

# Mehrfamilienhäuser in 89077 Ulm-Söflingen, Griesgasse 54-56 und 58

## Baubeschreibung

Auf dem Grundstück entstehen zwei Mehrfamilienhäuser als KfW-Effizienzhäuser 70 mit Tiefgarage.

Die Gestaltung der Fassaden, die Außenanlagen, sowie die Farbgebung sind durch die Gesamtplanung bestimmt und werden durch die Wiley GbR festgelegt.

### 1. Baugrundstück

Das Grundstück liegt in Söflingen zwischen Einsteinstraße und Griesgasse.

### 2. Erschließung

#### öffentliche Erschließung

Versorgung mit Strom und Wasser durch die Stadtwerke Ulm, Abwasserkanalisation der Stadt Ulm, Versorgung mit Fernwärme durch die FUG, Anschlüsse an Telefon- und TV-Kabel-Netz.

#### nicht öffentliche Erschließung

Abwasserkanalisation in KG-Kanalrohren. Strom- und Wasserleitungen nach den Vorschriften der SWU und Anschluss an das Fernwärmenetz der FUG bis zum Hausanschlussraum. Telekommunikationsleitungen bis zum gemeinsamen Hausanschluss bzw. Übergabepunkt.

### 3. Bauwerk

#### 3.1 Rohbau

##### Erdarbeiten

Aushub der Baugrube einschließlich der erforderlichen Arbeitsräume und späteres Verfüllen und Verdichten. Sicherung der Baugrube nach statischen Erfordernissen.

##### Entwässerungsarbeiten

Kanalisation an Ortskanalisation angeschlossen. Regenwasserableitung in den Blaukanal. Entwässerung der Tiefgarage mit geringem, nur ca. 1%-igem Gefälle zu den Entwässerungspunkten.

##### Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

Gründung / Fundament: Beton bzw. Stahlbeton nach Statik.

Boden und Geschosdecken: Massivdecken nach Statik.

Wände:

Außenwände in Ortbeton oder als Fertigteile.

Umfassungswände in den Wohngeschossen:

Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem.

Tragende Innenwände:

Beton oder Mauerwerk, nach statischer Erfordernis.

Nichttragende Innenwände:

Metallständerwände oder Mauerwerk.

Decken über Wohnebenen:

Massivdecken in Stahlbeton als Ortbeton- oder

Fertigteildecken nach Statik.

Balkone/Loggien:

Stahlbeton.

##### Treppen

Treppenhäuser:

Stahlbetontreppenläufe und Podeste.

##### Spenglerarbeiten

Verwahrungen und sonstige Blechabdeckungen und Verkleidungen aus Titanzinkblech.

##### Bauwerksabdichtung

Abdichtung erdberührter und wasserbelasteter Stahlbetonbauteile im UG im System Weiße Wanne. Dachabdichtung und extensive Dachbegrünung auf Wärmedämmung.

## Baubeschreibung

---

### 3.2 Ausbau

#### Gipserarbeiten

Außenfassade:  
Oberputz als Strukturputz, eingefärbt oder mit Anstrich.

Innenputz:  
Betonierte Außenwände mit Maschinengipsputz geglättet,  
betonierte Untergeschosswände ohne Verputz.  
Außenwände aus Fertigteilen an Stoßfugen nur gespachtelt.

Ortbetondecken in den Wohngeschossen geputzt bzw.  
Fertigteildecken an Stoßfugen gespachtelt.  
Decken in den Untergeschossen und Tiefgarage unverputzt.

#### Fensterbauarbeiten

Holz-Aluminium-Fenster, außen pulverbeschichtet, innen lasiert, mit 3-fach-Verglasung. Ein- oder mehrflügelige Fenster, teilweise festverglast, teilweise Dreh-Kipp-Beschläge, Einhandbeschlag aus Leichtmetall.

#### Metallbau- und Fassadenarbeiten

Eingangsbereich als thermisch getrennte Metallkonstruktion mit Isolierglas, Fassadenplatten als wetterbeständige Holzdekorplatten. Hauseingangselement mit elektrischem Türöffner, Türschließer, Stoßgriff außen und Türdrücker innen, Zylinderschloss nach Schließplan, Briefkasten-, Klingel-, Sprech- und Videoanlage.

Außengeländer an Loggien mit Glasbrüstungen.

Kellertrennwände: Metalllamellen auf Stahlrahmen.

#### Fenstersimse innen

Naturstein, Bad mit Fliesenbelag.

#### Fenstersimse außen

Aluminium, pulverbeschichtet.

#### Rollladen / Jalousien

Bodentiefe Wohnungsfensterelemente mit Außenjalousien, elektrisch betrieben, mit Aluminium-Lamellen.  
Übrige Wohnungsfenster mit Kunststoffrollläden und Gurtwickler.

Die Wohnungen A10, A11, B13 und B14 erhalten in den Rücksprüngen der Terrassenverglasung keine Außenjalousien und keine Rollläden.

Eingangselemente, Treppenhäuser und Allgemeinräume ohne Sonnenschutz.

#### Türen

Wohnungseingangstüren:  
Holzzarge lackiert mit Holztürblatt weiß beschichtet, Lippendichtung, Sicherheitsbeschlag aus Aluminium mit Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschildern, Zylinderschloss nach Schließplan.

Zimmertüren:  
Holzumfassungszargen mit Holztürblatt weiß beschichtet. Beschläge aus Aluminium, mit Buntbartschloss bzw. WC-Beschlag.

Untergeschoss:  
Stahlzargen, lackiert, Türblatt Oberfläche Stahlblech lackiert oder fertig beschichtet, soweit erforderlich in T-30-Ausführung. Türen zu Einzelkellern mit Metalllamellenkonstruktion.

Schließenanlage:  
Haustüre, Wohnungseingangstür, Garagentor, Kellerabteil, jede Einheit erhält 3 Schlüssel.

<b>Estricharbeiten</b>	<p>Wohngeschosse: Alle Räume schwimmender Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung.</p> <p>Nebenträume in UG und EG: Estrich, geglättet.</p>
<b>Bodenbeläge</b>	<p>Alle Räume in den Wohnungen, außer Bad, WC, abgeschlossene Küche, Hauswirtschaftsraum: Eicheparkett mit Eichesockel bis 65,00 €/m<sup>2</sup> für Material und Verlegen inkl. MwSt. und anteilige Sockel.</p> <p>Treppenhaus: Naturstein oder Feinsteinzeug.</p> <p>Loggia und Dachterrasse: Betonplatten mit Vorsatzschicht.</p> <p>Tiefgarage: Beton, geglättet.</p>
<b>Fliesenarbeiten</b>	<p>Wand: keramische Wandfliesen nach Mustervorlage bis 40,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. einschl. Verlegen und Material. Boden: keramische Bodenfliesen nach Mustervorlage bis 46,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. einschl. Verlegen und Material.</p> <p>Geschlossene Küche und Hauswirtschaftsraum: Boden: keramische Bodenfliesen.</p> <p>Bad und WC: Wand: keramische Wandfliesen im Bereich der Einrichtungsgegenstände entsprechend Erfordernis. Boden: keramische Bodenfliesen.</p>
<b>Maler- und Tapezierarbeiten</b>	<p>Wände und Decken innerhalb der Wohnungen: Raufasertapete, weiß gestrichen.</p> <p>Bad, WC: nicht geflieste Wandflächen weiß gestrichen.</p> <p>Treppenhaus: Decken, Treppenläufe und Untersichten weiß gestrichen, Wände mit mineralischem Oberputz, farblich gestaltet.</p> <p>Kellerräume: Decken und Wände ohne Nachbehandlung, weiß gespritzt oder gestrichen.</p> <p>Tiefgarage: Wände und Decken werden nicht gestrichen.</p>
<b>Schlosserarbeiten</b>	<p>Treppengeländer Treppenhaus innen: lackiertes Stahlgeländer mit Handlauf. Alle sonstigen Geländer und Stahlkonstruktionen außen: endbehandelt</p>

## Baubeschreibung

---

<b>3.3 Haustechnik</b>	<b>Heizungsinstallation</b>	Heizzentrale der FUG mit Anschluss an das Fernwärme-/ Ferndampfnetz der FUG. Der Betrieb erfolgt als eigenständige gewerbliche Wärme- und Warmwasserlieferung im Wärmecontracting. Der Contractor ist Eigentümer der technischen Ausrüstung des Heizraumes mit Sicherung über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuches.
	<b>Heizungssystem</b>	Pumpenwarmwasser-Heizungsanlage als geschlossene Anlage und Zweirohrsystem. Jede Einheit separat absperrbar. Vorlaufsteuerung über Außentemperaturgeführte Regelung.
	<b>Leitungen</b>	Verteilungsleitungen und Steigstränge aus Stahlrohren sowie Pressrohrverbindungen. Alle Heizleitungen wärmegeämmt.
	<b>Heizflächen</b>	
	Wohnungen:	Fußbodenheizung mit diffusionsdichten Rohren sowie Einzelraumsteuerung. Bäder zusätzlich mit Handtuchwärmekörper elektrisch beheizt. (Sommerheizung).
	<b>Abrechnung</b>	Wärmemengenzähler, gemietet.
	<b>Sanitärinstallation</b>	
	<b>Hausanschluss</b>	Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz nach den Vorschriften der SWU mit Hauptwasserzähler, Filter, Druckminderer und Verteilarmaturen.
	<b>Entwässerungsleitung</b>	Aus mineralstoffverstärkten PE- Rohren, Kunststoffrohren, Guss- und verzinkte Stahlabflussrohre.
	<b>Trinkwasserleitungen</b>	Edelstahl bzw. Metallverbundrohr. Leitungen wärmegeämmt, soweit erforderlich.
	<b>Warmwasserbereitung</b>	Über zentralen Speicher-Wärmetauscher im Technikraum, mit separater Temperaturregelung und zeitgesteuertem Pumpenzirkulationssystem. Betrieb im Wärmecontracting (vgl. Pos. „Heizungsinstallation“).
	<b>Abrechnung</b>	Kalt- und Warmwasserzähler, gemietet.

<b>Ausstattung</b>	Porzellangegegenstände Ideal Standard Connect Cube, weiß. Emaillierte Stahlblechteile weiß. Kunststoffteile weiß. Metallteile verchromt.
	Ausstattungsgegenstände je nach Plan:
Badezimmer:	Einbauwanne Stahl Saniform Plus ca. 170/75 cm mit UP-Einhebelwannenfüll- und Brausebatterie Fabr. Kludi Zenta mit Brauseschlauch, Handbrause, Fabr. Hansgrohe.  Waschtisch aus Porzellan, ca. 60x45 cm, Einhandmischer Fabr. Kludi Zenta, verchromt.  Wand-Tiefspülklosett aus Porzellan mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte Geberit Bolero weiß, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.  Duschfläche, ca. 120/120 cm, gefliest, mit Bodenablauf, mit UP-Einhebelbrausebatterie Fabr. Kludi Zenta mit Brause-schlauch, Gleitstange, Handbrause, Fabr. Hansgrohe.
Gäste-WC:	Handwaschtisch aus Porzellan, ca. 40x30 cm, Einhandmischer Fabr. Kludi Zenta, verchromt.  Wand-Tiefspülklosett aus Porzellan mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte Geberit Bolero weiß, Kunststoffstoffsitz mit Deckel.
Küche:	1 Kalt- und Warmwasseranschluss mit 1 Kombiventil für Spüle und Spülmaschine, 1 Ablaufanschluss an der Wand. Geräte und Einrichtungen sind nicht vorgesehen.
Bad, Hauswirtschafts- oder Abstellraum:	(Je nach Plan) 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Geräteventil, 1 Fertigablauf.
<b>Lüftung</b>	Wohnungen: Zentrale Lüftungsanlage. Die Entlüftung wird über Dach geführt.
<b>Elektroinstallation</b>	Anschluss an das örtliche Kabelnetz der Stadtwerke Ulm.
<b>Installationsführung</b>	Ausführung in den Untergeschossen in Aufputzinstallation, Leitungen in Kanälen oder Rohrsystemen, AP-Schalter und Schukosteckdosen. In den Wohngeschossen und in den Treppenhäusern alle Installationen unter Putz mit Schalterprogramm in reinweiß, Fabrikat Jung.
<b>Absicherung</b>	Leitungsschutzschalter im Wohnungsverteiler.
<b>Treppenhaus und Hauseingang</b>	Innen: Beleuchtung gesteuert mit Sensorleuchten je Stockwerk oder Treppenpodest. Außen: Wandbrennstellen mit Beleuchtungskörper als Dauerlicht mit Energiesparleuchtmittel, geschaltet über Dämmerungs-schalter oder Bewegungsmelder.

### Untergeschosse

Installation in den Wohnungskellern:  
Wandleuchte / Deckenleuchte mit unten angebaute  
Ausschalter und 1 Schukosteckdose in Aufputzinstallation auf  
jeweiligem Wohnungszähler.

Beleuchtungskörper in den Technikräumen, Müll- und  
Gemeinschaftsräumen und Garage:  
Langfeldleuchten.

### Wohnungen

Küche: 1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Ausschalter  
6 Schukosteckdosen als Arbeitssteckdosen  
1 Schukosteckdose für Kühlschrank  
1 Schukosteckdose für  
Spülmaschinenanschluss  
1 Schukosteckdose für Dunstabzugshaube  
1 Herdanschlussdose

Wohnen/Essen: 2 Brennstellen für Deckenleuchten  
1 Serienschalter  
7 Schukosteckdosen  
1 Radio- / TV-Anschluss  
1 Telefonanschluss

Diele/Flur: 1 Brennstelle für Deckenleuchte  
bzw. in Grundrissabhängiger  
Anzahl  
1 Schukosteckdose  
2 Wechselschalter (Taster Grundriss-  
abhängig)  
1 Wohnungssprechstelle  
1 Telefonanschluss

Schlafen: 1 Brennstelle für Deckenleuchte  
5 Schukosteckdosen  
3 Schaltstellen  
1 Radio- / TV-Anschluss

Zimmer: 1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Ausschalter  
5 Schukosteckdosen  
1 Radio- / TV-Anschluss

Bad: 1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Brennstelle für Spiegelleuchte  
1 Serienschalter  
2 Schukosteckdosen

WC, soweit separat im Grundriss vorhanden:  
1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Ausschalter  
1 Schukosteckdose

Abstellraum, soweit im Grundriss vorhanden:  
1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Ausschalter  
1 Schukosteckdose

Hauswirtschaftsraum, soweit im Grundriss vorhanden:  
1 Brennstelle für Deckenleuchte  
1 Ausschalter  
2 Schukosteckdosen

## Baubeschreibung

---

Loggia/Dachterrasse:

1 Schukosteckdose,  
1 Leuchte,  
Kontrollschalter für Steckdose und Leuchte.

Antenne/Kabelfernsehen:

Anschluss an das Breitbandkabelnetz.  
Verkabelung Wohnung bis Unterverteiler  
im Keller.

Telefon:

Anschluss an den Übergabepunkt der  
Telekom.

---

### 4. Tiefaragenstellplatz

Dauerhafte farbliche Markierung zwischen den Stellplätzen.,  
Nummerierung nach Teilungsplan.

---

### 5. Sonst. Einrichtungen

#### **Aufzüge**

Personenaufzug für bis zu acht Personen, elektronisch  
gesteuert.

---

Aufgestellt:

Wiley GbR  
Bau- und Siedlungsgenossenschaft  
Aufbau eG  
ulmer heimstätte eG

Stand 06.10.2011