



WEISER AREAL

im wiederbelebten Wohn- und Geschäftsviertel

DIE VÖLK IMMOBILIEN GMBH

Wir sind ein inhabergeführter Bauträger und setzen uns für eine moderne und nachhaltige Stadtentwicklung in Ulm und Umgebung ein. Unter anderem auf dem Kuhberg konnten wir mit unserem Hattler Areal bereits 72 Wohnungen mit zum Teil gefördertem Wohnraum errichten.

Denn ebenso wie die Stadt, liegen Sie uns am Herzen. Daher setzen wir uns ein, damit Sie Ihre Wünsche im Dichterviertel umsetzen können. Getreu dem **#supportyourlocal** legen wir großen Wert darauf, lokale Unternehmen für die Errichtung des Weiser Areals zu beauftragen. Bei unserem Hattler Areal stammten die meisten Unternehmen aus der Region Ulm / Neu-Ulm.



DAS WEISER AREAL

Bei einem Teil des zu bebauenden Grundstücks handelt es sich um ein brachliegendes Gewerbeareal, welches als Werksgelände der Schlosserei Walter Weiser diente.

Neben unserem Projekt wird ein mit dem Ulmer Bauträger MultiSpace 20 GmbH abgestimmtes Wohn- und Geschäftsquartier errichtet. Sie profitieren von einem einladend gestalteten Innenhof, der das stimmige Erscheinungsbild der unterschiedlichen Fassaden komplettiert.

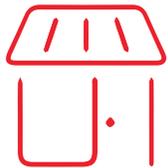


ZAHLEN, DATEN, FAKTEN



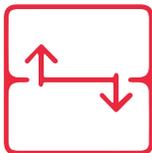
59 Wohneinheiten

mit 1-4-Zimmer mit
ca. 36 - 100 m² Wohnfläche



2 Gewerbeeinheiten

mit ca. 110 m² und ca. 160 m²



Stellplätze

56 KFZ-Stellplätze
121 Fahrradstellplätze



Bauzeit

Der Baubeginn ist bereits erfolgt, sodass wir Ihre Wohnung bis
spätestens zum Herbst 2024 fertigstellen können.



Lage, Lage, Lage

Das Weiser Areal befindet sich in der direkten Umgebung zum
Ulmer Stadtzentrum. In ein paar Gehminuten gelangen Sie in
die Stadtmitte und in das Fischerviertel an der Donau.



ÖPNV und Fernverkehr

Der Ulmer Hauptbahnhof befindet sich in fußläufiger
Reichweite, von welchem Sie nach Rom, Paris oder auch zu uns
auf den Kuhberg reisen können.

Nahversorgung



Ob unter der Woche oder am Wochenende, die Geschäfte für den täglichen Bedarf können Sie problemlos zu Fuß, oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen.

Grundrissgestaltung



Gemeinsam finden wir den passenden Grundriss für Ihre Bedürfnisse. Gerne nehmen wir mit Ihnen auch die Optimierung Ihres Grundrisses vor.

KfW-55-EE-Standard



Die Bauweise im KfW-55-EE-Standard hat positive Auswirkungen für unsere Umwelt und Ihren Geldbeutel. Bei Antragstellung bis zum 31.01.2022 erhalten Sie einen einmaligen Zuschuss von bis zu 26.250 Euro pro Wohneinheit!



Kinderfreundlichkeit

Im einladend gestalteten Innenhof finden Kinder jeden Alters Raum für freies Spielen und Erleben.



Nachhaltigkeit

Durch die auf dem Dach befindliche PV-Anlage können wir – mit dem für die Allgemeinheit erzeugten ökologischen Strom – einen wertvollen Beitrag zur Energiewende leisten.



Barrierefreiheit

Das Weiser Areal bietet Ihnen teilweise barrierefreie Wohnungen für alle Lebenssituationen.



Elektroauto-Ladestation

Für elektrisch betriebene PKW's stellen wir den Bewohnern des Weiser Areals in der Tiefgarage eine Ladestation mit einer Ladeleistung von 11-kW zur Verfügung.

FÜR JEDEN ETWAS DABEI!

Verteilt auf vier individuelle Gebäudeabschnitte entstehen 59 Wohneinheiten sowie zwei geräumige Gewerbeeinheiten mit ca. 100 m² und ca. 160 m² Bürofläche. Die geschlossene Bebauung entlang der Mörikestraße und Kleiststraße ermöglicht eine angenehme Wohnqualität durch ruhige Zonen.

Durch die verschiedenen Fassadengestaltungen wird die individuelle Architektur der vier Häuser deutlich. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gemeinsam mit dem Nachbargrundstück über die Kleiststraße. Alle KFZ-Stellplätze sind in einer Tiefgarage mit halbautomatischen Parksyste men untergebracht. Ihr Fahrrad können Sie in einem der Fahrradräume im Untergeschoss abstellen. Besucher können Ihr Fahrrad im überdachten Außenbereich zwischen Haus 1 und Haus 2 abstellen.



MODERNE GRUNDRISSGESTALTUNG

Die Grundrisse der Wohnungen orientieren sich an den heutigen Wohnbedürfnissen und reichen von der 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia bis hin zur 4-Zimmer-Wohnung mit einer großzügigen Dachterrasse. Das Weiser Areal zeichnet sich durch ein Konzept mit vielfältigem Wohnraum und attraktiven Gewerbeeinheiten für unterschiedlichste Zielgruppen aus. Die Wohnungen eignen sich optimal für Alleinstehende jeglichen Alters, Pendler und für Paare und Familien.





Nachhaltige Stadtentwicklung

Der große, mit Grünfläche bedeckte Innenhof bietet neben der Möglichkeit des innenstadtnahen Wohnens auch Raum für Begegnung, Networking und Erholung. Das Dichterviertel - ein Zuhause mit attraktiven Möglichkeiten für Arbeit und Freizeit. Im Alter können die Bewohner die Wohlfühlstadt Ulm auch ohne PKW erleben. Für Kapitalanleger zeichnet sich das Dichterviertel als zentraler Standort mit florierender Zukunftsperspektive aus.

BEZAHLBARES WOHNEN FÖRDERN!

Zehn der Wohnungen von Haus 1 werden nach dem Programm der Stadt Ulm für „Preisgünstiger Wohnraum“ als geförderter Wohnraum dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt. Daher sind diese Wohnungen gerade für Sie als Kapitalanleger interessant. Durch die festgesetzte Mietbindung über 10, 15, 25 oder 30 Jahre bietet Ihnen die L-Bank einen einmaligen Subventionszuschuss. Genauere Informationen zu dieser Kapitalanlage senden wir Ihnen gerne zu!





DIE LAGE

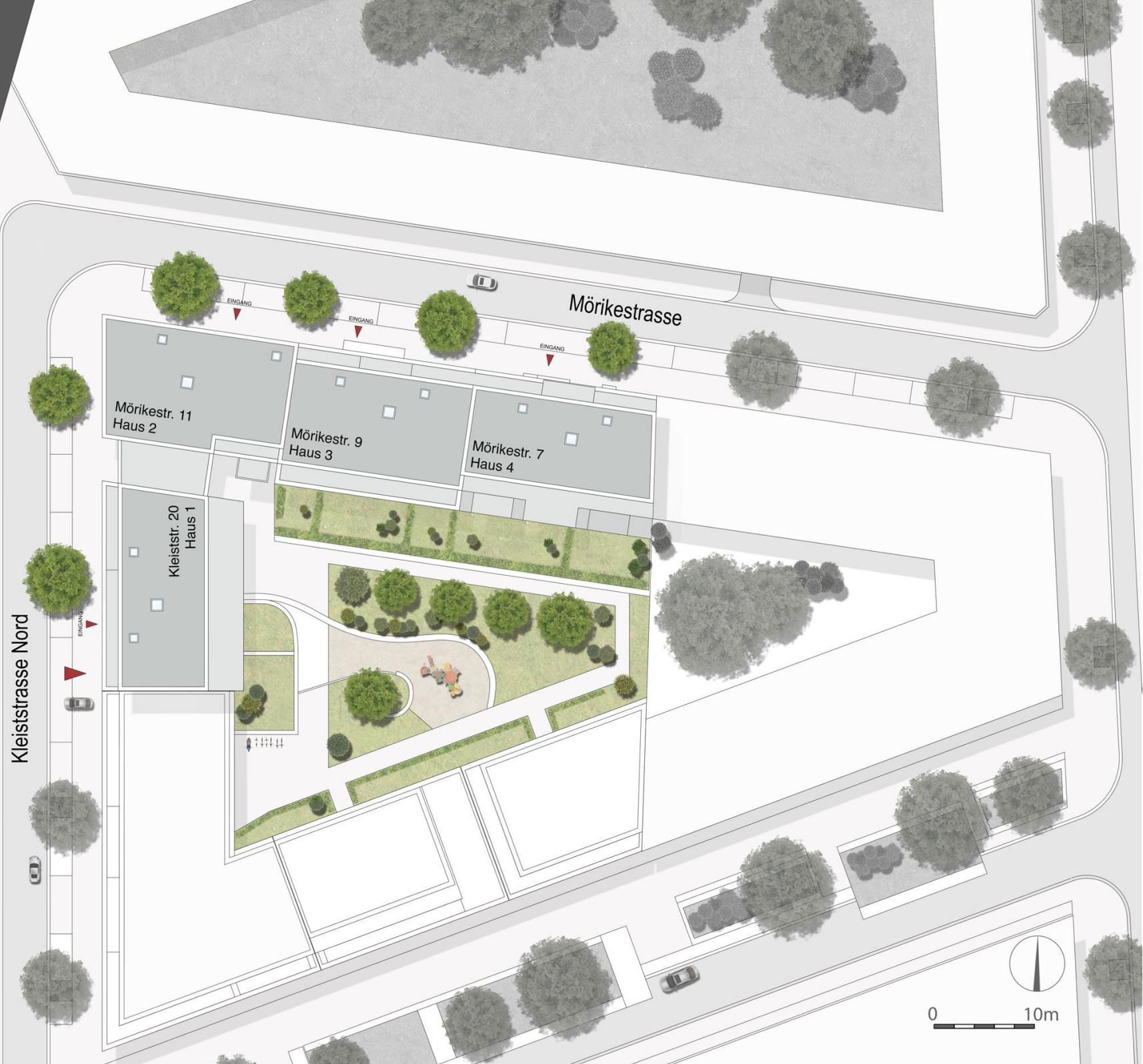


Sowohl als ansässiger Unternehmer als auch Bewohner des Weiser Areals werden Sie von der prädestinierten Lage Ihrer Anlage profitieren können. Neben der Ulmer Innenstadt und dem Ulmer Münster sind jegliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten binnen weniger Geh- oder Fahrminuten zu erreichen. Mit dem im Innenhof angelegten Spielplatz und den umliegenden Freizeiteinrichtungen ist für jeden etwas geboten. Den Ausgleich im Grünen finden Sie an der Blauinsel, welche auch als Naherholungsgebiet dient.

Das Dichterviertel eignet sich mit seiner Lage ideal für Pendler. Der Ulmer Hauptbahnhof mit dem Ausbau von Stuttgart 21 und der weitere Personennahverkehr befinden sich in fußläufiger Reichweite; ebenso sind die Auffahrten zu den Autobahnen A7 und A8 schnell zu erreichen.



LAGEPLAN



Kleiststrasse Nord

Mörikestrasse

Mörikestr. 11
Haus 2

Mörikestr. 9
Haus 3

Mörikestr. 7
Haus 4

Kleiststr. 20
Haus 1

EINGANG

EINGANG

EINGANG

EINGANG

0 10m

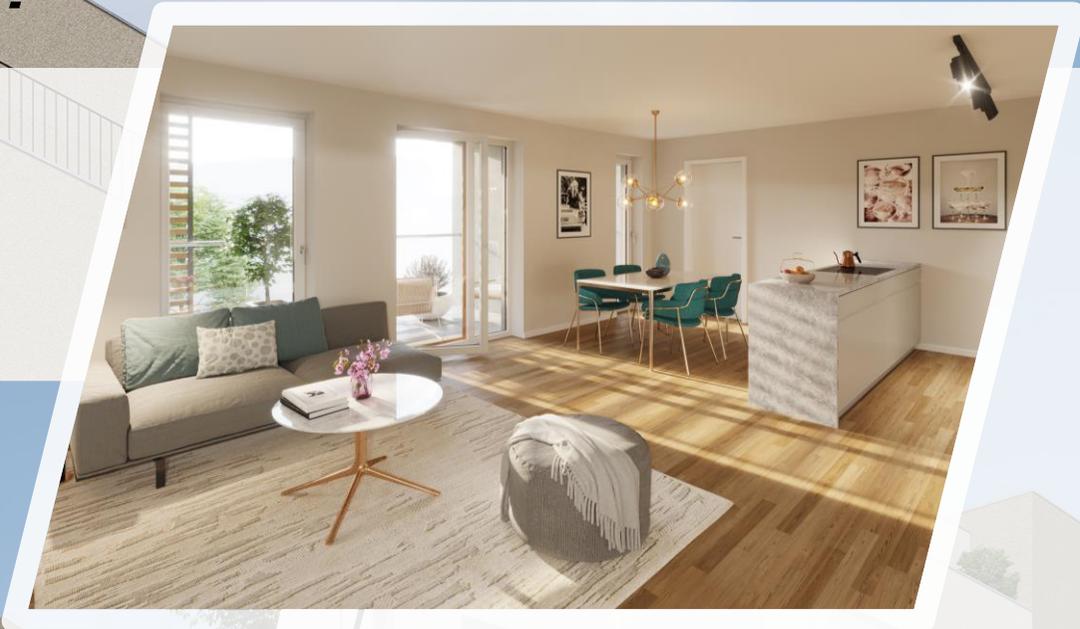
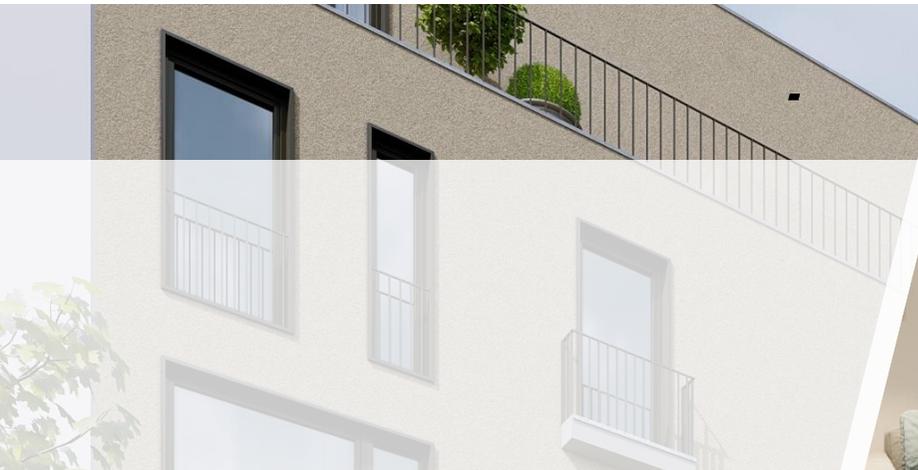


Die Mörikestraße 7, 9, 11 und die Kleiststraße 20

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Dichterviertel bietet heute einen wundervollen Platz um gemeinsam zu Leben und zu Arbeiten. Durch die inzwischen durchgeführten und zukünftigen Revitalisierungsmaßnahmen, werden neben Wohn- und Geschäftsräumen auch einladende Grün- und Begegnungsflächen geschaffen.

Das nördliche Dichterviertel wird als modernes Stadtquartier zu neuem Leben erweckt und setzt in der Stadt Ulm zugleich einen weiteren Akzent.





EIGENTUMS- WOHNUNGEN



WOHNEN IM WEISER AREAL

Überzeugen Sie sich selbst von der eindrucksvollen Lage unseres Weiser Areals. Durch das breit aufgestellte Wohnungsportfolio bieten wir Ihnen ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit der Möglichkeit als Kapitalanlage oder Eigentumswohnung. Das Schöne daran ist, dass Sie aktiv bei der Grundrissgestaltung mitwirken und Ihre individuellen Vorstellungen realisieren können.





Sie arbeiten in Stuttgart und möchten trotzdem im schönen Ulm wohnen?

Sie sind im Rentenalter und suchen eine barrierefreie Wohnung fürs Alter?

Sie haben eine Familie und möchten zentrumsnah, aber in ruhiger Lage wohnen?

Sie suchen nach einer werthaltenden Kapitalanlage für Ihr Immobilienportfolio?

Mit der Nähe zum Bahnhof, dem Aufzug von der Tiefgarage in alle Stockwerke, der außerordentlich guten Lage und den volkswirtschaftlichen Gegebenheiten können wir Ihre Wünsche erfüllen.

Ausstattungsmerkmale

- » Aufzüge von der Tiefgarage in jede Etage
- » Große Fensterflächen mit 3-fach-Isolierverglasungen
- » Zentralschließanlage - Ein Schlüssel für alle Schlösser
- » Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- » Echtholzparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen
- » Bodenebene Duschen mit Edelstahlablaufrinne
- » Elektrische Rollläden und Jalousien
- » Lüftungskonzept mit kontrolliertem Luftaustausch
- » Terrasse oder Balkon mit hellem Granitbelag
- » Privatgärten zur alleinigen Nutzung für die EG-Wohnungen



GEWERBE- EINHEITEN



ARBEITEN IM WEISER AREAL

Sie sind ein junges Start-up oder ein bereits am Markt etabliertes Unternehmen? Dann sind Sie im Weiser Areal genau richtig. Der Standort unseres Projekts besticht durch den in der Nachbarschaft liegenden Bahnhof sowie die Nähe zu den Autobahnen A7 und A8. So können Sie Partner und Kunden aus einem großen Einzugsgebiet in Ihrem modernen Office in Empfang nehmen.

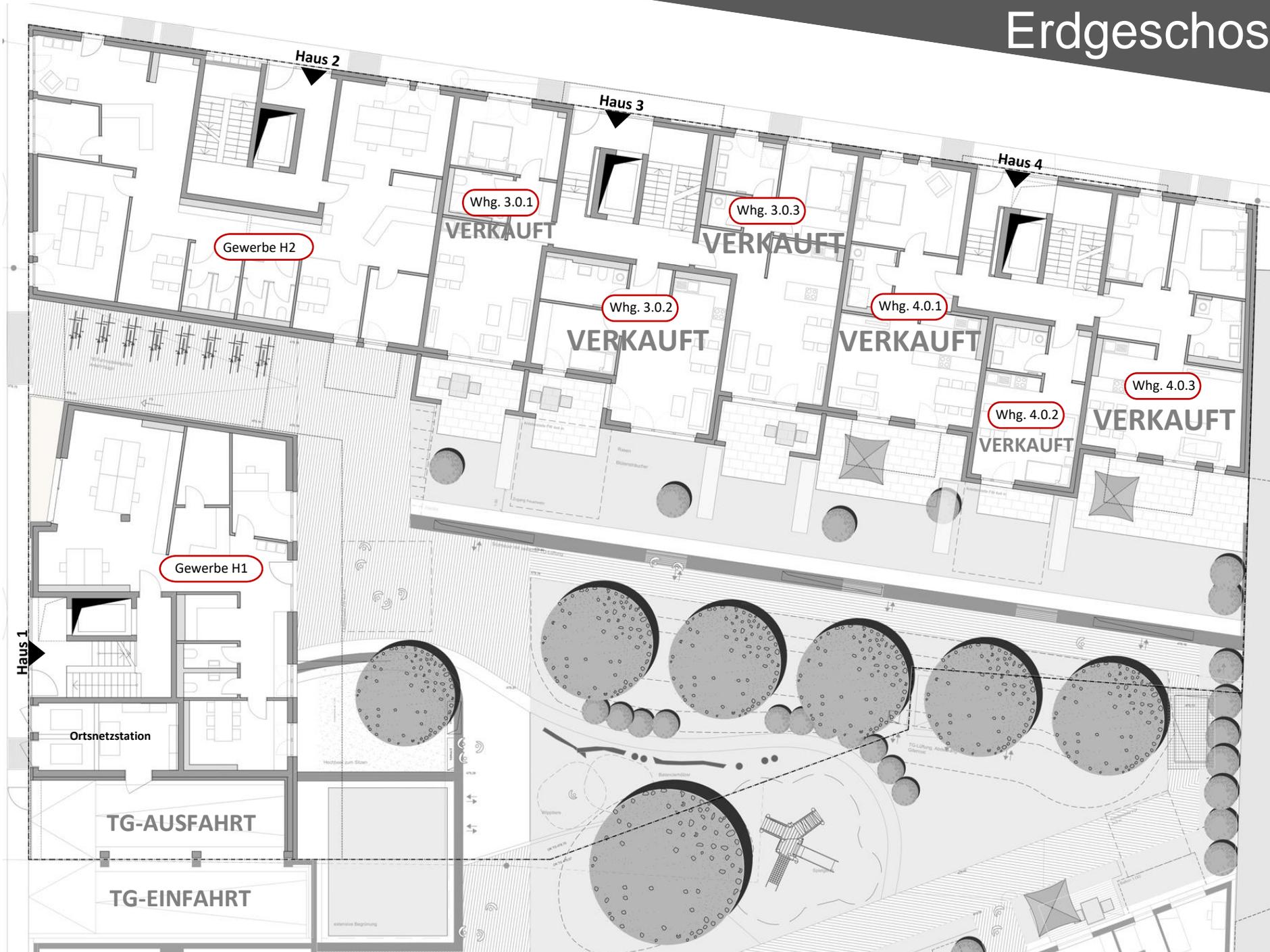
Durch die individuelle Gestaltung können wir auch zum späteren Zeitpunkt ein maximales Maß an Fungibilität bieten. Nutzen Sie das Office selbst, oder als Kapitalanlage? Wir bieten Ihnen auch noch nach der Fertigstellung des Gebäudes die Möglichkeit, die Räumlichkeiten an die Bedürfnisse des Nutzers anzupassen. Dies erreichen wir dadurch, dass alle nichttragenden Innenwände durch Trockenbauweise erstellt werden. Daher können Sie vorerst Einzelbüros erstellen lassen, diese aber auch nachträglich zu einem gemeinsamen Workspace umnutzen.

Wie Ihre Büroräume aussehen sollen, können Sie frei entscheiden. Gerne stehen wir Ihnen mit unseren Architekten bei der Grundrissgestaltung zur Seite



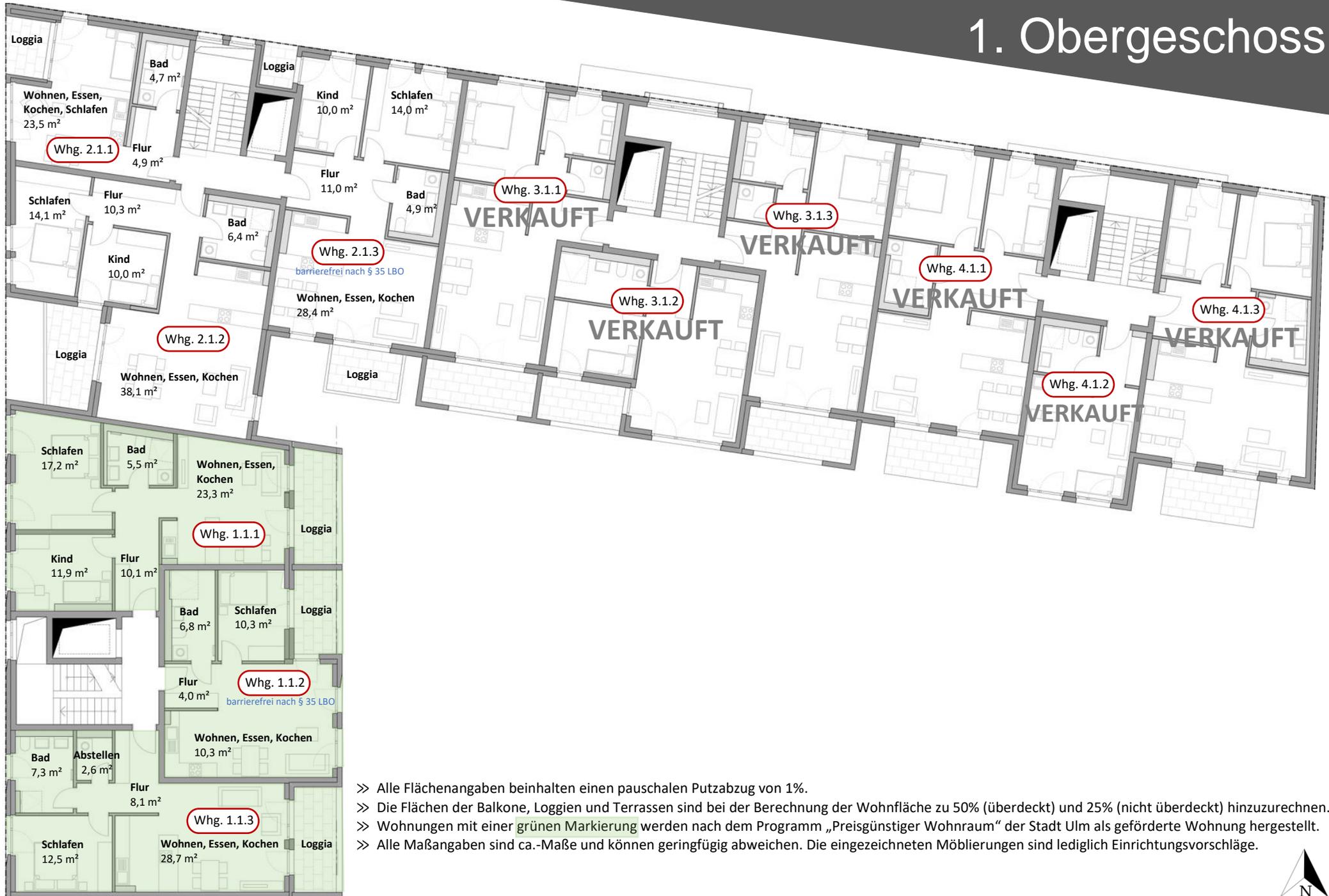
GRUNDRISS

Erdgeschoss



GRUNDRISS

1. Obergeschoss

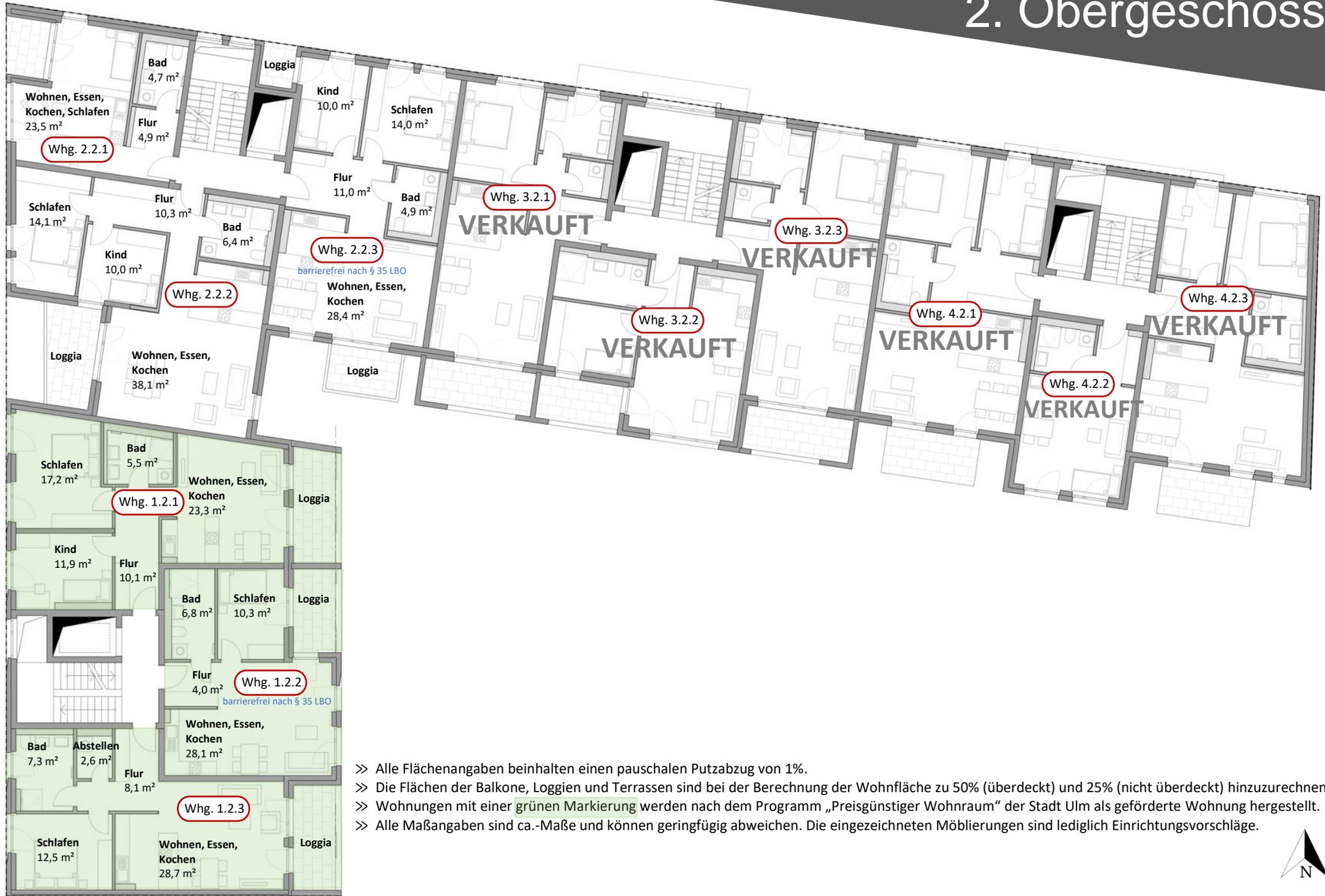


- » Alle Flächenangaben beinhalten einen pauschalen Putzabzug von 1%.
- » Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche zu 50% (überdeckt) und 25% (nicht überdeckt) hinzuzurechnen.
- » Wohnungen mit einer grünen Markierung werden nach dem Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Ulm als geförderte Wohnung hergestellt.
- » Alle Maßangaben sind ca.-Maße und können geringfügig abweichen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge.



GRUNDRISS

2. Obergeschoss

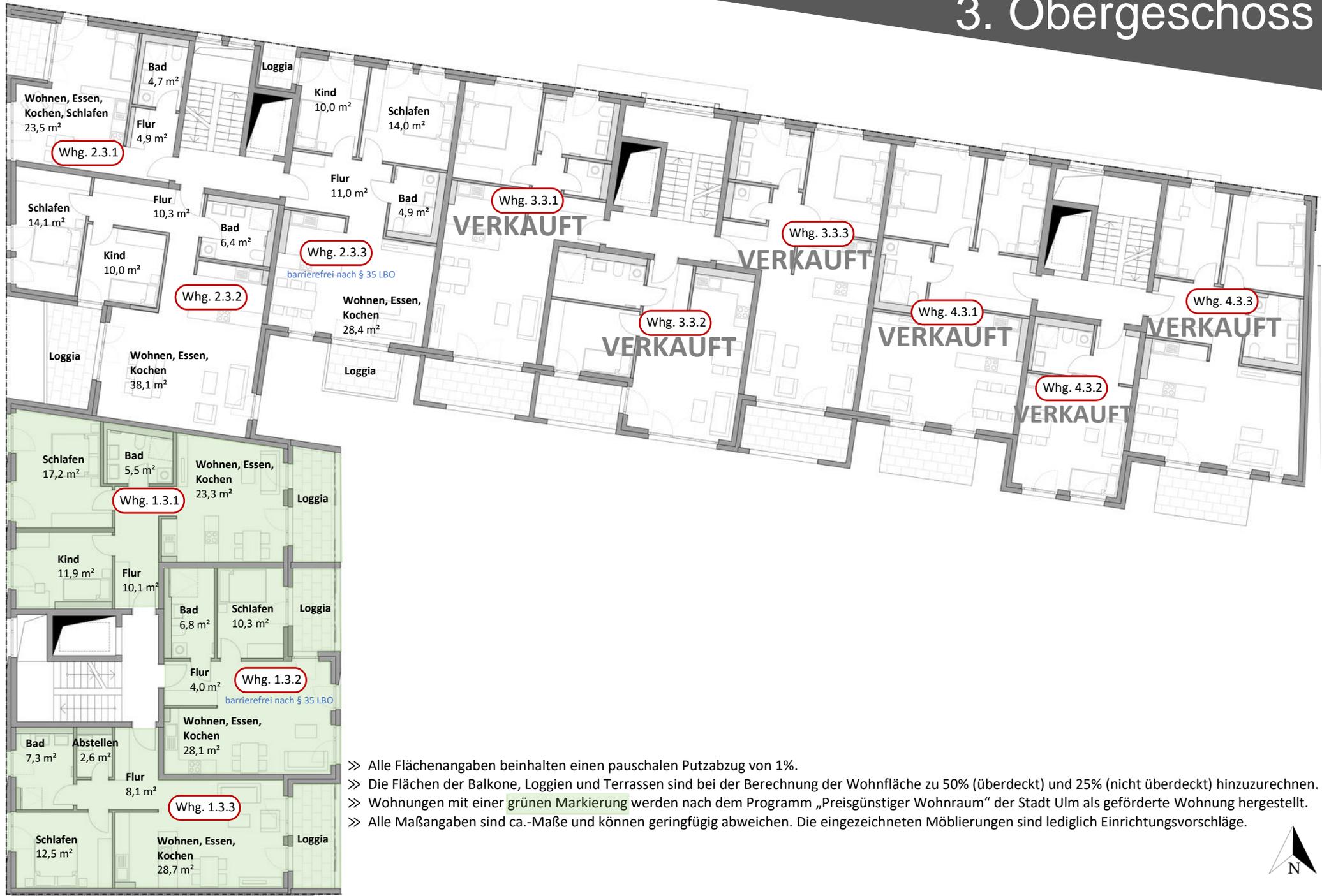


- » Alle Flächenangaben beinhalten einen pauschalen Putzabzug von 1%.
- » Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche zu 50% (überdeckt) und 25% (nicht überdeckt) hinzuzurechnen.
- » Wohnungen mit einer grünen Markierung werden nach dem Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Ulm als geförderte Wohnung hergestellt.
- » Alle Maßangaben sind ca.-Maße und können geringfügig abweichen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge.



GRUNDRISS

3. Obergeschoss

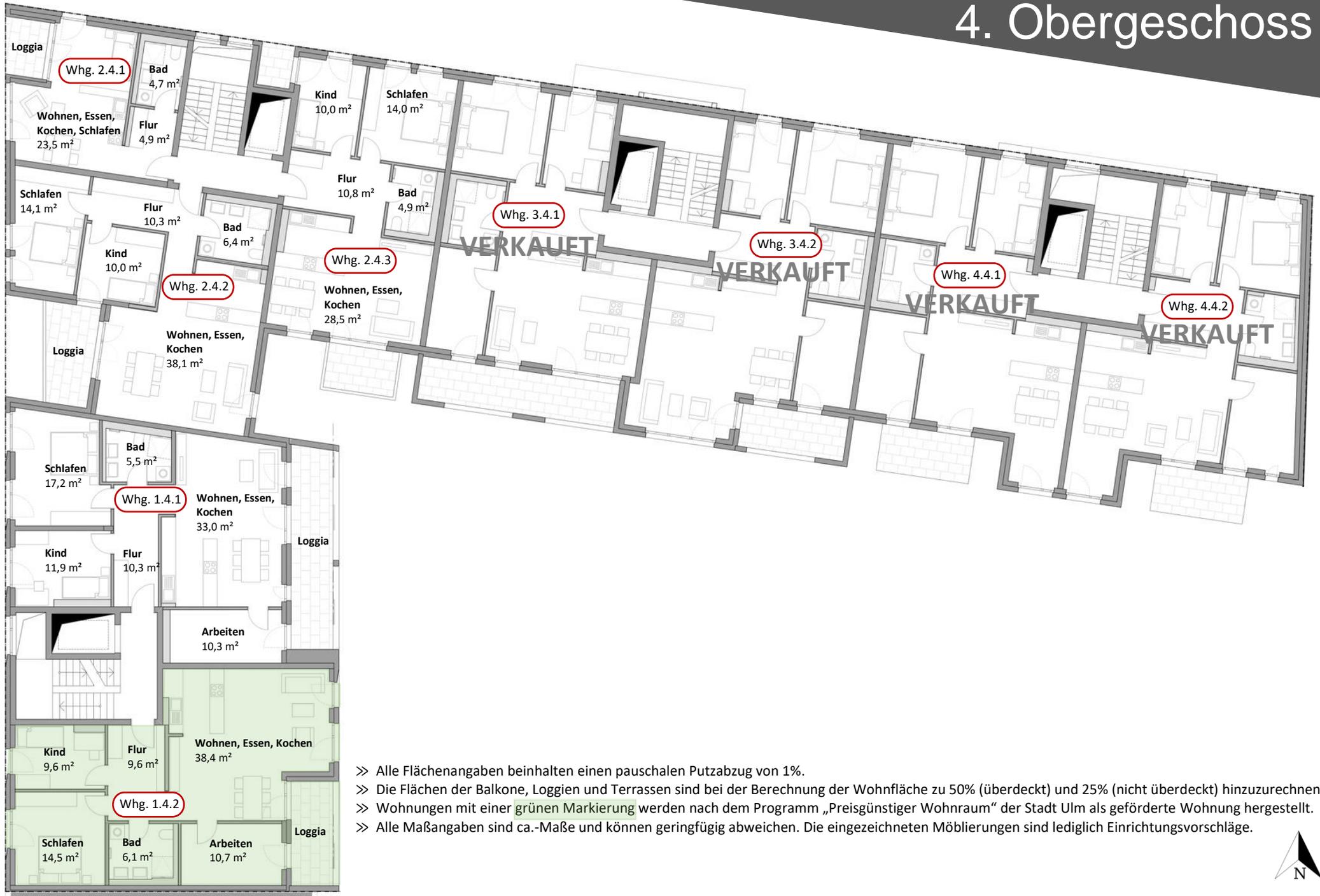


- >> Alle Flächenangaben beinhalten einen pauschalen Putzabzug von 1%.
- >> Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche zu 50% (überdeckt) und 25% (nicht überdeckt) hinzuzurechnen.
- >> Wohnungen mit einer grünen Markierung werden nach dem Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Ulm als geförderte Wohnung hergestellt.
- >> Alle Maßangaben sind ca.-Maße und können geringfügig abweichen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge.



GRUNDRISS

4. Obergeschoss

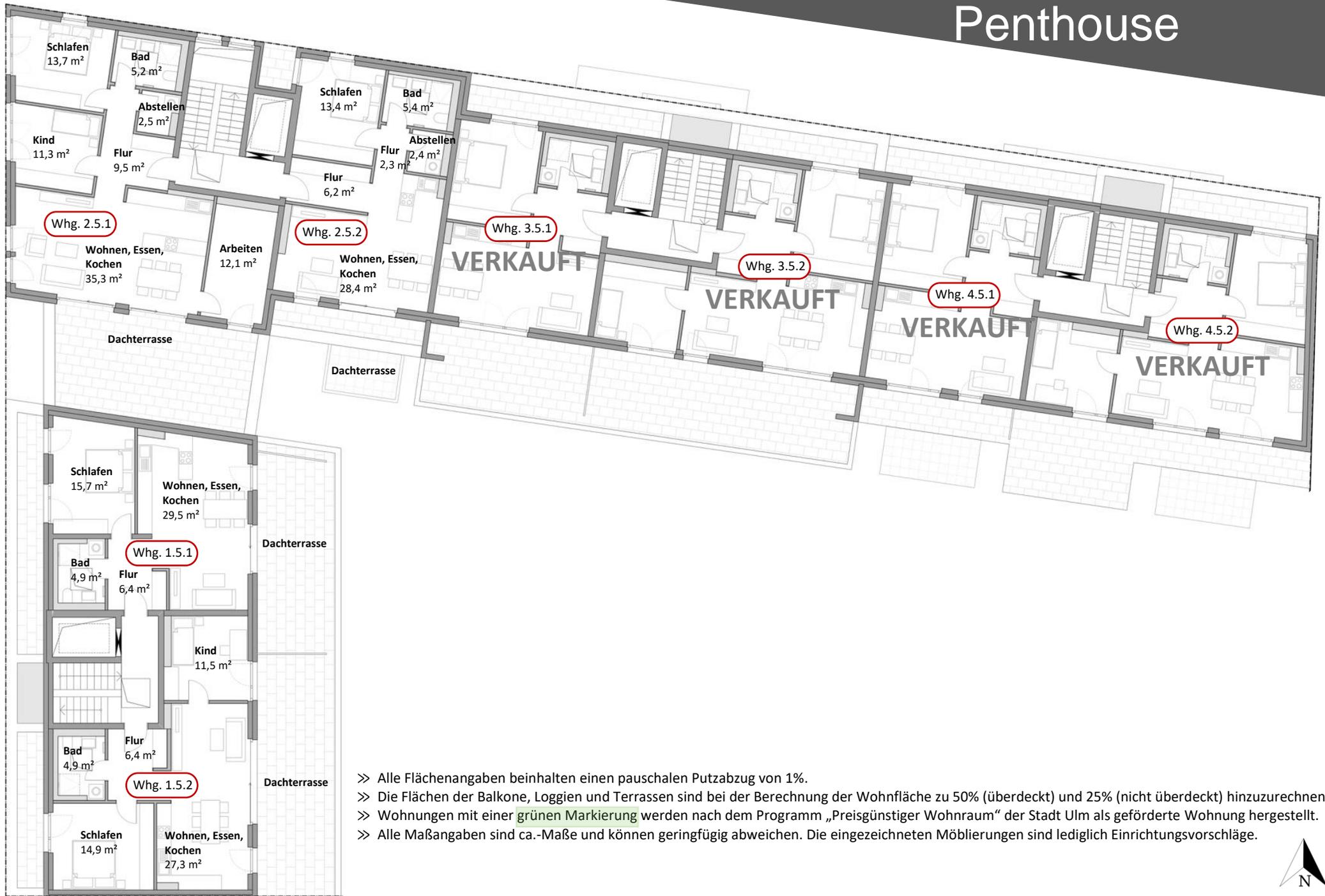


- » Alle Flächenangaben beinhalten einen pauschalen Putzabzug von 1%.
- » Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche zu 50% (überdeckt) und 25% (nicht überdeckt) hinzuzurechnen.
- » Wohnungen mit einer grünen Markierung werden nach dem Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Ulm als geförderte Wohnung hergestellt.
- » Alle Maßangaben sind ca.-Maße und können geringfügig abweichen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge.



GRUNDRISS

Penthouse

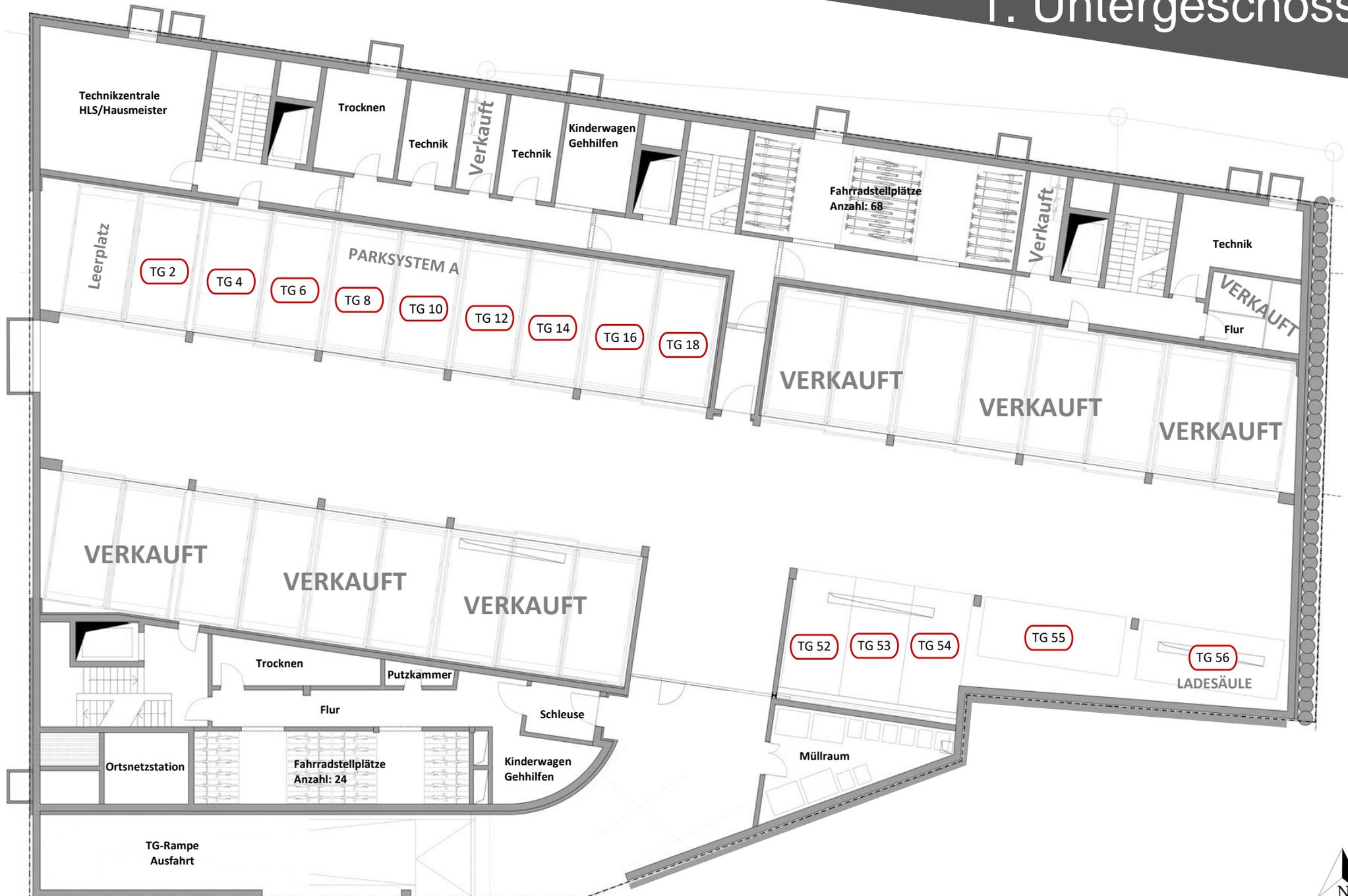


- » Alle Flächenangaben beinhalten einen pauschalen Putzabzug von 1%.
- » Die Flächen der Balkone, Loggien und Terrassen sind bei der Berechnung der Wohnfläche zu 50% (überdeckt) und 25% (nicht überdeckt) hinzuzurechnen.
- » Wohnungen mit einer grünen Markierung werden nach dem Programm „Preisgünstiger Wohnraum“ der Stadt Ulm als geförderte Wohnung hergestellt.
- » Alle Maßangaben sind ca.-Maße und können geringfügig abweichen. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge.



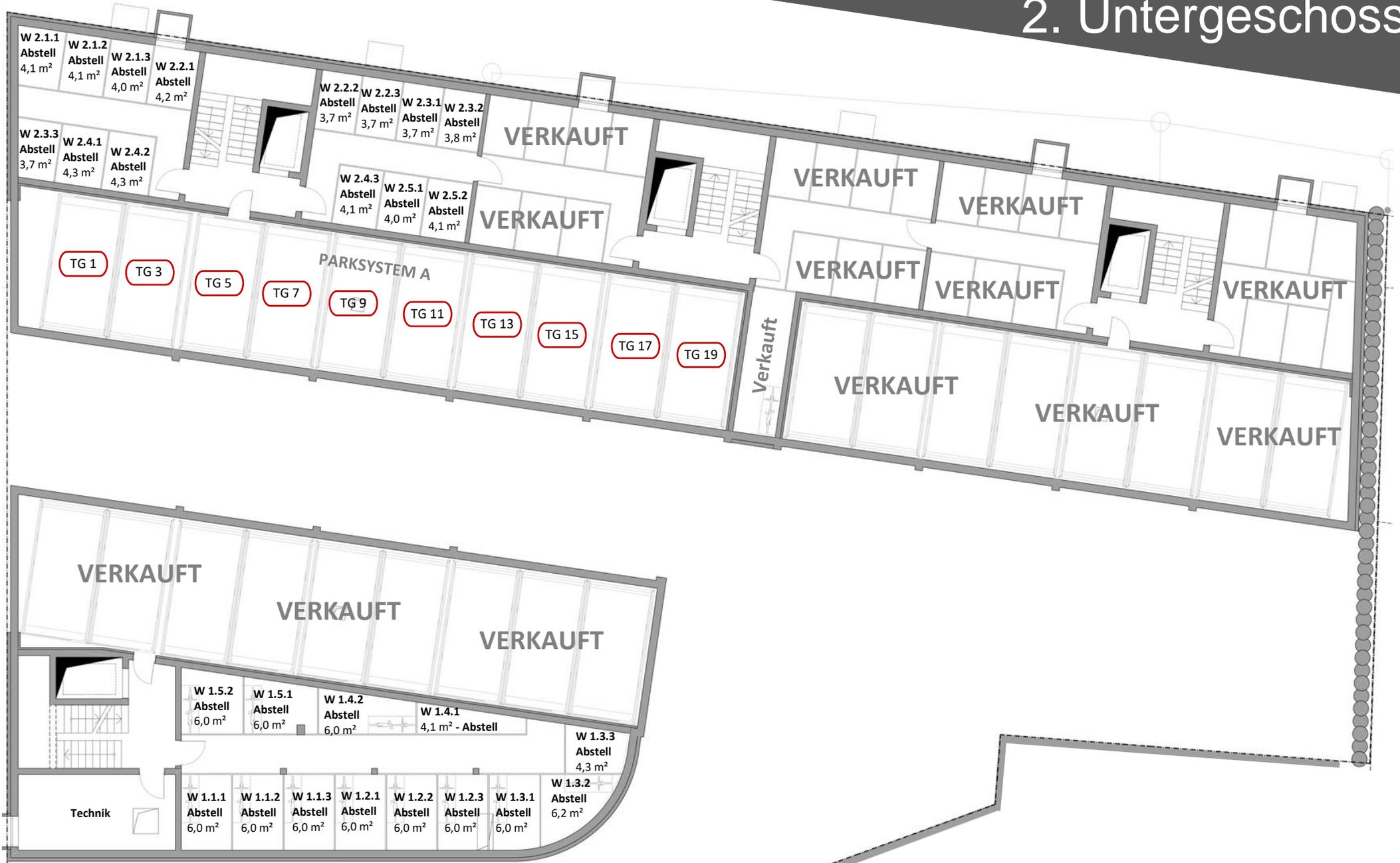
GRUNDRISS

1. Untergeschoss



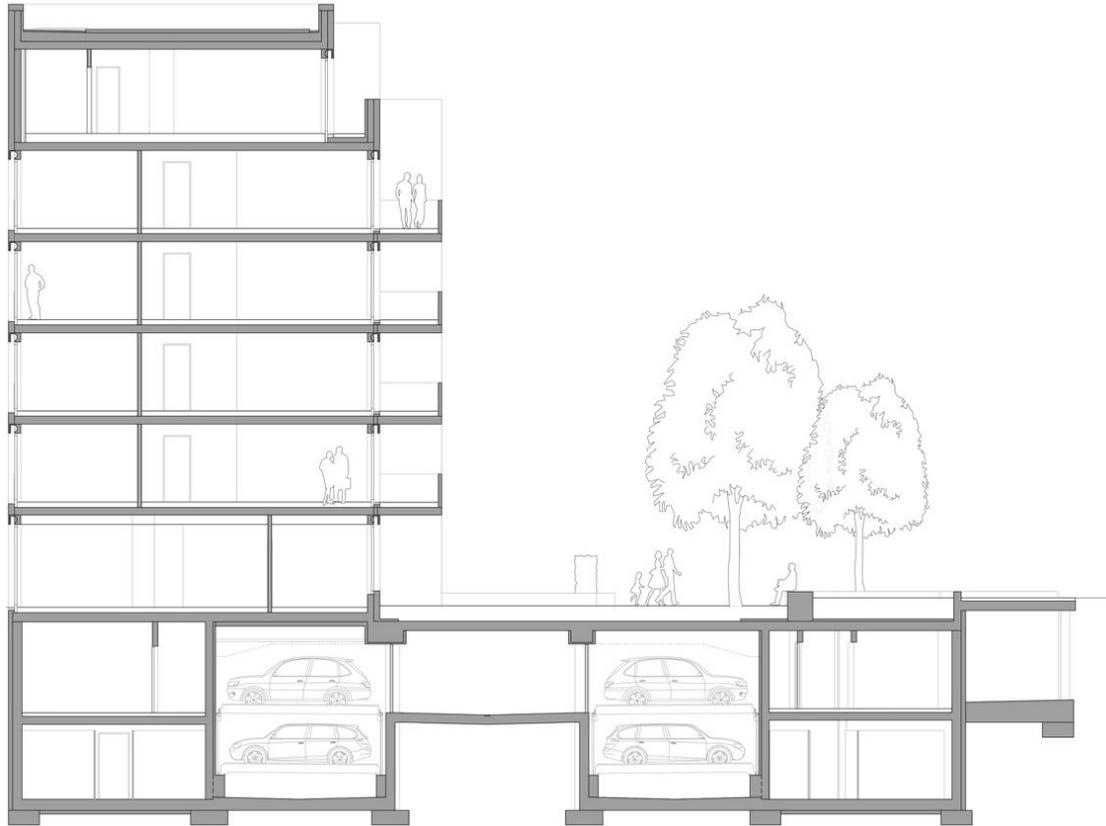
GRUNDRISS

2. Untergeschoss

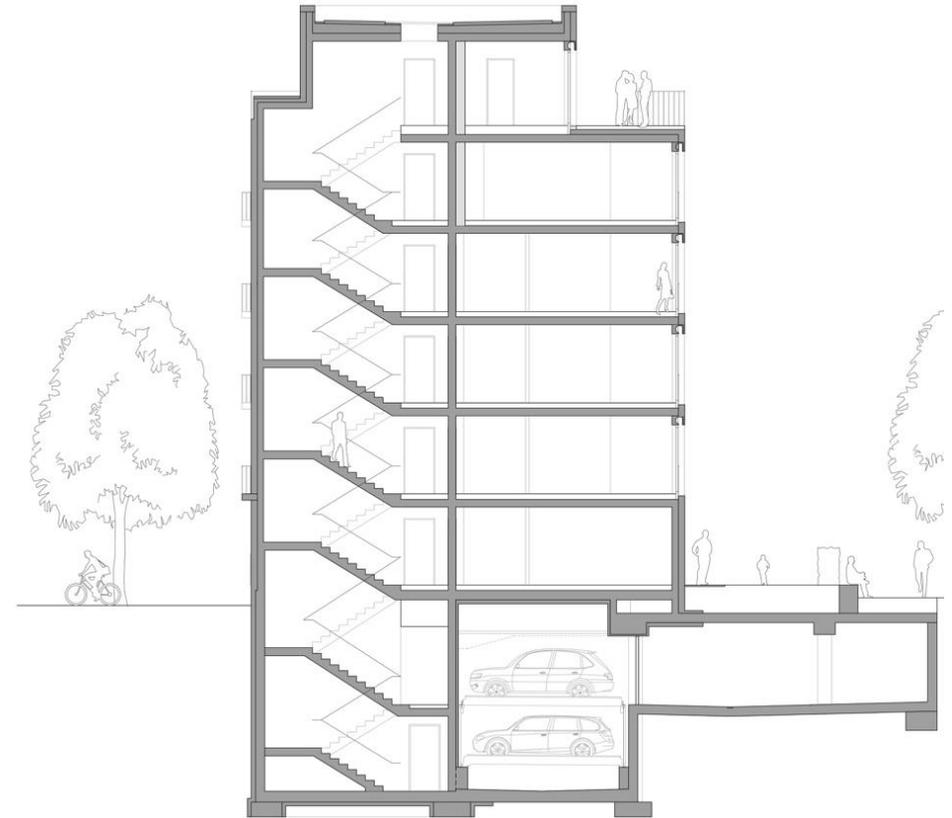


Schnitte

Haus 2 und Haus 4



Haus 2



Haus 4

Ansichten Nord und West



Nord



West

Ansichten

Süd und Ost



Süd



Ost

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Allgemeine Beschreibung des herzustellenden Gebäudes:

1. Grundlagen

1.1. Baugrundstück

Das Baugrundstück liegt im Sanierungsgebiet „Dichterviertel Nord“ zentral zwischen der Ulmer Innenstadt und der Weststadt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Seinen Namen trägt das Viertel aufgrund der nach Dichtern benannten Straßen. Bereits 2007 wurde das gesamte Dichterviertel als Sanierungsgebiet festgelegt. Zur Konkretisierung der Sanierungsziele hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.07.2014 für das Sanierungsgebiet Dichterviertel das städtebauliche Konzept „Dichterviertel Nord“ mit integriertem Rahmenplan als Grundlage für die weitere Entwicklung des Quartiers beschlossen. Durch die inzwischen durchgeführten und zukünftigen Revitalisierungsmaßnahmen, werden neben Wohn- und Geschäftsräumen auch Grün- und Begegnungsflächen geschaffen.

Bei einem Teil des zu bebauenden Grundstücks handelt es sich um ein brachliegendes Gewerbeareal, welches als Werksgelände der Schlosserei Walter Weiser diente. Zur Wiedernutzbarmachung der Flächen wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nördliches Dichterviertel - Teil IV - Kleiststraße" aufgestellt. Das Vorhaben wird von der VÖLK Immobilien GmbH unter dem Projektnamen „Weiser Areal“ realisiert.

Die Größe des Baugrundstücks beträgt ca. 1.632 m².

1.2. Lage und Infrastruktur

Neben der Ulmer Innenstadt und dem Ulmer Münster sind jegliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Kindergärten, Schulen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten binnen weniger Geh- oder Fahrminuten zu erreichen.

Das Dichterviertel eignet sich mit seiner Lage ideal für Pendler. Der Ulmer Hauptbahnhof mit dem Ausbau von Stuttgart 21 und der weitere Personennahverkehr befinden sich in fußläufiger Reichweite; ebenso sind die Auffahrten zu den Autobahnen A7 und A8 schnell zu erreichen.

1.3. Planungskonzept

Verteilt auf vier individuelle Gebäudeabschnitte entstehen 59 Wohneinheiten und zwei geräumige Gewerbeeinheiten mit einer gemeinsamen Tiefgarage. Das Bauvorhaben besteht aus einer Mischung von klassischen Eigentumswohnungen, gefördertem Wohnungsbau sowie Gewerbeeinheiten. Das Wohnen stellt die überwiegende Nutzung im Gebiet dar, die durch die Gewerbenutzung im Erdgeschoss ergänzt wird.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Die geplante Bebauung ist in vier Gebäudeteile gegliedert, die sich in Kubatur und Fassadengestaltung abzeichnen. Im Blockinneren werden die Gebäude durch vereinzelt Vorsprünge gegliedert - dazwischen Balkone und Loggien verschiedenster Gestalt. Die straßenbegleitenden Gebäudeteile springen abgesehen von dem Gebäude Haus 2 im Staffelgeschoss zum öffentlichen Raum zurück.

Zwischen Haus 1 an der Kleiststraße und Haus 2 auf der Ecke bildet sich durch zurückspringende Loggien und Balkone eine vertikale Gebädefuge aus, die mit ihren Ein-, Aus- und Durchblicken die räumliche Verknüpfung von Straßenraum und Innenhof zeigt. Im Erdgeschoss leitet ein Rücksprung mit frei zugänglicher Sitzgelegenheit durch die Fuge in den öffentlichen Hof mit seinen Spielplatzflächen, Grünflächen, Gemeinschaftsflächen und kleinen Privatgärten.

Die Höhe der Gebäude liegt zwischen rund 14,70 m (5-geschossige Gebäudeteile zum Innenhof) und rund 19,63 m (6-geschossige Gebäudeteile) über dem Niveau der vorhandenen Kleiststraße.

1.4. Preisgünstiger Wohnraum

Teilweise werden Wohnungen im Haus 1, nämlich Whg.-Nr. H1.1.1, H1.1.2, H1.1.3, H1.2.1, H1.2.2, H1.2.3, H1.3.1, H1.3.2, H1.3.3, H1.4.2 auf die Dauer von mind. 10 Jahren nach dem Programm der Stadt Ulm für „Preisgünstiger Wohnraum“ dem Mietmarkt zur Verfügung gestellt. Gerne händigen wir Ihnen detaillierte Unterlagen zu diesem Programm aus.

1.5. Gestaltung und Erschließung

Das gesamte Bauvorhaben wird gemäß dem gestalterischen Farbkonzept des Architekten mit Oberflächengestaltungen aus Putz ausgeführt. Die Parzellierung in vier Gebäudeteile ist auch in den Fassaden ablesbar.

Die Erschließung aller vier Gebäudeteile erfolgt vom öffentlichen Raum über die Kleist- bzw. Mörikestraße. Alle Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit halbautomatischen Parksystemen untergebracht. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt gemeinsam mit dem Nachbargrundstück über die Kleiststraße. Hierbei befindet sich der Teil der Abfahrt der TG-Rampe auf dem Grundstück des Nachbarn und der Teil der Auffahrt auf dem zu bebauenden Grundstück. Die wechselseitige Nutzung in Form eines Geh- und Fahrtrechts ist über eine Dienstbarkeit geregelt. Im 1. Untergeschoss der Tiefgarage befinden sich neben den Fahrradabstellplätzen und weiteren Abstellräumen, die Trockenräume, ein Müllraum, sowie Technikräume. Im 2. Untergeschoss befinden sich die Abstellräume, ein Technikraum, sowie die jeweils untere Ebene für die drei halbautomatischen Verschiebesysteme. Im Bereich der Verschiebesysteme ist die Ebene grundsätzlich nicht zugänglich und wird nur zum Absenken und Verschieben der Fahrzeuge benötigt. Die Fahrradstellplätze werden durch Besucherstellplätze im überdachten Außenbereich der Fuge zwischen Haus 1 und Haus 2 ergänzt.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

1.6. Grundlagen für die Bauausführung

Die in der Baubeschreibung genannten Leistungsmerkmale dienen der Herstellung der vertraglich vorausgesetzten Verwendungseignung.

Grundlage der Leistungsmerkmale zur Bauausführung ist in erster Linie der Bauträgerkaufvertrag und die vorliegende Baubeschreibung. In fortlaufender Reihenfolge danach sind maßgeblich die Baugenehmigung, die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Garagenverordnung (GaVO) vom 07.07.1997, zuletzt geändert am 08.12.2020 sowie das Gebäudeenergiegesetz (GEG) Stand 2020. Im Weiteren werden auch Bauprodukte und Bauarten verwendet, die über allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen, Prüfzeugnisse oder Zustimmungen im Einzelfall verfügen.

Das Gebäude und die Tiefgarage werden, abgesehen von den schriftlich festgelegten Eigenleistungen, schlüsselfertig hergestellt. Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich im Wesentlichen auf die Wohneinheiten.

2. Ausführung

Die nachfolgenden Gewerke haben bezogen auf die Wohneinheiten folgenden konstruktiven Anforderungen zu genügen:

2.1. Baukonstruktion

Die Gebäude werden in Massivbauweise erstellt. Außenwände und tragende Innenwände bestehen nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton oder aus Mauerwerk in Ziegelbauweise (z.B. Kalksandstein). Nichttragende Innenwände im Kellergeschoss werden massiv aus Stahlbeton oder aus Mauerwerk (z.B. Porenbetonstein) erstellt. Alle tragenden Bauteile werden nach den statischen Berechnungen ausgeführt.

Die Gründung der Gebäude erfolgt nach statischem Erfordernis auf Pfählen mit Pfahlköpfen, Pfahlkopfbalken oder -platten.

Sämtliche Geschosdecken werden in Stahlbeton oder Stahlbetonfertigteilen mit einer Ortbetonergänzung als Aufbeton nach statischen Berechnungen hergestellt. Die Treppenläufe werden als Fertigteil hergestellt. Die Tiefgaragenrampe wird aus Stahlbeton hergestellt.

Die Dichtigkeit der erdberührten Bauteile gegen von außen einwirkender Feuchtigkeit erfolgt durch Herstellung einer weißen Wanne nach der WU-Richtlinie. Lichtschächte werden in WU-Beton und/oder als Betonfertigteil mit verzinktem Gitterrost und Abhebesicherung ausgeführt.

Die Tiefgaragenbodenplatte im UG-1 und UG-2 besteht aus Stahlbeton. Die Decken werden aus Stahlbeton mit Unterzügen hergestellt. Deckenflächen erhalten teilweise eine Wärmedämmung gemäß Anforderungen aus dem Wärmeschutznachweis. Die Bodenplatte im UG-1, die Gruben der Verschiebesysteme im UG-2

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

und/oder Bewegungsflächen und Fahrspuren erhalten ein Oberflächenschutzsystem gemäß DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“, das im Bereich des Sockels an den Stützen und Wänden hochgeführt wird. Die Betonschutzsysteme sind regelmäßig (mind. 1x pro Jahr) durch Fachpersonal zu warten und instand zu setzen, um deren Wirksamkeit sicherzustellen.

Im Bereich der Tiefgarage können sich jahreszeitbedingte, kleinere Feuchtstellen auf der Innenseite der Außenwände bilden (Kondensatbildung). Die Stellplatzabmessungen der Tiefgarage erfüllen die Anforderungen der Garagenverordnung (GaVO).

Die lichten Wohnraumhöhen liegen bei ca. 2,50 m im Regelgeschoss und ca. 2,70 m in den Dachgeschossen.

2.2. Tiefgarage

Bei der Tiefgarage handelt es sich um eine eingeschossige Garage mit insgesamt 56 Stellplätzen (davon 5 Standard-Stellplätzen und 51 Stellplätzen, verteilt auf drei halbautomatische Multiparksysteme). Hierbei werden die Plattformen des UG -2 vertikal, die Plattformen des UG -1 horizontal bewegt.

Die Zufahrt erfolgt über die Kleiststraße über eine gerade Rampe, wobei die TG-Einfahrt auf dem Nachbargrundstück und die TG-Ausfahrt auf dem eigenen Grundstück liegt. Die Zufahrt zur Fahrgasse erfolgt im Einrichtungsverkehr mit signalisiertem Richtungswechselbetrieb. In der Tiefgarage ist eine Warteposition geplant, so dass ein einfahrender PKW vorbeifahren kann. Teilweise müssen Stellplätze beim halbautomatischen Parksystem mit großen PKW's aufgrund der Fahrgassenbreite und der Stützenlage rückwärts angefahren werden. Notwendige Rangiervorgänge und die teilweise erforderliche Rückwärtseinfahrt in einigen Stellplätzen stellen nach der Garagenverordnung (GaVO) keinen Mangel dar. Die Befahrbarkeitsstudie wird den jeweiligen Eigentümern zur Übergabe zur Verfügung gestellt. Die Bedienung der halbautomatischen Multiparksysteme erfolgt über ein zentrales Bedientableau und / oder über App.

Die Stellplätze der halbautomatischen Multiparksysteme werden mit einem elektrischen Schiebetor mit Drahtgitterfüllung versehen. Der Plattformbelag ist aus Aluminium. Die Verschiebesysteme müssen regelmäßig gewartet und gereinigt werden. Die maximale Stellplatzbelastung der drei Systeme beträgt pro Stellplatz 2,6 t. Die Stellplätze im UG-2 haben eine lichte Stellplatzhöhe von 1,75 m, die im UG-1 von 2,00 m. Die Plattformen haben eine lichte Stellplatzbreite von 2,50 m.

2.3. Barrierefreiheit

Der Zugang von der Straße zu den Wohnungen in den Geschossen und den Abstellräumen für Kinderwagen/Rollatoren, etc., zu den Müllräumen und zur Tiefgarage ist barrierefrei nach DIN 18040-2 konzipiert. Die Wohnungen H1.1.2, H1.2.2, H1.3.2, H2.1.3, H2.2.3, H2.3.3, H3.1.2, H3.2.2, H3.3.2, H4.1.1, H4.2.1 und H4.3.1 sind barrierefrei nach LBO §35 geplant.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Austritt von der Wohnung auf die Loggien, Balkone oder Dachterrassen nicht schwellenfrei ausgeführt wird. Der Austritt bildet eine Stufe aus (Schwellenhöhe ca. 7 cm unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik).

2.4. Dachkonstruktion

Die Flachdächer werden als Retentionsdach aus Stahlbeton mit extensiver Begrünung hergestellt. Die Dachabdichtung erfolgt mittels Bitumenbahnen und die Dämmung entsprechend den zum Baugesuch geltenden GEG-Standards. Das Flachdach der Tiefgaragendecke wird mit einer bituminösen Abdichtung verschlossen. Die Balkon- und Terrassenabdichtungen erfolgen mittels Folie oder Bitumenschweißbahnen.

Die Flachdachentwässerung erfolgt allgemein über Flachdacheinläufe, Gullys, Notüberläufe oder Ähnlichem.

2.5. Spenglerarbeiten

Die Flaschnerarbeiten, insbesondere die Dachrinnen, Regenablaufrohre, Attikaeinbindungen und Anschlüsse werden nach Architekturvorgabe in Titanzink oder Aluminium ausgeführt.

2.6. Wärmeschutz

Die Gesamtbewertung des Gebäudes erfolgt aufgrund des jährlichen Primärenergiebedarfs pro m² Gebäudenutzfläche sowie des spezifischen Transmissionswärmekoeffizienten. Das Gebäude wird unter Einhaltung des Gebäudeenergiegesetz (GEG), Stand 2020 als KfW-Effizienzhaus-Standard 55 EE (Erneuerbare-Energien-Klasse) errichtet. Der sommerliche Wärmeschutz nach DIN 41.08-2: 2013 wird eingehalten. Ein entsprechender Energieausweis wird ausgestellt.

2.7. Schallschutz

Die Anforderungen des Mindestschallschutzes nach DIN 4109-5 für die geplanten Konstruktionen der Innenbauteile gegen eine Schallübertragung aus fremden Wohn- und Arbeitsbereichen werden erfüllt. Diese Schallschutzanforderungen entsprechen einem üblichen Komfort- und Qualitätsstandard.

Die Planung und Bauausführung der Aufzugsschächte erfolgt hinsichtlich des Schallschutzes unter Berücksichtigung der Anforderungen der Schallschutzstufe I nach VDI 4100.

Im Erdgeschoss des Hauses 1 ist angrenzend an die Gewerbeeinheit und zu Teilen im UG-1 der Einbau einer Ortsnetzstation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH geplant. Die Wände zwischen dem Anschlussraum und der Gewerbeeinheit erfüllen die Anforderungen an Wände zu Räumen mit „besonders lauten“ gebäudetechnischen Anlagen mit einem Schalldruckpegel LAF,max = 75 - 80 dB nach DIN 4109-1 [5].

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Innerhalb der Wohnungen gelten keine schalltechnischen Anforderungen. Geräusche aus dem eigenen Bereich sind daher deutlich hörbar, dies gilt insbesondere in Fällen, in denen Wohneinheiten mit offenen Grundrissen vorhanden sind.

Das langfristige Bestehenbleiben des Schallschutzes kann nur sichergestellt werden, wenn alle Bauteile fachgerecht und regelmäßig gewartet werden. Dies gilt insbesondere für Türen und Fenster.

2.8. Brandschutz

Zur Bildung eines eigenen Brandabschnitts wird die Tiefgarage als Mittelgarage über eine Brandwand mit Brandschutztor zu der angrenzenden Großgarage getrennt. In den Treppenraumwänden von Haus 1, 2 und 4 werden jeweils Revisionsöffnungen (Löschöffnungen für die Feuerwehr) zu den halbautomatischen Verschiebesystemen hergestellt. Dies ermöglicht einen gezielten Löschangriff in beiden Ebenen der Verschieber jeweils vom Treppenraum aus.

Der notwendige Treppenraum erhält an oberster Stelle eine RWA-Öffnung mit mind. 1 m² freiem Querschnitt und Vorrichtungen zum Auslösen dieser Öffnung. Die Entrauchung der Aufzugsschächte wird über die RWA-Öffnung des notwendigen Treppenraums sichergestellt. Hierzu wird an der obersten Stelle des Aufzugsschachts eine Öffnung in den notwendigen Treppenraum vorgesehen.

Schlafzimmer, Kinderzimmer und Flure, die zu Aufenthaltsräumen führen, erhalten Rauchmelder als Miet-/Leasinggeräte. Die Rauchmelder sind jährlich zu warten. Die Wartung der Rauchmelder wird durch die Hausverwaltung veranlasst.

Im Innenhof der Wohnanlage ist eine Zufahrt für ein Hubrettungsfahrzeug der Feuerwehr nicht möglich, um Notausstiege mit einer Brüstungshöhe > 8 m erreichen zu können. Es kommt stattdessen eine 3-teilige Schiebleiter zum Einsatz. Ausreichend große Aufstellflächen (4 x 4 m) sind jeweils vorhanden.

2.9. Fassaden

Die Fassadenflächen der Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (z.B. über Mineralwolle) mit einer geputzten Oberfläche gemäß Architekturkonzept. Die Struktur und Farbe des Außenputzes werden von den Architekten und/oder dem Bauherrn festgelegt. Dies kann auch erst während der Bauphase erfolgen.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

2.10. Allgemeine Hauseingänge

Die Hauseinganganlagen werden als Alu-Glas-Elemente ausgeführt und nach Farbkonzept der Architekten beschichtet. Sie werden jeweils mit Türschließer und elektrischem Türöffner versehen. Die Hauseingänge erhalten eine integrierte Briefkastenanlage, Größe gemäß DIN 13724, eine Video-, Klingel- und Sprechanlage mit Farbdisplay.

2.11. Fenster

Die Fenster und Fenstertüren werden als Kunststofffensterelemente mit 3-fach Isolierverglasung entsprechend der erforderlichen Schallschutzklasse und Wärmeschutzberechnung ausgeführt. Die außenseitige Fensterfarbe richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag der Architekten. Innen ist die Fensterfarbe weiß.

Die äußeren Fensterbänke bestehen aus Aluminium. Bodentiefe Fenster erhalten als Absturzsicherung Stabstahlgeländer bzw. außen liegende Brüstungen aus Glas- oder Plattenmaterial nach Angabe der Architekten. Die Fenster erhalten Beschläge in Kunststoff, weiß. In den Wohnungen H1.5.1, H1.5.2, H2.5.1 und H2.5.2 erfolgt die Ausführung der Fenster teilweise als Hebe-Schiebe-Elemente. Die Fenster im Erdgeschoss sind mit Druckknopf oder mit einem Schlüssel verriegelbar. Innenliegende Badezimmer in den PH-Wohnungen erhalten eine Lichtkuppel in der Standardgröße 90x90 cm, die elektrisch geöffnet und geschlossen werden kann.

In Abhängigkeit vom Schallschutz und von der Raumgeometrie können sich raumweise unterschiedliche Fensterkonstruktionen ergeben. Die Fenster werden mit verdeckt liegenden Beschlägen versehen und mit einem Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag ausgestattet. Die Fensterbeschläge im Erdgeschoss werden mit einer 4-fach Pilzkopfverriegelung versehen. Die Montage erfolgt nach RAL-Gütegemeinschaft (RAL-Montage), winddicht.

Die Treppenhausfenster werden als Kunststofffenster mit Isolierverglasung ausgeführt.

Die Kellerfenster werden als Kunststofffenster ohne Fensterbank innen und mit Kunststoffgarnitur ausgeführt.

Aufgrund der sehr guten Wärmedämmung kann es bei feuchtkalter Witterung zu einer vorübergehenden außenseitigen Kondensatbildung an den Scheiben kommen.

2.12. Sonnen-/Sichtschutz

Bei Küchen, Wohn- und Esszimmer sowie in den Bädern und WC's sind Jalousien und bei Schlaf- und Nebenräumen Rollläden vorgesehen. Bei den 1-Zimmer-Wohnungen sind ausschließlich Jalousien verbaut. Die Rollläden bzw. Jalousiensteuerung erfolgt über örtliche Taster mit übergeordnetem Wind- und Regenwächter (Schutzfunktion). Die Farbe richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

3. Innenausbau

3.1. Estrich

Die Fußböden der Wohnungen erhalten einen für Fußbodenheizung geeigneten schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung. Die Kellerräume und Nebenräume erhalten eine geglättete Stahlbetonplatte. Die Oberflächen sind abriebfest beschichtet.

3.2. Bodenbeläge, Parkett

Sämtliche Wohnungen, mit Ausnahme von Bädern und WC's erhalten einen Parkettboden, Material Eiche, matt versiegelt, verklebt, Verlegeart „Schiffsboden“ gemäß Bauträgermuster. Es stehen jedoch auch weitere Bodenbeläge bzw. Holzsorten nach Bemusterung beim Aussteller zur Verfügung. Der Materialpreis beträgt 50,00 Euro/qm inkl. Mehrwertsteuer (exkl. Grundieren, Verlegen, Sockel). Die Bemusterung findet während der Bauphase im Hause der beauftragten Fachfirma statt.



Technisch bedingt können Bewegungsfugen im Estrich z.B. bei großen Raumflächen mit mehreren Heizkreisen oder in Türbereichen erforderlich werden. Diese müssen im Fußbodenbelag übernommen werden und sind daher sichtbar.

3.3. Bodenbeläge, Fliesen

Allgemein erhalten die Bäder und WC's Bodenfliesen im Format 30 x 60 cm. Im sichtbaren Bereich und dort, wo keine Wandfliesen verwendet werden, wird ein Fliesensockel (geschnitten) angebracht. Die Bäder erhalten eine Verbundabdichtung einschließlich systemzugehörigen Dichtbänder und -manschetten. Die Wandverfliesung erfolgt im Duschbereich (Standarddusche 90x90 cm) raumhoch und an den Sanitärobjekten (wie bspw. Waschbecken, WC) bis zu einer Höhe von ca. 1.20m. Bei den barrierefreien Wohnungen, die nach LBO §35 geplant sind hat der Duschbereich eine Größe von 120x120 cm. Wandseiten ohne Sanitärgegenstände erhalten einen Fliesensockel und darüber einen weißen Anstrich auf Silikatbasis. Die Anschlussfugen an den Stoßstellen von Wand zu Wand und Wand zu Boden werden mit Silikon hergestellt. Diese Fugen sind regelmäßig zu warten.

Der Materialpreis der Wand- und Bodenfliesen beträgt 30,00 Euro/qm inkl. Mehrwertsteuer (exkl. Grundieren, Verlegen, Verfugung, Sockel). Die Bemusterung findet während der Bauphase im Hause der beauftragten Fachfirma statt. Nicht im Preis enthalten sind Großformatige Fliesen (größer 30/60 cm), diagonale Verlegung, Fliesenspiegel Küche, Bordüren, Mosaikfliesen, Royalfugen etc.



Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

3.4. Bodenbeläge, Dachterrassen / Balkone / Loggien

Auf den Dachterrassen, den Balkonen und Loggien sowie den Terrassenflächen im EG werden Bodenplatten aus Granit für einen Materialpreis von 35,00 Euro/qm inkl. Mehrwertsteuer im Splitt verlegt.

3.5. Bodenbeläge, Sonstige Räume

Das innenliegende Treppenhaus, Treppenpodeste und Flure sowie die Schleusen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug laut Gestaltungskonzept des Architekten. Eine Ausnahme bildet das Treppenhaus im UG-2 sowie die Flure im UG-2. Diese Bereiche werden ebenso wie die Böden der Kellerabteile, Müllräume, Fahrradräume und Technikräume mit einer abriebfesten Beschichtung versehen.

3.6. Innenwände - Innenputz / Spachtelarbeiten, Anstrich

Nicht tragende Wände und Vorwände in den Wohngeschossen werden als Trockenbauständerwände mit Gipskartonplatten, beidseitig doppelt beplankt und innen liegend gedämmt, erstellt. Schachtverkleidungen werden mit Trockenbau-Vorsatzschalen errichtet. Sämtliche Oberflächen werden in Q2 Oberflächenqualität gespachtelt. An notwendigen Wänden in Küche und Bad erfolgt eine Verstärkung durch in die Profile eingelegte OSB-Platten unter dem Gipskarton.

Die massiven Innenwände werden in Q2 Oberflächenanforderung verputzt oder gespachtelt.

3.7. Außenwände Innen - Innenputz / Spachtelarbeiten, Anstrich

Die massiven Außenwände werden auf ihrer Innenseite in Q2 Oberflächenanforderung verputzt oder gespachtelt.

3.8. Wand- und Deckenoberflächen

Sämtliche Wände und Decken werden mit Raufaser tapeziert und mit umweltfreundlicher, wasserlöslicher Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Nichtgeflieste Flächen in den Bädern und WC's erhalten einen weißen Anstrich auf Silikatbasis. Die Wände und Decken in den Kellerbereichen, Müllräumen, Technik- und Trockenräume erhalten keine Spachtelung, da es sich um untergeordnete Räume handelt. Treppen-, Neben- und Kellerräume, mit Ausnahme der Tiefgarage und der Technikräume, werden mit einem weißen Dispersionsanstrich beschichtet. In der Tiefgarage sowie in den Technikräumen werden Stahlbetonteile mindestens als schalungsglatte Beton gefertigt, damit diese nicht verputzt werden müssen.

3.9. Türen

Die Wohnungseingangstüren erhalten Vollspantürblätter, deckend beschichtet oder mit Max-Platten belegt in Stahlzargen mit schalltechnisch wirksamer absenkbarer Bodendichtung. Mehrfachverriegelung, Profilzylinder, Weitwinkelspion und Sicherheitsdrückergarnitur in Edelstahl.



Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Die Hauseingangstüre wird mit einem Blockrahmen mit Doppelfalz und Profilgummidichtung und Türschließer ausgeführt.

Die Innentürblätter der Wohnungen sind mit einer Holzumfassungszarge eingefasst. Die Oberfläche der Türblätter und der Zargen sind in Buche natur, Eiche natur oder Schleiflack weiß wählbar. Glasausschnitte sind als Sonderwunsch möglich. Als Türdrückergarnitur (Rosettendrucker) werden Gehrungsdrucker in Edelstahl ausgeführt. Die Innentüren erhalten Einsteckschlösser mit Buntbart; Bad- und WC-Türschlösser werden mit Badfunktion ausgestattet.

Die Innentüren zu Räumen mit Ablufteinheiten erhalten einen Türunterschnitt oder ein Lüftungsgitter im unteren Türbereich, um die Luftüberströmung zu gewährleisten. Ggf. kommen alternative Luftüberströmelemente zum Einsatz.

3.10. Stahltüren/-Tore, Garagentor

Kellergeschoss- und Tiefgaragentüren werden als Stahltüren oder Alu-Elemente, ggf. mit Glasausschnitt / Seitenfeld und einem Anstrich nach Farbkonzept der Architekten ausgeführt. Soweit erforderlich werden Brand- und/oder Rauchschutztüren gemäß behördlichen Vorschriften und behördlicher Zulassung eingebaut.

Die Tiefgaragenausfahrt erhält ein elektrisches Tor, bedienbar über Schlüsselschalter sowie Funkfernsteuerung mit einem Handsender. Im Tor sind Lüftungsöffnungen vorgesehen. Die Farbe richtet sich nach Wahl des Architekten.

Im Zugang zum Innenhof sind weitere Fahrradstellplätze mit Anlehnbügel vorgesehen.

3.11. Schlosserarbeiten

Balkon- und Dachterrassengeländer sowie Absturzsicherungen (wenn nicht aus Glas- oder Plattenmaterial ausgeführt) werden feuerverzinkt oder evtl. lackiert/pulverbeschichtet nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten ausgeführt. Die Treppengeländer der Erschließungskerne werden als Stahlgeländer verzinkt oder evtl. evtl. lackiert/pulverbeschichtet nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten mit einem Handlauf in Edelstahl errichtet.

3.12. Kellerräume

In den Untergeschossen UG-1 und UG-2 wird je ein abschließbares Kellerabteil pro Wohnung vorgesehen. Die Kellertrennwände sind aus Metall- oder verzinkten Stahllamellen. Jedes Kellerabteil erhält eine Steckdose und einen Lichtschalter sowie ein Decken- oder Wandlicht. Die Schließung ist passend zur Wohnungseingangstür konzipiert. Die Kellerabteilungen erhalten eine Beschriftung entsprechend dem Teilungsplan. In den Kellerräumen und Kellerabteilen können Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Revisionseinrichtungen installiert sein, die sichtbar bleiben und deren Zugang zu gewährleisten ist. In dem Kellerraum der Whg.-Nr. H2.2.1, H3.0.3, H4.0.3 und H4.1.3 ist ein Kellerfenster mit Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag eingebaut, welches brandschutztechnisch als Entrauchungsöffnung dient. Das Lüften

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

über diese Kellerfenster ist nicht erforderlich. Es dürfen keine Gegenstände direkt an den Wänden gelagert werden, um eine Luftzirkulation zu gewährleisten. Bei Nichtbeachtung besteht die Gefahr der Schimmelbildung. Feuchteempfindliche Gegenstände dürfen nicht direkt auf dem Boden gelagert werden.

3.13. Gemeinschaftsräume / Untergeschoss

Die Haustechnikräume befinden sich im Untergeschoss UG-1 und teilweise im UG-2. Die Fahrradräume sind in der Ebene UG-1 angeordnet und werden mit Fahrradständern versehen. Die Müllräume ebenso wie die Räume für Kinderwägen/Rollatoren befinden sich im UG-1. Die Müllcontainer werden vom Hausmeister am städtischen Müllabholtag über die Tiefgaragenrampe zum Containeraufstellplatz hin- und von dort zurückgebracht.

4. Haustechnik

4.1. Hausanschlüsse

Zur haustechnischen Ver- und Entsorgung der Wohnanlage werden Medien/Sparten des täglichen Bedarfes eingerichtet und angeschlossen. In diesem Zusammenhang werden Gestattungen und Angebote von Versorgern, Betreibern, Kommunen etc. eingeholt und Betriebs- und Wartungsverträge mit Fachfirmen vorbereitet. Die einzelnen Vertragsabschlüsse erfolgen durch die Hausverwaltung bzw. den derzeitigen Eigentümer für die WEG. Die Einspeisung aller Medien erfolgt über die jeweiligen Hausanschlussräume in den Untergeschossen.

Planungs- und bautechnisch bedingte Leitungsführungen für Küche, Bad und Entlüftung werden berücksichtigt, auch wenn diese in den Plänen noch nicht aufgeführt sind. Dies kann den Bau zusätzlicher Installationsschächte erfordern.

4.2. Heizungsinstallation

Die Bereitstellung der Energie für Heizung und Warmwasser der gesamten Anlage erfolgt über Fernwärme durch die FUG. Die Wärmeerzeugung für die Wärmeversorgung und Trinkwassererwärmung der Wohnungen erfolgt zentral im Technikraum im 1.UG über eine Fernwärmeübergabestation. Die Trinkwassererwärmung erfolgt über eine Frischwasserstation mit Pufferspeicher. Das Verteilsystem der Heizungsanlage als Hauptrohrleitungen im Untergeschoss und als Steigstränge in den Installationsschächten wird als Zweirohrsystem ausgeführt. Die Wärmeverteilung erfolgt im Untergeschoss vom Heizungsverteiler (Technikraum) ausgehend unterhalb der Decke zu den Versorgungsschächten der Wohnungen bzw. zu den Übergabepunkten im Untergeschoss. Als Rohrleitungsmaterial wird schwarzes Stahlrohr und/oder Edelstahl-Stahl Rohr vorgesehen. Rohrleitungen innerhalb des Fußbodenaufbaus sind mit Mehrschichtverbundrohren bzw. Edelstahlrohren geplant.

Die Berechnung der Heizlast insgesamt für die Gebäude und die Auslegung der Fußbodenheizung für Raumtemperaturen erfolgt nach DIN EN 12831, Beiblatt 1, und wird ausgeführt in Abhängigkeit von der Raumgestaltung. Die Wärmedämmung der Heizleitungen erfolgt gemäß GEG.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

In allen Räumen, auch im Duschbereich wird eine Niedertemperatur-Fußbodenheizung (über Raumthermostat regulierbar) installiert. Räume ohne Heizlast erhalten keine Fußbodenheizung und keinen Raumthermostat. Die Verbrauchsermittlung erfolgt mit Wärmedurchflusszählern, welche vom Käufer gemietet werden, je Wohneinheit getrennt im eigenen Heizungsverteilerkasten. Die Anzahl der regulierbaren Zonen pro Wohneinheit richtet sich nach Berechnungen des Haustechnikplaners. Die generelle Steuerung der Heizanlage erfolgt automatisch über einen Außentemperaturfühler mit zentraler Nachtabsenkung.

Jede Wohnung erhält einen absperrbaren und hydraulisch geregelten Fußbodenheizkreisverteiler. Das Erdgeschoss des Treppenhauses wird über Fußbodenheizung temperiert.

Die Heizkosten werden über Wärmemengenzähler abgerechnet. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet-/Leasinggeräte ausgeführt.

4.3. Wasserinstallation

Die städtische Trinkwasseranbindung befindet sich im Hausanschlussraum. Von dort werden die einzelnen Verbraucher, sowie die Warmwasserbereitung (Frischwasserstationen) mit Trinkwasser versorgt. Die Warmwasserbereitung für die Wohnungen erfolgt über eine Zentrale Frischwasserstation in der Technikzentrale (UG-1). Die Warmwasser- und Zirkulationsleitungen verlaufen von der Technikzentrale ausgehend, zu den einzelnen Verbrauchern. Das gesamte Trinkwassernetz wird aus Edelstahl- und/oder Mehrschichtverbundrohren mit Pressfittings ausgeführt. Die Dämmung der Trinkwasserleitungen erfolgt nach dem aktuell gültigen GEG. Die Versorgungsleitungen verlaufen im Untergeschoss/Tiefgarage unterhalb der Decke zu den Versorgungsschächten der Wohnungen bzw. zu den Verbrauchern im Untergeschoss. Die Wohnungsversorgung der einzelnen Wohnungen beginnt mit je einer Absperrereinrichtung sowie einem Passtück für Kalt- und Warmwasserzähler. Je nach Wohnungsgrundriss sind teilweise mehrere Zähler notwendig. Der Verbrauch von Warm- und Kaltwasser wird mittels Warm- und Kaltwasserzähler je Wohneinheit getrennt ermittelt. Diese Verbrauchserfassungsgeräte werden als funkgesteuerte Miet-/Leasinggeräte ausgeführt.

Darüber hinaus wird eine zentrale Wasserbehandlungsanlage für das Trinkwasser im Hausanschlussraum (UG) eingebaut.

Ein Ventilauslaufhahn mit Schlauchverschraubung wird als Gartenwasserzapfstelle auf allen Dachterrassen und den Terrassen im EG mit Gartenanteil angebracht; die Armaturen sind frostsicher und im EG abschließbar. In den Küchen und im Bereich der Kochstellen ist die Versorgung mit Kalt- und Warmwasser für Spüle bzw. ein Wasseranschluss für die Spülmaschine vorgesehen. In Wohnungen, in denen die Küchenanschlüsse nicht direkt neben den Sanitärbereichen liegen, werden Trinkwasserleitungen in Schächten entlang von Wänden oder im Fußbodenaufbau verzogen. In den Bädern erfolgt eine Versorgung mit Kalt- und Warmwasser. Zu- und Ablauf für einen Waschmaschinenanschluss werden in allen Wohnungen zur Verfügung gestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Wasserentnahmestellen gemäß Trinkwasserverordnung mindestens jeden dritten Tag zu bedienen sind. Dies dient nicht nur dem Erhalt der Funktionsfähigkeit technischer Teile, sondern gemäß Trinkwasserverordnung auch der Vermeidung einer Legionellenbildung.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Neben der kompletten Installation der Zu- und Ableitungen sind folgende sanitäre Einrichtungen (oder gleichwertig) vorgesehen:

Gäste-WC:

Im Falle eines Gäste-WC's sind folgende Sanitärgegenstände (oder gleichwertig) (Farbe weiß) vorgesehen:

1 x Handwaschbeckenanlage:

- Handwaschbecken derby style, 500 x 360 mm mit Hahnloch und Überlauf, weiß
- Eckventil 1/2 " mit Schubrosette, verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie derby style Piccolo, verchromt
- Design Tassensiphon 1 1/4 ", verchromt
- Handtuchhalter derby style 2-tlg., 350 mm, verchromt
- Kristallspiegel, 50 x 80 cm



1 x WC - Anlage:

- Unterputzspülkasten
- Wand-Tiefspül-WC derby, ohne Spülrand mit sichtbarer Befestigung, weiß
- WC-Sitz derby style mit Absenkautomatik, abnehmbare Scharniere aus Edelstahl, weiß
- Abdeckplatte Sigma20 (2 Mengenspültechnik), weiß/hochglanz verchromt
- Papierhalter derby style ohne Deckel, verchromt



Badezimmer:

Im Badezimmer sind folgende Sanitärgegenstände (oder gleichwertig) (Farbe weiß) vorgesehen:

1 x Badewannenanlage (falls in den Verkaufsplänen vorhanden):

- Mittelablaufwanne Acryl, derby, 180 x 80 cm mit Ab-/Überlauf, weiß



Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

- Wanneneinlauf über Ab- und Überlaufgarnitur
- Wannenträger derby für Mittelablaufbadewanne
- Universal Unterputz-Körper VIGOUR für Badebatterie und Thermostat
- Badebatterie derby style für VIGOUR, verchromt
- Wannenbrausegarnitur derby bestehend aus Handbrause (1-fach), Brauseschlauch und Wandhalter

1 x Duschanlage (Standardgröße 90 x 90 cm, Ausnahme: barrierefreie Wohnungen nach §35 LBO):

- Dusche bodengleich gefliest, Größe ca. 90 x 90 cm, Ablauf über Bodenrinne aus Edelstahl
- Universal Unterputz-Körper VIGOUR für Brausebatterie und Thermostat
- Farbset Thermostat derby mit Mengenregulierung, verchromt
- Brausegarnitur derby bestehend aus Handbrause (1-fach), Brausestange (90 cm) und Brauseschlauch (160 cm)
- Die Duschtrennung ist im Preis nicht enthalten



1 x Waschtischanlage:

- Waschtisch derby style, 600 x 480 mm mit Hahnloch und Überlauf, weiß
- Eckventil 1/2 " mit Schubrosette, verchromt
- Einhand-Waschtischbatterie derby mit Ablaufgarnitur, verchromt
- Design Tassensiphon 1 1/4 ", verchromt
- Handtuchhalter derby style 2-tlg., 450 mm, verchromt
- Kristallspiegel, 60 x 80 cm



Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

1 x WC - Anlage:

- Unterputzspülkasten
- Wand-Tiefspül-WC derby, ohne Spülrand mit sichtbarer Befestigung, weiß
- WC-Sitz derby style mit Absenkautomatik, abnehmbare Scharniere aus Edelstahl, weiß
- Abdeckplatte Sigma20 (2 Mengenspültechnik), weiß/hochglanz verchromt
- Papierhalter derby style ohne Deckel, verchromt



1 x elektrischer Handtuch-Heizkörper

- Elektrobadheizkörper (Fabrikat „Kermi Basic E“ 1770 x 35 x 450 mm)

Die Konzeption und die Ausstattungsmerkmale jeden Raumes einer Wohneinheit ergeben sich allein aus dieser Baubeschreibung.

4.4. Abwasser

Das anfallende Regenwasser von den Dächern wird über innenliegende Fallleitungen, durch die Schächte ins UG geführt. Im UG werden die ankommenden Fallstränge teilweise zusammengeführt und verlaufen unter der Decke zu den Außenwänden und werden dort aus dem Gebäude geleitet und dem öffentlichen Kanal zugeführt. Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers der Balkone, Loggien und Dachterrassen erfolgt in Abstimmung mit der Fachplanung und den Architekten sichtbar und/oder integriert in die Fassade. Die im UG ankommenden Fallleitungen werden teilweise zusammengeführt und verlaufen unter der Decke zu den Außenwänden und werden dort aus dem Gebäude geleitet und dem öffentlichen Kanal zugeführt.

Unterhalb der Rückstauenebene anfallendes Schmutz- und Regenwasser (Entwässerungsgegenständen aus dem UG-1/UG-2) wird über eine separate Hebeanlage (Haus 1, UG-2 Technikraum) mittels Druckleitung über die Rückstauenebene gepumpt und in das Freigefällesystem entwässert.

Das anfallende Schmutzwasser aus den Etagen (Wohnungen) wird in Fallsträngen durch die Schächte ins UG-1 geführt. Im UG-1 werden die ankommenden Fallstränge teilweise zusammengeführt und verlaufen unter der Decke zu den Außenwänden und werden dort aus dem Gebäude geleitet und dem öffentlichen Kanal zugeführt. Die Entlüftung des Schmutzwassersystems ist nach DIN EN 12056 ausgelegt und wird im Gebäude über Dach geführt.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

4.5. Lüftungsinstallation

Die Wohnungen werden über Steigschächte mit einer zentralen Abluftanlage – die sich auf der Dachfläche befindet – entlüftet.

Innenliegende WC's und Bäder erhalten eine mechanische Entlüftung entsprechend der DIN 18017-3. Insofern im Abstellraum die Installation für eine Waschmaschine hergestellt wird, wird hier ebenso eine mechanische Entlüftung vorgesehen. Die Abluftelemente werden an die vertikal verlaufenden, in den Installationsschächten integrierten Abluftleitungen, unter Beachtung des notwendigen Brandschutzes über Dach geführt. Die Bemessung zur Infiltration und zum Feuchteschutz erfolgt gemäß DIN 1946/6. Die Schaltung der Lüftung erfolgt stufenlos. Der Feuchteschutz wird auch bei Abwesenheit sichergestellt. Bei Anwesenheit regeln feuchtegeführte Ab- und Zuluft Elemente (System Aereco) die Luftmenge entsprechen dem Bedarf (Nennlüftung). Zur Sicherstellung der Luftzirkulation erhalten die Türen je nach Bedarf einen Türunterschnitt. Die ausgelegten Luftmengen entsprechen (je nach Wohnungsgröße) der ungefähren Nennlüftung nach der Tabelle 5 der DIN1946-6. Die Luftmengen der Nennlüftung werden teilweise geringfügig unterschritten.

Die Wohneinheiten Whg.-Nr. 1.4.1, Nr. 1.4.2, Nr. 2.1.2, Nr. 2.2.2, Nr. 2.3.2, Nr. 2.4.2, Nr. 3.4.1, Nr. 3.4.2, Nr. 4.4.1 und Nr. 4.4.2 erhalten in der Küche im Bereich der Hochschränke eine Abluftstelle.

Über Feuchtegeführte Außenluftdurchlässe (ALD) wird die Luftzufuhr in den Wohnräumen (Wohn-, Schlafräumen) in Abhängigkeit von der relativen Luftfeuchtigkeit geregelt. Die Ausführung der ALD's erfüllt die Anforderungen des Schallschutznachweises.

In den Küchen ist der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb vorgesehen. Die Küchenabluft von den Dunstabzügen kann nicht ins Freie geführt werden.

Im UG-1 und UG-2 wird eine feuchte geregelte Be- und Entlüftung geplant. Die Nutzungsklasse der Abstellräume im UG-1 und UG-2 wird festgelegt auf Nutzungsklasse A*. Der Fahrradraum unter Haus 3 und Haus 4 wird natürlich über Fenster belüftet. Die Luftnachströmung erfolgt über Fenster/Türen oder Nachströmöffnungen.

Die Abluft vom Müllraum im UG-1, wird rohrgeführt mittels Dachventilator über die TG-Decke geführt.

Die Tiefgarage erhält für eine natürliche Be- und Entlüftung Lüftungsschächte, die auf Basis einer Bescheinigung eines Prüfsachverständigen gemäß § 11 (2) GaVO dimensioniert sind. Die Nutzungsklasse der Tiefgarage wird festgelegt auf Nutzungsklasse B.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

4.6. Elektroinstallation

Im Erdgeschoss des Hauses 1 ist angrenzend an die Gewerbeeinheit und zu Teilen im UG-1 der Einbau einer Ortsnetzstation der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH geplant.

Im Haus 1 wird ein gemeinsamer Hausanschluss für alle zu versorgenden Gebäude und Anlagen installiert (Mehrfach-Hausanschluss). Aus diesem heraus erfolgt sternförmig die Stromversorgung der einzelnen Häuser. Je Gebäude ist ein eigener Technikraum Elektro im UG vorgesehen, in dem die Zähleranlagen und die allgemeinen Verteilungen installiert werden (gemeinsamer Raum mit Telefonversorgung und TV-Versorgung). Die Einheiten werden sternförmig über mehrere Steigpunkte aus dem jeweiligen Technikraum Elektro heraus versorgt. Die Tiefgarage wird über einen eigenen Zählerplatz versorgt. Die Zuleitungen der Einheiten werden über die Steigschächte bis zu den Unterverteilungen in den einzelnen Einheiten verlegt. Die Unterverteilungen, die in jeder Wohnung installiert werden, sind entsprechend der DIN und den anerkannten Regeln der Technik mit Leitungsschutz-Schaltern, FI-Schutzschaltern und einem Überspannungsschutz ausgestattet. In den Einheiten erfolgt die Installation in Unterputz Ausführung. Diese wird mit Leerrohr-Einlegarbeiten bzw. mit Schlitz- und Stemmarbeiten realisiert.

In den Treppenhäusern werden Aufputz-Leuchten in LED-Technik und mit integriertem Bewegungsmelder, regelbarem Helligkeitssensor sowie regelbarer Nachlaufzeit eingebaut. Die sonstigen Bereiche (Kellerflure, Technikräume, Allgemeine Nebenräume) werden mit Aufputz-Feuchtraum-Wannenleuchten in LED-Technik, höherer Schutzart und hoher Schlagfestigkeit ausgestattet. Die Schaltung erfolgt in den Technikräumen mittels Ausschalter und in den sonstigen Bereichen/Räumen mittels Bewegungsmelder. Die Außenbeleuchtung im Allgemeinbereich wird in Kombination mit einem Dämmerungsschalter und einer Zeitschaltuhr oder Präsenzmelder installiert.

In der Tiefgarage erfolgt die Installation als Aufputz-Installation. Mit Kabelrinnen, Kanäle und Rohre werden die Kabelwege realisiert. In Teilbereichen der TG (Schleusen, Eingänge) erfolgt die Installation als Unterputz- Installation. In der Tiefgarage werden Aufputz-Feuchtraum-Wannenleuchten in LED-Technik, höherer Schutzart und hoher Schlagfestigkeit installiert. Die Beleuchtungsstärken und die Schaltung der Leuchten erfüllen die Anforderungen gemäß GaVO. Die Schaltung der Beleuchtung erfolgt mittels Bewegungsmelder mit regelbarem Helligkeitssensor sowie regelbarer Nachlaufzeit.

Sämtliche elektrische Anschlüsse der Wohnungen inkl. der Beleuchtung des Kellerabteils sind am wohnungseigenen Zähler angeschlossen. Sämtliche Räume, mit Ausnahme des Hauswirtschafts- und Abstellraumes, werden mit Raumthermostaten ausgestattet. Jeder einer Wohnung direkt zugeordnete Tiefgaragenstellplatz erhält eine abschließbare Steckdose (230 V).

In der Tiefgarage auf dem Stellplatz Nr. 56 ist eine für die Bewohner öffentliche, allgemeine Ladestation mit einer Ladeleistung von 11-kW installiert. Die Vorgaben zur Nutzung sind durch die Eigentümergemeinschaft und/oder der Hausverwaltung noch zu regeln. Die Ausführung einer darüber hinausgehenden Ladeinfrastruktur mit Lademanagement für E-Autos ist nicht geschuldet.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Die Ausstattung der Wohnungen erfolgt auf der Grundlage der DIN 18015-Teil 2 und verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Bereiche der Wohneinheiten:

Diele/Flur:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle (bei größeren Fluren ab 3,50 m² Stk. Lichtauslässe mit zugehöriger Schaltstelle)

1 St. Steckdose (bei größeren Fluren ab 3,50 m² Stk. Steckdosen)

1 St. Datendose

1 St. Video-Türsprechanlage

Wohn-/Esszimmer:

2 St. Lichtauslässe mit zugehöriger Schaltstelle

10 St. Steckdosen

1 St. Antennendose

1 St. Datendose

Küche:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

4 St. Steckdosen

Je 1 St. Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstabzug

1 St. Steckdose für E-Herd (400V)

Bad:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

1 St. Spiegellichtanschluss mit Ein- /Ausschaltung im Bereich des Spiegels

1 St. Waschmaschinenanschluss

1 St. Trockneranschluss

2 St. Steckdosen

WC:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

1 St. Steckdose



Berker - S1

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Schlafzimmer/Zimmer:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

6 St. Steckdosen

1 St. Datendose

Abstellraum:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

2 St. Steckdosen

Balkone/Terrassen/Loggia/Dachterrasse:

1 St. Außenleuchte nach Architektenvorgabe, von innen schaltbar

1 St. Steckdose, von innen schaltbar

Kellerabteil:

1 St. Lichtauslass mit zugehöriger Schaltstelle

1 St. Steckdose

Das Schaltermaterial wird in „Berker - S1“ weiß oder gleichwertig ausgeführt und kann nach Bedarf im Zuge der Bemusterung geändert werden.

4.7. Telekommunikation / Breitband

Je Gebäude ist ein separater Hausanschluss im Elektroraum im UG vorgesehen. Vom Hausanschluss aus werden alle Einheiten und Anlagen sternförmig an das Netz des Telekommunikations-Anbieters angeschlossen. Der Übergabepunkt befindet sich im Multimediaverteiler der jeweiligen Einheit. In den Einheiten erfolgt vom Multimediaverteiler ausgehend eine sternförmige Verkabelung zu den Multimedia-Anschlussdosen.

4.8. PV-Anlage

Auf mindestens einer der vier Dachflächen der Gesamtanlage ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen. Bei der Errichtung der PV-Anlage sind die Bestimmungen der DIN VDE 0100-712 zu beachten. Die zentrale Steuerungstechnik der PV-Anlagen wird jeweils im Elektroraum im UG installiert.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

4.9. Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Es wird eine äußere Blitzschutzanlage der Blitzschutzklasse 3 aufgebaut. Des Weiteren wird eine innere Blitzschutzanlage aufgebaut. Dazu wird im Mehrfach-Hausanschlusskasten ein Blitzschutz- und Überspannungs-Schutzgerät installiert. In allen anderen Verteilungen (Allgemeine Verteilungen, Wohnungen, Gewerbeeinheiten) wird jeweils ein Überspannungs-Schutzgerät Typ 2 installiert. Des Weiteren werden alle bauseitigen Anlagen auf den Dächern in die Blitzschutzanlage einbezogen.

4.10. Aufzugsanlagen

In jedem Treppenhaus der vier Häuser wird ein Personenaufzug mit automatischen Schiebetüren und einem Spiegel von der Tiefgarage UG-2 bis ins jeweilige Obergeschoss eingebaut. Die Kabinenoberfläche wird in Edelstahlausführung V2A-Struktur hergestellt. Der Boden wird mit einem dem Treppenhaus angepassten Belag versehen. Es erfolgt eine TÜV-Abnahme vor Inbetriebnahme, ebenso wie die Vorbereitung für eine Notrufanlage mit Aufschaltung der Aufzugsanlage an den Notdienst des Herstellers. Um Schäden an Ihrer Aufzugsanlage zu vermeiden, wird Ihnen über die Hausverwaltung eine Aufzugs-Umzugsauskleidung zur Verfügung gestellt.

4.11. Schließanlage

Für die Einheiten ist je Haus eine separate Video-, Klingel- und Sprechanlage mit Farbdisplay vorgesehen. Am jeweiligen Hauseingang befindet sich integriert in die Briefkastenanlage die Haussprechstelle. In jeder Einheit wird eine Wohnungssprechstelle installiert. Des Weiteren wird an jeder Einheit eine Klingel im Schalterprogramm vorgesehen.

Als Schließanlage wird eine Zentralschließanlage eingesetzt, wobei Eingangstüre, Briefkasten, Allgemeinräume, Fahrradräume und Kellerabteil zu einem Sicherheitssystem zusammengefasst und daher bequem mit einem Schlüssel bedient werden können. Die Wohnungseigentümer erhalten 5 Schlüssel pro Wohnung.

5. Freibereiche

5.1. Außenanlagen

Die Erstellung der Außenanlagen ist im Festpreis enthalten. Die Außenanlagen werden gemäß dem behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplan des Landschaftsarchitekten ausgeführt. Dieser umfasst die Erschließungswege im Innenhof sowie die Rasenflächen, Baum- und Strauchpflanzungen und Kinderspielbereiche mit Spielgeräten und Sitzgelegenheiten. Die individuelle Bepflanzung der Gärten mit Sondernutzungsrecht für die Erdgeschosswohnungen ist im Lieferumfang nicht enthalten. Die Einfriedungen dieser Gärten mit einer Hecke ist im Leistungsumfang enthalten und richten sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten, damit die Harmonie des Gesamtkonzeptes gewährleistet bleibt. Für die Bewässerung der Hecken und Gärten mit Sondernutzungsrecht sind die jeweiligen Eigentümer zuständig.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Der Zustand der Vegetationsflächen, der Deckungsgrad des Rasens und die Wüchsigkeit der Pflanzen sind nicht als Bauleistung zugesichert, um die Abnahme und Übergabe der Außenanlagen zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der Wohnanlage nicht zu verzögern. Die Unterhaltungspflege der Außenanlagen und der Dachbegrünung ist allein Sache des Nutzers. Es wird eine Zapfstelle für die Bewässerung der Außenanlagen installiert.

5.2. Kinderspielbereiche

Die Spielfläche wird ausgestattet mit TÜV-geprüften Spielgeräten und erforderlichem Sicherheitsbelag. Die erforderliche Spielfläche wird gemäß genehmigter Freiflächenplanung ausgeführt.

Die Nutzung des Innenhofes und des Spielplatzes erfolgt gemeinsam mit dem Nachbargrundstück. Die wechselseitige Nutzung ist über eine Dienstbarkeit geregelt.

6. Allgemeines

Das Vorhaben wird gemeinsam mit dem südlichen Nachbarn „MultiSpace 20 GmbH“ realisiert. Aus diesem Grund muss bis zur Fertigstellung des gesamten Vorhabens mit baustellenbedingten Einflüssen gerechnet werden, wie eingeschränkter Nutzung der Außenanlagen, Behinderungen in Fahrbereichen, etc.

Die voraussichtliche Dauer der Baumaßnahme beträgt ab Beginn der Spezialtiefbauarbeiten, also ab November 2021 voraussichtlich 36 Monate.

Das Betreten der Baustelle ist nur nach Rücksprache mit dem Bauherrn möglich und geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haftet weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

6.1. Bauausführung

Änderungen sind möglich aufgrund technischer Erfordernisse, behördlicher Auflagen sowie Änderungen und Weiterentwicklungen der Standardausstattung. Es sind geringe Maßabweichungen gegenüber den Bauvorlagen und dem Exposé möglich. Sofern der Kaufvertrag während der Bauphase abgeschlossen wird, geht der am Bau für das jeweilige Sondereigentum bereits vollzogene Ausführungsstand/Standard bei Abweichungen dem der Baubeschreibung vor, sofern der Käufer von dieser Abweichung Kenntnis erlangt hat. Abweichungen von den Baugesuchsplänen und der Baubeschreibung, die sich während der Weiterplanung und der Bauzeit durch behördliche Vorschriften, durch Überlegungen des Architekten, aus Gründen der Zweckmäßigkeit oder einer wirtschaftlicheren Bauweise ergeben bzw. der Verbesserung dienen, bleiben vorbehalten. Sollten Baustoffe, die in der Baubeschreibung ausdrücklich genannt sind, zur Zeit der Bauausführung nicht oder nur schwer zu beschaffen sein, werden andere, gleichwertige Materialien verwendet. Insbesondere während der Werkplanung und Bauphase können sich aus technischen Überlegungen zusätzliche Versorgungsschächte, Vormauerungen usw. als notwendig erweisen - deren Einrichtung wird vom Erwerber schon jetzt akzeptiert und stellt für diesen keine Wertminderung dar.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Form und Farbe von Bauteilen sowie Struktur und Farbe des Außenputzes werden von den Architekten und/oder vom Bauherrn festgelegt und können von Illustrationen abweichen. Dies kann auch erst während der Bauphase erfolgen. Der Bauherr ist berechtigt, Veränderungen in der Bauausführung vorzunehmen, soweit nicht eine verkaufte Einheit unmittelbar von der Veränderung betroffen wird. Die Wohnungen werden grundsätzlich vom Bauherrn schlüsselfertig erstellt. Der Kaufpreis ist ein Festpreis.

6.2. Pläne und Exposé

Die Darstellung von Grundrissen, Inneneinrichtungen und Ansichten in technischer, gestalterischer und architektonischer Art können abweichen. Dies gilt insbesondere für die Illustrationen in Exposés sowie Print- und Onlinemedien. Die eingezeichneten Möblierungen sind lediglich Einrichtungsvorschläge der Architekten und gehören nicht zum Leistungsumfang. Sie dienen jedoch als Planungsgrundlage für die haustechnischen und elektrotechnischen Installationen in der Wohnung. Die Anordnung der Kucheneinbauten hat nur beispielhaften Charakter. Sie dient jedoch als Planungsgrundlage für die haustechnischen und elektrotechnischen Installationen in der Küche. Die tatsächlichen Abmessungen bei Ausführung der Küche können von der symbolischen Darstellung der Küche in den Grundrissen abweichen. Die tatsächliche Ausführung der Fenster kann von den Fenstersymbolen in den Grundrissen abweichen (z. B. Öffnungsrichtungen, Riegel mit Festverglasung und Fenster oder Fenstertüren, Profilquerschnitte, Mittelpfosten oder Stulp.). Die in den Plänen angegebene Längen-, Flächen- und Höhenmaße sind unverbindlich und können sich bei konstruktiver Durchbildung geringfügig verändern. Maße für Inneneinrichtungen sind auf jeden Fall am Bau zu nehmen. Alle Maße in den Verkaufsplänen sind Circa-Maße. Geringfügige Abweichungen stellen keine Wertminderung dar. Die Wohnflächen werden anhand der Wohnflächenverordnung (WoFIV) berechnet. Grundlage der Flächenberechnung sind die Verkaufspläne. Flächenänderungen durch Käuferwünsche werden hierbei nicht berücksichtigt.

6.3. Bezugsphase, Wartung, Pflege und Gewährleistung

Durch die bauphysikalischen Eigenschaften von Baustoffen hervorgerufene Risse (z.B. Spannungs- und Schwindrisse) in Putzen oder anderen Bauteilen, gelten im Sinne der Gewährleistung nicht als Mangel. Für Leistungen, die nicht durch die Firma VÖLK Immobilien GmbH beauftragt oder durchgeführt werden, erfolgt der Ausschluss der Gewährleistung.

In den ersten beiden Jahren nach Baufertigstellung ist wegen der Restfeuchtigkeit aus der Bauphase darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten nur mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftung an den Außenwänden aufgestellt werden. In diesem Zeitraum ist auch auf eine erhöhte Durchlüftung der Räume besonders zu achten. Bei der späteren Nutzung von Holzfußböden (Parkett) muss darauf geachtet werden, dass Raumklimawerte von 20 ± 2 °C und eine relative Luftfeuchte um 50% vorliegen. Auch wenn jahreszeitlich bedingt Fugen sichtbar werden, kann nicht von einem Mangel gesprochen werden. Der Werkstoff Holz kann aus den genannten Gründen auch nicht mit fugenfreien elastischen und textilen Bodenbelägen verglichen werden. Holz ist ein Naturprodukt. Es ist im Freien Veränderungen durch z. B. Austrocknung und Wiederbefeuchtung ausgesetzt. Darum lassen sich Verdrehungen, Rissbildungen, Verfärbungen etc. nicht vermeiden. Dies bedeutet keinen Qualitätsverlust, mindert die Tauglichkeit des Materials als Baustoff nicht und begründet keine Mängelrüge.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Alle Bauteile und technischen Anlagen sind von Anfang an zu warten und zu pflegen. Gewährleistung wird nur übernommen, wenn Wartungen und Pflege in den erforderlichen Intervallen nachweislich erfolgt sind. Alle dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen, deshalb müssen Sie die regelmäßige Kontrolle und Pflege selbst vornehmen. Haarrisse bis 0,3 mm Rissbreite stellen keinen Gewährleistungsmangel dar. Verstopfungen von Wasser- und Abwasserleitungen in Küchen und Bädern sind nur zu vermeiden, wenn die Perlatoren, Siebe und Abflussleitungen regelmäßig gewartet werden. Die Lüftungsgitter innen liegender Entlüftungen bedürfen regelmäßiger Reinigung. Die Beschichtung der Betonbauteile der Tiefgarage ist in einem Wartungsintervall von einem Jahr zu warten. Zu beachten ist auch die unterjährige Feineinstellung von Bauteilen, wie beispielsweise von Hauseingangstüren und selbstschließenden Türen oder Garagentoren, zu deren einwandfreier Funktion thermische Bedingungen (Sommer/ Winter) zu berücksichtigen sind. Soweit Holzteile im Außenbereich verwendet werden, wird die Gewährleistung nur übernommen, wenn und soweit die Holzteile durch eine Fachfirma längstens im Abstand von zwei Jahren überprüft und erforderlichenfalls zur Werterhaltung und zum Schutz dieser Bauteile instandgehalten wurden. Haustechnische und elektrische Anlagen sind jährlich zu warten, sofern die Herstellerangaben zu den jeweiligen Anlagen oder Bauteilen keine abweichenden Intervalle definieren. Alle Wartungs- und Pflegearbeiten sind – auch bereits innerhalb der Gewährleistungszeit – von den Nutzern der Gebäude bzw. deren Hausverwalter zu veranlassen und ggf. Instandsetzungen durchzuführen; die dafür anfallenden Kosten sind von den Nutzern zu tragen. Unbenommen bleiben die Rechte des Käufers aus der Gewährleistung gemäß Kaufvertrag. Zur Schadensvermeidung ist bei Vermutung eines Schadens unverzüglich der Sachverhalt zu prüfen und gegebenenfalls zu handeln. Dies bedingt eine sofortige Schadensanzeige. In diesem Sinne sind auch Wartungsarbeiten rechtzeitig durchzuführen, sodass Schäden vermieden werden. Es wird darauf hingewiesen, dass natürlicher Verschleiß von Bauteilen und Materialien, insbesondere auch infolge fehlender Wartung und Pflege, keinen Mangel darstellt. Diverse Wartungsverträge werden bereits während der Bauphase abgeschlossen, da sie notwendig sind, den Betrieb der Anlagen von Anfang an sicherzustellen. Die Käufer treten in diese Wartungsverträge als Rechtsnachfolger ein.

6.4. Ausstattung, Sonderwünsche und Eigenleistungen

Wir gehen gerne auf Ihre Sonderwünsche ein. Sie können, soweit es der Baufortschritt zulässt, auf Kosten der Erwerber berücksichtigt werden. Ob Sonderwünsche, Änderungen oder Eigenleistungen zugelassen werden, entscheidet ausschließlich der Verkäufer. Die Zustimmung erfolgt ausdrücklich nur in schriftlicher Form und wirkt auch nur durch schriftliche Vereinbarungen.

Die Bezugfertigkeit der einzelnen Einheit kann nur erfolgen, wenn etwaige Sonderwünsche und Ausstattungsvarianten rechtzeitig vom Käufer schriftlich beauftragt sind. Eine Verlängerung der Bezugfertigungsfrist bei umfangreichen Sonderwünschen wird vom Bauherrn im Sonderwunsch- und Ausstattungsangebot gesondert mitgeteilt.–Das nachträgliche Aufstellen von Wasserbetten, Außenpools (z.B. Whirlpool/Jacuzzi), etc. sind in der Lastaufstellung der Statik nicht einberechnet. Die Mehrkosten für eine nachträgliche Berechnung und für die daraus entstehenden Planungsleistungen sind ausschließlich vom Erwerber zu tragen.

Die Firma VÖLK Immobilien GmbH ist berechtigt, für die durch die Abrechnung der Sonder- bzw. Änderungswünsche verursachten Mehr- und Minderaufwendungen einen Bearbeitungszuschlag von **15 % der Sonderwunschkosten zzgl. MwSt.** zu berechnen. Planungsstunden von Architekten- und Ingenieurleistungen werden mit einem Stundensatz von 100,00 EUR/Std. inkl. MwSt. abgerechnet.

Weiser Areal

Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20

89077 Ulm

Durch Eigenleistungen verursachter Müll und Bauschutt ist vom Käufer eigenverantwortlich selbst zu entsorgen. Der Umfang von Eigenleistungen ist vor Baubeginn festzulegen.

Eigenleistungen unterliegen nicht der Bauwesenversicherung. Für Beschädigungen von Eigenleistungen und Diebstahl von Material, haftet der Ausführende. Je nach Wahl des Oberbelages werden nach DIN unterschiedliche Trockenheitsgrade des Untergrundes gefordert. Soweit dadurch längere Bauzeiten entstehen, verlängert sich der vereinbarte Fertigungstermin entsprechend.

Für den Fall, dass ein Käufer Einzelleistungen nicht in Anspruch nehmen möchte, sondern diese in Eigenleistung oder mit Fremdfirmen durchführt, wird für diesen Teil der Leistung keine Gewährleistung übernommen. Alle Eigenleistungen des Käufers sind fachgerecht auszuführen. Jeder Schaden, der aus einer nicht fachgerechten Ausführung entsteht, was sich auch auf die angrenzenden Gewerke erstreckt, bis hin zu benachbarten Wohneinheiten, ist vom Käufer zu verantworten; er trägt hierfür allein die Haftung.

6.5. Reinigung

Die Firma VÖLK Immobilien GmbH veranlasst vor Übergabe der einzelnen Wohnungen eine Objektreinigung. Diese Objektreinigung stellt eine Grundreinigung dar. Dies bedeutet die Wohnung wird besenrein mit geputzten Fenstern übergeben. Die Feinreinigung der einzelnen Wohneinheiten ist von den Eigentümern selber durchzuführen.

Weiser Areal
Mörikestraße 7, 9, 11 und Kleistraße 20
89077 Ulm

7. Datenschutz

Die Verarbeitung der personenbezogenen Daten unserer Kunden und Interessenten erfolgt ausschließlich unter Einhaltung der gesetzlichen datenschutzrechtlichen Vorschriften. Die Datenschutzhinweise nach Artikel 13 und 21 der DSGVO erhalten Sie mit Übergabe der Verkaufsunterlagen.

Ihre Ansprechpartner:

Ulm, 24.11.2021



Jessica Bahl
B.Sc. Bau-/Projektmanagement
Prokuristin

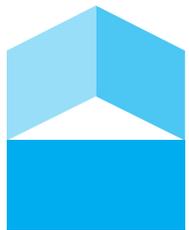
0731 932 64 24
01523 3866261
jessica.bahl@voelk-ulm.de



Johannes Völk
Geschäftsführer

0731 932 64 12
johannes.voelk@voelk-ulm.de

Platz für Ihre Notizen:



VÖLK
IMMOBILIEN

VÖLK Immobilien GmbH
Grimmelfinger Weg 14
89077 Ulm

Telefon: 0 731 9 32 64-0
E-Mail: info@voelk-ulm.de
www.voelk-ulm.de