



Terrassenwohnanlage Vogeltor

Luxuriöses Wohnen in der Augsburger Altstadt



„Wenn ein Haus ohne Form sich in ein Kunstwerk verwandelt, dann ist es Inspiration“

Hibernian Grünwald
Bauträger
GmbH



Exklusive Wohnkultur im Herzen Augsburgs

Das Objekt liegt am Oberen Graben 51 und ist um 1960 als großzügiges Wohn- und Geschäftshaus erbaut worden.

Geplant ist nun eine Kernsanierung des Gebäudes in Form eines zeitgerechten Umbaus und Erweiterung der Wohnungen, Erneuerung der gesamten Haus- und Heiztechnik und Einbau eines neuen komfortablen Aufzugs, sowie die energetische und bauphysikalische Sanierung mit Dacherneuerung, neuen Fenstern, Türen und neuer Fassadengestaltung.

Das Bestandsgebäude wird nach dem Umbau aus einer Gewerbeeinheit (Einzelhandel) im Erdgeschoss und 10 Wohnungen in den Obergeschossen bestehen.

Diese sollen nach den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die Anforderungen an einen gehobenen, individuellen Standard und maximale Lebens- und Wohnqualität erfüllen.

Die Wohnungen werden im Innenhof baulich erweitert und durch Terrassen und Balkone ergänzt, so dass eine durchgrünte und terrassierte Gestaltung im Innenhof entsteht.

Die Wohnungen reichen von 1-Zimmer Appartements bis zu großen Maisonettewohnungen mit herrlichen großen Dachterrassen und Rundblick.

Augsburg ist die drittgrößte Stadt in Bayern und liegt im Südwesten Bayerns. Sie ist Universitäts- und kreisfreie Großstadt mit Sitz der Regierung von Schwaben sowie des Bezirks 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 viele mehr.

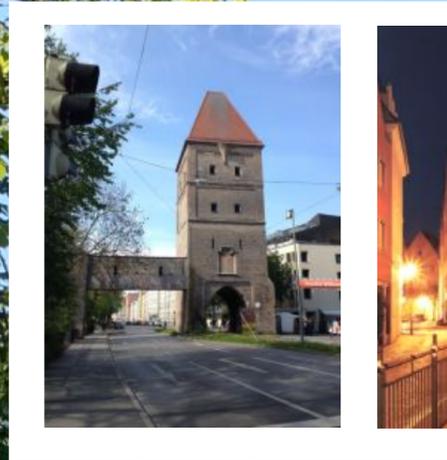
Augsburg liegt an den drei Flüssen Lech, Wertach und Singold. Prägend für das Bild der Stadt ist das weit verzweigte künstliche Bach- und Kanalsystem, welches bereits im Mittelalter angelegt wurde. Zahlreiche Kanäle machen Augsburg zu einer Stadt der Brücken, die mit insgesamt 500 Brückenbauwerken sogar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

Das Gebäude Oberer Graben 51 liegt zwischen den beiden Stadtbächen „innerer Stadtgraben“ und dem „Sparrenlech“.

Die Immobilie befindet sich zu Füßen des historischen Altstadt-kerns Augsburgs mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Straßennetz.



Maximilianstrasse



Rathaus



Kahnfahrt



Das Objekt liegt am Oberen Graben 51 und ist um 1960 als großzügiges Wohn- und Geschäftshaus erbaut worden.

Geplant ist nun eine Kernsanierung des Gebäudes in Form eines zeitgerechten Umbaus und Erweiterung der Wohnungen, Erneuerung der gesamten Haus- und Heiztechnik und Einbau eines neuen komfortablen Aufzugs, sowie die energetische und bauphysikalische Sanierung mit Dacherneuerung, neuen Fenstern, Türen und neuer Fassadengestaltung.

Das Bestandsgebäude wird nach dem Umbau aus einer Gewerbeeinheit (Einzelhandel) im Erdgeschoss und 10 Wohnungen in den Obergeschossen bestehen.

Diese sollen nach den Sanierungs- und Umbaumaßnahmen die Anforderungen an einen gehobenen, individuellen Standard und maximale Lebens- und Wohnqualität erfüllen.

Die Wohnungen werden im Innenhof baulich erweitert und durch Terrassen und Balkone ergänzt, so dass eine durchgrünte und terrassierte Gestaltung im Innenhof entsteht.

Die Wohnungen reichen von 1-Zimmer Apartments bis zu großen Maisonettewohnungen mit herrlichen großen Dachterrassen und Rundblick.

Auf Wunsch können je nach Fortschritt der Umbaumaßnahmen eigene Wünsche im Hinblick auf die räumliche Ausgestaltung in Abstimmung mit dem Architekten eingeplant und umgesetzt werden.

Das Bestandsgebäude, das in seiner jetzigen Form um 1960 errichtet wurde, steht unter dem Ensembleschutz der Augsburger Altstadt.

An dessen Stelle stand schon seit dem ausgehenden Mittelalter ein großes Wohn- und Gewerbehaus.

Es besteht aus dem Keller-, dem Erdgeschoss und 5 Obergeschossen.

Diese sollen nach den Sanierungsmaßnahmen die Anforderungen an einen gehobenen Standard und maximale Lebens- und Wohnqualität erfüllen.

Geplant ist nach Erteilung der baurechtlichen und denkmalfachlichen Genehmigung im Sommer 2017 mit den notwendigen Arbeiten zu beginnen.



Oberer Graben 51

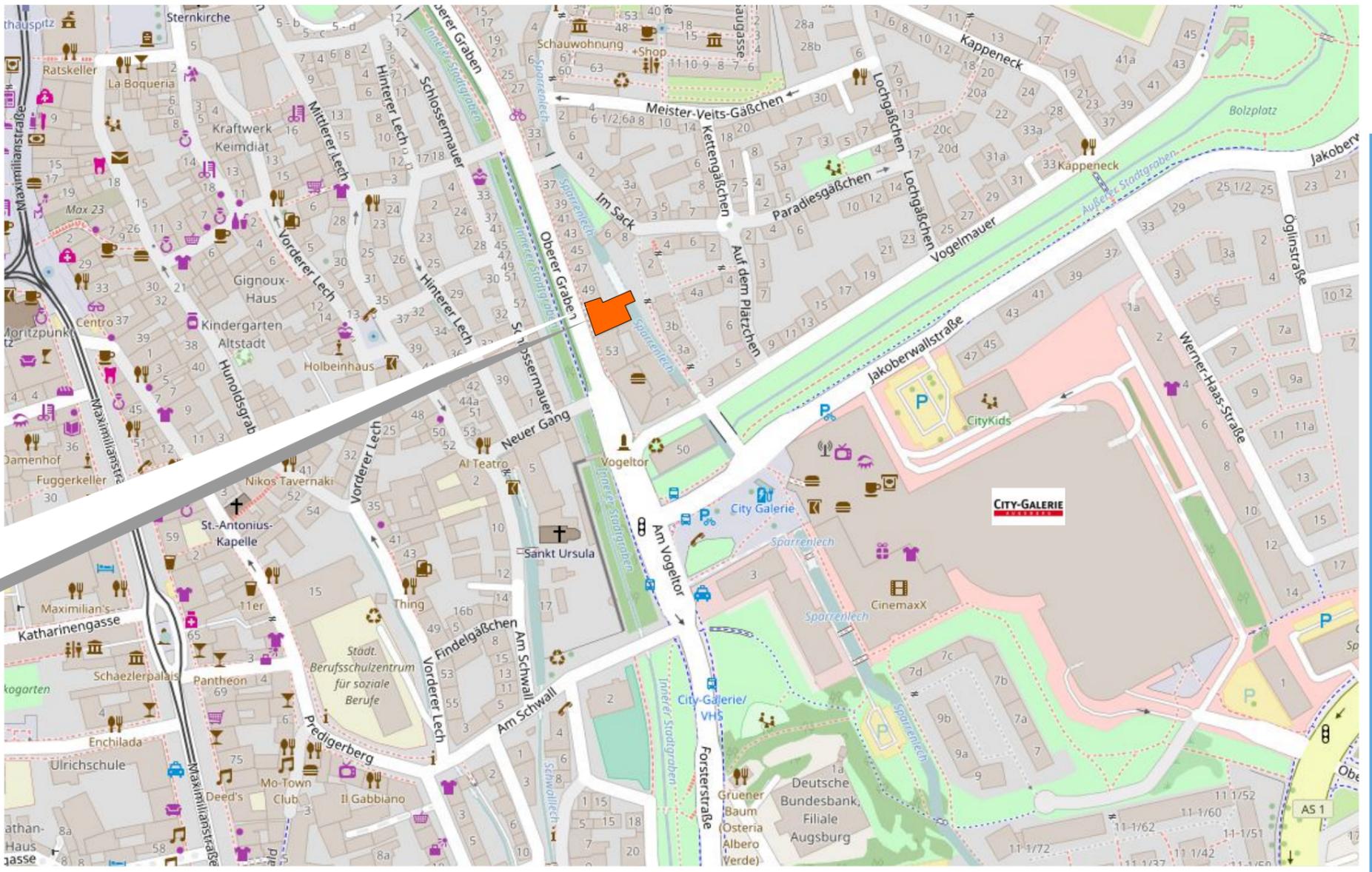
Blick vom Penthaus



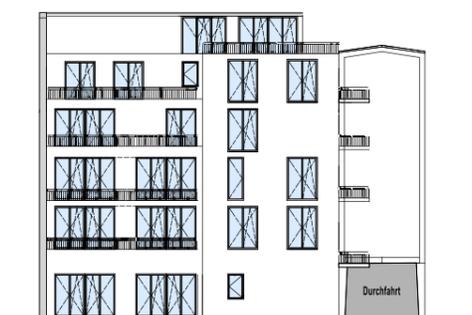
Süden

Westen

Lage

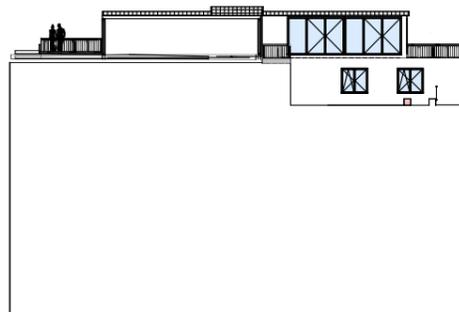


Nord

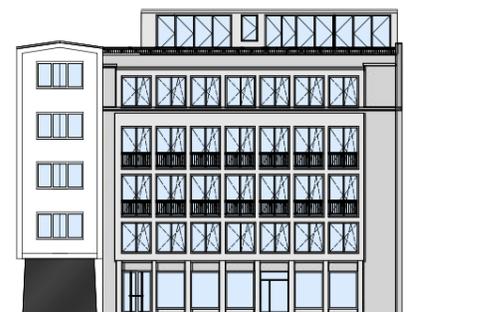


Ost

Ansichten



Süd

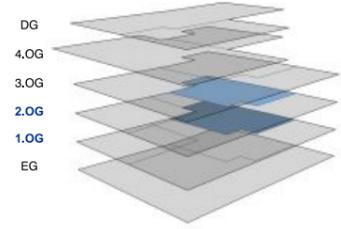


West



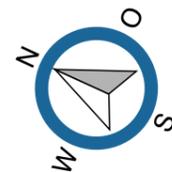
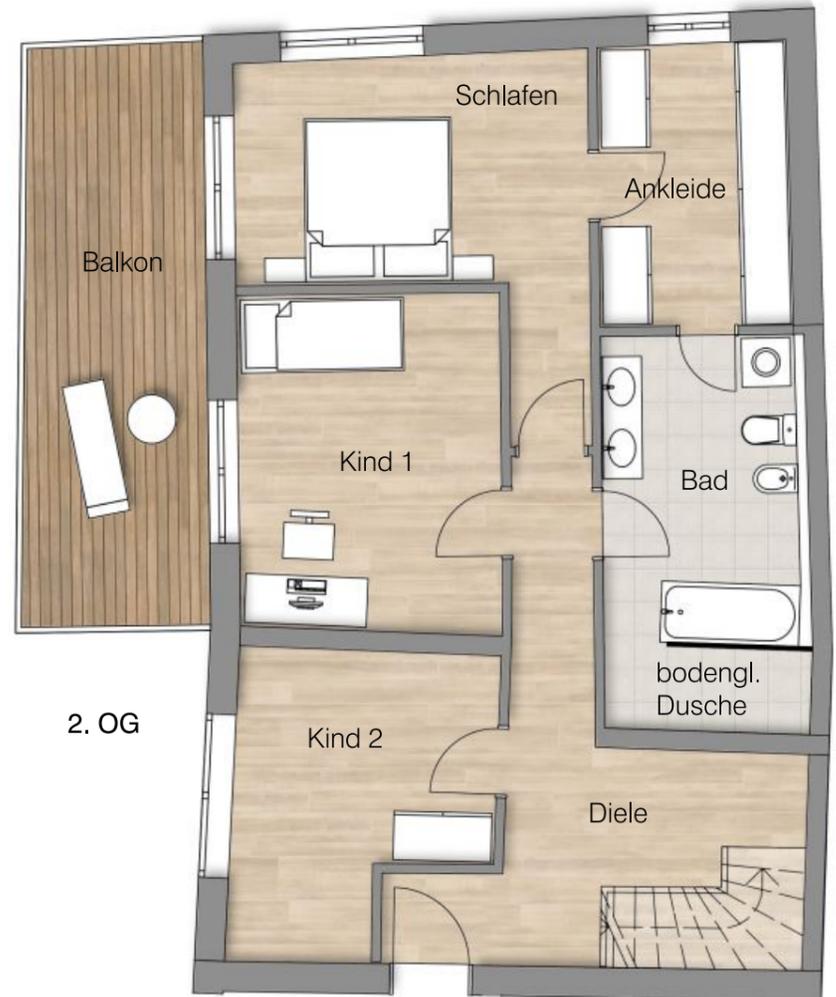
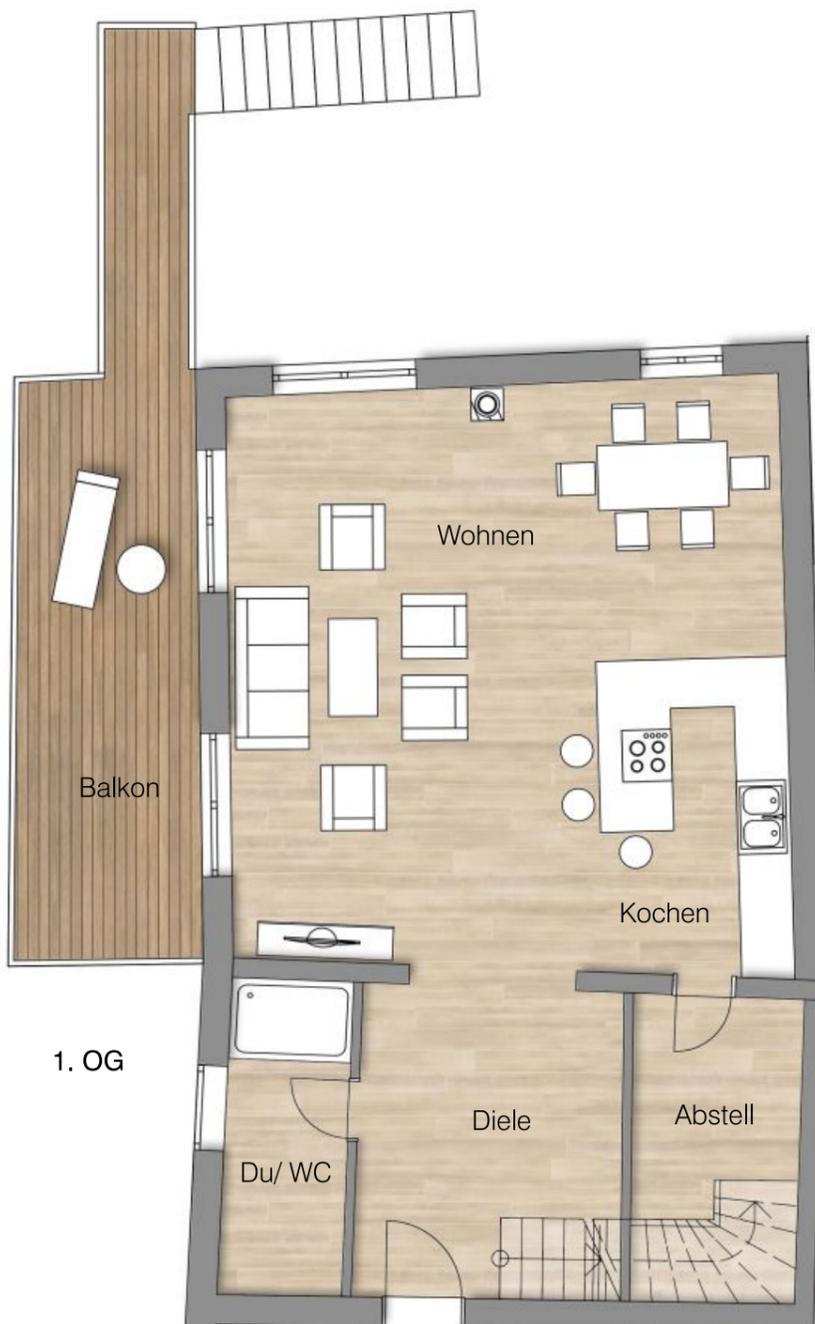
Norden

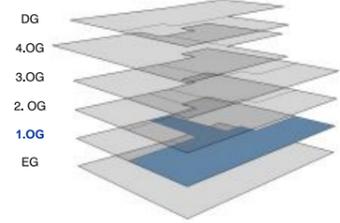




Wohnung 1 - 1. OG - 2. OG

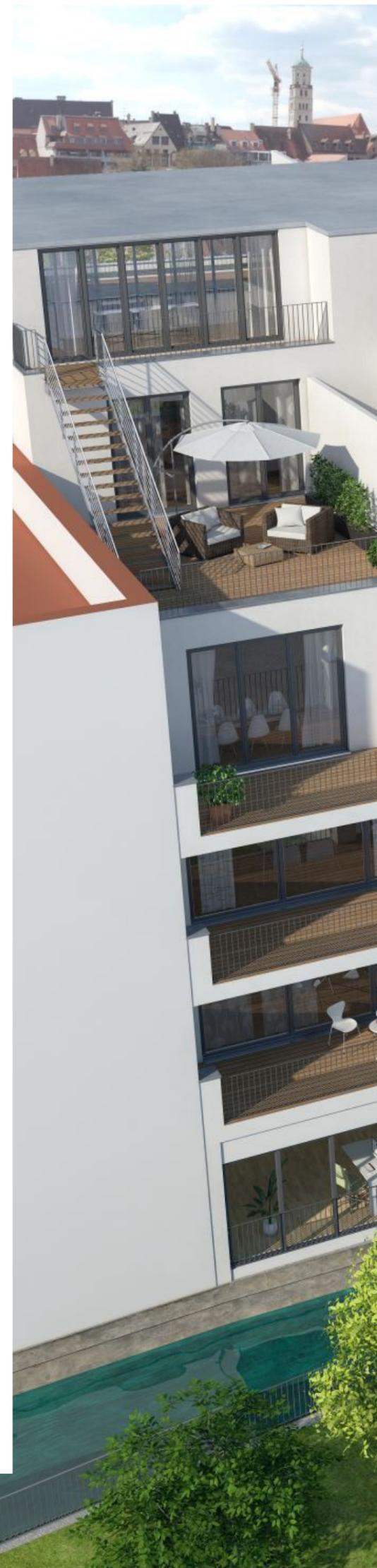
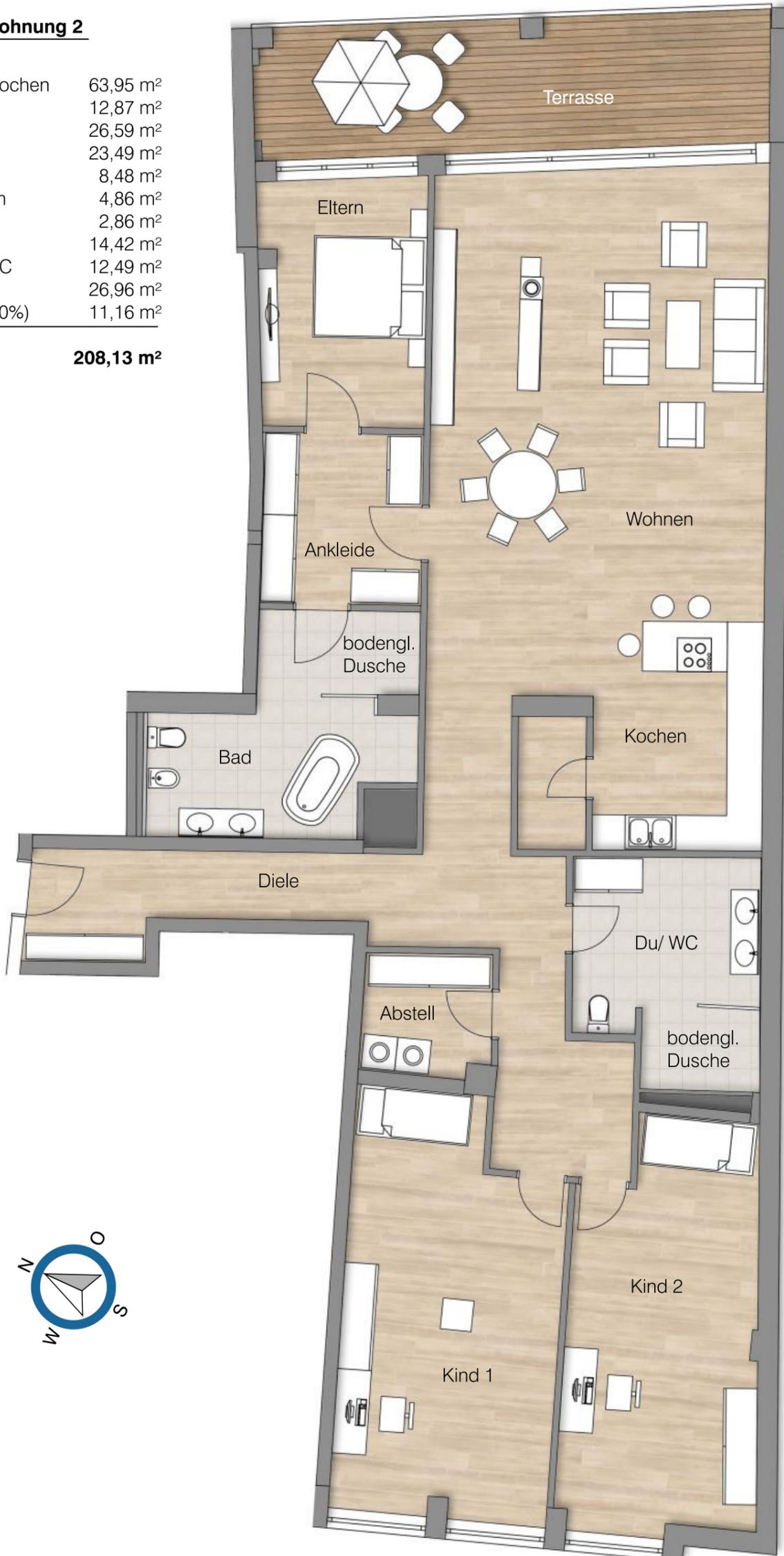
Wohnen/ Kochen	49,00 m ²
Schlafen	14,13 m ²
Kind 1	13,30 m ²
Kind 2	10,61 m ²
Ankleide	7,99 m ²
Abstellraum	7,22 m ²
Bad	12,30 m ²
Dusche/ WC	5,99 m ²
Diele 1. OG	11,44 m ²
Diele 2. OG	12,17 m ²
Balkon 1. OG (50%)	8,38 m ²
Balkon 2. OG (50%)	8,38 m ²
Gesamt	160,90 m²

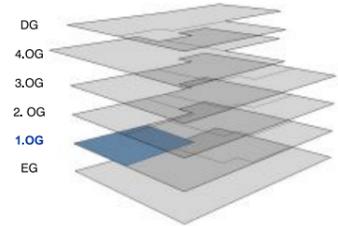




1. OG - Wohnung 2

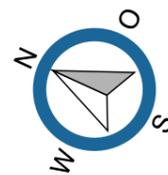
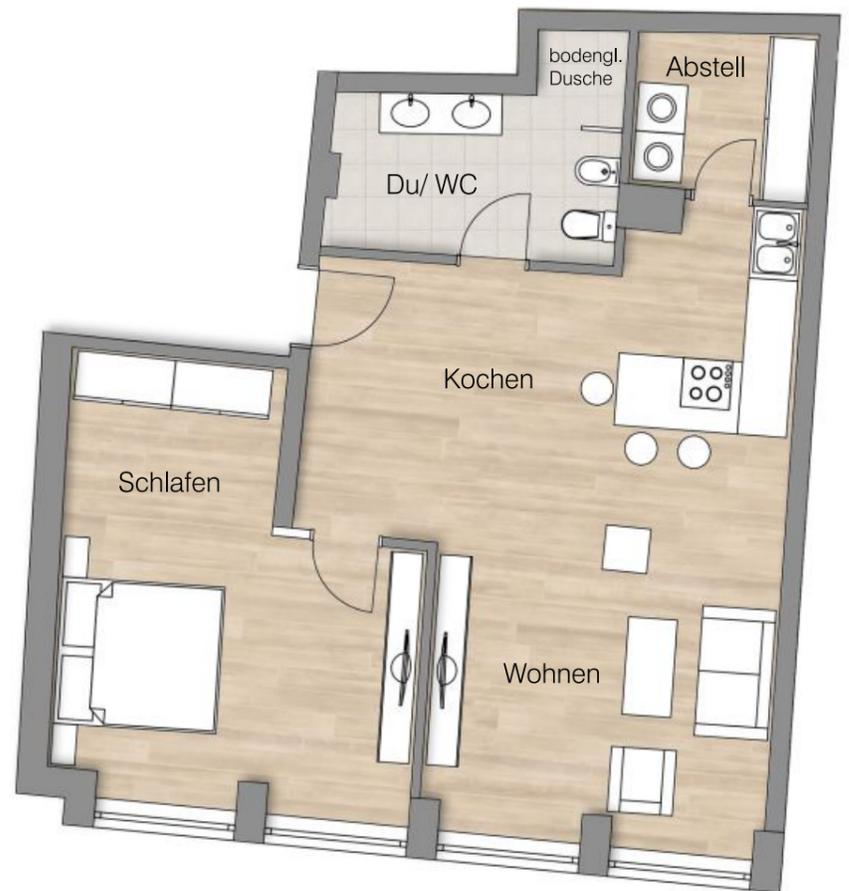
Wohnen/ Kochen	63,95 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Kind 1	26,59 m ²
Kind 2	23,49 m ²
Ankleide	8,48 m ²
Abstellraum	4,86 m ²
Kammer	2,86 m ²
Bad	14,42 m ²
Dusche/ WC	12,49 m ²
Diele	26,96 m ²
Terrasse (50%)	11,16 m ²
Gesamt	208,13 m²

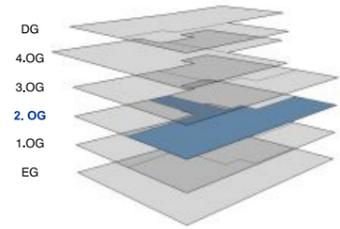




1. OG - Wohnung 3

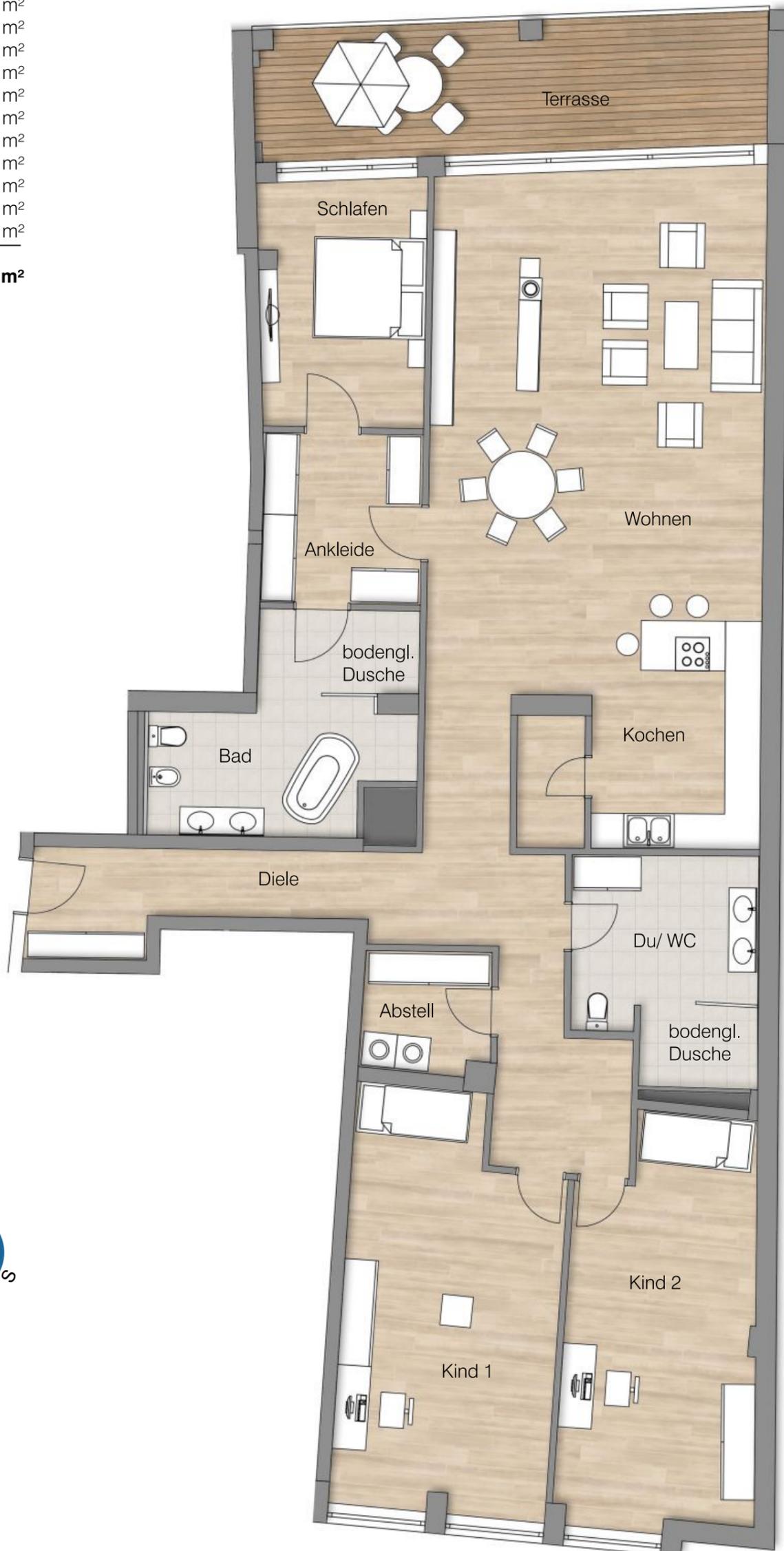
Wohnen/ Kochen	36,96 m ²
Schlafen	20,30 m ²
Abstellraum	4,32 m ²
Dusche/ WC	8,03 m ²
Gesamt	69,61 m²

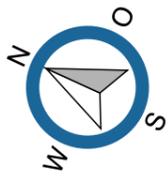
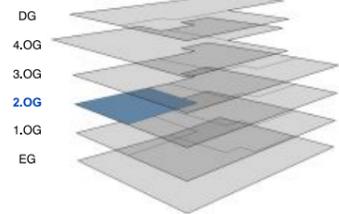




2. OG - Wohnung 4

Wohnen/ Kochen	63,68 m ²
Schlafen	12,87 m ²
Kind 1	26,59 m ²
Kind 2	22,87 m ²
Ankleide	8,52 m ²
Abstellraum	4,86 m ²
Kammer	2,86 m ²
Bad	15,54 m ²
Dusche/ WC	12,49 m ²
Diele	26,96 m ²
Terrasse (50%)	11,16 m ²
Gesamt	208,40 m²

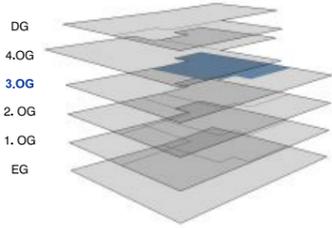




2. OG - Wohnung 5

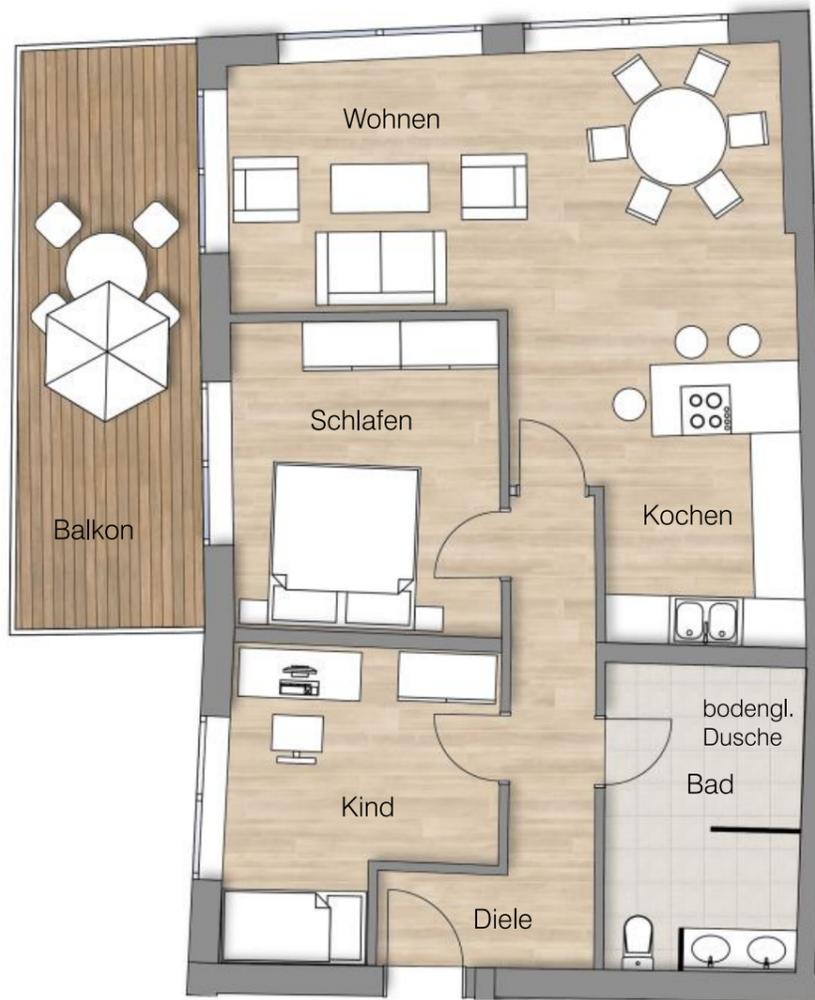
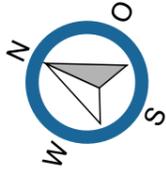
Wohnen/ Kochen	36,92 m ²
Schlafen	20,30 m ²
Abstellraum	4,32 m ²
Dusche/ WC	8,04 m ²
Gesamt	69,58 m²

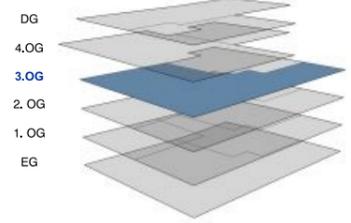




3. OG - Wohnung 6

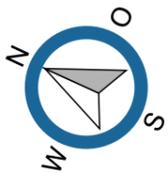
Wohnen/ Kochen	34,19 m ²
Schlafen	12,54 m ²
Kind	11,05 m ²
Diele	7,88 m ²
Bad	9,01 m ²
Balkon (50%)	8,38 m ²
Gesamt	83,05 m²





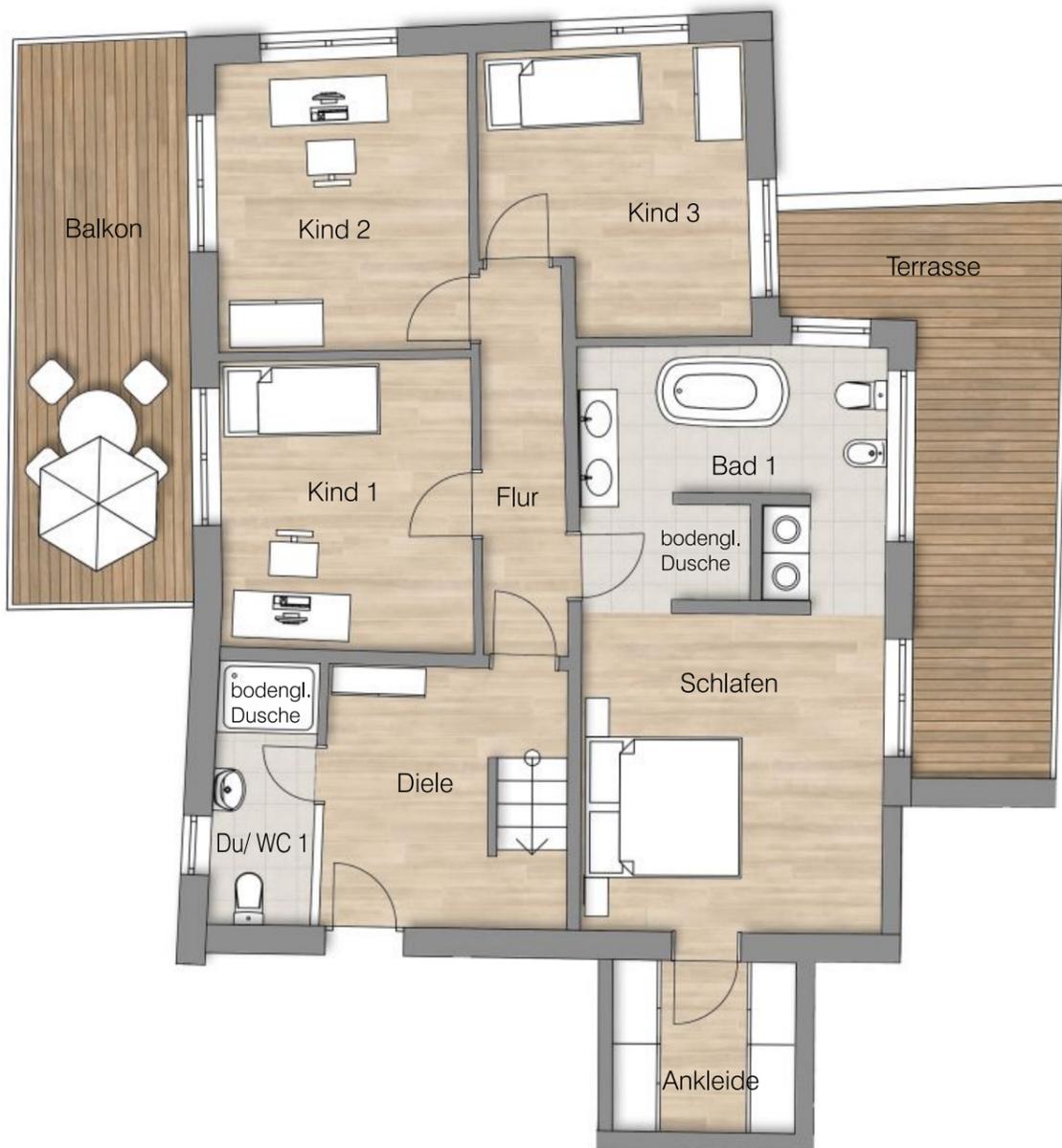
3. OG - Wohnung 7

Wohnen/ Kochen	82,37 m ²
Schlafen	24,06 m ²
Kind 1	21,03 m ²
Kind 2	25,96 m ²
Gast	13,78 m ²
Ankleide	13,03 m ²
Abstellraum	9,89 m ²
Bad 1	11,72 m ²
Bad 2	12,12 m ²
Sauna/ Wellness	16,67 m ²
WC	2,65 m ²
Diele/ Flur	33,93 m ²
Terrasse (50%)	11,36 m ²
Gesamt	278,57 m²





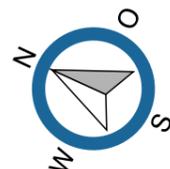
„Im Theater des Himmels spielt das Licht des Abends auf großer Bühne“

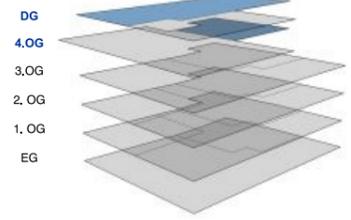


4. OG - Wohnung 8

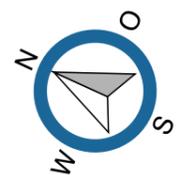
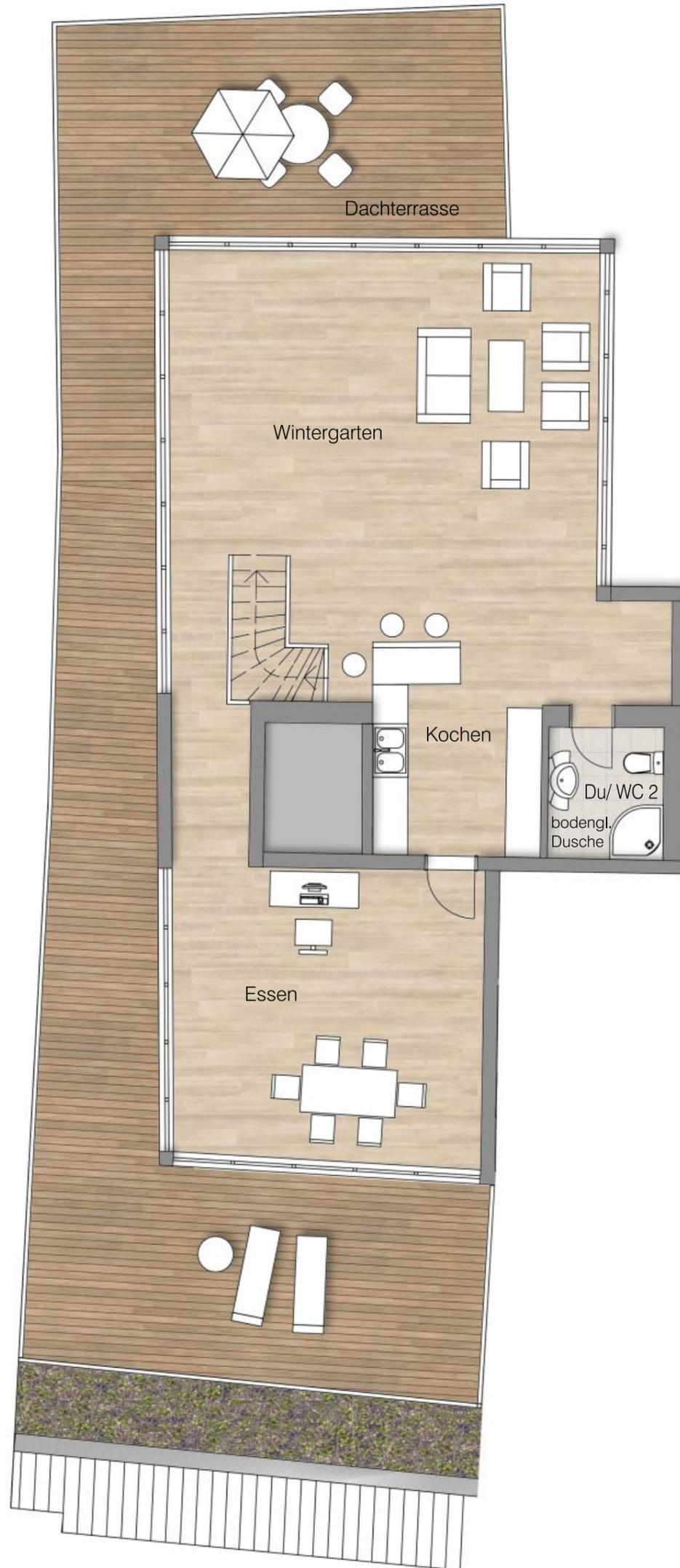
Wintergarten/ Kochen	59,72 m ²
Essen	31,30 m ²
Schlafen	15,64 m ²
Kind 1	12,00 m ²
Kind 2	12,09 m ²
Kind 3	11,54 m ²
Diele	7,66 m ²
Flur	5,34 m ²
Ankleide	5,19 m ²
Bad	13,26 m ²
Dusche/ WC 1	4,41 m ²
Dusche/ WC 2	4,42 m ²
Balkon (50%)	8,37 m ²
Terrasse (50%)	8,47 m ²
Dachterrasse (50%)	42,43 m ²

Gesamt **241,84 m²**

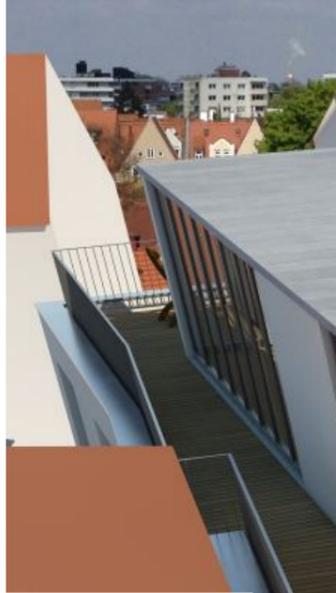
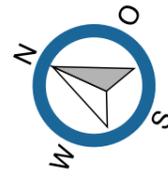
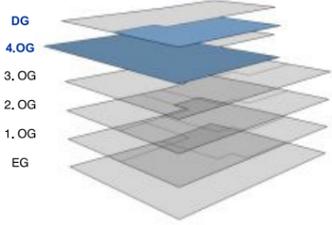




2. Ebene - Wohnung 8



Grundrisse

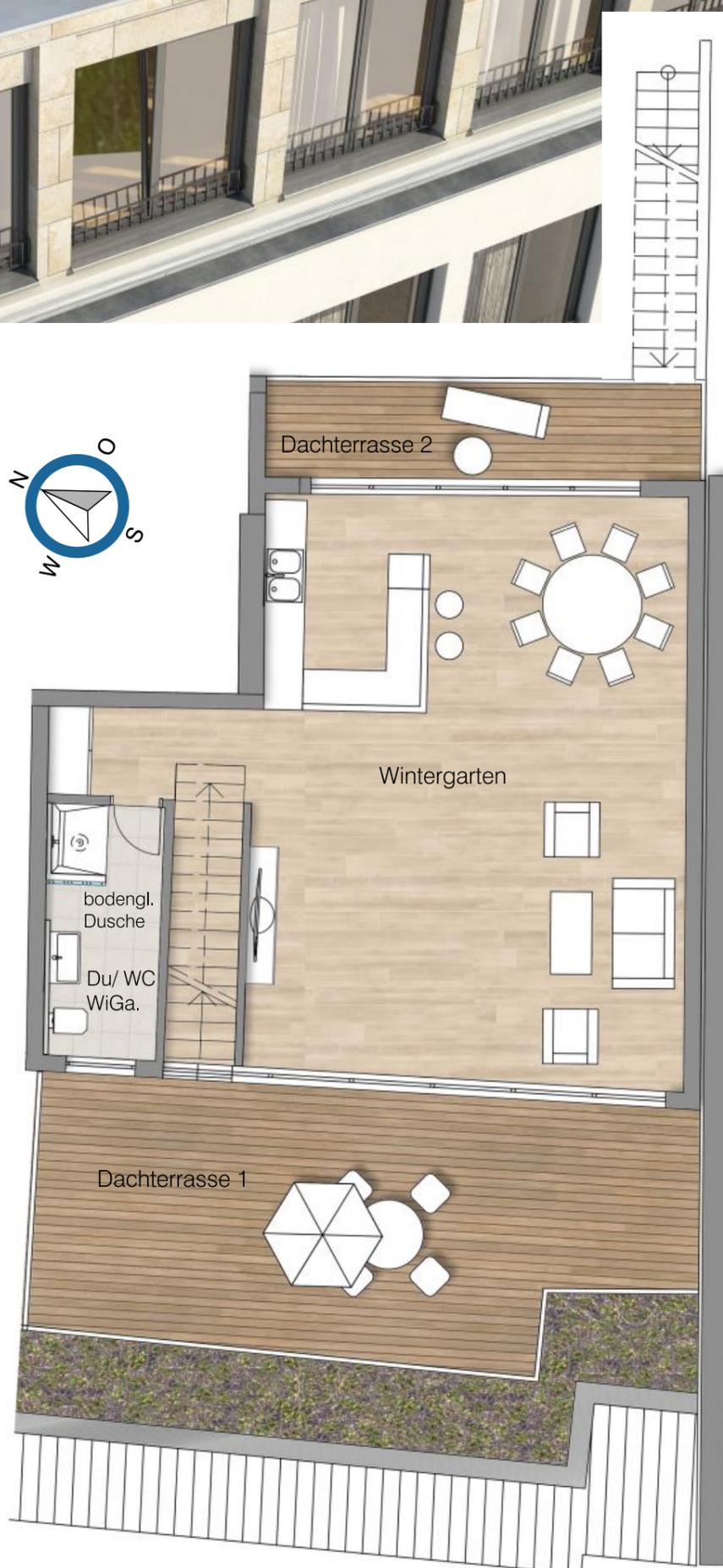


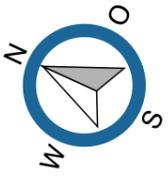


2. Ebene - Wohnung 9

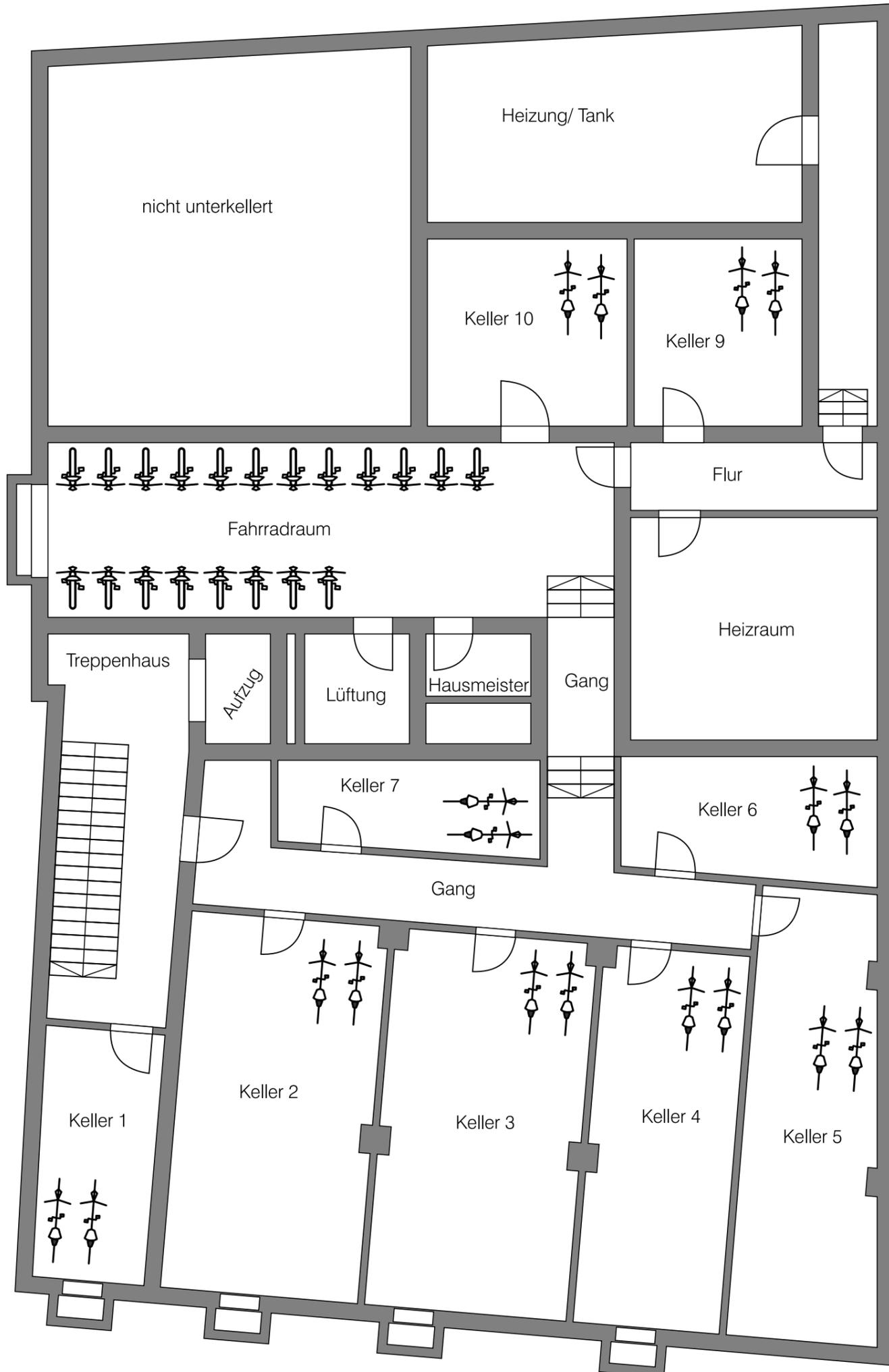
4. OG - Wohnung 9

Wohnen	64,57 m ²
Kochen	12,05 m ²
Schlafen	33,87 m ²
Kind 1	18,22 m ²
Kind 2	19,41 m ²
Ankleide	10,99 m ²
Büro/ Gäste	22,40 m ²
Bad	21,88 m ²
Du/ WC	5,98 m ²
WC 1	1,94 m ²
Kammer	2,48 m ²
Flur	5,13 m ²
Diele	16,36 m ²
Terrasse (50%)	20,88 m ²
Du/ WC WiGa.	6,18 m ²
Wintergarten	57,11 m ²
Dachterrasse 1 (50%)	17,27 m ²
Dachterrasse 2 (50%)	4,67 m ²
Gesamt	341,39 m²

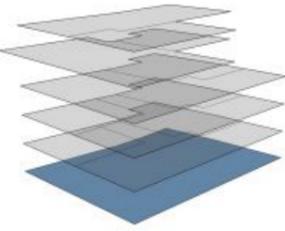




Keller - Heizung



DG
4.OG
3.OG
2.OG
1.OG
EG

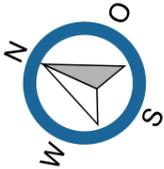
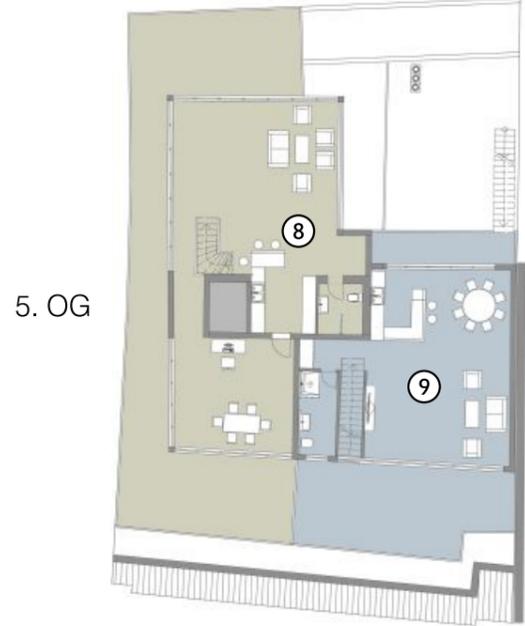
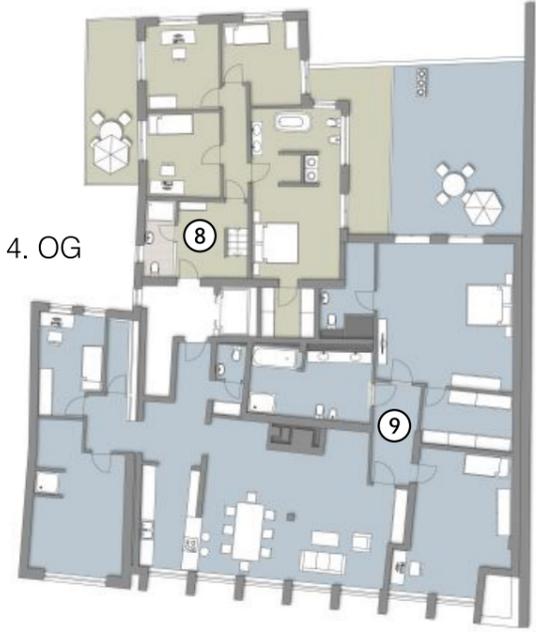
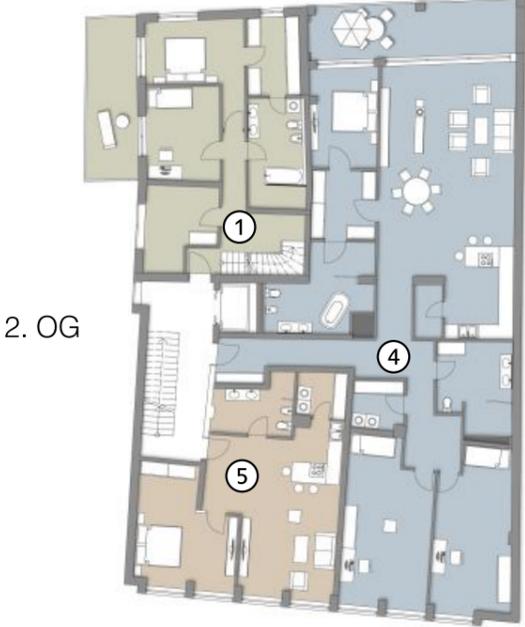
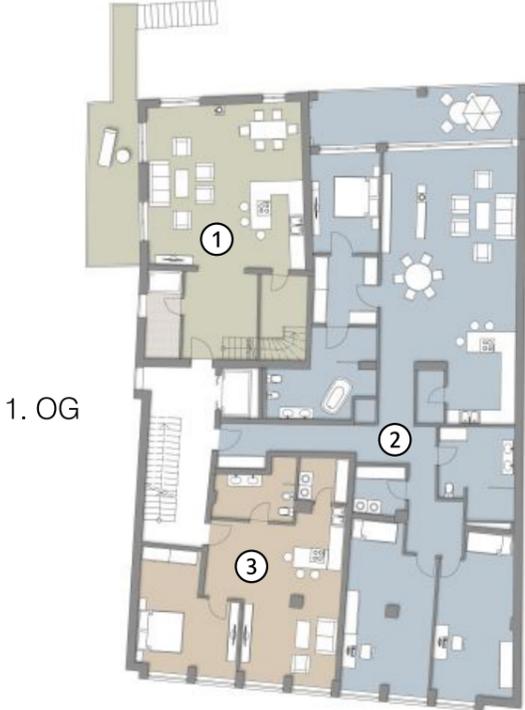


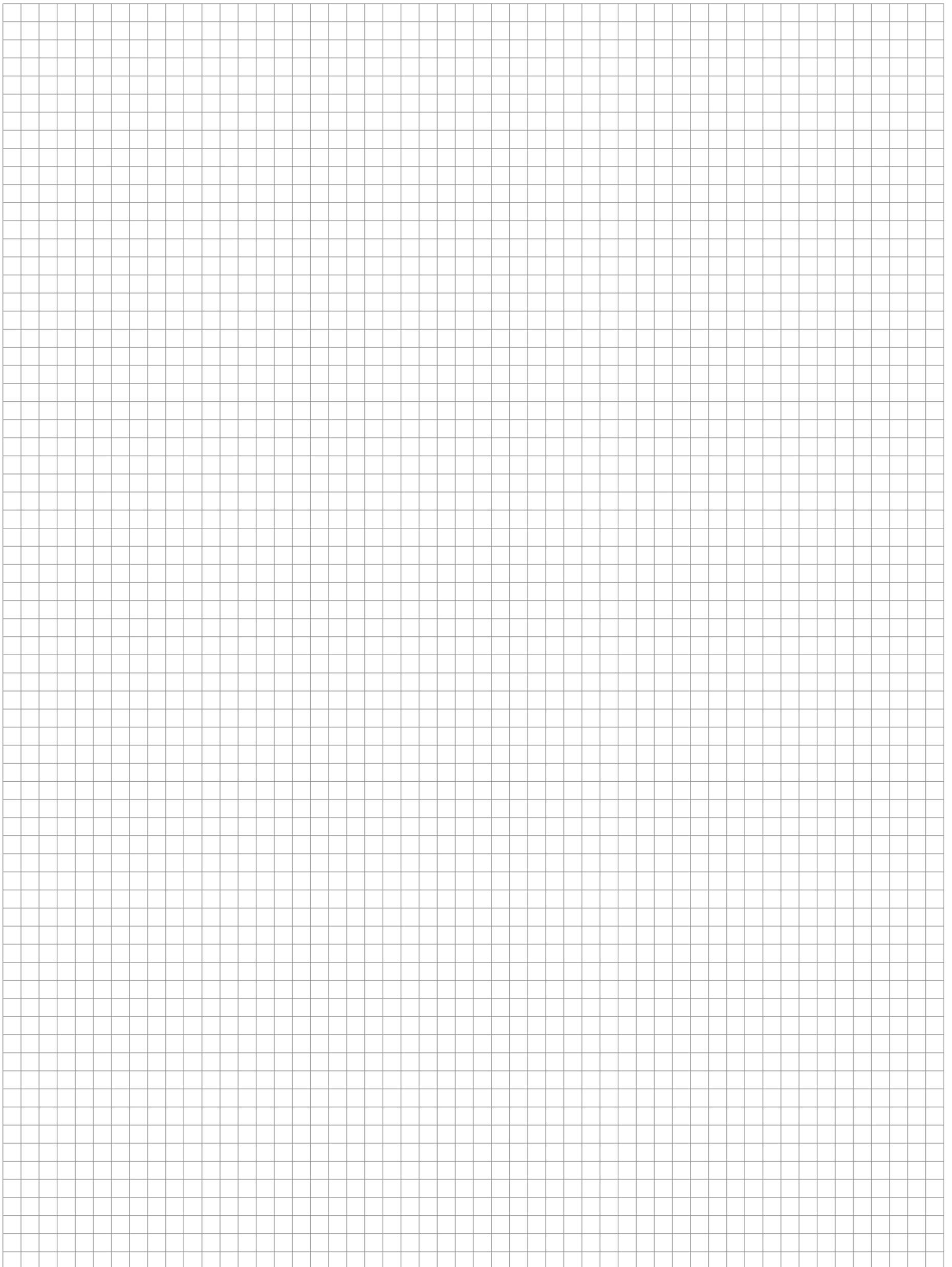
Erdgeschoss - Gewerbe - Aussenanlagen



Wohnungsübersicht

Übersicht - Wohnungen - Etagen





1. Allgemein:

Räumung des gesamten Hauses und Erneuerung der Elektro- und der Sanitärverteilung.
Neue Heizungsanlage im Untergeschoss und Neuaufteilung des Kellers und der Außenanlagen.
Neuaufteilung der Wohnungen in den Obergeschossen und Erweiterung des Bestandes auf neuem Stand der Technik.
Sanierung der Fassaden und der Terrassen, Neubau der Balkonanlage und Erneuerung der Fenster und Türen.
Sanierung des Treppenhauses, neuer Belag mit Natursteinplatten (Granit).
Einbau eines neuen Personenaufzugs.
Der bestehende Aufzug wird auf den heutigen technischen Stand erneuert und der Fahrkorb vergrößert.
Die gesamten Gebäude werden statisch überprüft und fachgerecht und soweit möglich nach den geltenden DIN Normen bzw. den anerkannten Regeln der Technik ausgebessert, Risse werden stabilisiert und geschlossen, Setzungen werden ebenfalls stabilisiert und ggf. unterfangen. Abbrüche/Durchbrüche nach Planung des Bauträgers und in Abstimmung mit der Baubehörde und der unteren Denkmalschutzbehörde.

2. Rohbauarbeiten/Zimmermann/Dach/Spengler:

2.1 Kellergeschoss

Hinweis:

Die Gebäude sind nicht komplett unterkellert. Die Kellerbereiche sind unbeheizt und haben teilweise eine natürliche Belüftung.

2.1.1 Wände

Das vorh. Außenmauerwerk im Keller besteht aus Stahlbetonwänden.
Neue Fundamente werden als Einzel- oder Streifenfundamente nach statischer Erfordernis ausgeführt. Unterfangungen von vorh. Wänden werden in Beton oder Mauerwerk ausgeführt. Ein erneutes Verputzen und ein Anstrich der Kellerinnenwände ist vorgesehen.

2.1.2 Decken

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.

2.1.3 Kellerfenster

Kellerfenster werden nach Vorgaben und in Abstimmung mit der Denkmalpflege ertüchtigt und ausgeführt.

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 Lichtschächte

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

2.1.6 Böden/ Keller

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.

2.2 Oberirdische Geschosse:

2.2.1 Außenwände

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.

2.2.2 Innenwände

Sämtliche Wohnungstrenn- und Treppenhausewände werden in Mauerwerk (z. B. Kalksandstein), Stahlbeton (auch Stahlbetonfertigteile), oder in Trockenbaukonstruktion nach statischen, brandschutztechnischen und schallschutztechnischen Erfordernissen ausgeführt.

2.2.3 Innenwände nicht tragend

Nichttragende Innenwände 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 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

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 aktuellen Stand der Regeln der Technik.

2.3 Dach

2.3.1 Konstruktion

Das gesamte Flachdach wird grundsaniert und neu gemäß den Vorgaben der Fachplaner aufgebaut und als Dachterrassen genutzt.

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.

Alle Balkone und Terrassen erhalten ein pulverbeschichtetes Stahlgeländer in postgrau DB 702 in Abstimmung mit dem Architekt und der Genehmigungsbehörde.

2.3.3 Dachöffnungen, Oberlichter

Wo Oberlichter neu eingebaut oder erhalten werden, werden deren Außenverkleidungen und Dachdeckungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege erneuert. Neue Oberlichter werden gemäß den Angaben der Statik und den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks eingebaut.

2.3.4 Das Dach ist neu einzudecken, der Aufbau ist entsprechend den Fachregeln aufzubauen. Zum derzeitigen Kenntnisstand ist der Aufbau wie folgt geplant (von Außen nach Innen): Bodenbelag Holz- oder WPC-Dielen auf Unterkonstruktion, mehrlagige bituminöse Abdichtung gemäß Herstellerangaben, Dämmung und Sperrbahn, bestehende bzw. neue Stahlbetondecken.

2.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutzstandard wird entsprechend der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) für Bestandsgebäude in der aktuellen Fassung ausgeführt. Ein Energieausweis wird erstellt.

2.5 Schalltechnische Anforderungen

2.5.1 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.

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 gem. Schallschutzgutachten

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

Lüftung: Entlüftung der einzelnen Räume gem. Lüftungskonzept Fachplaner.

Heizung: Neubau/Einbau eines Gasanschlusses der Stadtwerke Augsburg im Hausanschlussraum mit Gastherme und Pufferspeicher gemäß Berechnungen/ Anforderungen EnEV oder Fernwärme der Stadt Augsburg.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen und zusätzlich Profil-Flachheizkörper mit zusätzlichen Handtuchhalter-Heizkörpern in den Bädern der Wohnungen.

Sanitär:

In allen Wohnungen:

Standard-Ausstattung WC, Waschbecken und Badewanne von Keramag Renova Nr.1 Plan oder vgl.,

Duschen bodengleich mit Rinne gefliest.

Armaturen Objektqualität (Hans Grohe Talis oder vgl.) nach Plan.

Sämtliche Installationen (Abwasser, Kaltwasser, Warmwasser, Zirkulation sowie Abwasserleitungen) werden komplett neu erstellt. Alle Terrassen und Balkone erhalten einen Aussenwasseranschluß.

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-Jäger SI Reflex, Alpinweiß.

Innenliegende Bäder/WC/Küchen werden mechanisch entlüftet.

Neue zentrale Hauptverteilung/Zähleranlage.

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 vorgesehener Stellmöglichkeit für WM/Trockner

Balkone / Terrassen / Dachterrassen

Eine von der Wohnung schaltbare Leuchte und eine Steckdose. 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

Trockenbau:

Erstellung von neuen nicht tragenden Innenwänden in Trockenbauweise, beidseitig doppelt beplankt oder in Mauerwerk. 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.

Estricharbeiten:

Einbau eines Zementestrichs in den Bädern, Dämmung nach Vorschrift und örtlichen Gegebenheiten, bzw. nach Erfordernis als Trockenestrich mit schallentkoppeltem Aufbau.

Türen:

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

Bodenbelag/Parkett:

Je nach Käuferwunsch sonst Eiche massiv, als Dielenboden verklebt.
Materialpreis 60 €/m² (inkl. Mwst)

Fliesen:

In Bädern 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. Materialpreis 40 €/m² (inkl. Mwst), Fliesengröße maximal 1,00/1,00m
Flächen-Abdichtung sämtlicher spritzwasserbeanspruchter Bereiche.

Fenster und Fenstertüren:

Fenster und Fenstertüren mit 3-fach Verglasung als Holz-Alufenster in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, Farbe und Gestaltung nach Absprache / nach Vorgaben der Denkmalschutzbehörde.

Geplant ist außen in postgrau DB 702 und innen weiß/lasiert.

Alle bodenhohen Fenster erhalten eine Absturzsicherung in Form eines pulverbeschichteten Stahlgeländers in postgrau DB 702 In Abstimmung mit dem Architekt und der Genehmigungsbehörde.

Fassade:

Die Fassade wird in Abstimmung und Absprache mit der Denkmalschutzbehörde vollständig saniert und teilweise verputzt oder als hinterlüftete Fassade mit Natursteinverkleidung an der Straßenseite (Oberer Graben) ausgeführt.

Treppenhaus:

Das Treppenhaus wird vollständig aufgearbeitet und wo erforderlich erneuert.

Bodenbelag im Eingangsbereich mit Platten aus Naturstein oder Feinsteinzeug.

Der Eingangsbereich wird gemäß Architektenplanung neugestaltet.

Eine neue Briefkastenanlage und eine Sprechanlage mit Videoüberwachung, die auf alle Wohnungen aufgeschaltet ist, werden eingebaut.

Schlussbemerkung:

Grundlage der Baubeschreibung ist der Bauantrag des Architekten vom September 2016 bzw. die Tektur vom Februar 2017.

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.

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 Verfügunen (z. B. bei Badewannen und Duschwannen) sind bauphysikalisch notwendig. Die Überwachung sowie Instandhaltung und –setzung der Verfügunen obliegt dem Nutzer. Feuchtigkeitsschäden, welche hieraus am Gebäude entstehen können, unterliegen nicht der Gewährleistung.

Panorama-Blick aus dem Gebäude

Norden

Osten



In Kellergeschossen kommt es in den ersten Jahren zu einem höheren Anfall von Raumfeuchte. 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.

Stand: Mai 2017



Süden

Referenzen



Schlossermauer - Augsburg



Spenglergässchen 10 - Augsburg



Spenglergässchen 10a - Augsburg



Vorderer Lech 10 - Augsburg



Werderstrasse 15 - Augsburg



Hindenburgstrasse 11 - Augsburg



Röhnstrasse - Gersthofen



Schloss - Mering



Architektur

csa Architekten Augsburg
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg

Tel.: 0821/540 165 - 20 Fax: 0821/540 165 -19
office@a-csa.de
www.a-csa.de
www.architecture2brain.com

Visualisierungen: Designstudio Reiter - Augsburg
www.architekturvisualisierung.bayern

IMPRESSUM

Bauherr/Eigentümer:

Hibernian Grünwald Bauträger GmbH
Südliche Münchner Strasse 2
82031 Grünwald
Geschäftsführer:
Mathias Grünwald
David Dempsey

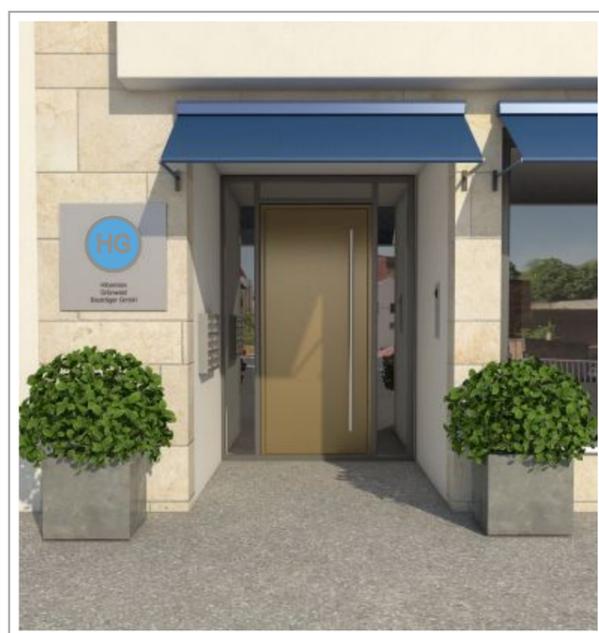
Postanschrift:

Hibernian Grünwald Bauträger GmbH
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg
Tel: 0821 - 50 800 910
info@gruenwald-bautraeger.de

Ortsansässig in Augsburg
seit 2003 Bautätigkeit im Raum Augsburg
Tätigkeitsschwerpunkte:

- Sanierung von Bestandsbauten und Denkmalschutzobjekten
- Neubau von Mehr- und Einfamilienhäusern

Unsere Bauausführungen werden von erfahrenen Architekten, Fachplanern, Handwerkern und Gutachtern begleitet und betreut.



Hibernian Grünwald
Bauträger GmbH
Gögginger Mauer 15
86150 Augsburg
Tel: 0160 - 9 666 16 05