



Stadtwaldjuwel

Natürlich wohnen in Fürth.

Vorwort

Willkommen im Stadtwaldjuwel

Grünes Licht für unser neuestes Bauprojekt – im wahrsten Sinne. Mitten im Stadtwald entstehen durch nachhaltigen Umbau 22 Wohneinheiten in einzigartiger Naturidylle. Wir laden Sie herzlich ein ins neue Stadtwaldjuwel.

Vor vielen Jahren entstand im Fürther Stadtwald eine Walderholungsstätte für Familien. Heute soll das Gebäude wiederbelebt werden – als Zuhause für Naturverbundene. Entsprechend viel Wert wurde beim Umbau auf Nachhaltigkeit und Ökologie gelegt. Das Energiekonzept wird der Umgebung angepasst und verzichtet gänzlich auf fossile Brennstoffe. Im Vordergrund steht bei allen Baumaßnahmen der Naturschutz: Der Stadtwald als Lebensraum soll möglichst unbeeinträchtigt bleiben und nur in bestehenden Flächen bebaut werden. Dafür stehen wir ein als langjähriger und zuverlässiger Partner der Stadt Fürth.



Rolf Perlhofer

Geschäftsführer der wohnfürth Immobilien
und Bauträger GmbH & Co. KG



„Elegante Linien, klassische Farben: Bei diesem Entwurf steht klar die Natur im Vordergrund. Harmonisch fügt sich das Gebäude in sein Umfeld ein – auch dank seiner ökologischen Bauweise.

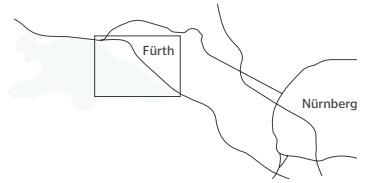
Die großzügigen Wohnungen geben den Blick frei auf die weitläufige Grünanlage und den umliegenden Wald. Zurück zur Natur kann eben auch ein Schritt nach vorne sein.“

dieter karl ludwig
architekt





— Die Lage —



 Einzigartige Lage
im Fürther Stadtwald

 Gute Anbindung
über die Autobahn

 Geschäfte des
täglichen Bedarfs
(Heilstättenstraße)

 Kindergarten Grundschule



Der Fürther Stadtwald

Leben in der Waldidylle

Hier beginnt Naherholung direkt vor der Haustür. Der Fürther Stadtwald hält nicht nur für Naturfreunde ein großes Freizeitangebot bereit.

Im Stadtwald wohnt man in Nachbarschaft mit der Natur. Und die zeigt sich hier in ihrer ganzen Vielfalt. Eichelhäher und Eisvogel sind zwischen den Silberweihern und Steinbrüchen genauso zu Hause wie Fledermäuse und andere selten gewordene Waldbewohner. 1985 wurde der Stadtwald daher zum Bannwald erklärt, um ihn in seiner jetzigen Größe zu erhalten.

Gehen Sie auf Erkundungstour: Zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege laden zu Ausflügen durch Fürths Grüne Lunge ein. Besuchen Sie den historischen Felsenkeller und genießen Sie die Aussicht beim Cadolzbürger Blick. Ob Waldlehrpfad oder Trimm-Dich-Pfad: Der Stadtwald bietet seinen Besuchern unzählige Wege, um neue Kraft zu schöpfen.

Ihre Vorteile

- ✓ Naherholung mit hohem Freizeitwert
- ✓ Viele seltene Tier- und Pflanzenarten
- ✓ Zahlreiche Wander-, Rad- und Reitwege
- ✓ Trimm-Dich-Pfad
- ✓ Nordic-Walking-Strecke
- ✓ Auslaufzonen für Hunde
- ✓ Wildschwein- und Rotwildgehege
- ✓ Bouldern in den Steinbrüchen
- ✓ Neuer Wald-Wild-Erlebnispfad (Eröffnung 2020)



Über 5.000 m² umfasst das Grundstück mit gemeinschaftlicher Grünanlage, Bänken, Spielplatz und viel Raum zum Entspannen. Genießen Sie den Ausblick auf die Naturidylle.





Objekt & Gesamtanlage

Ein Juwel. Viele Facetten.

Das weitläufige Grundstück bietet viel Raum für gemeinsame Aktivitäten, zum Spielen, Lesen, Entspannen oder einfach, um die Waldidylle zu genießen.

Zurückgezogen auf einer Waldlichtung empfängt Sie das Stadtwaldjuwel auf seiner weitläufigen Grünanlage mit Spielplatz, Bänken und viel Platz für gemeinschaftliches Miteinander. Folgen Sie einfach dem gepflasterten Weg. Er führt Sie von der Carport-Anlage vorbei an einem schönen Hochbeet zum Wohnhaus mit seinen 22 Wohneinheiten, die mit 57 m² bis 119 m² unterschiedlichste Bedürfnisse erfüllen.

Der ursprüngliche Gebäudekomplex wird dazu innerhalb der bestehenden Grenzen umgebaut und um eine Etage aufgestockt. Der Eingang befindet sich ebenerdig in der linken Gebäudehälfte. Alle Wohnungen sind von den Carportstellplätzen und der Zuwegung zum Haus, über den Aufzug barrierefrei erreichbar. Jede Wohnung erhält ein separates Kellerabteil im Erdgeschoss. Auch für Fahrzeuge sind ausreichend Stellplätze vorhanden. Carportstellplätze können zu jeder Wohnung miterworben und auf Wunsch mit Ladesystemen für Elektromobile vorbereitet werden.

Ihre Vorteile

- ✓ 5.000 m² Areal
- ✓ Gemeinsame Grünfläche
- ✓ Spielplatz für Kinder und Erwachsene
- ✓ Kellerabteile
- ✓ Parkplätze mit Carport und Dachbegrünung
- ✓ Fahrrad- & Müllhaus
- ✓ Hochwertiger Standard
- ✓ Großzügige Terrassen, Balkone und Gärten
- ✓ Barrierefreie Wohnungen

Fahrradplatz
für 14 Fahrräder

Eidechsenhabitat

Fahrradplatz
für 12 Fahrräder

Carport mit
Dachbegrünung

Fahrradeinhausung
für 20 Fahrräder

Klingel und
Briefkastenanlage

Zufahrt

Mülleinhausung

Spielwiese mit
Bodentrampolin,
Sandkasten und
Federwippler



Ansicht Süd-West



Ansicht Nord-Ost



Ansicht Nord-West



Ansicht Süd-Ost



Modernste Energiestandards & Ausstattungen

Mit der Natur verbunden

Ein Gebäude, das auf so viel Grün blickt, sollte genauso grün betrieben werden.

Eine gute Wärmedämmung, Strom aus Sonnenenergie, Wärme aus Holz und ein Lüftungskonzept: ergibt zusammen einen Energieeffizienzstandard nach KfW-55. Das bedeutet, der Primärenergiebedarf beträgt nur 55 % der Energie eines KfW-100-Energie-Effizienzhauses. Regenerative Brennstoffe als Energieträger zum Heizen und zur Warmwasserbereitung reduzieren zusätzlich den CO₂-Verbrauch. Nur der Komfort bleibt auf höchstem Niveau – dank der hochwertigen Ausstattung in jeder Wohnung.

Ihre Vorteile

- ✓ KfW-55 Haus
- ✓ 48.000 € Tilgungs-zuschuss möglich
- ✓ Holz-Heizung
- ✓ Aufzug
- ✓ Anpassbare Grundrisse
- ✓ Hochwertige Einbauten
- ✓ Bodengleiche Duschen
- ✓ Fußbodenheizung
- ✓ Photovoltaikanlage
- ✓ Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz



Das Stadtwaldjuwel bietet nicht nur Naturliebhabern ein ideales Zuhause. Auch Eidechsen sind herzlich willkommen. Gemeinsam mit Spezialisten wurden nach artenschutzrechtlicher Prüfung Eidechsenhabitate und Brutkästen auf dem Grundstück eingerichtet. Wir freuen uns schon auf die ersten Bewohner.



Richten Sie sich auf viel Komfort ein. Alle Räume verfügen über Fußbodenheizung, eine hochwertige Ausstattung und durchdachte Grundrisse. Selbst die kleineren Wohnungen lassen viel Raum für Gestaltungsmöglichkeiten.

Ganz gleich, wo Sie sich am liebsten aufhalten: Sie blicken immer ins Grüne.



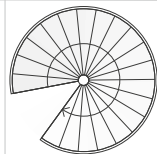
Eidechsenhabitat

Feuerwehruzufahrt /
Aufstellfläche

Hauszuweg

Klingel- &
Briefkasten-
anlage

Fluchttreppe
mit Schließung



EG

WE 1

4-Zimmer-Wohnung
mit 2 Terrassen & Garten

114,5 m²

WE 2

2-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse & Garten

69,7 m²

WE 3

1,5-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse & Garten

67,6 m²

WE 4

4-Zimmer-Wohnung
mit Terrasse & Garten

119,1 m²

Keller

Jeder Wohneinheit (WE) ist
ein separates Kellerabteil (K)
mit gleicher Nummer im
Erdgeschoss zugewiesen.

Alle Angaben sind Circa-Angaben.
* Davon werden 50% der Wohnfläche angerechnet.
** Wird nicht der Wohnfläche angerechnet.



Eidechsenhabitat

Feuerwehruzufahrt / Aufstellfläche

Hauszuweg

Klingel- & Briefkasten-anlage



1. OG

WE 5

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

72,8 m²

WE 6

1,5-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

60,2 m²

WE 7

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

73 m²

WE 8

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

81 m²

WE 9

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

57,8 m²

WE 10

1,5-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

58 m²

WE 11

4-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

112,1 m²

Alle Angaben sind Circa-Angaben.
* Davon werden 50% der Wohnfläche angerechnet.



Eidechsenhabitat

Feuerwehruzufahrt / Aufstellfläche

Hauszuweg

Klingel- & Briefkasten-anlage



2. OG

WE 12

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

72,8 m²

WE 13

1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

60,2 m²

WE 14

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

73 m²

WE 15

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon

81,2 m²

WE 16

2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

59,4 m²

WE 17

1,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon

59,7 m²

WE 18

4-Zimmer-Wohnung mit Balkon

114,7 m²



Eidechsenhabitat

Feuerwehruzufahrt /
Aufstellfläche

Klingel- &
Briefkasten-
anlage

Hauszuweg

Fluchttreppe
mit Schließung

Zugang
Pelletkeller

Zufahrt Pelletkeller

Eingang

Garten
Sondernutzungsfläche WE 1
95 m² **

Garten
Sondernutzungsfläche WE 2
132 m² **

Garten
Sondernutzungsfläche WE 4
66 m² **

3. OG

WE 19

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

97,6 m²

WE 20

1,5-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

61,1 m²

WE 21

2-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

76,1 m²

WE 22

3-Zimmer-Wohnung
mit Balkon

86,6 m²

☒ Oberlicht (auf Sonderwunsch)

☒ Oberlicht (feststehend)

Alle Angaben sind Circa-Angaben.

* Davon werden 50% der Wohnfläche angerechnet.



Wenn der Feierabend beginnt,
haben Sie die Sonne auf Ihrer Seite.
Lassen Sie entspannt den Tag ausklingen
und genießen Sie die frische Waldluft.
Bleibt nur die Frage: Terrasse oder Balkon?

Der Feinschliff

Baubeschreibung des Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten, Außenanlagen und Carport-Stellplätzen in der Heilstättenstraße 140 in Fürth.

Realisierung von 22 neuen Eigentumswohnungen in einem Bestandsgebäude. Das vorhandene Bestandsgebäude besteht aus zwei Gebäudeteilen mit drei bzw. zwei Vollgeschossen, die jeweils um ein Vollgeschoss aufgestockt werden.

Die vorhandene Gebäudesubstanz wird entkernt. Anschließend erfolgt der Ausbau der Wohnungen und der anderen Gebäudeteile. Die Baubeschreibung gilt für den vollständigen, schlüsselfertigen Ausbau aller Wohnungen. Schall- und Wärmeschutz der Wohnungen werden auf Grundlage des heute gültigen Neubaustandards bemessen. Vorhandene Bauteile aus dem Bestand, welche bauphysikalisch nicht für die Wohnraumnutzung geeignet sind, werden ertüchtigt.

Zur Wohnraumlüftung werden geregelte Abluftanlagen eingebaut. Das Gebäude wird die Kriterien des KfW-Standards 55 nach EnEV 2014 (Verschärfung 2016) erfüllen. Heizungs- und Warmwasserbereitung werden über eine moderne Holzpelletheizung betrieben und die Warmwasserbereitung durch eine Photovoltaikanlage mittels Heizstab unterstützt.

Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizflächen ausgestattet. Die Wohnungen sind über das zentrale, mit einem Aufzug ausgestattete Treppenhaus erreichbar. Jeder Wohnung wird ein separater Abstellraum im Erdgeschoss zugeordnet. Eine Videosprechanlage mit Farbdisplay wird eingebaut. Zu jeder Wohnung kann ein Carport-Stellplatz erworben werden. Für Elektromobile wird ein geeignetes Ladesystem projektiert. Leerrohre werden in geeigneter Anzahl vorgesehen.

Jede Erdgeschosswohnung erhält ein Sondernutzungsrecht an einem Garten mit Terrasse(n). Die Etagenwohnungen erhalten großzügige Balkone im jeweils letzten Geschoss mit Überdachung.

Notwendige Ersatzpflanzungen werden möglichst auf dem Grundstück und in den Sondernutzungsgärten untergebracht. Ein Waschmaschinenstellplatz ist in jeder Wohnung vorgesehen.

Die Außenflächen werden mit einem Spielplatz und Aufenthaltsflächen ausgestattet.

Alle Wohnungen werden von den Carport-Stellplätzen und der Zuwegung barrierefrei erreichbar sein. Die Rampe zwischen der öffentlichen Straße und den Carports/der Zuwegung jedoch nicht. Hier beträgt die vorhandene Steigung teilweise bis 15 % (Vorgabe barrierefrei max. 6 %), aufgrund der großen Höhendifferenz. Barrierefreie Wohnungen werden in ausreichender Anzahl nach bayesischer Bauordnung realisiert.

Allgemeines

Das Bauvorhaben liegt im Außenbereich. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes und des Bannwalds verlaufen in unmittelbarer Nähe. Weitere oder spätere Veränderungen am Gebäude und an den Freianlagen sind daher kaum möglich. Die Wohn- und Nutzflächen wurden durch das beauftragte Architekturbüro ermittelt. Balkone und Terrassen wurden je zur Hälfte bei der Flächenberechnung berücksichtigt. Für die Ausführung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik zugrunde gelegt.

Abweichungen in den technischen Einzelheiten und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführung bleiben vorbehalten.

1. Rohbauarbeiten

1.1. Erdarbeiten

Wo notwendig und zulässig, wird der vorhandene Bewuchs vor Beginn der Baumaßnahmen entfernt, siehe Genehmigungsplanung.

Baugruben- und Kanalaushub in den erforderlichen Tiefen einschl. seitlicher Lagerung, wo möglich, Abfuhr von überschüssigem Aushubmaterial. Wiedereinfüllen und Verdichten des Arbeitsraumes und der Kanalgräben mit wiederverwendbarem Hinterfüllmaterial sowie Herstellen notwendiger Geländeauffüllungen einschl. evtl. notwendiger Anfuhr. Gründung des zusätzlichen Tragwerks nach technischen Erfordernissen.

1.2. Entkernung / Mauerwerksarbeiten

Entfernung der vorhandenen Böden und Einbauten, sowie der Verkleidungen an Wänden und Decken, sowie der Estriche. Erstellen neuer Durchbrüche und Öffnungen, sowie Vermauern der nicht benötigten Durchbrüche in den Wänden mit geeigneten Mauerwerkssteinen und Schließen vorhandener, nicht benötigter Deckenöffnungen. Die letzte Geschossdecke wird abgebrochen und neu

erstellt. Ertüchtigung vorhandener Wände entweder mit Mauerwerk, Gipsdielen oder Trockenbau.

Bereichsweise sind Stahlbetonwände als wandartige Träger und Stahlbetonstützen sowie -unterzüge notwendig. Kamin als Edelstahl-Außenkamin, feuchteunempfindlich, inkl. aller Anschlüsse und Revisionsöffnungen.

1.3. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Vorhandene Bodenplatten und Geschossdecken sind vorwiegend in Beton hergestellt. Neue Geschossdecken werden als Stahlbetondecke oder als Vollholzdecke erstellt.

Der neue Treppenlauf in das 3. Obergeschoss wird als Stahlbetontreppe mit Belag erstellt. Unter- und Überzüge werden in Stahlbeton hergestellt.

Sämtliche nichtbekleidete Betonoberflächen auf Wänden und Decken werden als glatt geschalte oder geglättete Betonflächen hergestellt.

Die Treppenläufe (nur Trittstufen) und -podeste werden mit grauem Betonwerkstein oder Naturstein, allseitig gefasst, im Dünnbett belegt. Vor den Wohnungseingangstüren werden bodenbündige Abstreifmatten eingebaut.

1.4. Balkonanlage

Das Gebäude erhält vorgestellte Balkonkonstruktionen aus verzinktem Stahl mit Balkonplanplatten, oder gleichwertig, mit geregelter Entwässerung. Anschluss an einen Fundamenterder nach Erfordernis. Die Balkone werden nach statischen Erfordernissen gefertigt. Geländer als verzinkte Rahmenkonstruktion aus Flachstählen mit Füllung aus senkrechten Rundstählen, ebenfalls fertig verzinkt. Befestigung geschraubt über Geländerstäbe und Konsolen. Alle notwendigen Handläufe werden aus Rundrohr in Edelstahl ausgeführt. Balkone und Terrassen erhalten jeweils einheitliche Beleuchtungskörper.

1.5. Zimmererarbeiten

Die Dachkonstruktion wird als Holzdachstuhl, gemäß Statik, ausgeführt (allseitig gegen Fäulnis und Insektenbefall behandelt). Wärmedämmung zwischen den Sparren. Die Außenwände des aufgestockten Geschosses werden als gedämmte Holzkonstruktionen ausgeführt, oder als Mauerwerkswände mit wärmedämmendem Stein, oder Mauerwerk mit Vollwärmedämmverbundsystem. Die im Bestand vorhandene jeweils letzte Geschossdecke wird entweder als Stahlbetonkonstruktion oder als Vollholzdecke ausgeführt.

2. Ausbaugewerke

2.1. Gerüstbauarbeiten

Die nötigen Gerüstbauarbeiten sind jeweils in den einzelnen Gewerken enthalten.

2.2. Dachdeckerarbeiten

Dachaufbau inklusive sämtlicher Rohrdurchführungen zum Anschluss von Raumentlüftungen, bzw. zur Belüftung von Abwasserrohren, und anderer notwendiger technischer Einrichtungen/Leitungen.

An den Traufen entlang der Mietergärten und Eingänge, sowie entlang der Wege/Plätze, werden Schneefangeinrichtungen zur Verhinderung des Herabfallens von Schnee und Eis eingebaut. Auf der Dachfläche werden Sicherheitseinrichtungen nach Vorschriften der Bauberufsgenossenschaft angebracht. Einbau von Lichtkuppeln gemäß Plan.

Die Dachkonstruktion erhält geeignete Abdichtungsbahnen oder ein Foliendach auf zweiseitigem Gefälle. Entwässerung im Bereich des aufgehenden Mauerwerks (Anschluss des niedrigeren Gebäudes) ist daher mit Rinne ohne Gefälle möglich, sogenannte Freispiegelentwässerung (zulässig wie hier bei begründeten Fällen). Dachabdichtungsbahnen

geeignet für Verwendung als harte Bedachung, einschl. aller erforderlichen Anschlüsse an Dachdurchdringungen, Attika und aufgehenden Wänden. Zum Dachaufstieg wird am Treppenhaus eine geeignete Möglichkeit eingebaut.

2.3. Flaschnerarbeiten

Sämtliche erforderliche Flaschnerarbeiten für Rinnen, Notüberläufe, Einlaufkästen und Regenfallrohre, notwendige Attika- und Mauerabdeckungen, etc., werden in Titanzink ausgeführt. Entwässerung der Balkonanlagen, Vordächer und Überdachungen sowie der Nebengebäude über Wasserspeier oder Rinnen und Fallrohre, wo erforderlich.

2.4. Fensterarbeiten und Wohnungseingangstüren

Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente werden als Kunststoff-Mehrkammerprofile ausgeführt, mit umlaufender Lippendichtung und Dreifach-Isolierverglasung, gemäß EnEV-Nachweis und den Schallschutzanforderungen. Außenluftdurchlässe in den Fenstern zur Luft einströmung sind möglich.

Die Fenstertüren zu den Balkonen und Terrassen werden mit Haustürschwellen (Höhe über OK FFB max. 2,0 cm) ausgeführt. Fensterbänke außen in Alu oder farbig eloxiert. Fenster und Fenstertüren innen weiß, außen grau oder dunkel foliert. Öffnungsarten: Drehkippflügel bzw. Drehflügel gem. Architektenplan.

Dachaufstiegsfenster im Treppenhaus. An der Zuwegung wird eine zentrale Anläuteplatte mit Briefkastenanlage, jeweils in logischer Anordnung installiert, mit Videosprechanlage (Farbdisplay). Wohnungseingangstür-Elemente in Verbundwerkstoff mit 3-fach-Verriegelung, Schloss für Profilzylinder und mit Alu-Drückergarnitur.

2.5. Sonnenschutz

Alle senkrechten Fenster in den Wohnungen erhalten Rollläden, die boden-

tiefen Fenster in den Wohn- und Esszimmern erhalten Jalousetten. Bedienung der bodentiefen Fensterelemente elektrisch, ansonsten mittels Gurtband.

2.6. Innenputzarbeiten

Innenwandputz vorwiegend als Gipsputz, einlagig, glatt, auf Kalksandstein, Ziegel und Beton bzw. einlagiger Gips­spachtel auf Gipsdielenwänden, Oberfläche geglättet, geeignet für nachfolgenden Farbanstrich. Putz auf Mauerwerk oder Beton als Untergrund für Wandfliesen, in allen Bädern/WCs, im nicht gefliesten Bereich Oberfläche geglättet.

2.7. Estricharbeiten

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich mit Fußbodenheizung, einschließlich Trittschalldämmung (und zusätzlicher Wärmedämmschicht im Erdgeschoss) auf Rohbetondecken, nach Erfordernis. Geeignet zur Aufnahme der Bodenbeläge gemäß Baubeschreibung.

2.8. Trockenbau- und Dämmarbeiten

Die Trockenbauarbeiten werden gemäß den Brand-, Wärme- und Schallschutz-, sowie den statischen Anforderungen ausgeführt. Nichttragende Wände im Trockenbau werden beidseitig doppelt beplankt. Schachtverkleidungen z. B. der Steig- und Fallleitungen, sowie der Installationsbereiche als freistehende Vorsatzschalen, wo nötig mit Doppelbeplankung. Abgehängte Decken und Verkleidungen bei evtl. notwendigem Verzug von Installationsleitungen in Gipskarton. Bauphysikalische Ertüchtigung vorhandener Decken und Mauerwerksbereiche mit Trockenbau, bei Mauerwerkswänden im Bestand auch mit Gipsdielen oder Mauerwerk möglich.

Dämmung des Holz-Dachstuhls zwischen den Sparren und der Holztafel-Außenwände gemäß EnEV-Berechnung. Verkleidung der Holzbauteile innen mit Trockenbau.

2.9. Schreinerarbeiten

Die Wohnungseingangstüren mit Haustürschwellen (mit Dreifach-Verriegelung) werden aus Holzverbundwerkstoff mit Beschichtung (Türblatt) und Stahl-Umfassungszargen, farbig lackiert oder beschichtet, realisiert. Ausführung gemäß den Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Ein Spion wird eingebaut. Innentüren der Wohnungen werden als Türblätter mit Röhrenspankern und Umfassungszargen sowie Edelstahl-Drückergarnitur ausgeführt. Farbe der Tüzargen und Türblätter weißer Lack, Rohbautürhöhe ab Höhe Fußboden 2,125 m.

2.10. Fliesenarbeiten

In den Bädern und Gäste-Bädern werden alle Wandflächen im Spritzwasserbereich der Dusche raumhoch gefliest, Restliche Wandflächen und Wandflächen in den Gäste-WCs ohne Dusche allseitig ca. 30 cm über den Versatz bei Vormauerungen. Wandflächen ohne Sanitärgegenstände werden nicht gefliest und erhalten eine Fliesenreihe als Sockel. Wo nötig, ebenfalls die Fensterlaibungen, Vormauerungen, Fensterbänke, Badewannenabmauerungen, horizontale Flächen und seitliche Abmauerungen.

Abdichtungen werden gemäß den technischen Vorschriften ausgeführt. Arbeitsbereiche in den Küchen als Fliesenspiegel 60 cm hoch (bis 3,0 m²). Alle Bodenflächen in den Bädern und WCs, sowie die Eingangsflure, Abstellräume, Garderoben und geschlossenen Küchen sowie Küchenbereiche (bis 10,0 m²) werden gefliest, mit passenden Fliesensockeln auf verputzten Wandbereichen. Materialpreis Fliese für Wand und Boden pro m² = 40,- € brutto.

2.11. Betonwerkstein-, Natursteinarbeiten

Im Eingangsbereich vor der Haustüre sowie zu den Wohnungseingängen werden bodenbündige Abstreifmatten oder/und Roste eingebaut. Die Terrassen der EG-

Wohnungen werden mit grauen Betonplatten belegt. Im Treppenhaus werden die Podeste und Treppenläufe (nur Trittstufen) mit Betonwerkstein oder Naturstein auf Mörtelbett oder Fliesen belegt. Die Fensterbänke innen, soweit nicht gefliest, werden als Naturstein- oder Betonwerkstein-Fensterbänke ausgeführt.

2.12. Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohnräume (außer den oben genannten gefliesten Bereichen) erhalten ein verklebtes Fertigparkett in Eiche, matt lackiert, mit allseitigen Sockelleisten. Materialpreis Parkett pro m² = 40,- € brutto.

2.13. Metallbau- und Schlosserarbeiten

Ausführung der Geländer an den Balkonen, im Treppenhaus und den Dachterrassen aus gleicher Grundkonstruktion, bestehend aus horizontalen und vertikalen Flachstählen mit Befestigung über Geländerstäbe und Konsolen. Ausführung fertig verzinkt möglich, oder beschichtet bzw. gestrichen. Handlauf im Treppenhaus aus Edelstahl.

Die Kellerersatzräume sind teils mit massiven Wänden begrenzt. Nichttragende Wände werden als Trennwandsystem eines System-Herstellers, bestehend aus einer Grundrahmenkonstruktion mit Lamellenverkleidung, inkl. Systembauteilen wie Türen etc. hergestellt. Gleiches gilt für die in den Plänen dargestellten Sichtschutz-Abtrennungen.

2.14. Malerarbeiten

Innenanstrich auf allen Wand- und Deckenflächen, sämtliche Deckenflächen in den Wohnräumen werden mit Malervlies tapeziert. Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen sowie in den Allgemeinflächen werden mit einer weißen Dispersionsfarbe gestrichen, soweit vorgenannte Flächen nicht als glatt geschalte oder geglättete Betonoberflächen vorgesehen oder sonstige Umstände einen Anstrich nicht erfordern,

als Fertigteil ausgeführt, oder mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen sind.

2.15. Außenputzarbeiten

Auf sämtliche Außenluft berührende Wand- und Deckenbereiche wird nach Erfordernis ein Wärmedämmverbundsystem mit Polystyrol-Hartschaumplatten oder Mineralwolle angebracht und mit Silikonharzoberputz in Kratzputzstruktur verputzt, Farbe weiß oder getönt. Alle Wärmedämmungen gemäß EnEV-Nachweis.

2.16. Endreinigung

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine Endreinigung durchgeführt.

3. Haustechnik

3.1. Kanalisations- und Drainagearbeiten

Die gesamte Haus- und Grundstücksentwässerung wird nach den Richtlinien der Entwässerungssatzung der Stadt Fürth und der genehmigten Entwässerungsplanung ausgeführt. Das Regenwasser wird teilweise auf dem Grundstück versickert, teilweise dem öffentlichen Kanal zugeführt.

3.2. Wärmeversorgung

Die Wohnanlage wird mit einer Zentralheizungsanlage mit Holzpelletfeuerung und witterungsgeführter Steuerung ausgestattet. Die Brauchwarmwasserbereitung erfolgt zentral über den Pelletkessel, zusätzlich wird die WW-Bereitung über eine Photovoltaikanlage mit Elektro-Heizstab unterstützt. Die Heizzentrale wird auf den Bedarf der Wohnungen dimensioniert. Die Verteilleitungen im Erdgeschoss werden unterhalb der abgehängten Decke verlegt, die Steigleitungen zur Versorgung der einzelnen Wohnungen in Installationsschächten. Die Beheizung der einzelnen Räume er-

folgt über eine Fußbodenheizung mit im Estrich verlegten Heizschleifen, die Bäder werden zusätzlich mit Handtuchwärmern (über Niedrigtemperatur der FB-Heizung versorgt), fertig lackiert in der Farbe weiß, ausgestattet. Die Raumtemperatursteuerung erfolgt mittels Raumthermostate je Zimmer, Flure erhalten keinen eigenen Heizkreis und werden über die Anbindeleitungen der umliegenden Räume temperiert.

3.3. Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen

Die Gebäudeentwässerung erfolgt über entsprechende Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen, teilweise in abgehängten Decken. Die Bewässerung der Gebäude erfolgt über das Wassernetz der infra fürth. Einrichtungsgegenstände (Farbe weiß) und Armaturen in mittlerer Art und Güte. Sanitärgegenstände Hersteller Ideal Standard/Typ Connect Cube, Armaturen Hersteller Ideal Standard/Typ Ceraplan III, verchromt.

WC-Betätigungsplatten Geberit Sigma 01, Badewanne 180/80cm Kaldewei/Saniform, Duschen als bodengleich geflieste Bereiche mit Entwässerung über Wandeinlauf, Brausearmatur Unterputz Ideal Standard, Typ Ceraplan III, Brausegarnitur Ideal Standard Idealrain L1, Zubehör Keuco/City 2 (WC-Bürste, Toilettenpapierhalter, Handtuchhalter

2-armig, Handtuchring). Ein Waschmaschinenanschluss je Wohneinheit in der Wohnung. Bewässerung der Gärten über je einen sich selbstentleerenden Gartenwasserhahn. Die Wohnungen erhalten gemietete Messeinrichtungen für Heizung und Kalt- und Warmwasser.

3.4. Raumluftechnische Anlagen

Be- und Entlüftung der Räume erfolgt mittels Zulufteinrichtungen über Fenster- oder Wandeinbauten und mechanischen Ablufteinrichtungen in den Bädern und/oder WCs. Die Überströmluftdurchlässe werden über Türunterschnitte bzw. Überströmdichtungen oder Türgitter realisiert.

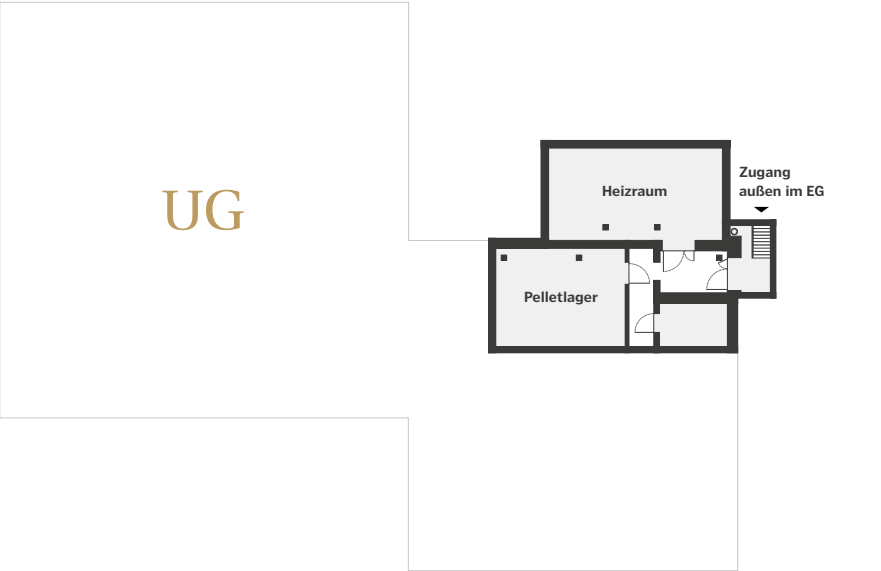
Mechanische Entlüftung Bäder / WCs

Die Schaltung der Lüfter erfolgt über manuelle Schalter, Dauerbetrieb, Intervallschaltung oder Feuchtefühler je nach Anforderung. Eine Entlüftungsleitung für Dunstabzugshauben ist nicht vorgesehen.

3.5. Starkstrom- und Fernmeldeanlagen

Allgemein

Die Installation erfolgt in den Kellerersatzräumen und Stellplatzbereichen Aufputz. In den Wohnungen und dem Treppenhaus erfolgt die Installation Unterputz.



Überspannungsschutz

Leitungen, welche von außen ins Gebäu- de geführt werden, werden direkt nach Gebäudeeintritt geschützt. Zusätzlich wird in jedem Wohnungsunterverteiler eine Überspannungs-Schutzeinrichtung vorgesehen.

Zählung

Die Zählung wird im Hausanschluss- raum (Raumbez.: Technik) ausgeführt. Jede Wohneinheit erhält je eine Zählung.

Unterverteiler

Jede Wohnung erhält einen Unterver- teiler. Die Montage wird Unterputz er- folgen. Der Unterverteiler für die Ver- sorgung der Allgemeinbereiche wird im Hausanschlussraum untergebracht.

Beleuchtung

Die Ausstattung mit Leuchtkörpern wird komplett in LED-Technik erfolgen. Aus- gestattet werden nur die Allgemeinbe- reiche, z. B. Treppenhaus. Wohnungen werden nur mit Decken- und Wandaus- lassen ausgestattet, eine Ausnahme bilden die Kellerersatzräume und die Balkone / Terrassen, diese werden mit Leuchtkörpern ausgerüstet. Die Steue- rung der Beleuchtung im Treppenhaus erfolgt mit Tastern mit Orientierungs- licht und Vorwarnautomatik.

Außenbeleuchtung

Am Hauseingang im Erdgeschoss wer- den Eingangsbeleuchtungen als Wand- leuchten vorgesehen. Die Ausleuchtung der Außenflächen (Parkplatz, Zugangs- weg) erfolgt nach Vorgabe der Außen- anlagenplanung.

Wohnungen

Als Grundlage für die Ausstattung wurde Wohnung 4 gewählt. Bei abweichenden Wohnungsgrundrissen ergibt sich ggf. eine Abweichung zu der nachfolgend genannten Ausstattung.

Kellerersatzraum:

1 LED-Ovalarmatur, 1 Schalter, 1 Steckdose, Versorgung direkt über Zählerschrank

Diele:

1 Deckenauslass, 1 Wechselschaltung, 1 Einfachsteckdose

Garderobe/Flur:

2 Deckenauslässe, 2 Tasterschaltungen mit je 3 Tastern, 1 Sprechstelle mit Monitor, 2 Einfachsteckdosen

Bad:

2 Deckenauslässe, 1 Wandauslass, 3 Schalter, 1 Zweifachsteckdose, 1 Steckdose für Waschmaschine, 1 Steckdose für Trockner

Zimmer 1:

1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Einfach- steckdose, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datenanschluss, 1 Antennenanschluss

Zimmer 2:

1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Einfach- steckdose, 2 Zweifachsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datenanschluss, 1 Antennenanschluss

Wohnen/Essen:

2 Deckenauslässe, 1 Doppelschalter, 3 Einfachsteckdosen, 2 Zweifachsteck- dosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Daten- anschluss, 2 Antennenanschlüsse, 1 Schalter Balkonleuchte, 1 Schalter Balkonsteckdose

Schlafen/Zimmer 3:

1 Deckenauslass, 1 Tasterschaltung mit je 3 Tastern, 1 Einfachsteckdose, 2 Zwei- fachsteckdosen, 1 Dreifachsteckdose, 1 Datenanschluss, 1 Antennenanschluss, 1 Schalter Balkonleuchte, 1 Schalter Balkonsteckdose

Küche:

1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Steckdose Geschirrspüler, 1 Steckdose Höhe 2,20 m geschaltet für Hänge- schrankbeleuchtung, 1 Steckdose Höhe 2,20 m für Dunstabzug, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Herdanschlussdose, 3 Zweifachsteckdosen im Bereich der Arbeitsplatte

Terrasse/Balkon:

je 2 Wandauslässe mit Leuchte, je 2 Steckdosen

WC:

1 Deckenauslass, 1 Schalter, 1 Einfach- steckdose

Bei Ausstattung der Wohnungen mit Fußbodenheizung werden die Raumther- mostate möglichst im gleichen Schalter- programm ausgeführt.

3.6. Schwachstrom- und Fernmeldetechnik

Klingel- und Sprechanlage

Jede Wohnung erhält eine Sprechstelle mit Farbmonitor. In jeder Etage ist vor je- der Wohnung ein Klingeltaster mit Sym- bolik (Klingel) und Bezeichnungsschild vorzusehen. Die Haustürstation ist mit Briefkästen, Kamera und Klingeltaster ausgestattet.

Multimediaverkabelung

In den Wohnungen werden neben oder unter den Elektroverteilern sogenannte Multimediaverteiler untergebracht. Aus- führung Unterputz. Im Multimediaver- teiler befindet sich die jeweilige Überga- bedose für Telefon und Fernsehen, sowie Steckdosen. Im Multimediaverteiler be- findet sich zusätzlich eine separate Glas- faserleitung mit Übergabestecker.

Fernmeldenetz

Jede Wohnung erhält Datenanschluss- dosen mit RJ45 Steckerbuchse in Cat6A- Qualität. Die Verkabelung erfolgt mit Cat7-Kabeln. Je Buchse ist ein Kabel sternförmig vom Multimediaverteiler vorzusehen. Erschließung des Gebäudes durch die Telekom.

Antennenanlagen

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt über den Satelliten ASTRA 1b und terres- trisch über DVBT2. In den Zimmern 1-3 wird jeweils ein Einzelanschluss und im Wohnzimmer ein Doppelanschluss ins- talliert.

3.7. Rauchmelder

Die Wohnungen werden gemäß bay- erischer Bauordnung mit gemieteten Rauchmeldern, geeignet für Funkwar- tung, ausgestattet.

3.8. Aufzugsanlage

Das Haus erhält einen maschinenraum- losen Personenaufzug mit frequenz- geregeltem Antrieb. Wände innenseitig mit Edelstahlverkleidung, Spiegel und Edelstahlhandlauf an einer Seitenwand – Kabinenboden in Betonwerkstein – Kabinentüren, 2-teilige einseitig öff- nende Teleskopschiebetür, Stahl, end- lackiert oder in Edelstahl. Die Erdge- schosswohnungen sind von den Kosten für Wartung und Notruf für den Aufzug ausgenommen.

4. Außenbereich

4.1. Oberflächen

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage wird als Asphaltfläche ausgeführt, die Stellplätze sowie die Zugangswege zum Haus aus Betonpflaster, die FW-Zufahrt / Aufstell- fläche aus Rasenwaben oder Schotter- rasen, die Zufahrt zum Pelletkeller als gepflasterte Fahrspuren. Die Einfassung der Zufahrten aus Bordstein (Beton, grau) als Hoch- bzw. nach Erfordernis Tiefbord. Die Hauszugangswege werden mit Stahlband eingefasst.

Die Kfz-Stellplätze sind mit einem Car- port mit einer Dachbegrünung über- standen. Die Terrassen werden mit Be- tonplatten belegt. Farbe hellgrau, Dicke nach Beanspruchung, verlegt in Splitt- bett, Format: ca. 40x40 cm. Einfassung aus Stahlband oder Betonkeil. Traufstrei- fen mit Schotter, Einfassung mit Beton- Leistenstein, Farbe grau. Nördlich, an die Stellplatzanlage angrenzend, wird ein Eidechsenhabitat angelegt. Diese Fläche ist eine offene, sandige Waldbö- denfläche, die mit Schroppen, Findlingen, Totholz bzw. Wurzelstöcken ausgestat- tet wird.

4.2. Begrünung

Es handelt sich um ein bewaldetes Grundstück, teilweise sind Pflanzenbe- stände einer ehemaligen Gartennutzung vorhanden. Eingriffe im bewaldeten Be- reich finden nicht statt. Bei neuen Ve- getationsflächen wird Oberboden auf- getragen: bei Pflanzbeeten 40 cm, bei Rasen 20 cm stark, Bodenverbesserung organisch. Ausführung der Pflanzung und Ansaat mit Fertigstellungspflege. Entwicklungspflege durch die Eigentü- mergemeinschaft.

Die neuen Pflanzbeete in Gemein- schaftsflächen bestehend aus Stauden, Gräsern, Einzelsträuchern und bodende- ckenden Kleingehölzen. Rasenansaat als strapazierfähiger Gebrauchsrasen (Gär- ten) und Schattenrasen in der Fläche beim Kinderspielplatz. Es sind Bäume als Ersatzpflanzungen vorgesehen. Die Gärten werden mit einer geschnittenen Hecke eingefasst. Diese befindet sich bei den Gärten der Südseite des Gebäudes innerhalb des Zaunes, beim Nordgarten außerhalb des Zaunes.

4.3. Oberflächenentwässerung

Bei Anschluss von Tür- und Fensterele- menten erfolgt der Einbau begehbarer Rin- nen mit Abdeckung aus verzinktem Rost, wo nötig. Vor der Hauseingangstüre wird ein Fußabstreifer mit Bodenwanne vorge- sehen. Die versiegelten Flächen werden über Einläufe entwässert, die an das Ent- wässerungssystem angeschlossen sind, oder in Pflanzflächen entwässert.

4.4. Einfriedung, Müll- und Fahrradabstellbereich

Das Grundstück wird entlang der Heil- stättenstraße mit einem 1,20 m hohen Maschendrahtzaun versehen. Dieser Zaun umläuft auch die Stellplatzanlage und die Gärten. Die Zufahrt ins Grund- stück und der Übergang zu den privat genutzten Flächen wird mit einem Me- tallzaun eingefriedet. Die Gärten, die FW Fläche, die Zufahrt zum Pelletkeller und der Hauszugangsweg werden jeweils

mit Gartentüren / -toren verschlossen. Die Briefkasten- und Klingelanlage befin- det sich am Übergang der Zufahrt zum Hauszugangsweg.

Die östliche, nördliche und nordwest- liche Grundstücksgrenze, die im be- stehenden Wald verläuft, wird nicht mit Zaun versehen. Zur Einstellung der Müll- tonnen befindet sich ein Müllhaus neben der Zufahrt an der Heilstättenstraße.

Fahrradabstellplätze befinden sich im Bereich der Stellplatzanlage. Sie sind teilweise überdacht bzw. in einem Fahr- radhaus, teilweise sind diese auch offen. Als Fahrradständer werden teilweise Ein- stellständer und teilweise Anlehnbügel vorgesehen.

4.5. Ausstattung

Die Stellplatzanlage, das Müll- und Fahr- radhaus, sowie der Zuweg zum Haus werden mit Wand-, Decken- und Poller- leuchten ausgeleuchtet. Sie werden mit umweltschonenden Leuchtmitteln aus- gestattet.

Der Spielplatz der Wohnanlage wird wie folgt ausgestattet: Balancierhölzer, Bo- dentrampolin, Sandbagger, Calisthenics – Station, Sandspielfläche und Sitzmög- lichkeiten.

Hat das Stadtwaldjuwel Ihr Interesse geweckt?

Wir beraten Sie sehr gerne in einem persönlichen Gespräch.

Der Vertrieb erfolgt über die WBG Fürth durch:
Corinna Geisler & Sandra Zeinali

 0911 - 75 995 111

 0911 - 75 995 44

 info@wohnfuertth.de

 www.stadtwaldjuwel.de

Ein Projekt der:



Vertrieb durch:



Die wohnfürth Immobilien und Bauträger GmbH & Co. KG ist eine Tochter der WBG Fürth.
Alle Abbildungen und Grundrisse dienen nur der Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet. Das eingezeichnete Mobiliar ist nicht im Kaufpreis enthalten. Satzfehler und Irrtümer vorbehalten. Die Visualisierungen können von der tatsächlichen Umsetzung abweichen.

