Warm- und Kaltwasserzähler werden gemietet. Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Raumthermostate.

**Lüftung**

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Wohnungen werden entsprechend den Berechnungen der Herstellerfirma mit mehreren Außenwandlüftern ausgestattet. Über einen Keramik- oder Aluminiumkern wird die Luft wechselseitig ein-, bzw. ausgeblasen. Dadurch wird die Wohnung vollautomatisch ausreichend belüftet und bis zu 90 % Wärme zurückgewonnen. Um eine ausreichende Luftzirkulation sicherzustellen, werden die Zimmertüren mit einem leicht vergrößerten Bodenspalt ausgeführt. Innenliegende Räume erhalten eine Abluftanlage.

**Sanitär-Installation**

Zentrale Warmwasserbereitung für Küche und Bad. Leitungsführung im UG sichtbar an Decke und Wand. Warmwasserleitungen werden wärmege-dämmt und mit Kunststoffolie ummantelt. In den Wohngeschossen verdeckte Leitungsführung in Wand und Decke.

Abflussleitungen:

Die Entwässerungsfallrohre werden aus muffenlosen SML-Rohren oder schall-

dämmenden Kunststoffrohren Geberit db20 ausgeführt. In den Wohngeschos- sen werden die Rohrleitungen unter Putz geführt. Die Entlüftung erfolgt mit HT-Rohren über Dach.



Waschtisch:

Waschtisch „Laufen Pro A“ weiß. Hansa-Einhebelmischer verchromt, Kristallspiegel 100 cm x 60 cm, Handtuchhalter doppelt, schwenkbar, verchromt.

Badewanne:

Badewannenanlage Kaldewei, Stahl-Email nach Plan, mindestens 170 cm x 75 cm x 40 cm, weiß. Hansa Einhand-Bade- armatur und Wanneneinlauf verchromt, Brauseset mit Handbrause. Wannengriff 30 cm und Schwammkorb verchromt.

Brauseanlage:

Die Dusche wird standardmäßig ca. 90 cm x 120 cm ausgeführt, der geflieste Boden mit Einlaufgefälle ca. 120 cm x 120 cm, sodass sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt eine barrierefreie Ausführung möglich ist. Hansa-Einhand-Brausearmatur, verchromt, Handbrause mit Wand-

stange höhenverstellbar. Schwammkorb verchromt. Nach Plan Echt-Glas oder gefliestes Seitenteil mit Haltestange für Vorhang. Türelement als Sonderwunsch möglich.



WC-Anlage:

Wandhängendes Tiefspül-WC „Horn- berg“ weiß. Unterputzpülkasten mit Revisionsplatte. WC-Deckel weiß, schwere Ausführung. WC-Papierhalter verchromt.

Handwaschbecken:

Bei Wohnungen mit separatem WC, Handwaschbecken „Laufen pro A“ ca. 45 cm x 35 cm, weiß. Einhebelmischer verchromt, Kristallspiegel verchromt ca. 65 cm x 65 cm, Handtuchhaken.

Waschmaschine/Trockner

Lage nach Plan, in der Regel im Abstell- raum der Wohnung, ebenso auch Auf- stellmöglichkeit Wäschetrockner (keine Ablufttrockner). Kaltwasser-Anschluss- ventil mit Rückflussverhinderer, Wandein- baueruchsverschluss zum Anschluss der Abwasserschläuche.

**Küche**

Spültisch- und Spülmaschinenanschluss. Kalt- und Warmwasserzuleitung in der Küche mit den erforderlichen Abspere- ckenventilen zum Anschluss von Spültisch und Spülmaschine. Bei Schallschutzwän- den erfolgt die Verlegung auf Putz, die Küche muss dann mit Abstand zur Wand und verbreiterter Arbeitsplatte aufgestellt werden.

**Keller**

Jede Wohnung verfügt über einen eigen- en Kellerraum. Die Kellerräume werden durch ein Trennwandsystem unterteilt. Jeder Kellerraum erhält eine Decken- leuchte mit Ausschaltleitung. Außerdem wird eine auf die jeweilige Wohnung ge- schaltete Steckdose installiert.



**Dachspitz**

Das nicht ausgebaute 2. Dachgeschoss wird nach Plan unterteilt und den darun- ter befindlichen Wohnungen zugeordnet. Es kann über eine Einstiegs Luke von die- sen aus erreicht werden.

**Gemeinschaftseinrichtungen**

Im Untergeschoss befindet sich je Gebäu- de ein ein Gemeinschaftsraum. Zugunsten großzügiger privater Keller wird auf weite- re Gemeinschaftsräume verzichtet. In die- sen werden dann auch die erforderlichen Fahrradabstellplätze nachgewiesen, diese sind bequem über die Tiefgaragenzufahrt nahezu schwellenfrei erreichbar.

**Tiefgarage / Garagen**

Wände aus Ortbeton oder Doppelwan- delemente, Bewehrung nach statischer Berechnung. Stahlbetondecke (WU) als Filigran- oder Ortbetondecke. Haupttor als Gitterrolltor mit elektrischem Antrieb mit Funkfernbedienung, Schlüsselschalter an der Seitenwand. Separate Zugangstü- re. Offene Stellplätze. Einzelgaragen mit elektrischem Tor mit Funkfernbedienung und einer Steckdose, welche auf den zu- gehörige Wohnungszähler angeschlossen wird. Der gesamte Garagenboden und die Zufahrtsrampe werden mit wasserdurch- lässigen Pflasterbelag ausgeführt, die



Zufahrt verfügt über eine Entwässerungs- rinne. Belüftung über Lüftungsschäch- te/-öffnungen an den Außenwänden und das Gittertor. Elektrische Beleuchtung mit Bewegungsmelder. Die Tiefgaragendecke erhält einen deckenden weißen Anstrich. Direkter Zugang in jedes Gebäude.

**Stellplätze**

Die oberirdischen Stellplätze werden aus recycelten Kunststoffplatten (TTE – Sys- tem) befestigt und mit Substrat befüllt und begrünt. Teilflächen werden als Geh- bereiche und zur Markierung mit Pflaster- steinen gefüllt.

**Außenanlage**

Zugang und Zufahrt werden mit sickerfä- higen Kleinpflastersteinen belegt. Grün- anlage mit Bepflanzung. Müllplatz für gemeinschaftliche Müllbewirtschaftung. Den Erdgeschoßwohnungen ist ein Son- dernutzungsrecht für einen Gartenanteil zugeordnet. Kinderspielfeld nach Lan- desbauordnung (LBO-BW).

**Schallschutz**

Der bauliche Schallschutz erfolgt nach DIN 4109. Die Wohnungstrennwände und Decken werden um größtmöglichen Schallschutz zu erreichen in massivem Stahlbeton errichtet. Die Wohnungsein- gangstüren werden hoch schalldämmend als Doppelfalttüren eingebaut.

**E-Mobilität**

In Abhängigkeit vom örtlichen Energie- versorger bemühen wir uns um stärker dimensionierte Hausanschlüsse für Strom. Die Tiefgarage wird bauseitig vorbereitet, um einen Stellplatz/ Garage je Wohnung sofort oder später mit einer Ladestation (Wallbox) für Hybrid-, Elektrofahrzeuge ausrüsten zu können (begrenzt durch die vom Versorger bereitgestellte Ener- giemenge), welche dann über den Woh- nungszähler abgerechnet werden kann.

**Wärmeschutz KfW – Effizienzhaus 55**

Das Gebäude erhält eine wärmedäm- mende Außenhülle aus klimaneutralen Ziegeln und betonierte Teilflächen mit Wärmedämmverbundsystem, 3-fach- verglaste Fenster, Zusatzdämmung im Boden des Erdgeschosses. Die Dichtig- keit der Gebäudehülle wird durch einen Blower-Door Test nachgewiesen. Die Ge- bäude werden über eine Pelletsheizung beheizt und mit Warmwasser versorgt. Dies und Wärmerückgewinnung bei der „kontrollierten Wohnraumlüftung“ stel- len einen wirtschaftlichen und umweltbe- wussten Umgang mit Energie sicher.

**Barrierefreies Bauen**

Die Gebäude werden barrierefrei erreich- bar ausgeführt. Einzelne Wohnungen können barrierefrei nutzbar ausgeführt werden. Je Wohnung ist ein schwellen- freier Austritt auf den Balkon oder Terras-

se vorgesehen. Bedingt durch die Aufzuganlage ist ein barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen vom UG bis DG gegeben.

**Allgemeines**

Da bei Aufstellung dieser Baubeschreibung die Werkplanung noch nicht abgeschlossen war, sind geringe Änderungen noch möglich. Dies gilt insbesondere für Aufschlagrichtungen von Türen, Dimensionierung von Vorsatzschalen und Schächte für Installationen, sowie Lage und Anordnung von Sanitär- und Kücheinrichtungen. Die dargestellten Einrichtungen sind nur als Möblierungsvorschlag zu betrachten. Genauere Angaben über geplante bzw. vorhandene Anschlüsse teilen wir Ihnen auf Anfrage gerne mit.

Bei in Plänen enthaltenen Maßangabe handelt es sich um Rohbaumaße.

Sonderwünsche und Ausstattungsänderungen werden im Bereich der Sondereigentums berücksichtigt, wenn sie rechtzeitig vereinbart werden, den Baufortschritt nicht behindern und es zu keiner Benachteiligung anderer Wohnungen oder des Gemeinschaftseigentums führt. Diese Änderungen werden bei Mehraufwand gesondert berechnet bzw. bei Minderaufwand vergütet.

Bitte beachten Sie, dass Änderungen die Barrierefreiheit einschränken und die ausgewiesene Wohnfläche verändern können. Sonderwünsche können Ausführungszeiten verlängern und zu einer

späteren Bezugsfertigkeit führen. Die Wohnungen werden grobgeräumt und besenrein übergeben.

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund der fortschreitenden Bautechnik oder Versorgungsschwierigkeiten der Lieferanten geboten erscheint. Soweit bei der Baubeschreibung von Bauteilen Alternativen aufgeführt sind, obliegt die Festlegung der Ausführung dem Architekten. Bauliche Notwendigkeiten oder Baunormen machen es unumgänglich kleine Schwellen auszuführen z.B. bei Brandschutztüren und Balkon/Terrassenaustritte.

Aufgestellt: Giengen, 03. Februar 2022

**Der Architekt:**

MANFRED OBERHANSL DIPL.-ING.(FH)  
OBERTORSTR. 25  
89537 GIENGEN

**Hinweis**

Die Bilder in der Baubeschreibung stammen aus bereits fertiggestellten Wohnanlagen, Abweichungen sind möglich.





# OBERHANSL

PLANEN · BAUEN · BETREUEN

Obertorstraße 25  
89537 Giengen/Brenz  
Tel. 0 73 22/96 30-0  
Fax 0 73 22/96 30-30

[www.oberhansl.de](http://www.oberhansl.de)  
[kontakt@oberhansl.de](mailto:kontakt@oberhansl.de)



Änderungen vorbehalten.  
Stand 02/2022