

Wohnen und Leben in Tamm: Avantgarde mit Anspruch

4-Familienhaus:
preisgekrönte Raffinesse



FBS WOHNBAU GMBH & CO. HAUS- UND STÄDTEBAU KG

Wir für Sie

Initiator des Projektes ist die FBS Wohnbau GmbH & Co. Haus- und Städtebau KG, ein Unternehmen der FBS-Unternehmensgruppe:

FBS Capital-Management GmbH, in ihrer Holding-Funktion Komplementärin aller Tochtergesellschaften:

FBS Wohnbau GmbH & Co. Projekt- und Immobilien-Management KG – Haus- und Gebäudeverwaltung, Immobilien-Management etc. –

FBS Wohnbau GmbH & Co. Haus- und Städtebau KG – klassischer Bauträger für schlüsselfertiges Bauen –

um nur die wichtigsten zu nennen.



Der Geschäftsführer und die Partner der FBS-Gruppe können auf langjährige Erfahrungen im Baumanagement zurückgreifen:

Ob private Wohnbauten oder ob gewerbliche, kommunale und institutionelle Projekte wie Büro- und Geschäftshäuser, Pflegeheime oder Seniorenwohnanlagen: Alle diese Objekte sprechen die klare Sprache der Qualität – und die steht bei uns klar im Vordergrund.



um die qualifizierten und erfahrenen Partner: Architekten, Bauleiter, Fachingenieure und die ausführenden Handwerksbetriebe, die unter strengen Kriterien ausgewählt werden.

Ferner planen wir gemeinsam mit jedem Erwerber individuelle Raumprogramme, die ganz speziell auf derzeitige und auch zukünftige Bedürfnisse zugeschnitten sind. Auf diesen vorstehenden Grundlagen haben wir auch das nachstehende Projekt initiiert und vorbereitet – Grundstückkauf, Architektenwettbewerb, Entwurfsplanung, Abstimmung mit der Gemeinde Tamm etc..

Last – but not least – kümmern wir uns um Ihre Wünsche, Bedürfnisse und Anregungen: konsequent, individuell, detailliert, und umfassend. Egal, ob es um Grundriss, Ausstattung oder Bemusterungen geht: Wir verstehen uns nicht als Verkäufer sondern als Partner, Ihre Wohn(t)räume zu realisieren.



Ziel war und ist es, den individuellen und wachsenden Ansprüchen und Bedürfnissen der Erwerber nicht nur gerecht zu werden, sondern auch praxisorientierte und bis ins Detail durchdachte Wohn- und Nutzräume zu konzipieren. Eine Immobilie muß sich im Bedarfsfall in einigen Jahren wieder am Nachfragemarkt veräußern lassen.

Aus diesem Grunde sorgen wir uns bei allen unseren Projekten im Detail



Partner zu Ihrem Vorteil

gk gössel + kluge architekten

Ingolf Gössel (Studium u.a. in Dresden, Paris und Barcelona) und Anja Kluge (Studium in Siegen, Seminare in Volterra) gründeten 1999 das Büro gk gössel + kluge architekten Stuttgart/Dresden, nachdem beide zuvor bei Großprojekten Erfahrungen sammeln konnten.

Ihre Arbeit ist geprägt durch ein ganzheitliches Denken im Sinne ihrer Auftraggeber, sie unterstützen und beraten von den ersten Überlegungen bis zur letzten Ausführungsphase und entwickeln gemeinsam mit den Bauherren die optimalen Strukturen und Ausstattungen – incl. Bauüberwachung.

BKSi GmbH Ingenieurgesellschaft für Beratung und Planung im Bauwesen

„Architektur, Tragwerk und technische Ausrüstung bilden eine Einheit“ – diese Firmenphilosophie ist das „Fundament“ für Bauwerke mit hoher ästhetischer, funktionaler und wirtschaftlicher Qualität.

igp Ingenieurgesellschaft für technische Ausrüstung mbH

igp Pforzheim ist europaweit als Dienstleister auf dem Gebiet der gesamten technischen Ausrüstung tätig: in Beratung, Planung, Bauleitung und Projektmanagement.

gk gössel + kluge architekten

BKSi Baumgärtner Kreidler Schäfer GmbH

igp

Qualität schafft Vertrauen

Qualität hat Priorität – auch und vor allem bei der Auswahl unserer Lieferpartner für Baustoffe und Ausstattung: Wir verwenden da, wo's drauf ankommt, Markenprodukte, denen Sie vertrauen können – sehen Sie mehr in der Bau- und Leistungsbeschreibung...



Ein Standort mit Qualitäten

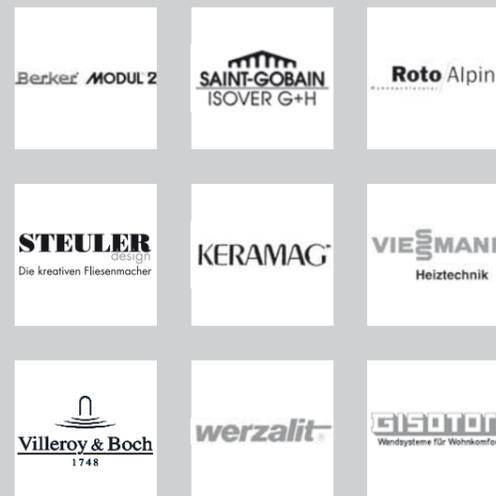
Tamm liegt nördlich von Stuttgart am Fuße des Hohenasperg, hat rund 12.500 Einwohner und ist eine beliebte Wohngemeinde mit Industrie, Gewerbe und Landwirtschaft.

In den letzten beiden Jahrzehnten wurde die Infrastruktur weiter verbessert. Wichtige Projekte waren dabei unter anderem die Sanierung des Ortskerns. (Abbildung: Altes Rathaus)

Für Familien mit Kindern

- eröffnen sich alle Möglichkeiten:
- 6 Kindergärten, auch mit Ganztagesbetreuung;
- 1 Grundschule;
- 1 Grund- und Hauptschule;
- 1 Realschule.

Im benachbarten Asperg: das Friedrich-List-Gymnasium. Dazu Bücherei, Jugendhaus und Volkshochschule.



Einkaufen – für Tamm'er ein Vergnügen: Im BreuningerLand und dem umliegenden Gewerbegebiet findet man alles Notwendige und mehr... auch die Innenstadt von Ludwigsburg lädt zum Bummeln ein. Sehenswürdigkeiten und Naherholungsgebiete bringen Lebens- und Erlebensqualität.

Für die Freizeitgestaltung bieten ca. 30 Vereine vielfältige Möglichkeiten. Sportanlagen sowie eine Turnhalle können genutzt werden. Dazu das Bürgerhaus in der ehemaligen Kelter als Zentrum des kulturellen Lebens.

Eine direkte Anbindung an die BAB-Anschlussstelle Ludwigsburg Nord (A81/E17, Ausfahrt 15) sowie die Anbindung an das Stuttgarter Nahverkehrsnetz (S-Bahn Linie S5/Bietigheim) machen Tamm zu einem idealen Wohnort:

- > Stuttgart Hauptbahnhof via S-Bahn 22 Min., mit dem Auto ca. 20 Min.,
- > Flughafen Stuttgart via S-Bahn 37 Min., mit dem Auto ca. 45 Min.,
- > Ludwigsburg Innenstadt via S-Bahn 6 Min., mit dem Auto ca. 12 Min.,
- > Heilbronn via Bahn 22 Min., mit dem Auto ca. 30 Min.

Das Projekt: 4-Familienhaus mit Raffinesse & Modell-Charakter

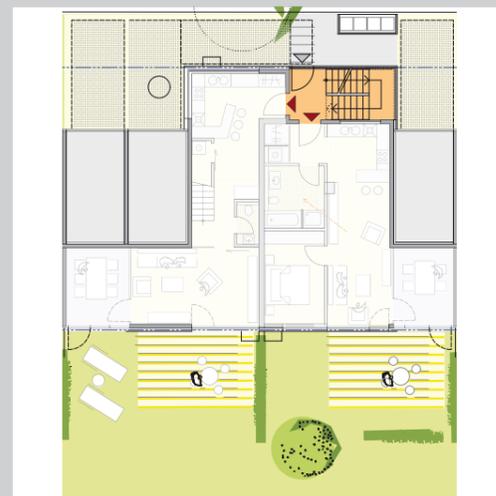
Ziel des Entwurfes war das Schaffen von Wohnstrukturen mit offenen, flexiblen, jederzeit veränderbaren Grundrissen, mit großzügigen Freiterrassen und privaten Rückzugsmöglichkeiten – trotz nachbarschaftlicher Nähe. Dabei besitzt das Gebäude eine klare, ausdrucksstarke Form und unterstreicht den ganzheitlichen Ansatz des Konzeptes.

Konsequent schafft das Haus durch geschlossene Fassaden mit gezielten Öffnungen eine Abschirmung und Privatheit zur angrenzenden Bebauung, öffnet sich jedoch mit spannungsvoller Transparenz dem Ausblick von der Dachterrasse nach Süden oder in den Garten.

Eine klare Materialsprache stärkt dieses Konzept innen und aussen, eine massive Bauweise in anspruchsvoller Geometrie überspannt große Räume. Decken und Wände bilden die thermische Speichermasse für ein natürliches Raumklima. Es wird unterstützt durch gezielt angeordnete Öffnungsflügel in der Fassade, welche die Luft im Hause zirkulieren, aufsteigen und (verbraucht) über das Dach abziehen lassen – für eine zusätzliche Aufwärmung im Winter und eine wirkungsvolle Kühlung im Sommer. Ein intelligenter Dachaufbau sorgt für maximalen Wärmeschutz, winterliche Dichte und sommerliche Austrocknung.



Ansicht von Nord-Osten (vgl. Titel)



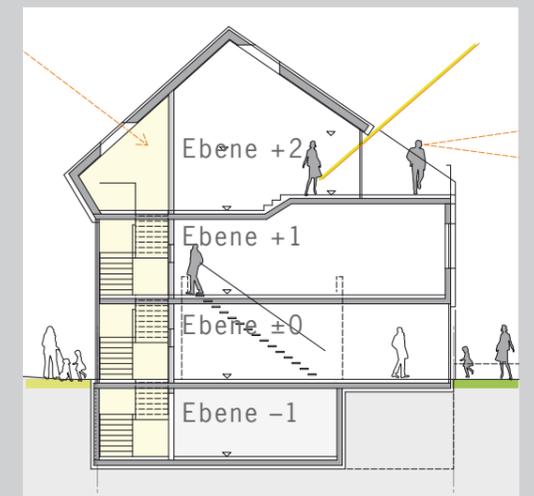
Grundstück, Ebene ±0



Ebene -1



Ansicht von Süden (nicht detailgetreu)



Schnitt

Ebene ±0

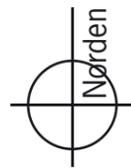
Küche	11,40 m ²
Wohnen	20,55 m ²
WC	1,74 m ²
Diele/Treppe	10,54 m ²
Abstellraum	2,14 m ²
Nebenraum	10,38 m ²
Terrasse (18,64/2)	9,32 m ²
gesamt	66,07 m ²

Ebene +1

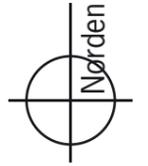
Schlafen	10,52 m ²
Kind 1+2	14,05 m ²
Bad/WC	6,34 m ²
Diele/Treppe	1,76 m ²
Dachterrasse (15,26/2)	7,63 m ²
gesamt	40,30 m ²

Wohnfläche 106,37 m²**Gartenmansionette
◀ 01****Gartenwohnung
02 ▶****Ebene ±0**

Küche	10,54 m ²
Wohnen	19,03 m ²
Schlafen	11,63 m ²
Bad/WC	7,27 m ²
Abstellraum	1,83 m ²
Nebenraum	9,79 m ²
Terrasse (18,64/2)	9,32 m ²

Wohnfläche 69,41 m²

m 1 2 3



m 1 2 3

3,5/4,5 Zimmer

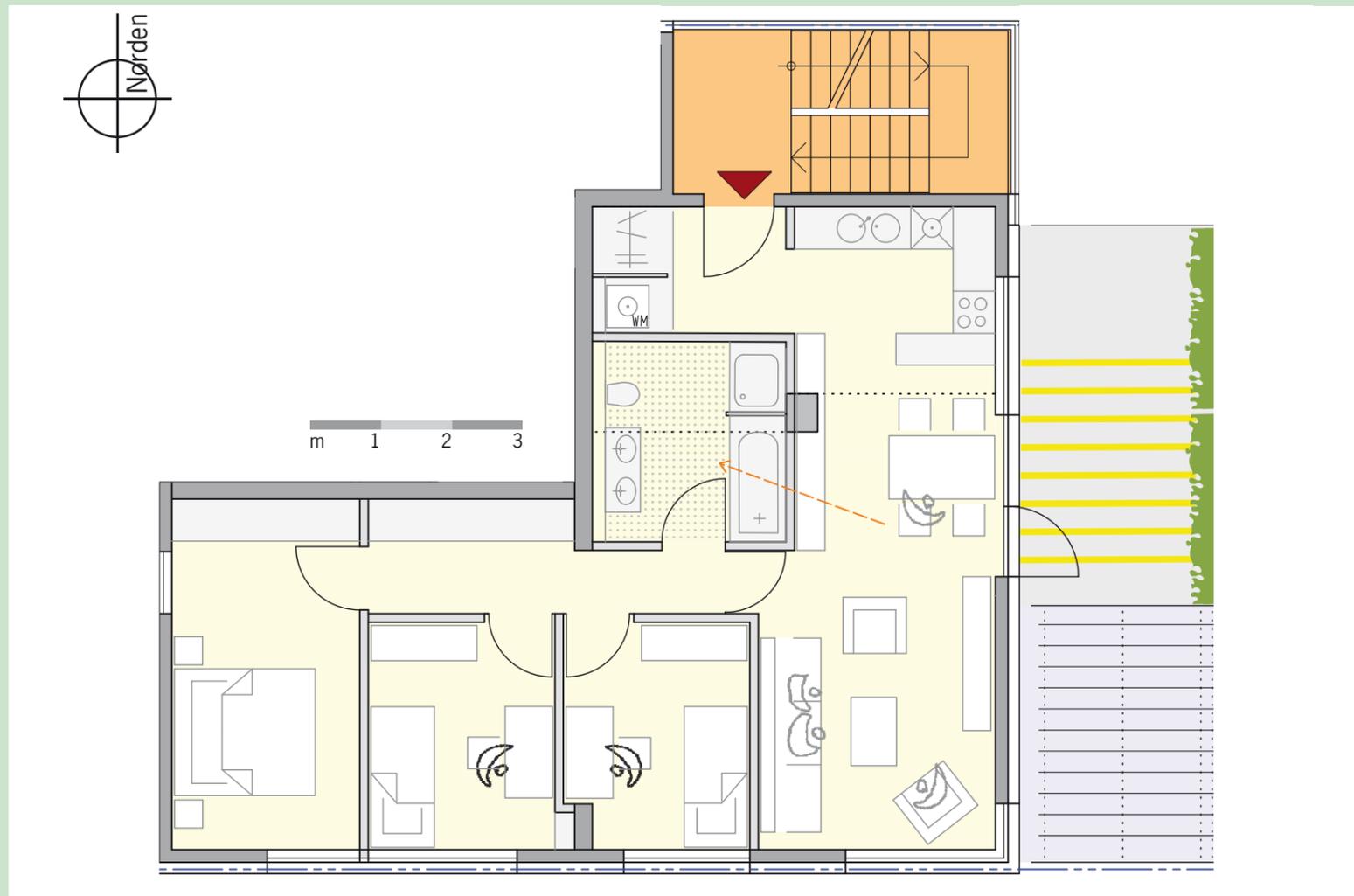
zuzüglich
alleiniges Sondernutzungsrecht
am Garten mit ca. 70 m²
(incl. Terrasse,
Planabbildung Ebene +1 überlappt)

2,5 Zi.

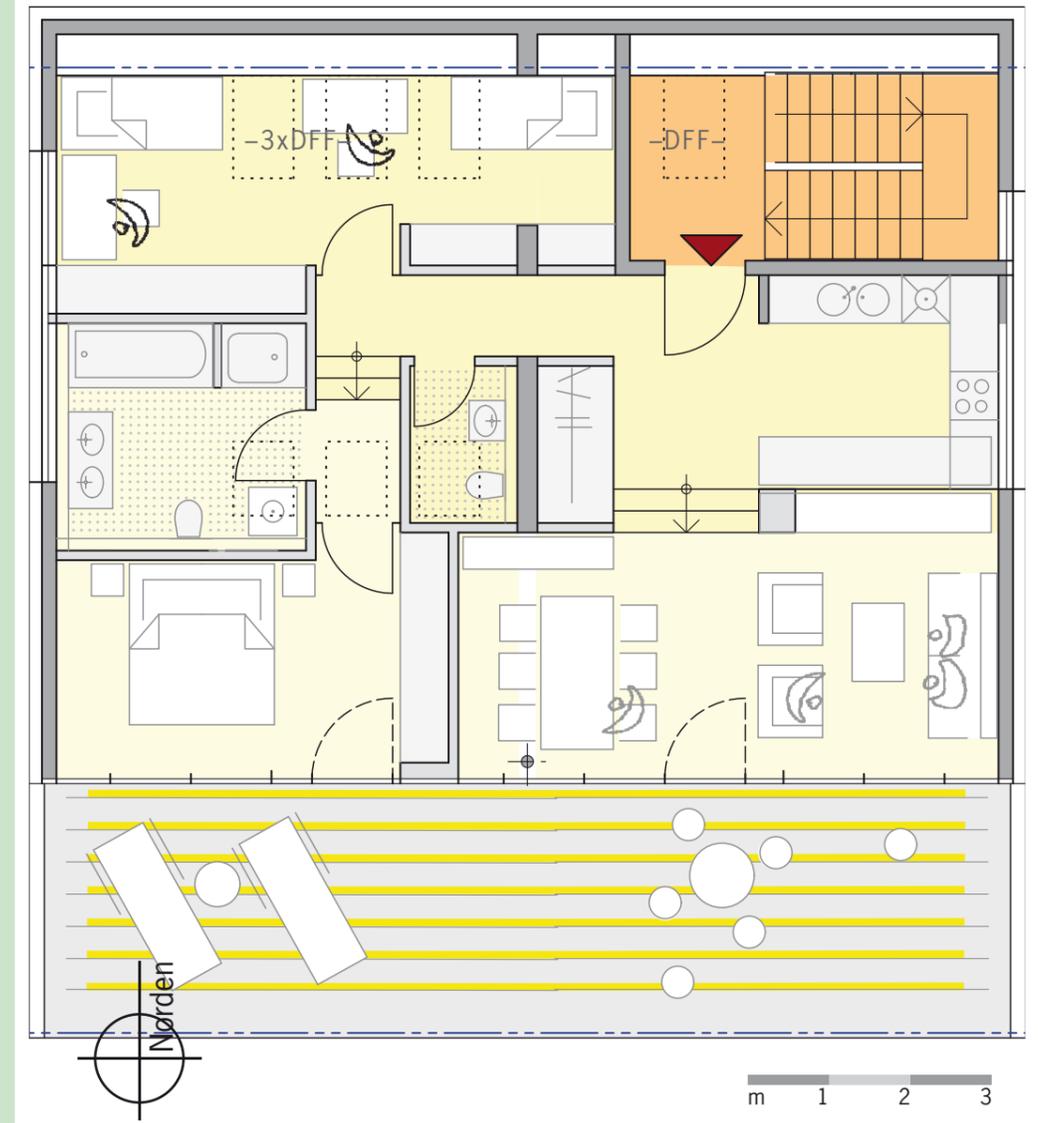
zuzüglich
alleiniges Sondernutzungsrecht
am Garten mit ca. 67 m²
(incl. Terrasse)

Individual- Wohnung 03 ▼

Ebene +1	
Küche	9,37 m ²
Essen	8,86 m ²
Wohnen	13,59 m ²
Schlafen	13,21 m ²
Kind 01	8,69 m ²
Kind 02	8,27 m ²
Bad/WC	7,14 m ²
Diele	6,65 m ²
Abstellraum	2,03 m ²
Terrasse (14,40/2)	7,20 m ²
Wohnfläche	85,01 m²



4,5 Zimmer



Penthouse- Wohnung 04 ▲

Küche	12,55 m ²
Wohnen/Essen	23,06 m ²
Schlafen	13,65 m ²
Kind	17,99 m ²
Bad/WC	9,93 m ²
Diele	5,89 m ²
Abstellraum	1,82 m ²
Dachterrasse (36,10/2)	18,05 m ²
Wohnfläche	102,94 m²

3,5/4,5 Zimmer

Bau- und Leistungs-Beschreibung

3-Familienhaus, Tamm

1. Erschließung

1.1 Öffentliche Erschließung:

Im Kaufpreis sind alle Erschließungsbeiträge sowie die sonstigen Anliegerleistungen für Erschließungsanlagen und Anschlüsse im Sinne § 127 BauGB enthalten – und zwar für alle Erschließungsanlagen, die mit der Erstellung des Bauvorhabens im Zusammenhang stehen. D.h., das Gebäude wird an die neue Kanalisation von Tamm und die Gas-, Wasser- und Stromleitungen der Versorgungsunternehmen angeschlossen. Diese Art der Kosten sind alle im Festpreis bereits enthalten.

1.2 Private Erschließungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück:

1.2.1 Zugang:

Zugänge zum Haus aus Betonpflastersteinen (z.B. Quadrat-Querschnitt) nach Auswahl des Bauträgers.

1.2.2 Versorgungsanschlüsse der Wohnungen:

Frischwasserversorgung, Entwässerung, Strom und Anschluß an das Breitbandkabelnetz der Firma KABEL Baden-Württemberg. Alternativ zum Breitbandkabelnetz wird eine Satelittenanlage auf dem Dach des Hauses installiert. Die hierfür eventuell notwendigen Receiver und Verstärker sind im Festpreis nicht enthalten und müssen vom Erwerber erworben werden.

2. Architekten und Ingenieurleistungen

2.1 Planung & Bauleitung :

Die beauftragten Architekten sind für die Fertigung der Genehmigungs- und der Werkplanung verantwortlich. Ferner sind sie mit der Koordination und der bautechnischen Überwachung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen inkl. Behördengänge, notwendigen behördlichen Abnahmen beauftragt. Weiterhin stehen Ihnen diese während der Bauphase neben dem Bauträger auch als Partner für Änderungen und Details zur Verfügung.

2.2 Tragwerksplanung (Statik):

Die unter Vertrag stehenden Tragwerksplaner (Fachingenieure) sind für die Anfertigung der statischen Berechnungen einschließlich der dazugehörigen Pläne, Wärme- und Schallschutznachweise und bauphysikalischen Belange für die angebotene Leistung verantwortlich.

3. Rohbau

Untergeschoß

3.1 Baustellen-Einrichtung:

Die Baustelleneinrichtung umfaßt alle erforderlichen Maßnahmen zur Erstellung des Gebäudes.

3.2 Erdarbeiten:

Bei den Erdarbeiten handelt es sich um das Abschieben und Lagern des Mutterbodens, den Aushub der Baugrube sowie die Roh- und Feinplanie.

3.3 Kanalisation:

Alle Entwässerungsleitungen werden entsprechend dem Entwässerungsgesuch und den baubehördlichen Vorschriften mit KG-Rohren bis zum Kanalanschluß verlegt. Die Dimensionierung und Ausführung basiert auf der DIN 1986. Die DIN EN 12056 im Gebäude und DIN EN 752 sowie DIN EN 1610 ausserhalb des Gebäudes. Ein Kontrollschacht mit Putzstück bilden den Zwischenbereich zwischen Gebäude und Straßenkanal. Ferner wird, sofern technisch erforderlich, eine im Kiesbett liegende Drainage mit Rückstauklappe eingebaut.

3.4 Boden und Fundamente:

Streifen- bzw. Einzelfundamente sowie die Bodenplatte werden nach den statischen Erfordernissen des Tragwerkplaners und den Angaben des Geologen in Beton bzw. Stahlbeton ausgeführt.

Der Boden in den Kellerbereichen (außer Treppenhaus) wird als Stahlbetonboden abgeschiebt ausgeführt und erhält einen sauberen Glatt- bzw. Schutzanstrich. Unter der Bodenplatte befindet sich eine mit PE-Folie abgedeckte und somit geschützte Kiesfilterschicht.

Beheizte Kellerräume und Waschaum sowie Treppenhaus mit Wärmedämmung unter dem Estrich oder unter der Bodenplatte (wärmegeklämt gemäß EnEV-Berechnung).

3.5 Außenwände im UG:

Außenwände aus Stahlbeton ca. 20 cm – 24 cm stark, bewehrt, gemäß den statischen Erfordernissen und der Werkplanung sowie anschließender Abdichtung und Perimeterdämmung im Bereich der Nebenräume UG gemäß DIN 18195 mit Schutzanstrich auf Bitumenbasis, im Bereich der erdberührten Außenwände zusätzlich mit einer Noppenbahn.

Wo in den Ausführungsplanungen vorgesehen und erforderlich, Einbau von Stahlkellerfenstern, Lichtschächte mit verzinktem und einbruchssicherem Abdeckrost.

3.6 Tragende und nichttragende Innenwände UG:

Die Trennwände der Keller- Abstellräume der Wohnungen kommen aus festen Massivholzprofilen (nicht einsehbar) auf Stahlprofilen oder verzinkten Stahl-Lamel-len zur Ausführung.

Betonierte und/oder gemauerte KS/KSL Innenwände nach statischer Berechnung und anschließendem Anstrich. Sämtliche UG-Decken werden weiß gestrichen, bei Teilfertigbetondecken entfällt der Anstrich.

3.7 Geschoßdecke im UG:

Stahlbeton-Massivdecken mit glatter Untersicht, Stärke nach statischer Berechnung der Tragwerksplaner.

Erdgeschoß bis Dachgeschoß

3.8 Umfassungswände der Wohngeschosse:

Ausführung in Stahlbeton 18–20 cm zzgl. gedämmter und in Teilen zweischaliger Wandaufbau, wo erforderlich Mauerwerk, ca.-d = 30 cm, z.B. „Gisoton“-Wandsysteme oder Kalksandsteinmauerwerk für hohen Wohnkomfort, nach statischen Erfordernissen und gesetzlichen Wärmedämmvorschriften der DIN 4108 der Energieeinsparungsverordnung (EnEV). Über die Ausführungsart entscheidet der Bauträger gemeinsam mit den Architekten und Tragwerksplanern.

3.9 Tragende Innenwände:

Wohnungs-Trennwände und tragende Innenwände aus Kalksandstein bzw. z.B. „Gisoton“-Wandsysteme, oder Beton nach Werkplanung und statischer Berechnung der Tragwerksplaner.

3.10 Nichttragende Innenwände

Gipskarton-Montagegeständerwände d = 10 cm bis 12,5 cm beidseitig doppelt beplankt oder – wo erforderlich – in Kalksandstein bzw. „Gisoton“, d = 11,5 cm. In Nassbereichen (z.B. Badezimmer, WC etc.) kommen hydrophorbierte Gipskarton-Montagegeständerwände zur Aufnahme von Installationsführungen und Herstellung des Schallschutzes, zur Ausführung.

3.11 Geschoßdecken

Stahlbeton-Massivdecke mit glatter Untersicht, Stärke nach statischen Berechnungen der Tragwerksplaner. Anschließende Aufbringung des schwimmenden Estrichs mit erforderlichen Trittschall- und Wärmedämmung. Die nach DIN 4109 geforderten baurechtlich verpflichtenden Werte des Schallschutzes werden zuverlässig eingehalten und erfüllt.

3.12 Schornstein:

Als mehrschaliges Edelstahl-, oder Titanzinkrohr über Dach. Querschnittsoptimierung für die Gasheizungen Abgasanlage Skobixx von Skoberne brandschutzummantelt.

3.13 Zimmererarbeiten:

Zimmermannsmäßige Dachkonstruktion nach Angaben der Statik in Nadelholz Konstruktionsvollholz, imprägniert gegen Fäulnis und Schädlinge.

3.14 Dacheindeckung:

Z.B. „Braas“ Beton-Dachsteine oder Faserzement-Dachsteinplatten (32/60 cm) mit Überdeckung, Farbe und Art der Ausführung gemäß Genehmigung und Auswahl durch den Bauträger.

3.15 Ortgangausbildung:

Schalung und Sparren entsprechend Traufe und Planung.

3.16 Dachisolation:

OSB-Platten als Unterkonstruktion auf den Sparren, Stamisolbahn als Abdichtung, Folie als Dampfsperre. 20–26 cm mineralische Wärmedämmung, bzw. nach Vorgaben der Berechnungswerte des Wärmeschutznachweises und der EnEV- Berechnung zwischen den Sparren, z.B. „G+H Isover“. Diffusionsoffene regulierende ProClima Intello Unterspannbahn und Faserzementplatten. In den ausgebauten Wohnbereichen unter dem Dach werden zusätzlich Gipskartonplatten angebracht.

3.17 Flaschnerarbeiten:

Regenrinnen, Fallrohre, Abdeckungen etc. werden aus Titanzink gefertigt. Alle sonstigen Blecharbeiten ebenfalls in Titanzink.

3.18 Treppen

3.18.1 Gemeinschaftstreppe

Im Treppenhaus kommen Betonfertigteiltreppen mit entsprechenden schallentkoppelten Auflagen zu den Hauptpodesten zur Ausführung. Die Zwischenpodeste werden als Teil der Treppenläufe ausgeführt und sind somit auch schallentkoppelt. Der Oberbodenbelag des gesamten Treppenhauses wird in farblich abgestimmtem Granitbelag oder Langformat-Fliesen im Mörtelbett ausgeführt. Das Treppenhausgeländer kommt als Stahlgeländer lackiert mit Edelstahlhandlauf zur Ausführung.

3.18.2 Verbindungstreppe innerhalb der Wohnung

Stahlkonstruktion lackiert nach Farbe des Erwerbers mit Holztritt- und Setzstufen Buche und Edelstahl- bzw. Holzhandlauf (Verbindungstreppe innerhalb der Wohnung zwischen 2 Geschossen)

4. Ausbau

4.1 Heizung:

4.1.1 Fußbodenheizung:

Sämtliche Räumlichkeiten einer Wohneinheit werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Jeder Raum – bzw. Teilflächen entsprechend der Aufteilung – erhält ein Raumthermostat an der Wand. Alle Badezimmer erhalten zusätzlich einen Badetuch-Design-Heizkörper (Hersteller: Zehnder, Modell: zeno t oder gleichwertig).

4.1.2 Heizleitungen:

Kupfer-, Kunststoff oder Aluminiumrohre, isoliert mit Armaflex oder gleichwertigem Material nach DIN-Vorschrift. Die isolierten Rohre der Heizleitungen werden in den Wohngeschossen auf dem Rohfußboden im Bereich der Dämmung verlegt. Zur Ausführung kommt ein Zweirohr-System.

4.1.3 Heizkessel:

Gas-Niedertemperatur-Brennwertanlage mit Zirkulationsleitung, Rückspülfilter und zentraler Warmwasserversorgung. Bewährtes Markenfabrikat, z.B. „Buderus“ oder „Viessmann“, mit nebenstehendem Warmwasserspeicher im Technikraum im Untergeschoß. Diese der Außentemperatur abhängige und mit Nachtabsenkung und Zeitschaltuhr programmierbare und geführte Gasbrennwert-Gas-Zentralheizung entspricht den neuen Vorschriften der Brennwerttechnik und des CO₂-Ausstoßes und lässt eine vollautomatische Regelung zu. Die Regelung der Wassertemperatur erfolgt unabhängig von der Kesseltemperatur. Vorgesehen ist eine moderne Niedertemperatur-Warmwasser-Zentralheizung mit Gasversorgung im Technikraum. Der zuständige Fachingenieur wird die Wärmebedarfsberechnungen anfertigen.

Durch die Fußbodenheizung erhält der Erwerber mehr Nutzfläche und Wandstellflächen und hat somit eine individuellere und freiere Raumgestaltung, insbesondere vor Fensterelementen. Ferner wird die Fußbodenheizung mit lediglich 33° C angefahren, so dass hierbei ebenfalls Heizenergie gespart wird.

4.1.4 Heizkostenverteilung:

In jeder Wohnungseinheit wird im Heizungsunterverteilerschrank ein nachrüstbarer Durchfluß-Wärmemengenzähler installiert, der den gesamten individuellen Verbrauch der Wohnung erfasst. Dieser Wärmemengenzähler wird vom WEG-Verwalter angemietet und die hierfür anfallenden Mietkosten über die jährliche Heizkostenabrechnung an den Nutzer weiterberechnet.

4.2 Elektroinstallation:

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den aktuellen VDE- bzw. KVO-Richtlinien ausgeführt. Im Fundament und Bodenplatte wird gemäß der VDE-Norm eine umlaufende Erdung aus verzinktem Flachstahl als Fundamenterder eingebaut und mit der Hauptverteilung, Wasserhauptanschluss, Badewannen, Duschwannen etc. verbunden.

Jede Wohnungseinheit erhält im Untergeschoß einen eigenen Stromzähler mit den dazugehörigen Hauptsicherungen. Innerhalb der Wohnung wird ein zusätzlicher Sicherungskasten mit den entsprechenden Raumunterteilungen installiert.

Die Platzierung der weißen Flächenschalter und Steckdosen sowie der Brennstellen wird vom Erwerber mit dem ausführenden Elektriker ausführlich besprochen und vor Ort festgelegt. Hierbei hat der Erwerber die ausreichende Möglichkeit, abweichend von der nachstehenden Standardausstattung, die im Kaufpreis bereits enthalten ist, Sonderwünsche zu besprechen.

Schalter, Steckdosen und Brennstellen aus den Programmen „Jung 990“ oder „Gira Standard 55“ bzw. Berker S1. Für den Telefonanschluß werden Leerrohre in Diele, Wohn- und Kinderzimmer installiert.

4.2.1 Wohnungen:

Diele/Flur

- 2 Wechselschaltungen auf 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Telefonleerdose mit Leitung,
- 1 Steckdose unter jedem Schalter,
- Türsprechanlage mit Türöffner zum Hauseingang.

Wohnzimmer

- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle,
- 4 Doppelsteckdosen,
- 1 Antennendose bei einer Doppelsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Anschlussbuchse für die Lautsprecher im Badezimmer

Essen

- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 Steckdose unter Schalter.

Schlafzimmer

- 1 Tast-/Kreuzschaltung auf 1 Wand-/Deckenbrennstelle,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Antennendose mit Steckdose,
- 1 Steckdose unter Schalter.
- 1 Telefonleerdose mit Leitung

Kinderzimmer/Arbeitszimmer

- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle,
- 3 Doppelsteckdosen,
- 1 Antennendose mit Steckdose
- 1 Steckdose unter Schalter.
- 1 Telefonleerdose mit Leitung

Küche

- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle,
- 3 Doppelsteckdosen über der Arbeitsplatte,
- 1 Herdanschlußleitung,
- 1 Spülmaschinendose,
- 1 Kühlschrankdose,
- 1 Dose für Dunstabzug über Herd

Abstellraum (innerhalb der Wohnung)

- 1 Ausschaltung auf eine Deckenbrennstelle,
- 1 Doppelsteckdose,
- 1 Steckdose unter Schalter.

Bad

- 1 Ausschaltung auf 2 Wandbrennstellen,
- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle,
- 1 Doppelsteckdose,
- Bade- und Duschwannen-Erdung.
- 1 Anschlussdose für Lautsprecher (Verbindung zum Wohnzimmer wird bereits hergestellt)
- 1 Lautstärkereglern an Wand für Lautsprecher

WC

- 1 Ausschaltung auf 1 Wandbrennstelle,
- 1 Steckdose unter Schalter.

Terrasse

- 1 Außensteckdose auf jeder Terrasse, von innen schaltbar,
- 1 Brennstelle für Lampenanschluß mit Wandleuchte.

Kellerraum, je Wohnung

- 1 Ausschaltung auf 1 Deckenbrennstelle mit Leuchtkörper,
- 1 Steckdose unter Schalter.

4.2.2 Gemeinschaftsanlagen:

Hauseingang/Hauszugang außen

- Bewegungsmelder
- 1 Tastschaltung auf 1 Decken-/Wandbrennstelle am Eingang
- Wegbeleuchtung (Hauszugang) nach Anforderung

Treppenhaus

- je Stockwerk 1 beleuchteter Taster und Bewegungsmelder
- Wand-/Deckenbrennstellen nach Berechnungen (inkl. Leuchtkörper)
- Automatische Lichtabschaltung einstellbar.

Untergeschoß

- In den Allgemeinräumen (Flure, Waschräume etc.) werden ausreichend Beleuchtungskörper installiert
- Ebenfalls wird im Untergeschoß ein Zählerplatz installiert, in dem die einzelnen Stromzähler der Wohnungen untergebracht sind.
- Im Waschraum erhält jede Wohnungseinheit eine abschließbare Waschmaschinensteckdose mit separater Sicherung sowie eine Trocknersteckdose
- Hinweis: Aufgrund der bautechnischen Gegebenheiten sind im Waschraum sowie in Abstellräumen innerhalb der Wohnung nur Kondensattrockner zulässig.

4.3 Sanitärinstallation:

4.3.1 Gemeinschaftsanlagen:

Waschraum UG

- 1 Waschmaschinenanschluß je Wohnung mit Kaltwasserzähler (der Wasserzähler wird über die WEG angemietet und über die NK-Abrechnung dem Nutzer weiterberechnet)
- 1 allgemeiner Wasseranschluß mit Ausgußbecken und Auflegerrost.

Technikraum im UG

Im Technikraum des Gebäudes wird der öffentliche Hausanschluss mit Hauptwasserzähler des zuständigen Versorgungsunternehmens und der Verteilung für Trinkwasser, Kalt- und Warmwasserzuleitungen, installiert. Sämtliche im Haus befindliche Leitungen, die durch die Betondecken geführt werden, erhalten die erforderlichen Brandschutzmanschetten oder diverse Brandschutzeinbauten.

Aussenanlage

Kaltwasseranschluss mit frostsicherem und abschließbarem Außenwasserhahn für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen.

4.3.2 Wohnungen:

Sämtliche Installationen in den Badzimmern und WCs werden als sog. Trockenbau (z.B. Knauf oder Geberit) bzw. Vorwandinstallationen ausgeführt. Hohlräume werden mit Mineralwolle gefüllt.

Jede Wohnungseinheit erhält die Anzahl der sanitären Einrichtungsgegenstände, die im Aufteilungsplan von Seiten des Bauträgers dargestellt sind.

Die nachstehenden Sanitärgegenstände können in der Ausstellung der Firma „Lotter“ (Ludwigsburg) begutachtet und bemustert werden.

– **Badewanne** Acryl, 170 x 75 cm, weiss (Hersteller Hoesch/Modell Mediano), Unterputz-Wannenmischer verchromt mit integriertem Wanneneinlauf (Hersteller: Hans Grohe/Modell: Talis S), Brauseschlauch verchromt (Hersteller: Hans Grohe / Modell Isiflex), Handbrause verchromt (Hersteller: Hans Grohe/Modell Raindance S100 Air 1 jet), Badetuchhalter 80 cm verchromt (Hersteller: SAM/Modell Sanibel 5000)

– **Brausewanne** Acryl, 90 x 75 cm x 6,5 cm, weiss (extraflach) (Hersteller: Hoesch/Modell Mediano), Unterputz-Einhebel-Brausenmischer, verchromt (Hersteller Hans-Grohe/Modell: Talis S), Brausenset (Handbrause und Brausenstange verchromt) (Hersteller Hans-Grohe / Modell: Raindance S-120-Air 3-jet-Unicas Puro-set)

– **Waschtisch & Halbsäule**, 60 x 45 cm, weiss (Hersteller: Vitra/Modell Sanibel 4000), Armatur-Einhebelmischer (Hersteller: Hans-Grohe/Modell: Talis S), Zweiarmiger Handtuchhalter, verchromt, 42 cm (Hersteller: SAM/Modell Sanibel 5000), Kristallspiegel 80 x 60 cm mit unsichtbarer Befestigung.

– **Wandhängendes Tiefspül-WC** weiss mit UP-Spülkasten von Geberit, Sitz und Deckel mit Absenkautomatik (Hersteller: Vitra/Modell: Sanibel 4000), Drückerplatte hochglanz verchromt mit 2-Mengenspülung (Hersteller: Geberit/Modell Twist), WC-Papierhalter verchromt und offen (Hersteller: SAM/Modell: Sanibel 5000), Toilettenbürste mit Einsatz aus satiniertem Kristallglas (Hersteller: SAM/Modell: Sanibel 5000).

– **Handwaschbecken & Halbsäule**, 45 x 34 cm, weiss (Hersteller: Keramag/Modell: Mediano), 2 Handtuchhaken, verchromt (Hersteller: SAM/Modell: Sanibel 5000), Armatur-Einhebelmischer (Hersteller: Hans-Grohe/Modell Talis S) Kristallspiegel 45 x 60 cm mit unsichtbarer Befestigung)

4.3.3 Terrassen

Die im Erdgeschoß befindlichen Terrassen erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasserhahn.

4.3.4 Allgemein

Die gesamte Sanitärinstallation wird unter Beachtung des Schallschutzes ausgeführt. Die Abwasserrohre werden aus KG- bzw. PVC, nicht sichtbar verlegt, erstellt. Die Installation der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt in Kupfer. Die Verteilung nach den Absperrventilen in Bad, Küche und WC wird in Kunststoffrohr ausgeführt. Innerhalb jeder Wohnung werden an geeigneten Stellen der Kalt- und Warmwasserverbrauch über Einzeldurchflusszähler gemessen. Innenliegende WCs und Bäder werden mit einer zeitgesteuerten, automatischen Abluftventilatoren (Helios) gemäß DIN 18017 ausgestattet.

4.4 Innen- und Außenputz:

4.4.1 Innenwände:

Oberflächen – wo erforderlich – fertiger glatter Maschinengipsputz auf Mauerwerk, ansonsten gespachtelt.

4.4.2 Außenwände:

Größere Flächen der Fassade wird ein zweischaliger, hinterlüfteter Aufbau mit Mineralwoll-Dämmung, Dampfsperre, Abdichtung und wartungsfreien 8 mm dicken, grossformatigen und stossgefügteten Eternit-Faserzementtafeln auf Holzkonstruktion angebracht. Die Farbgebung richtet sich an das Gesamt-Farbkonzept des Bauträgers und der Architekten.

Erdfreies UG, EG, OG, DG und Giebel; Teilflächen entweder Ausführung z.B. bei „Gisoton“ Gewebespachtelung und Deckgipsputz, oder ohne „Gisoton“ mit Wärmeverbundsystem, Mineralwolldämmung bzw. Styropor, Putzträger, armierter, mineralischer, vorpigementierter Putz, ohne äußere Sockelausbildung gestrichen, inkl. Abdichtung und Dampfsperre. Über die Art der Ausführung sowie die Farbgestaltung entscheidet der Bauträger.

4.5 Estrich:

Die Wohnungen erhalten einen Anhydrit-Fließestrich Dicke ca. 65 mm, schwimmend verlegt mit 40 – 90 mm Wärme- und Trittschallisolation. Gesamtbodenaufbau je nach Geschoss und Anforderung der Wärmeschutzberechnung zwischen 120 – 160 mm. Nassräume erhalten anstelle des Fließestrichs einen Zementestrich.

4.6 Fenster:

Fensterlemente, Elementfassade und wo statisch und technisch notwendig anteilige Pfosten-Riegelfassade in Kunststoff- oder Aluminiumkonstruktion mit Profilansichtbreiten je nach technischer Anforderung ca. 50–65 mm bzw. nach Herstellerangabe mit Wärmeschutzglas entsprechend der Energieeinsparungsverordnung EnEV. Die Farbgebung der Profile erfolgt entsprechend der Gesamtgestaltung. Verdeckte Einhanddreh bzw. Drehkippschläge. Öffnungselemente mit innerer und äußerer Anschlagdichtung, sowie Schrägfalz, welcher eine ordnungsgemäße Entwässerung gewährleisten.

Fensterbänke in den Wohngeschossen aussen in Aluminium, innen aus Granit poliert.

Alle Fenster in den Wohngeschossen – ausgenommen Schräg- und Dachflächen-Fenster mit innenliegenden Rollos bzw. gegen Aufpreis mit Rolläden aus hochwertigem Hart-PVC, Rolladenkästen wärmegeklämt oder Textilscreen-Behang. Bei Fenster (nicht raumhoch) mit Alu-Jalousie in Leicht-Lamellenform. Über die Ausführungsart entscheidet der Bauträger.

Dachflächen-Fenster – wo im Plan vorgesehen – werden im Steildach wärmeschutzverglaste Dachflächen-Fenster aus Kunststoff von „Velux“ oder „Roto“ mit elektrischen Außenrolläden verwendet.

Bei innenliegenden Bädern wird zum Flur- oder Wohnbereich ein ESG-Einfachglas-Element als Ausschnitt installiert, um so bei diesem Raum zusätzlichen Wohnkomfort durch „Tageslicht“ zu erreichen.

4.7 Türen:

4.7.1 Wohnungen:

Doppelfalz-Wohnungs-Eingangstüre weiß, mit Spion, nach DIN-Vorschrift, 3-fach Verriegelung sowie aus der Zentralschließanlage (Z.B. Hersteller KESO) ein Sicherheitsschloss.

Wohnraumtüren in Röhrenspankern und Türrahmen weiß, mit umlaufender Gummidichtung und Drückergarnituren Edelstahl matt oder gebürstet.

4.7.2 Gemeinschaftsanlagen:

Hauseingangstür als Aluminiumkonstruktion mit Glaseinsatz passend zu den Fenstern und elektrischen Türöffner, Sicherheitsprofilzylinder (Z.B. Hersteller KESO) und Mehrfach-Verriegelung, Briefkasten (Z.B. Hersteller RENZ) und Wechselsprechanlage (Z.B. Hersteller SIGLE).

Heizraum sowie Schleusenbereiche als feuerhemmende T 30-Stahltüren nach Vorschrift, lackiert entsprechend Farbgestaltung.

4.8 Fliesenarbeiten:

4.8.1 Wohnungen:

Zur Ausführung kommen hochwertige Markenfliesen, z.B. „Steuler Design“ oder „Villeroy & Boch“ (Materialpreis pro m² incl. MwSt. 30,- Euro) als Wand- und Bodenfliesen.

Die Fliesen werden im Dünnbett fertig verlegt. Verfugungen im Bodenbereich hellgrau, im Wandbereich silbergrau.

Für folgende Räumlichkeiten sind Fliesen vorgesehen:

Windfang:

Bodenfliesen oder Hartstoffbeschichtung Megaplan über die gesamte Fläche, Fliesensockel bzw. Sockelleisten

Küche:

Wandplatten im Bereich der Arbeitsplatte bis zu 4 m², Bodenfliesen bzw. Megaplan über die gesamte Fläche, Fliesensockel im sichtbaren Bereich.

Badezimmer & WC:

Boden komplett in Feinsteinzeugfliesen oder Megaplan Hartbeschichtung, Wände in Vollgeschossen raumhoch, im DG bis 2,50 m hoch, Dachschrägen nicht gefliest. Sofern einzelne Teilbereichs-Wandflächen nicht gefliest werden sollen erhalten diese, nach Auwahl des Erwerbers, entweder einen mineralischen Glattputz mit scheuer-, wasser- und abriebfestem Anstrich oder Rauhfaser tapete mit anschließendem Anstrich.

Abstellraum:

(wenn vorhanden) Boden komplett mit Fliesensockel.

Hinweis: Diagonalverlegung sowie die Verlegung großer Fliesen über 30 cm x 60 cm gegen entsprechender Aufpreis. Bei Wegfall von Fliesen in Wandbereichen erfolgt keine Vergütung sondern wird anstelle hierfür diese Oberfläche, je nach Auswahl des Erwerbers, mit einem mineralischen Putz mit scheuer-, wasser- und abriebfestem Anstrich oder Rauhfaser tapete mit anschließendem Anstrich versehen.

4.9 Maler- und Tapezierarbeiten

Decken und Wände im Küchen-, Wohn- und Schlafbereich mit Rauhfaser tapeziert oder gespachtelt mit rißüberbrückendem Flies, ggf. Gipsputz, und mit Naturharz-Wandfarbe weiß deckend gestrichen. Decken und Wände in Bädern und WC, soweit nicht gefliest, nach Auswahl des Erwerbers, mit Rauhfaser tapeziert und mit Naturharz-Wandfarbe weiß deckend gestrichen oder mineralischer Putz mit scheuer-, wasser- und abriebfestem Anstrich versehen.

Im Dachgeschoß Dachschrägen und Holzbalkendecken mit Unterkonstruktion und Gipskartonplatten gespachtelt und geschliffen, oder mit Rauhfaser tapeziert und mit Naturharz-Wandfarbe weiß, deckend gestrichen.

4.10 Bodenbeläge

In Wohn- und Schlafräumen Industrieparkett Hochkantlamelle, Eiche (Materialpreis pro m² incl. MwSt. Euro 35,-). Gegen Aufpreis sind auch Sisal oder andere Bodenbelagsmaterialien möglich (z.B. Granit oder Marmor).

5. Außenanlagen

5.1 Gartenterrasse:

Die Terrasse wird verdichtet und erhält einen Betonpflasterbelag. Gegen Aufpreis sind auch Holzbohlen möglich.

5.2 Dachterrassen:

Auf den Dachterrassen werden nach Wahl des Bauträgers Lattenrost-Bohlenbeläge oder Alternativ Betonwerksteinplatten/Porphyrspaltplatten im Rieselbett verlegt. Kragplatten werden zur Vermeidung von Wärmebrücken thermisch durch einen Isokorb getrennt. Darüber befindet sich die Abdichtung. Dachterrassen zusätzlich zum darunterliegenden Geschoss gedämmt.

Sämtliche Geländer als verzinkte Stahlkonstruktion, mit Füllung nach Wahl des Bauträgers.

5.3 Gartenanlagen:

Auftragen des vor dem Aushub verschobenen und gelagerten Mutterbodens, abfräsen, walzen (Feinplanie) und Raseneinsaat. Befestigen des Hauszugangs, der Garagenzufahrt und der Stellplätze mit Betonpflastersteinen. Bepflanzungen entsprechend den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan.

6. Tresor

Jede Einheit erhält 1 Einmauer-Tresor Modell MS 100-03 (Mauersegler), Außenmaße 426 x 420 x 200 mm, Innenmaße 360 x 354 x 155 mm ca. 22 kg, 1 verstellbarer Fachboden, Farbe RAL 7035 lichtgrau. Doppelbart-Sicherheitsschloss, 2 Schlüssel. Sicherheitsstufe BVDMA 24992 – vergleichbar mit der doppelten Sicherheit eines Bank-Schließfaches.

7. Sonstiges

Zur Ausführung kommen nur normgerechte Baustoffe, die nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik auf der Grundlage der DIN-Vorschriften und der VOB ausgeführt werden.

7.1 Änderungen

Die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige, ersetzt werden, wenn dies aufgrund fortgeschrittener Bautechnik geboten erscheint. Änderungen an Konstruktions- und Ausführungsarbeiten, die durch die DIN-Vorschrift oder durch behördliche Auflagen bedingt sind, bleiben dem Bauträger vorbehalten. Ferner behält sich der Bauträger vor, die Lage und den Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art (innerhalb und außerhalb) festzulegen bzw. ggf. zu ändern.

7.2 Einrichtungsgegenstände

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen nur als Beispiel für Stellmöglichkeiten.

7.3 Sonderwünsche und Absprachen

Solange sich durch Bauherren- Änderungs- oder Sonderwünsche keine Abweichungen in Konstruktionen, Materialien oder Abmessungen/Massen ergeben, ändert sich auch der Kaufpreis nicht. Dies gilt einschließlich der Planungshonorare bis zur Fertigstellung der Werkplanung. Danach- oder bei Änderungen von Konstruktionen, Materialien oder Abmessungen/Massen werden die entstehenden Mehrkosten für Planung und Bauleitung den Bauherren entsprechend als Kostenangebot aufgelegt und nach deren Freigabe ausgeführt und abgerechnet.

Für alle Leistungen, die über die Baubeschreibung hinausgehen, ist eine schriftliche, von beiden Parteien zu unterzeichnende Vereinbarung nötig, anderenfalls besteht kein Anspruch auf Leistung. Eigene Absprachen mit dem Bauleiter, Architekten oder den Handwerkern, sowie alle Eigenleistungen sind nach vorheriger Rücksprache mit dem Bauträger möglich, sie bleiben jedoch außerhalb irgendwelcher Verantwortung des Bauträgers und dürfen den Bauablauf nicht behindern.

7.4 Baustelle

Das Betreten der Baustelle geschieht bis zur Übergabe auf eigene Gefahr. Bei Schadensfällen haften weder der Bauträger noch die am Bau Beteiligten.

7.5 Baureinigung/Übergabe der Räume

Der Bau erhält vor der Übergabe eine Grundreinigung. Eine Endreinigung durch die Erwerber vor dem Einzug ist daher auf jeden Fall erforderlich.

7.6 Hinweise

Bei den in den Ausführungsgrundrissen angegebenen Masse handelt es sich ausschließlich um Rohbaumasse. Spätere mögliche Setzungen von Verbundsteinplatten oder Einfassungen, insbesondere bei Verfüllungen, wird keine Garantie übernommen. Stichtag für die Gültigkeit der DIN-Vorschriften ist der rechtliche Zeitpunkt der baurechtlichen Genehmigung des Vorhabens. Materialtypische Verfärbungen oder Rissbildungen lassen sich beim Naturwerkstoff Holz und bei Stahlbeton nicht ausschließen.

7.7 Prospekthaftung

Für die Richtigkeit und die Vollständigkeit der vorliegenden Projekt-Information wird keine Haftung übernommen, sie stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Ferner handelt es sich bei allen Ansichten und Perspektiven – insbesondere auf der Titelseite – um unverbindliche Illustrationen.

8. Zahlung

Das Objekt wird schlüsselfertig zum Festpreis erstellt, d.h., Sie kaufen Ihre Immobilie zu einem Festpreis. Lediglich Kosten für Ihre eventuellen Sonderwünsche, Geldbeschaffungskosten, z.B. Disagioträge, Bereitstellungs-zinsen, Zinsen für Fremdmittel während der Bauzeit und Kosten, die mit dem Erwerb entstehen (z.B. Notar- und Grunderwerb-Steuer) sind gesondert zu übernehmen.

Nach der Dritten Verordnung zur Änderung der Makler und Bauträgerverordnung vom 14. Februar 1997, in Kraft seit dem 1. Juni 1997, kann der Kaufpreis in die nachfolgenden Vohundertsätzen aufgeteilt werden, die jedoch in bis zu sieben Teilbeträgen zusammenzufassen sind:

a)	nach Beginn der Erdarbeiten	30,0 %
b)	nach Rohbaufertigstellung incl. Zimmererarbeiten	28,0 %
c)	Für die Herstellung der Dachflächen und Dachrinnen	5,6 %
d)	Für die Rohinstallation der Heizungsanlage	2,1 %
e)	Für die Rohinstallation der Sanitäranlage	2,1 %
f)	Für die Rohinstallation der Elektroanlage	2,1 %
g)	Für den Fenstereinbau, incl. Verglasung	7,0 %
h)	Für den Innenputz, ausgenommen Beiputzarbeiten	4,2 %
i)	Für den Estrich	2,1 %
j)	Für die Fliesenarbeiten im Sanitärbereich	2,8 %
k)	Nach Bezugsfertigkeit und Zug um Zug gegen Besitzübergabe	8,4 %
l)	Für die Fassadenarbeiten	2,1 %
m)	Nach vollständiger Fertigstellung	3,5 %

Die Teilbeträge a) bis m) werden wie folgt zusammengefaßt:

1.	Rate a)	30,0 %
2.	Rate b) + c)	33,6 %
3.	Rate g)	7,0 %
4.	Rate d) – f) + h)	10,5 %
5.	Rate i) + j)	4,9 %
6.	Rate k)	8,4 %
7.	Rate l) + m)	5,6 %

Sämtliche Preisangaben beinhalten 19 % MwSt.

FBS Wohnbau GmbH & Co.
Haus- und Städtebau KG

Stuttgarter Straße 78
D-71638 Ludwigsburg

www.FBS-Unternehmensgruppe.de

Telefon
49/(0)7141/95 47-50

Telefax
+49/(0)7141/95 47-55

Info@FBS-Unternehmensgruppe.de



FBS WOHNBAU GMBH & CO. HAUS- UND STÄDTEBAU KG