

[studiosus]<sup>5</sup>

Lifestyle-Apartments  
für Studenten

Boarding-Apartments

# Apartment-Guide

Lageplan, Grundrisse und Baubeschreibung





Hotelturnm

Hauptbahnhof

St. Ulrich

Maximilianstraße

Zentrum

Hochschule

Universität

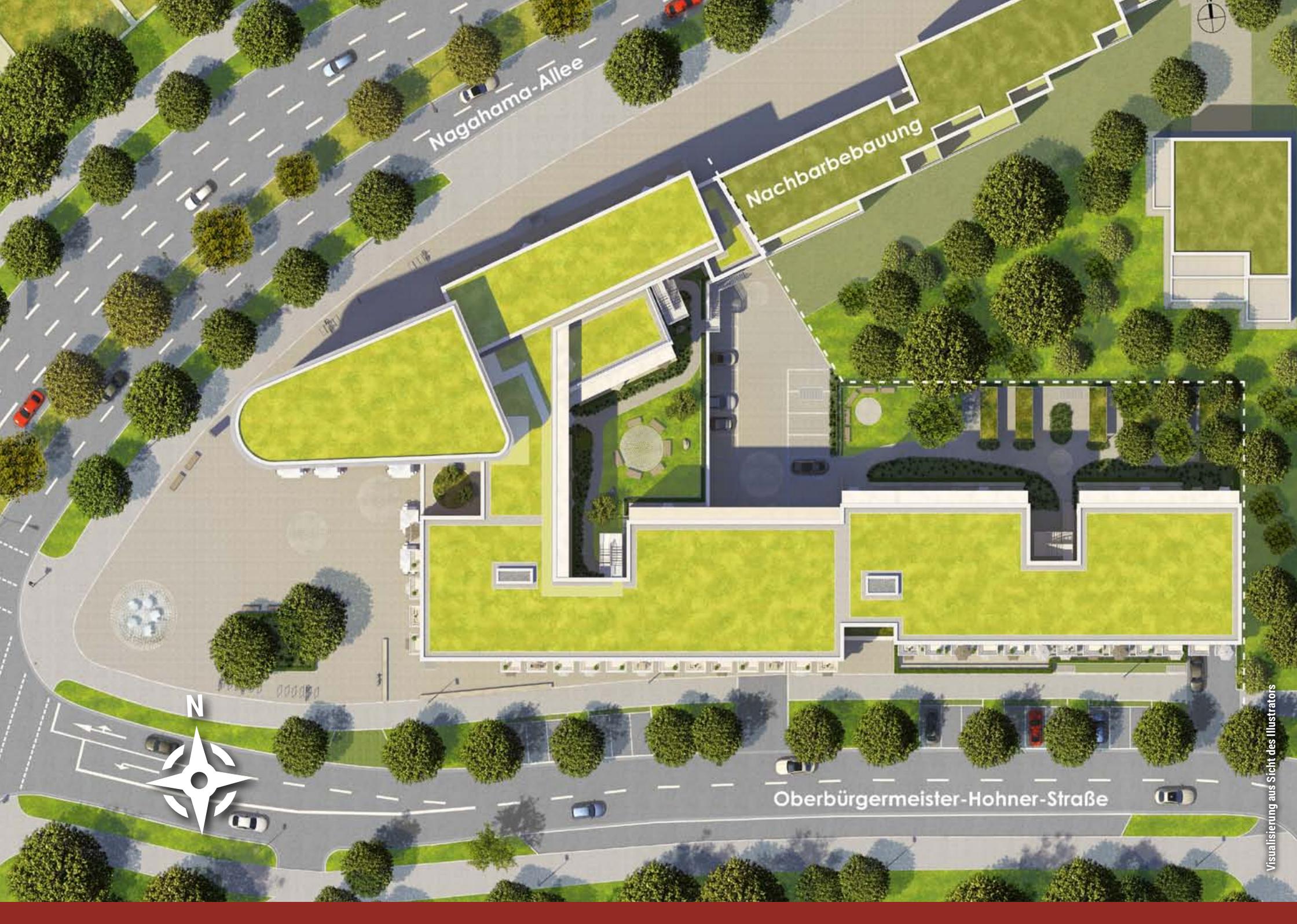
Zoo

City-Galerie

Textilmuseum

[studiosus] 5

LIFESTYLE-APARTMENTS FÜR STUDENTEN



Nagahama-Allee

Nachbarbebauung

Oberbürgermeister-Hohner-Straße



Visualisierung aus Sicht des Illustrators

# Übersicht zur Lage der Apartments

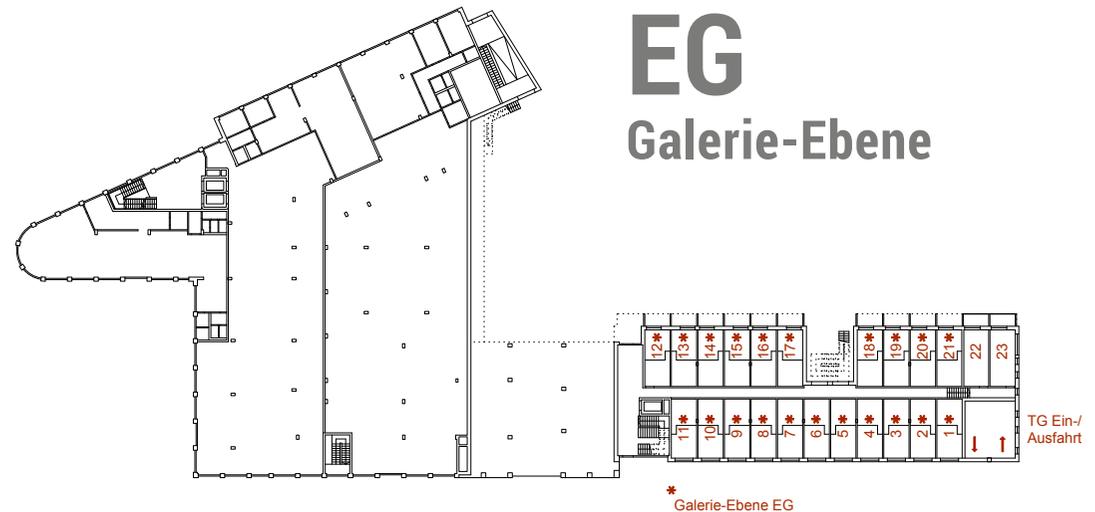
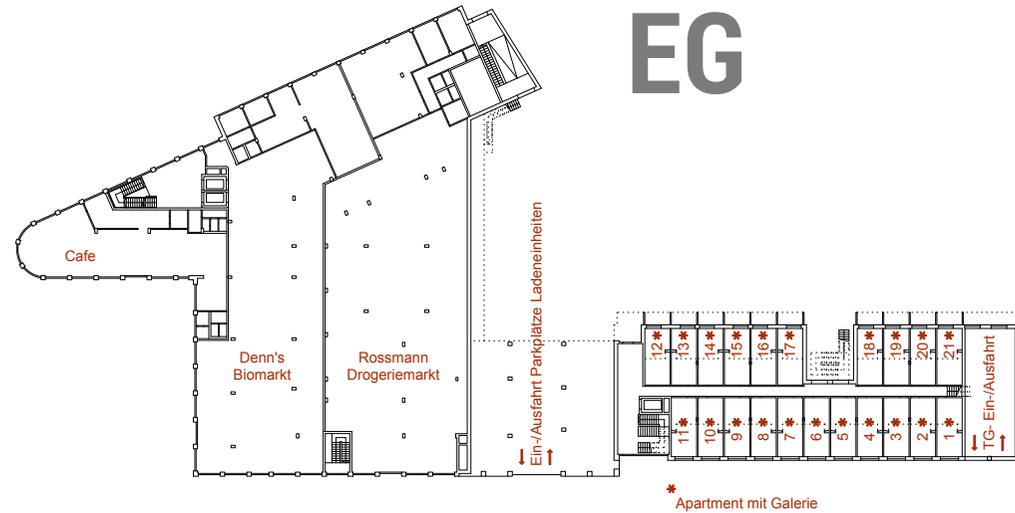
342 Studenten-Apartments  
24 Boarding-Apartments

Studenten-Apartments:  
12 verschiedene Grundrisse  
**20 bis 40 qm**

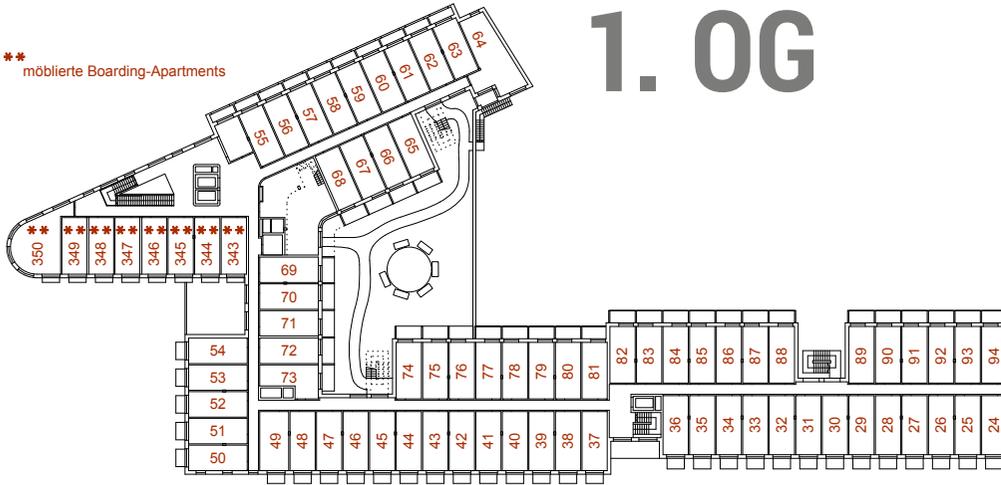
Jedes ein Raumwunder - mit Platz für Persönlichkeit und individuelle Entfaltung.

Boarding-Apartments:  
3 verschiedene Grundrisse

**20 bis 38 qm**  
Komplett möbliert mit hochwertigem Interieur, ready-to-live!



\*\* möblierte Boarding-Apartments



# 1. OG

\*\* möblierte Boarding-Apartments



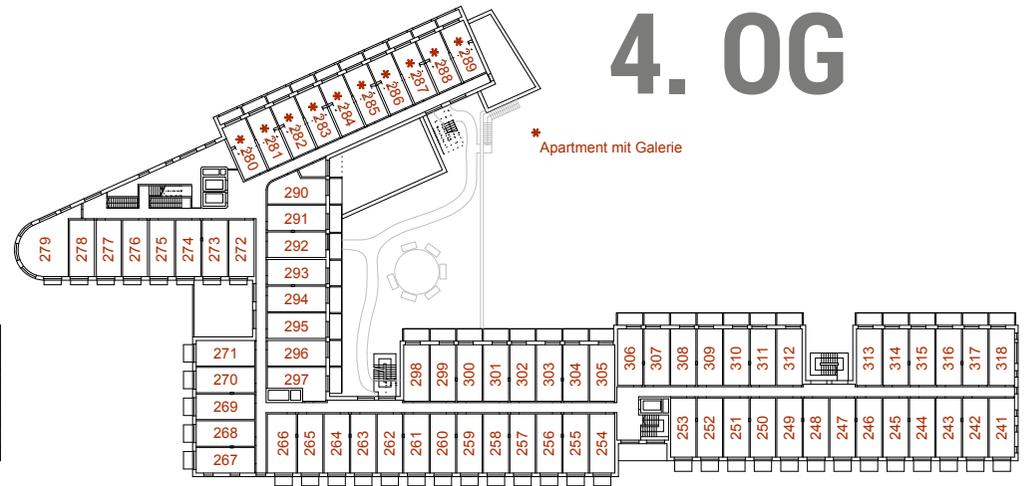
# 2. OG

\*\* möblierte Boarding-Apartments

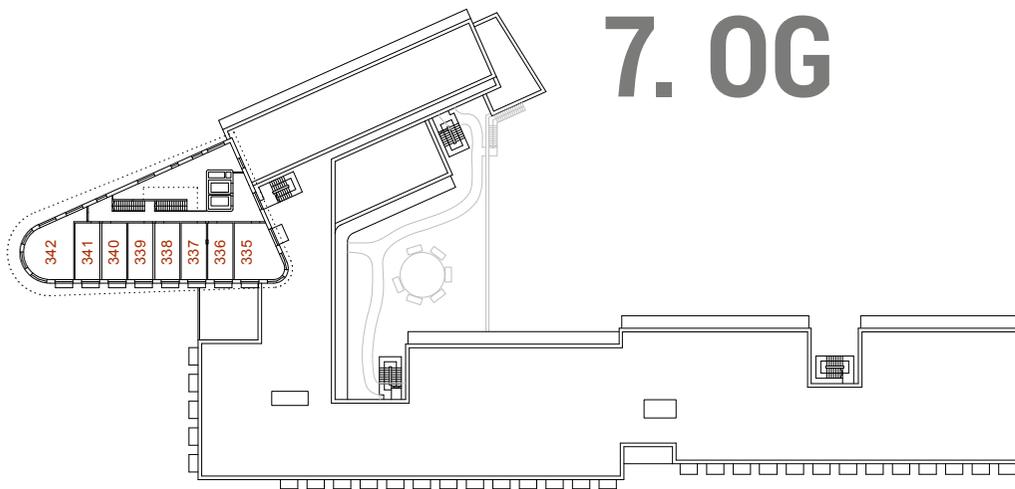
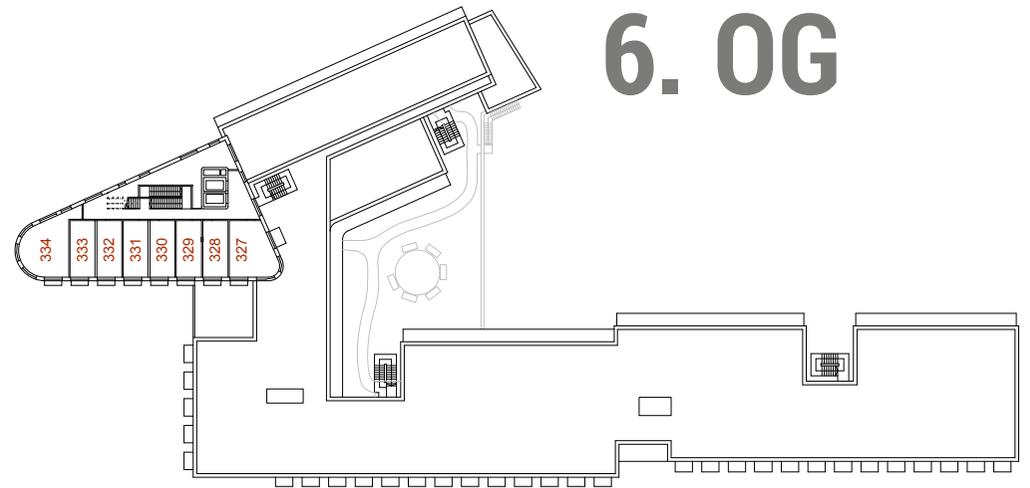
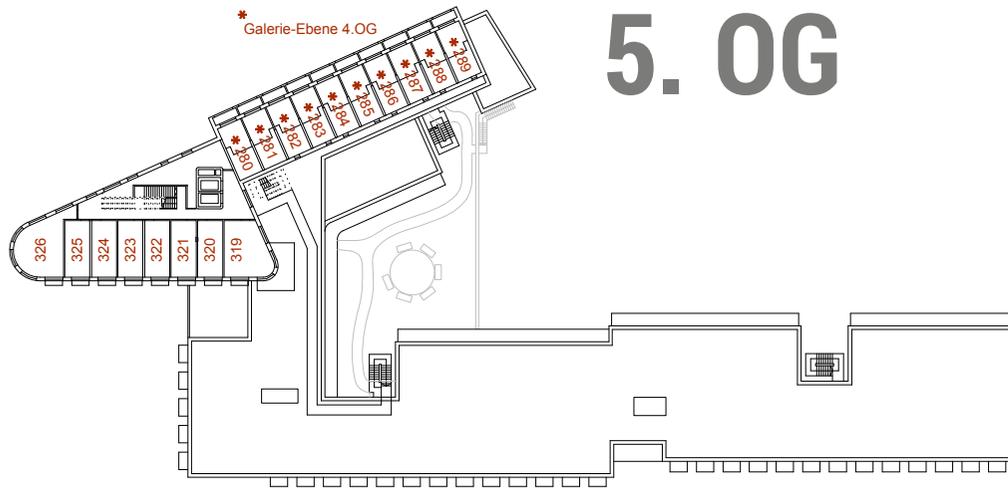


# 3. OG

\* Apartment mit Galerie



# 4. OG



# STUDENTEN-APARTMENTS STUDIOS „A“ BIS „I“



Ansicht mit Eingang von der Oberbürgermeister-Hohner-Straße aus

Visualisierung aus Sicht des Illustrators

# Studenten-Apartment Studio „A“ – 1 Zimmer

- Wahlweise: ✓ mit Balkon ✓ mit Terrasse ✓ mit Loggia
- zum Teil mit seitlichem Fenster
  - zum Teil mit großer Fensterfront

## 1. OBERGESCHOSS

– Balkon / Terrasse / Loggia / teils mit seitlichem Fenster / teils mit großer Fensterfront

Größe	Apartment-Nr.
21,0 qm	55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63
21,6 qm	82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92
21,9 qm	50
23,3 qm	69
23,4 qm	72
24,3 qm	49

## 2. OBERGESCHOSS

– Balkon / Loggia / teils mit seitlichem Fenster / teils mit großer Fensterfront

Größe	Apartment-Nr.
21,0 qm	126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135
21,6 qm	154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164
21,9 qm	121
22,5 qm	141, 144
24,3 qm	120

## 3. OBERGESCHOSS

– Balkon / Loggia / teils mit seitlichem Fenster / teils mit großer Fensterfront

Größe	Apartment-Nr.
21,0 qm	198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207
21,6 qm	228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238
21,9 qm	193
22,4 qm	214
22,5 qm	215
22,6 qm	218
24,3 qm	192

## 4. OBERGESCHOSS

– Balkon / Loggia / teils mit seitlichem Fenster / teils mit großer Fensterfront

Größe	Apartment-Nr.
19,8 qm	278
21,6 qm	306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316
21,9 qm	267
22,5 qm	291, 292, 293, 296
24,3 qm	266

## 5. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
19,8 qm	325

## 6. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
19,8 qm	333

## 7. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
19,8 qm	341



# Studenten-Apartment Studio „A“ – 1 Zimmer spiegelverkehrt

Wahlweise: ✓ mit Balkon  
• zum Teil mit seitlichem Fenster

## ERDGESCHOSS GALERIE-EBENE – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,2 qm	22
21,6 qm	23

## 1. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,6 qm	93, 94

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

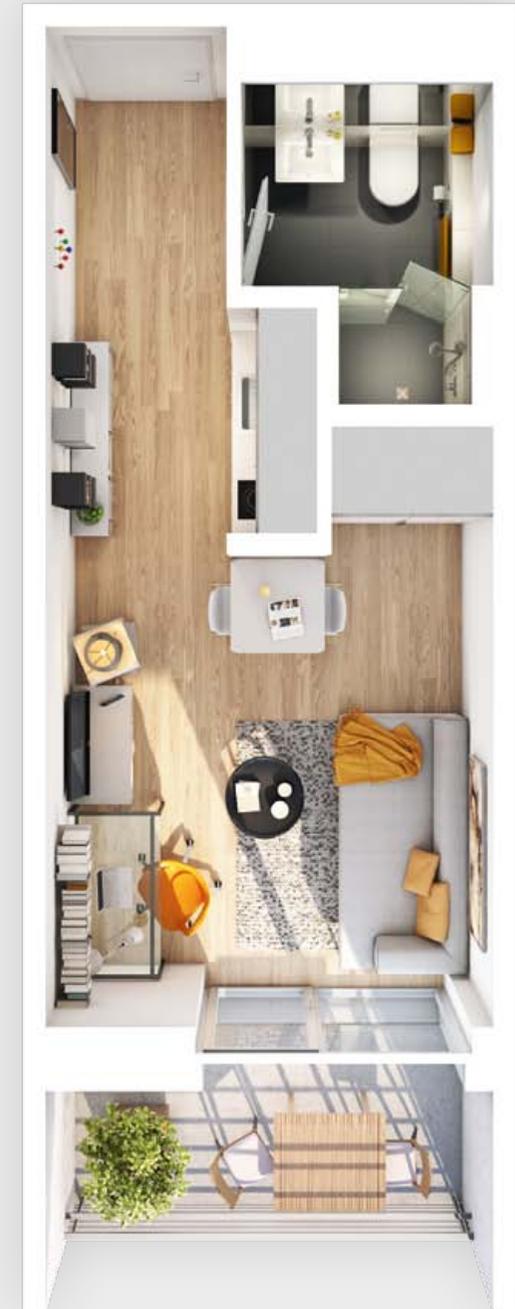
Größe	Apartment-Nr.
21,6 qm	165, 166

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,6 qm	239, 240

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,6 qm	317, 318



# Studenten-Apartment Studio „A“ – 1 Zimmer mit Badvariante

Wahlweise: ✓ mit Balkon ✓ mit Terrasse

## 1. OBERGESCHOSS – Balkon / Terrasse

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	81
22,1 qm	77, 78, 79, 80
22,8 qm	76
23,0 qm	74, 75
23,9 qm	65, 66, 67, 68, 70
24,0 qm	71

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	153
22,1 qm	146, 147, 148, 149, 150, 151, 152
23,0 qm	137, 138, 139, 140, 142, 143

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	227
22,1 qm	220, 221, 222, 223, 224, 225, 226
23,0 qm	209, 210, 211, 212, 216, 217

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	275, 276, 277
20,5 qm	272, 273, 274
22,0 qm	305
22,1 qm	298, 299, 300, 301, 302, 303, 304
23,0 qm	294, 295

## 5. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	322, 323, 324
20,5 qm	320, 321

## 6. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	330, 331, 332
20,5 qm	328, 329

## 7. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	338, 339, 340
20,5 qm	336, 337



# Studenten-Apartment Studio „B“ – 1 Zimmer

- ✓ mit Balkon
- zum Teil mit seitlichem Fenster

## 1. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,7 qm	24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

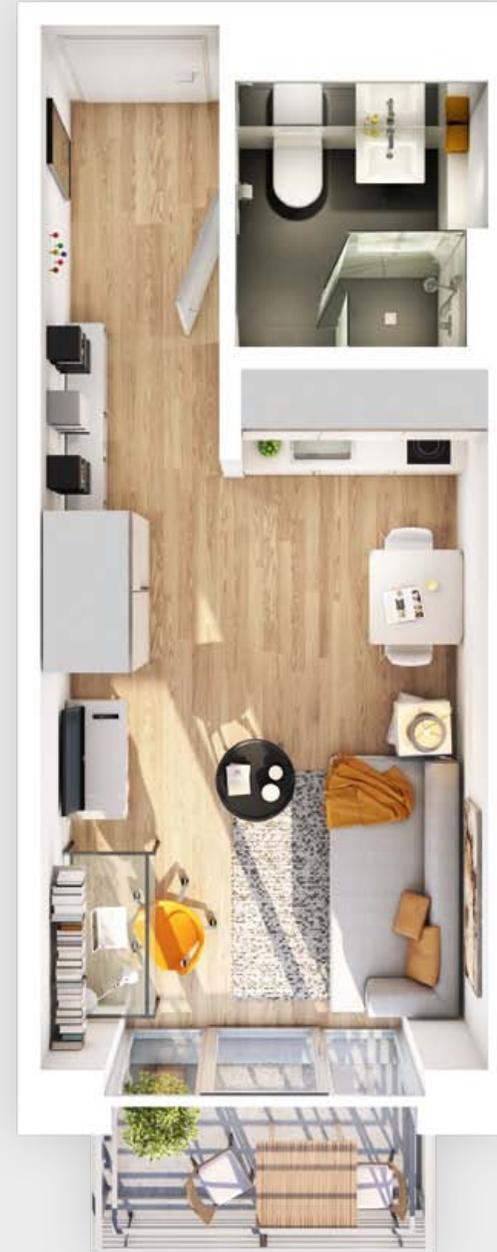
Größe	Apartment-Nr.
21,7 qm	95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,7 qm	167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
21,7 qm	241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253



# Studenten-Apartment Studio „B“ – 1 Zimmer mit Badvariante

✓ mit Balkon

## 1. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48
22,1 qm	51, 52, 53, 54

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119
22,1 qm	122, 123, 124, 125

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191
22,1 qm	194, 195, 196, 197

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
22,0 qm	254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265
22,1 qm	268, 269, 270, 271



# Studenten-Apartment Studio „C“ – 1 Zimmer

Wahlweise: ✓ mit Balkon  
✓ mit Terrasse

## 1. OBERGESCHOSS – Terrasse

Größe	Apartment-Nr.
24,1 qm	73

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
23,5 qm	145

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
23,5 qm	219

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
23,5 qm	297



# Studenten-Apartment Studio „D“ – 1 Zimmer

✓ mit Dachterrasse und seitlichem Eingang

## 4. OBERGESCHOSS – Dachterrasse und seitlicher Eingang

Größe	Apartment-Nr.
23,1 qm	290



# Studenten-Apartment Studio „E“ – 1,5 Zimmer

Wahlweise:

- ✓ mit Balkon, Dachterrasse und separater Schlafnische
- ✓ mit 2x Balkon und separater Schlafnische

5. OBERGESCHOSS – Balkon, Dachterrasse und separate Schlafnische

Größe	Apartment-Nr.
-------	---------------

38,7 qm	319
---------	-----

6. OBERGESCHOSS – 2 Balkone und separate Schlafnische

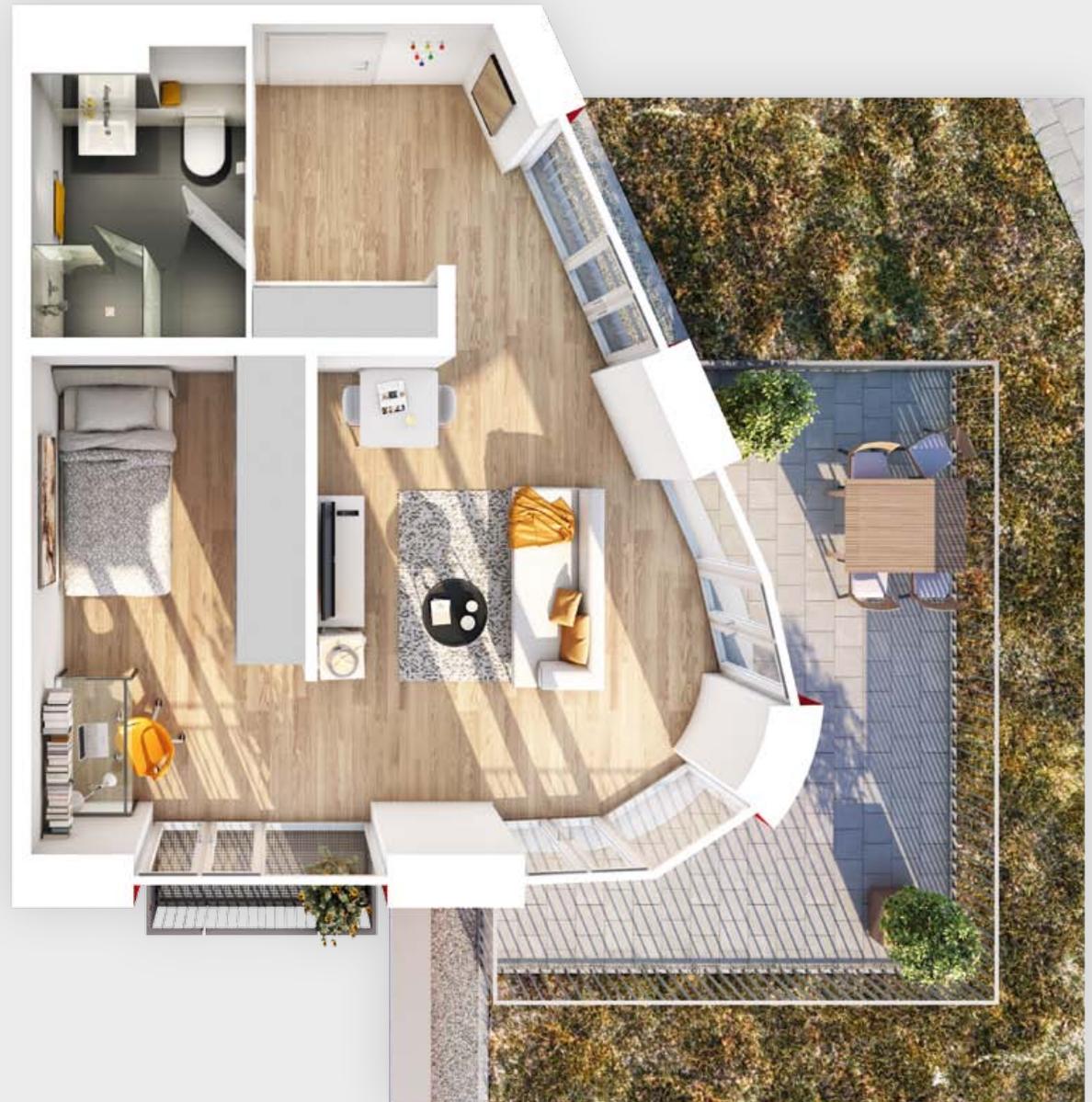
Größe	Apartment-Nr.
-------	---------------

36,3 qm	327
---------	-----

7. OBERGESCHOSS – 2 Balkone und separate Schlafnische

Größe	Apartment-Nr.
-------	---------------

36,3 qm	335
---------	-----



# Studenten-Apartment Studio „F“ – 1,5 Zimmer

✓ mit Balkon und separatem Schlafrum

## 4. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
37,9 qm	279

## 5. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
38,0 qm	326

## 6. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
37,9 qm	334

## 7. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
38,0 qm	342



# Studenten-Apartment Studio „G“ – 1 Zimmer

✓ mit Balkon



3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
-------	---------------

37,4 qm	213
---------	-----

# Studenten-Apartment Studio „H“ – 2 Zimmer ideal für die kleine WG

✓ mit Balkon

## 1. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
40,3 qm	64

## 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
40,3 qm	136

## 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
40,3 qm	208



# Studenten-Galerie Apartment Studio „I“ – 1,5 Zimmer

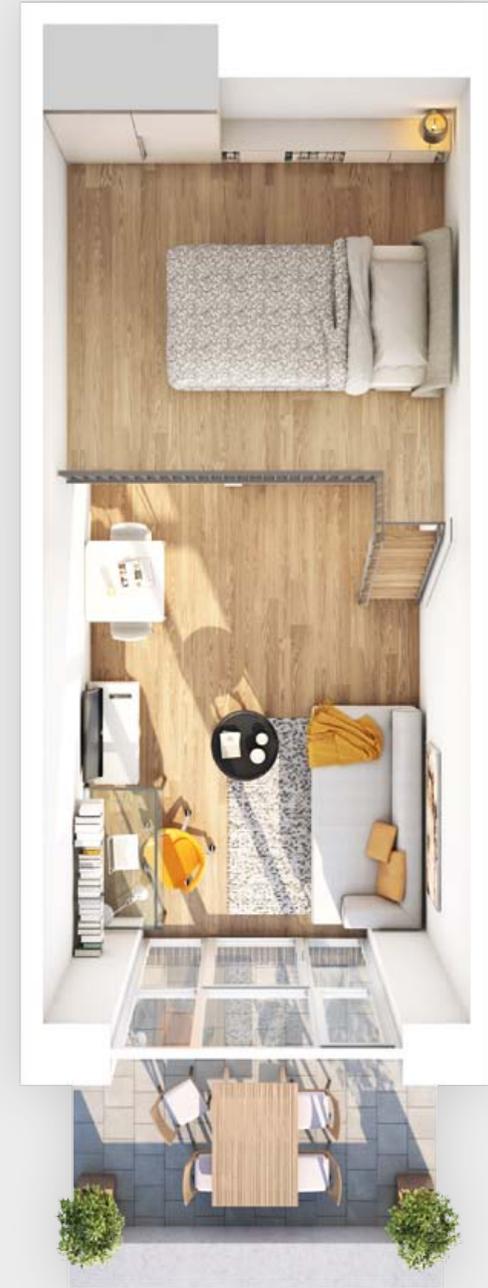
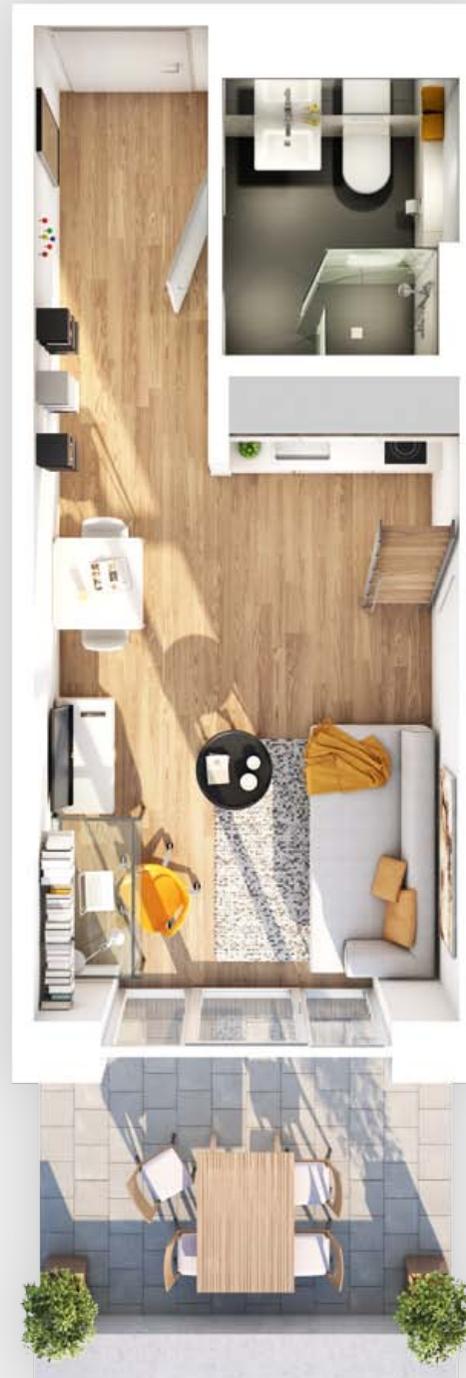
Wahlweise: ✓ mit Terrasse  
✓ mit Loggia

## ERDGESCHOSS – Terrasse

Größe	Apartment-Nr.
31,7 qm	1, 21
31,8 qm	13, 14, 15, 16, 19, 20
31,9 qm	2, 3, 4, 5
32,1 qm	12, 17, 18
33,6 qm	7, 8, 9, 10, 11
33,7 qm	6

## 4. OBERGESCHOSS – Loggia

Größe	Apartment-Nr.
30,1 qm	281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288
30,4 qm	280, 289



Galerieebene

# Studenten-Galerie Apartment Studio „I“ – 1,5 Zimmer



Wohnbeispiel Apartment mit Galerieebene

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



Galerieapartments an der Nagahama-Allee



... an der Oberbürgermeister-Hohner-Straße



... und im Innenhof zum Garten hin



Visualisierungen aus Sicht des Illustrators

# Die Ausstattungsmerkmale für **Studenten-Apartments** in studiosus 5 im Überblick

## WOHNKOMFORT:

- › Große Verglasungen und bodentiefe Fenster sorgen für tageslichthelle Lernatmosphäre
- › Fußbodenheizung - angenehm, platzsparend, unsichtbar und für jeden Raum separat regulierbar
- › Hochwertiges Bad - schwellenfreie Dusche mit Glastüren, wandfüllender Kristallspiegel, stilvolle Fliesen- und Badkeramik, zusätzliche integrierte Wandheizung
- › Jedes Apartment mit Outdoor-Bereich: Balkon, Terrasse, Dachterrasse oder Loggia
- › Einbauküche als Multitalent: Ceran-Kochfeld, Mikrowelle mit Grill, Kühlschrank mit Gefrierfach, teilweise Geschirrspüler als Sonderwunsch möglich
- › Besonders strapazierfähiges und pflegeleichtes Echtholzparkett
- › Elektrische Außen-Jalousien als verstellbarer Sicht- und Sonnenschutz
- › Anschluss für Internet, Telefonie und TV

## SICHERHEIT & ORDNUNG:

- › Doorman - freundlicher Helfer, Ordnungshüter und „Sicherheitsschwelle“
- › Sicherheitskontrollgänge
- › Videoüberwachung in relevanten Bereichen
- › Türöffner mit Gegensprechanlage
- › Helle und übersichtliche Treppenaufgänge und Tiefgarage
- › Hausmeister-Team für Haus und Garten

## GEMEINSCHAFT & KOMMUNIKATION:

- › Community-Lounge mit Flatscreen-Fernseher, Lounge-Sitzmöbel, Kickerkasten
- › Fitness-Deck mit Sportgeräten
- › Community Outdoor: Garten mit Sitzmöbeln im 1. Obergeschoss

## INFRASTRUKTUR:

- › 2 repräsentative Entrées - zum Teil mit Lounge-Möbeln
- › 3 elegante Aufzüge pro Etage - damit's schneller geht
- › Wasch- und Trockenräume auf den Wohnetagen - nicht im Keller!
- › Großzügige Treppenhäuser für reibungslosen Ein- und Umzug
- › Farbkonzept erleichtert die Orientierung und belebt die Sinne
- › Fahrradabstellraum im UG
- › Überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich
- › Tiefgaragenstellplatz optional
- › Gartenkünstlerisch gestaltete Außenanlagen nach Feng Shui



Lebendiges studiosus-Farbkonzept



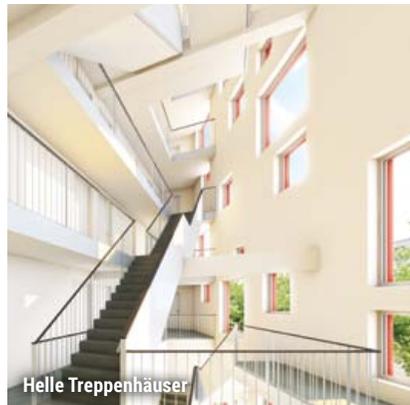
Sicht- und Sonnenschutz durch verstellbare Jalousien



Moderne Küchenausstattung



Stilvolle Bodenbeläge, u.a. Naturstein



Helle Treppenhäuser



Fußbodenheizung und integrierte Bad-Wandheizung



Integrierte Mikrowelle mit Grillfunktion



Strapazierfähiges und pflegeleichtes Echtholzparkett



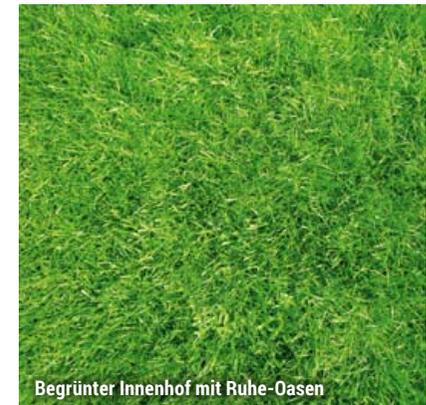
Moderne Kommunikationstechnik



Hochwertige Badkeramik und -armaturen



Cerankochfeld mit 2 Kochfeldern



Begrünter Innenhof mit Ruhe-Oasen

**BOARDING-APARTMENTS  
IM TURM / 1. OG BIS 3. OG  
TYP „J“ UND „K“**



**Gesamtansicht mit Vorplatz auf der Eingangsseite Oberbürgermeister-Hohner-Straße**

Visualisierung aus Sicht des Illustrators



# Boarding-Apartment, möbliert

## Typ „J“ – 1,5 Zimmer

✓ mit Balkon und separatem Schlafrum

### 1. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
38,0 qm	350

### 2. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
37,9 qm	358

### 3. OBERGESCHOSS – Balkon und separater Schlafrum

Größe	Apartment-Nr.
38,0 qm	366





[studiosus] 5



Komplett möbliertes Boarding-Apartment  
Fragen Sie nach einem Muster-Apartment zur Besichtigung!  
Visualisierung aus Sicht des Illustrators

# Boarding-Apartment, möbliert

## Typ „K“ – 1 Zimmer

✓ mit Balkon

### 1. OBERGESCHOSS – Balkon

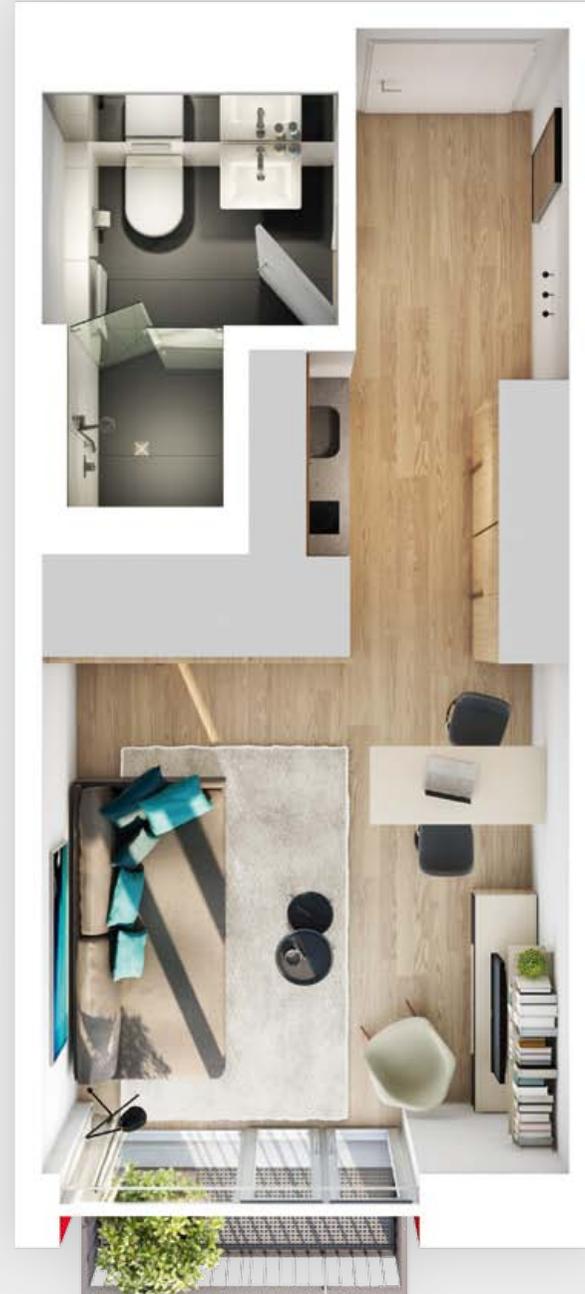
Größe	Apartment-Nr.
19,7 qm	349

### 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
19,7 qm	357

### 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
19,7 qm	365



# Boarding-Apartment, möbliert

## Typ „K“ – 1 Zimmer mit Badvariante

✓ mit Balkon

### 1. OBERGESCHOSS – Balkon

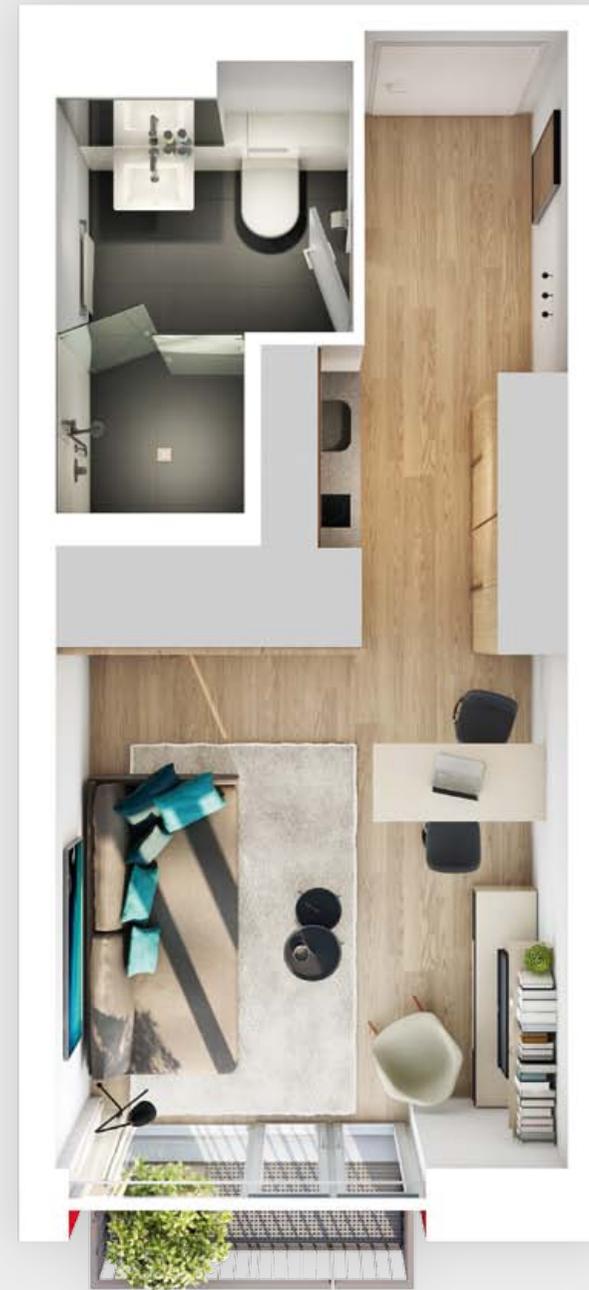
Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	346, 347, 348
20,5 qm	343, 344, 345

### 2. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	354, 355, 356
20,5 qm	351, 352, 353

### 3. OBERGESCHOSS – Balkon

Größe	Apartment-Nr.
20,3 qm	362, 363, 364
20,5 qm	359, 360, 361



# Die Ausstattungsmerkmale für **Boarding-Apartments** im Überblick

## KOMFORT:

- › Große Verglasungen und bodentiefe Fenster sorgen für tageslichthelle Atmosphäre
- › Fußbodenheizung - angenehm, platzsparend, unsichtbar und für jeden Raum separat regulierbar
- › Hochwertiges Bad - schwellenfreie Dusche mit Glastüren, wandfüllender Kristallspiegel, stilvolle Fliesen- und Badkeramik, zusätzliche integrierte Wandheizung
- › Jedes Apartment mit Balkon
- › Aufwändige individuelle Schreinereinbauten
- › Designer-Möbel
- › Einbauküche als Multitalent: Ceran-Kochfeld, Mikrowelle mit Grill, Kühlschrank mit Gefrierfach, Geschirrspüler
- › Besonders strapazierfähiges und pflegeleichtes Echtholzparkett
- › Praktischer Sicht- und Sonnenschutz durch elektrisch verstellbare Jalousien
- › Anschluss für Internet, Telefonie und TV

## SICHERHEIT & SERVICE:

- › Concierge - freundlicher Helfer, Ordnungshüter und „Sicherheitsschwelle“
- › Sicherheitskontrollgänge
- › Videoüberwachung in relevanten Bereichen
- › Türöffner mit Gegensprechanlage
- › Helle und übersichtliche Treppenaufgänge und Tiefgaragen
- › Hausmeister-Team für Haus und Garten

## INFRASTRUKTUR:

- › Repräsentatives Treppenhaus
- › Entrée mit Concierge-Empfang im 1. OG
- › Lounge-Zonen
- › 2 elegante Aufzüge auf jeder Etage - damit's schneller geht
- › Paketdepot und Lager für Wäsche-Service im UG
- › Tiefgaragenstellplatz optional

# Baubeschreibung

## studiosus 5

**Nagahama-Allee / Oberbürgermeister-Hohner-Straße, 86153 Augsburg**

**Bauherr: SWI Schimpel & Winter Hausbau GmbH**

### Vorbemerkung

studiosus 5 ist ca. 1000 Meter vom historischen Zentrum und von der Hochschule entfernt. Die Straßenbahnhaltestelle „Textilmuseum“ liegt direkt hinter dem benachbarten Textilmuseum. Die Fahrtzeit zur Universität beträgt 15 Minuten. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die City-Galerie mit rund 100 Fachgeschäften.

Somit liegt studiosus 5 an der Nahtstelle zwischen der Augsburger Altstadt mit der angrenzenden City-Galerie und der hochinteressanten Entwicklung rund um das Textil- und Industriemuseum TIM. Industriedenkmäler aus der textilen Vergangenheit Augsburgs wurden hier umgenutzt, Gründerzeitvillen revitalisiert und eine Vielzahl neuer Wohnungen errichtet.

Der 8-geschossige Turm von studiosus 5 wird als städtebauliche Dominante mit dem Grundriss einer Parabel und einem vorgelagerten öffentlichen Platz den Beginn des „neu“ entstandenen Viertels definieren.

Im Bereich der Nagahama-Allee schließt ein 5-geschossiger Baukörper mit einer markanten Loggien-Struktur an, im Bereich der Oberbürgermeister-Hohner-Straße stellen zwei versetzte Baukörper die Verbindung zum Textil- und Industriemuseum her.

Impulsgeber sowohl für die Struktur der Fassaden als auch deren farbliche Gestaltung sind die beiden benachbarten Textil-Industriedenkmäler TIM und der Augsburger Glaspalast. Zwei unterschiedliche Ziegelöne, ein warmes Maisgelb und ein gebrochenes Weiß treten in Dialog mit der Umgebung und bewirken zugleich eine unverwechselbare eigene Identität.

studiosus 5 realisiert 342 Studenten- und 24 Boarding-apartments, Ladeneinheiten, 1 Tiefgarage mit 96 Pkw-Stellplätzen sowie 26 oberirdische Stellplätze im westlichen Hofbereich für die Läden. Fahrradstellplätze sind im Untergeschoss in separaten Fahrradräumen sowie erdgeschossig im nordöstlichen Bereich der Freianlagen als überdachte Konstruktion mit extensiver Dachbegrünung verortet.

Ziel des architektonischen Entwurfs ist die Schaffung von Vielfalt, Lebendigkeit und Individualität. Sämtliche Apartments verfügen über Terrassen, Balkone, Loggien oder Dachterrassen.

Großer Wert wird auf die jeweilige Situation bezogene und hochwertige Gestaltung der Außenanlagen gelegt. Der im Osten vorgelagerte öffentliche Platz ist im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Augsburg und dem Bauherrn zu errichten und geht ins Eigentum der Stadt Augsburg über (gegenwärtige Vertragslage).

Zugunsten der Errichtung eines Wasserspiels auf diesem öffentlichen Platz wird aktuell der Verbleib / die Rücküberweisung dieser Fläche im / ins Eigentum des Bauherrn verhandelt.

Bei der Planung und der für die Gestaltung maßgeblichen Materialauswahl werden die Grundsätze des Feng-Shui und der Geomantie berücksichtigt. Besonders hervorzuheben ist der Einbau einer Feng-Shui-Spiegelfolie im Bereich der Tiefgaragendecke. Die Spiegelfolie trägt dazu bei, geo-biologische Belastungen zu harmonisieren und die Vitalenergie im Gebäude zu erhöhen. Die Folie ist zudem eine Schutzfolie gegen Radongas.

Ein 2-geschossiger Gemeinschaftsbereich mit Galerie bietet für die Studenten Raum für Kommunikation, Freizeit und Arbeiten in der Gruppe.

Die Boarding-Lounge im 8-geschossigen freien Treppenraum bietet auf Grund der kaskadenhaft angeordneten Treppenläufe interessante Perspektiven.

Sämtliche tragenden Bauteile sind nach statischer Berechnung und Prüfung bemessen.

Die gesamte Baumaßnahme wird durch einen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) entsprechend Baustellenverordnung überwacht.

## 1. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Öffentliche Erschließungsstraße vorhanden; ferner Wasser-, Strom-, Fernwärme- und Kanalanschluss an das öffentliche Netz; Telefon- und Breitbandkabelanschluss, alternativ Glasfaserkabelanschluss, Festlegung durch den Bauherrn.

## 2. Umweltfreundlicher Fernwärmeanschluss, Ökologie, KfW 70 Standard

Die Stadtwerke Augsburg (SWA) erzeugen zentral in modernen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen aus der Abwärme der Stromerzeugung Heizenergie, die direkt in die Gebäude transportiert und dort über Wärmetauscher dem Heizkreislauf und der Warmwasserbereitung zugeführt wird.

Durch diese zentrale und effiziente Art der Energieerzeugung mit einem Wirkungsgrad von bis zu 90% wird die Belastung der Umwelt mit dem Treibhausgas Kohlendioxid wesentlich verringert. Im Vergleich zu einer konventionellen Beheizung mit Gas verringert sich die CO<sub>2</sub>-Emission um über 40%, im Vergleich zu Heizöl um über 60%.

Fernwärme erfüllt daher das Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz (EEWärmeG), da die Bundesregierung Wärme aus hocheffizienter Kraft-Wärme-Kopplung auf eine Stufe mit erneuerbaren Energien stellt.

studiosus 5 erfüllt die Anforderungen an den KfW 70 Standard.

## 3. Rohbau

### 3.1 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Fundamente, Rohr- und Leitungsgräben; fachgerechte Wiederverfüllung einschließlich Verdichtung der Arbeitsräume.

### 3.2 Fundamente

Bodenplatte aus bewehrtem Stahlbeton und / oder Streifen- und Einzelfundamente gemäß statischer Berechnung; Fundamenterde mit Hauptpotenzialausgleich.

### 3.3 Tragkonstruktion

Bewehrter Stahlbeton und / oder Mauerwerk gemäß statischer Berechnung.

### 3.4 Nicht tragende Wände

Beton, Mauerwerk oder Gipskarton-Ständerwände.

### 3.5 Installationsschächte, Vormauerungen

Installationsschächte bzw. Vormauerungen in Ziegel-, Beton- bzw. Trockenbauweise.

### 3.6 Decken

Stahlbetondecken, -unter- und -überzüge gemäß statischer Berechnung.

### 3.7 Treppen

Innentreppen der Treppenhäuser aus Stahlbeton, in Ortbeton oder Fertigteilausführung; Außentreppen aus Stahl, tragende Teile sowie Geländer und Handläufe feuerverzinkt, Treppenstufen als feuerverzinkte Gitterroste alternativ z. T. in Stahlbetonausführung.

### 3.8 Balkone, Loggien, Terrassen und Dachterrassen

Balkone und Loggien als Stahlbetonplatten, von Apartmentdecken thermisch getrennt bzw. vorgehängte Stahlbeton-Fertigteilelemente; Oberfläche in geglätteter Ausführung. 1. OG im Bereich Nagahama-Allee (Nr. 55 bis Nr. 63) sowie im Bereich Loggia Concierge mit Betonsteinplatten belegt. Dachterrassen und Terrassen der Garten-Apartments mit Betonsteinplatten belegt, alternativ in

Holzausführung; Festlegung durch den Bauherrn.

Trennwände der Balkone, Loggien und Terrassen farblich abgestimmt auf das Gesamtkonzept; im Bereich der Garten-Apartments zum Teil mit einem zusätzlichen Rank-Element ausgeführt.

### 3.9 Dachkonstruktion

Massive Stahlbetonkonstruktion mit Wärmedämmung gemäß Energie-Einsparverordnung, Ausführung als Warmdach bzw. Umkehrdach; Verlegung der Wärmedämmung mit Abdichtung größtenteils im Gefälle, in Teilbereichen ohne Gefälle.

Extensive Dachbegrünung mit umlaufenden Betonplattenstreifen bzw. Kiesstreifen.

## 4. Wärmedämmverbundsystem

Wärmedämmverbundsystem gemäß Energie-Einsparverordnung (EnEV 2013/2014) und gemäß KfW 70 Standard.

## 5. Ausbau

### 5.1 Spenglerarbeiten

Sämtliche Spenglerarbeiten, wie z. B. Fallrohre, Verwahrungen und Verkleidungen in Titan-Zink und Edelstahl, alternativ in Aluminium.

### 5.2 Fenster und Fenstertüren

a) Apartmentfenster und Fenstertüren, Fenster im Gemeinschaftsraum: Aus Kunststoffprofilen (mit RAL-Gütezeichen oder gleichwertig) als Mehrkammernsystem nach Wärme- und Schallschutzberechnung; farblich abgestimmt auf das Gesamtkonzept, Festlegung durch den Bauherrn; Profile mit gültigem Prüfzeugnis und Zulassungsbescheid; 3-Scheiben-Wärme-Isolierverglasung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014) und

zusätzlich gemäß KfW 70 Standard; Fenster mit Einhel-Dreh-Kipp-Beschlag, teilweise mit Festverglasung.

Einteilige Fensterelemente grundsätzlich als Drehkipp-Flügel, bei mehrteiligen Elementen ebenfalls mindestens 1 Drehkipp-Flügel, die detaillierte Festlegung erfolgt im Rahmen der Werkplanung; Festlegung durch den Bauherrn; Fenster mit formschönen Fenstergriffen aus Leichtmetall bzw. Edelstahl, mit Fehlbedienungssperre und einbruchshemmenden Schließplatten.

Fenster- und Fenstertüren bei den Apartments im Bereich der Turmrundung (Nr. 279, 326, 334, 342, 350, 358, 366) als Verbundfenster bzw. Kastenfensterkonstruktion, Materialwahl gemäß schallschutztechnischen Anforderungen und nach Wahl des Bauherrn in Holz-Alu- oder Kunststoffausführung.

Fensterbänke außen aus Leichtmetall mit seitlichem Abschlussprofil zur Aufnahme von Längenänderungen des Materials.

b) Fassadenelemente im Bereich der Ladeneinheiten (EG) sowie Hauszugänge: Als Leichtmetallkonstruktion farblich abgestimmt auf das Gesamtkonzept; nach Wärme- und Schallschutzberechnung; Profile mit gültigem Prüfzeugnis und Zulassungsbescheid; Wärmeisolierverglasung gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014).

c) Kellerfenster: In Kunststoffausführung mit Isolierverglasung; vorgesetzte Kellerlichtschächte mit verzinkter Gitterrostabdeckung; befahrbare Kellerlichtschächte gemäß statischer Anforderung.

### 5.3 Sonnenschutz / Blendschutz / Sichtschutz

Außen-Jalousien mit elektrischem Antrieb vor sämtlichen bodentiefen Verglasungselementen der Apartments mit einer Breite von 1,00 m und mehr; vor den übrigen Verglasungselementen der Apartments Rollläden; jeweils farblich abgestimmt auf das Gesamtkonzept.

### 5.4 Türen

a) Hauszugänge: Als thermisch getrennte Aluminiumrahmenkonstruktion entsprechend statischen Erfordernissen; ausgestattet mit Verbundsicherheitsglas, Obentürschließer, Feststeller, Drückergarnitur in Edelstahl, Zylinderschloss; elektrischem Türöffner beim Hauptzugang.

b) Zugangstüren zu den Ladeneinheiten: Als Aluminiumrahmenkonstruktion mit automatischer Öffnungsfunktion oder als automatische Ganzglas-Schiebetür, jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

c) Apartmenteingangstüren: Als Stahlzargenkonstruktion mit schallhemmendem Türblatt, Absenkdichtung, umlaufender Falzdichtung, Profilzylinder mit Sicherheitsbeschlag, Türspion und 3-fach Verriegelung; Türblatt kunststoffbeschichtet, farblich abgestimmt auf das Gesamtfarbkonzept; soweit brandschutztechnisch erforderlich Eingangstüren gem. behördlicher Auflagen mit einem Obentürschließer ausgestattet.

d) Apartmentinnentüren: Stahlzargenkonstruktion mit umlaufender Falzdichtung, Türblatt kunststoffbeschichtet, farblich abgestimmt auf das Gesamtfarbkonzept; formschöne Türgriffe aus Leichtmetall oder Edelstahl mit Rundrosette und Bundbartschloss, in Bädern Badgarnituren (kein Bundbartschloss). Apartments im Bereich der Turmrundung (Nr 279, 326, 334, 342, 350, 358, 366) mit

zusätzlicher Schiebetür zum Schlafbereich.

e) Sonstige Türen: Keller- sowie Technik- und Funktionsräume mit selbstschließenden Metalltüren gemäß behördlicher Auflage; Außentüren an den Fahrradrampen mit motorischer Öffnung und Zugangskontrolle; Treppenhauseingangstüren mit gedämpftem Obentürschließer; Zwischentüren in den Apartment-Fluren entsprechend behördlicher Auflagen und als verglaste Rahmentüren mit elektronischer Offenhaltung.

### 5.5 Außenputz

Mineralischer Oberputz bauphysikalisch abgestimmt auf das Wärmedämmverbundsystem.

### 5.6 Estricharbeiten

In den Apartments (mit Ausnahme der Galerien) schwimmender Estrich auf Trittschall- und Ausgleichdämmung.

In den Kellerräumen Zementestrich auf Trennlage bzw. soweit bauphysikalisch erforderlich mit zusätzlicher Trittbzw. Wärmedämmung, Oberfläche glatt abgestrichen und mit Fußbodenbeschichtung versehen.

### 5.7 Trockenbauarbeiten

a) Apartments: Innenwände, Installationsschächte, Installationsvorsatzschalen und soweit vorhanden, abgehängte Decken und Ver- bzw. Abkofferungen in Gipskartonbauweise, Platten gespachtelt und geschliffen; sämtliche Elemente mit Ausnahme der Decken doppelt beplankt; Zur Erhöhung des Schallschutzes werden die Apartmenttrennwände als Doppel-Ständer-Wände ausgeführt. Die Ständer werden hierbei durch Distanzstreifen voneinander schalltechnisch entkoppelt. Eine doppelte innenliegende Dämmung, sowie eine doppelte Beplankung jeweils

außen mit speziellen Schalldämmplatten (Diamantplatten System Knauf oder gleichwertig) bewirken eine weitere Verbesserung des Schallschutzes. Diese Konstruktion erfüllt die DIN 4109 Beiblatt 2 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 (aktuelle Ausgabe): „Erhöhter Schallschutz“.

b) Gemeinschaftsraum, Waschmaschinen- und Trocknerräume: Gipskarton-Ständer-Wände doppelt beplankt, Trennwände zu benachbarten Apartments analog a). Zur Verbesserung der Akustik und zum Schutz der angrenzenden Apartments im Bereich des Gemeinschaftsraums zusätzlicher Einbau von schallabsorbierenden Akustik-elementen. Zur Verbesserung des Schallschutzes für die angrenzenden Apartments im Bereich der Waschmaschinen-/Trocknerräume zusätzlicher Einbau einer deckenhohen Vorsatzschale.

c) Ladeneinheiten: Trenn- und Innenwände in Gipskartonbauweise oder massiv, abgehängte Decken soweit vorhanden, in Gipskarton oder als Rasterdecke; jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

### 5.8 Bodenbeläge

Im gesamten Apartment außer im Bad Schiffsboden-Mehrschicht-Parkett in Eiche mit lösemittelfreier Oberflächenversiegelung, Nutzschicht ca. 4 mm, vollflächige Verklebung mit lösemittelfreiem Dispersionsklebstoff, EC1 geprüft.

Schlafgalerien als Verbundplattenkonstruktion, mit unterseitiger Gipskarton-Bekleidung und Parkettauflage.

In Bädern elegante großformatige keramische Bodenfliesen, rutschhemmend gemäß DIN, Verlegung gemäß

Fliesenspiegel des Architekturbüros.

Im Gemeinschaftsraum 1. OG samt Galerie heterogener Vinyl-Belag in Planken auf Basis phototechnischer Holz-Reproduktion mit werkseitig aufgebrachtener Polyurethanbeschichtung für den Einsatz in Objekten mit höchster Beanspruchung.

In den Ladeneinheiten jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

### 5.9 Wandfliesen

In den Bädern elegante, großformatige, keramische Wandfliesen, raumhoch; Verlegung gemäß Fliesenspiegel des Architekturbüros.

### 5.10 Malerarbeiten

Außenputz mit Anstrich auf mineralischer Basis entsprechend Vorgabe des künstlerischen Farbkonzepts und unter Berücksichtigung der Grundsätze des Feng-Shui.

Alle Wände und Decken der Apartments sowie der Treppenhäuser und Erschließungsflure malerfertig gespachtelt und / oder verputzt mit waschfestem und lösungsmittelfreiem Anstrich versehen; im Bereich der Treppenhäuser und Flure Farbgebung entsprechend Vorgabe des künstlerischen Farbkonzeptes und unter Berücksichtigung der Grundsätze des Feng Shui.

Farbige Nummerierung der Tiefgaragenstellplätze.

### 5.11 Fensterbänke innen

Natursteinbelag z. B. Dolomit oder Werkstein weiß, Festlegung durch den Bauherrn.

### 5.12 Schlosserarbeiten / Briefkastenanlagen

Sämtliche Geländer im Außenbereich aus Flachstahl-Elementen und / oder L-Profilen, verzinkt; farblich abgestimmt auf das Gesamtfarbkonzept.

Leitertreppen zu den Schlafgalerien aus Flachstahlelementen und / oder Rundrohr, lackiert; Festlegung durch den Bauherrn.

Briefkastenanlage nach DIN, farblich abgestimmt auf das Gesamtkonzept, untergebracht im Bereich der jeweiligen Zugänge.

### 5.13 Treppenhäuser (UG - 7. OG), Erschließungsflure (EG - 7. OG), Lobby (EG), Empfang, Concierge (1. OG)

Großzügige Bemessung der die Apartments erschließenden Haupttreppenhäuser; Lobby, Empfang, Büro Concierge, Treppen und Podeste der Haupttreppenhäuser, sowie Flure mit Naturstein oder Feinsteinzeug belegt; Handläufe in Edelstahl, Geländer als Metallkonstruktion, farbig behandelt; bodengleich versenkter Schmutzfangläufer mit Aluminium-Bürstenlamellen bei den Hauszugängen; Beleuchtung mit formschönen Leuchten, Steuerung über Bewegungs- bzw. Präsenzmelder; Flucht- und Rettungswegbeleuchtung nach behördlichen Auflagen.

Flucht- bzw. Erschließungstreppenhäuser für die Fahrradräume gegen Abrieb schutzbeschichtet bzw. gepflastert; Festlegung durch den Bauherrn.

Fahrradtreppen/-rampen: Wände in Sichtbeton-Qualität; Oberfläche der Treppenläufe und der Rampen rutschhemmend gemäß DIN; Absturzgeländer analog Balkongeländer; Handlauf verzinkt.

#### 5.14 Nebenräume

Allgemein zugängliche Bereiche in den Untergeschossen gegen Abrieb schutzbeschichtet; Schleusen der Treppenhäuser 1 und 2 als Zugänge zur Tiefgarage mit Natur- oder Feinsteinzeug belegt analog Treppenhäuser / Erschließungsflure, Festlegung durch den Bauherrn.

Waschmaschinenräume mit PVC belegt.

Beleuchtung im Untergeschoss mittels energiesparenden Langfeldleuchten mit Schlagschutz, in den Apartmentetagen mit formschönen Leuchten, Bewegungsmelder in den allgemein zugänglichen Räumen.

#### 5.15 Tiefgarage

Ausschließlich Einzelstellplätze, zum Teil überlang und überbreit, mit farbiger Stellplatzmarkierung, Erschließung über zweispurige Tiefgaragenzufahrt und -ausfahrt an der östlichen Grundstücksgrenze im Bereich der Oberbürgermeister-Hohner-Str.; Elektrisches Ein- und Ausfahrtstor samt Steuerung, mit Zugangskontrolle und automatischer Öffnung bei der Ausfahrt.

Chloridschutzbeschichtung in der gesamten Tiefgarage mit Ausnahme des Rampenbereichs; im Rampenbereich Gussasphalt, Schutzbeton oder rutschhemmende Chloridschutzbeschichtung.

Beleuchtung mit energiesparenden Langfeldleuchten mit Schlagschutz, Steuerung über Bewegungsmelder, Notausgangsbeleuchtung mittels akkugepufferten, energiesparenden LED-Rettungswegleuchten; Flucht- und Rettungswegbeleuchtung nach behördlichen Auflagen.

#### 5.16 Zentralschließanlage

Apartmentschlüssel als Zentralschlüssel für sämtliche Schließzylinder der für den jeweiligen Nutzerkreis (Studenten / Boarding) zugänglichen Bereiche; je Apartment 3 Schlüssel. Separate Schließanlage für jede Ladeneinheit.

### 6. Technik

#### 6.1 Aufzüge

3 elektrobetriebene Seilaufzüge, energie- und betriebskostensparend; Teleskop-Schiebetüren; jeweils ausgestattet mit Notrufsystem zu einer ständig besetzten Ansprechstelle.

Bodenbelag analog Treppenhaus, verspiegelte Rückwand, Kabinenwände als farbige Paneele bzw. Edelstahl, angenehme Beleuchtung.

Alle Aufzüge geeignet für ca. 15 Personen, Tragkraft ca. 1125 kg, Türbreite mind. 90 cm, Grundfläche 110 x 210 cm, barrierefrei, zur Aufnahme einer Krankentrage geeignet, Haltestellen vom 1. UG bis 7. OG bzw. 1. UG bis 4. OG.

#### 6.2 Anlieferung / Hubscherentisch Ladeneinheiten

Im Bereich der mit einem Vordach überdachten Anlieferung an der Nagahama-Allee ein gemeinsamer Hubscherentisch gemäß Vereinbarung mit den beiden Mietern.

#### 6.3 Elektro

Sprech- und Klingelanlage in Edelstahl mit eingravierter Adresse im Bereich der Haupteingangstüren; zur Bedienung der Klingeln Einbau eines Zahlenelements mit Display und Suchfunktion, kombiniert mit Sprechtelefon in jedem Apartment, Farbe weiß, Türöffnertaste; Rufunterscheidung zwischen Hauseingang und Etagentüre, Klingeldrucker vor der Apartmenttüre mit Beschriftungsfeld und Klingelsymbol.

Videoüberwachung in relevanten Bereichen, Festlegung durch den Bauherrn; Elektrozähler für jedes Apartment in separat abgeschlossenem Hausanschlussraum.

Unterverteilung mit Fehlerstromschutzautomaten im Apartment; Leitungsnetz vom Erdgeschoss bis 7. OG sowie im Untergeschoss der Haupttreppenhäuser mittels Kunststoffmantelleitungen unter Putz; ansonsten erfolgt die Installation auf Putz in Schutzrohren.

Lichtschalter und Steckdosen in reinweißer, formschöner Ausführung.

Raumthermostate nach Anforderung für die Fußbodenheizung im Bad, Wohnen und auch in separaten Schlafräumen; Ausstattung sämtlicher Apartments mit Rauchwarnmelder nach Brandschutzaufgaben mit gesetzlich vorgeschriebenen Wartungsintervallen (kombinierter Miet-/Wartungsvertrag).

#### Apartmentausstattung

##### Bad:

- 1 Doppellichtschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Designer-Wandleuchte über Spiegel
- 1 Deckenleuchte

##### Flur / Küche:

- 1 Lichtschalter
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Sprechanlage
- Anschluss Kühlschranks
- Anschluss Mikrowelle
- Anschluss Ceran-Kochfeld
- 1 Einfachsteckdose und 1 Doppelsteckdose

#### **Wohnen / Schlafen:**

- 1 Lichtschalter geteilt für getrennte Schaltungen
- 1 Deckenbrennstelle mittig
- 1 Deckenbrennstelle am Fenster oder über Schreibtisch
- 1 Jalousieschalter für Außenjalousie
- 2 Doppelsteckdosen und
- 1 Einfachsteckdose
- Antennenanschluss für TV, Radio und Internet

#### **Bei separatem Wohnen und Schlafen, im Schlafzimmer:**

- 1 Lichtschalter und 1 zusätzlicher Lichtschalter am Bett je nach Erfordernis
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Antennenanschluss TV und Radio

#### **Bei Wohnungen mit Galerie-Ebene:**

- 1 Lichtschalter als Wechsel-Schalter zur Unterebene
- 1 Lichtschalter Galerie
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Antennenanschluss für TV und Radio
- Bei Studio M und N 1 EDV-Anschluss auf der Galerieebene zusätzlich.

#### **Bei Ladeneinheiten:**

- Elektroausstattung Ladeneinheiten jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

#### **6.4 Heizung und Warmwasserbereitung**

Beheizung über Fernwärmeübergabestation der Stadtwerke Augsburg; sekundärseitig 2 Heizkreise für die

Beheizung der Apartments sowie der Warmwasserbereitung; primärseitig Versorgung der Station aus dem Fernheizwassernetz der Stadtwerke Augsburg; (siehe Ziffer 2); Ausführung gemäß Heizlastberechnung und Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014); elektronische Regelung der Umwälzpumpen zur Anpassung an die tatsächliche Wärmeabnahme; Vorlauftemperatur-Regelung Außentemperaturgesteuert; Wärmedämmung der Rohrleitungen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014).

Ein Warmwasser-Ladesystem mit externen Wärmetauschern, aufgeteilt in zwei eigenständig funktionierende Einheiten garantiert eine permanente Verfügbarkeit von Warmwasser z. B. auch bei Wartungsarbeiten und erhöht die Versorgungssicherheit.

Verrohrung der Haupt- und Steigleitungen mit Stahl- oder Kupferrohr, Wärmedämmung gemäß geltender EnEV 2013/2014.

Sämtliche Räume werden mit einer wärmetechnisch geprüften Fußbodenheizung (Estrich-Nasssystem) ausgestattet; die Apartment-Bäder erhalten zusätzlich eine nicht sichtbare Wandheizung mit darüber liegender Handtuchstange; die Temperatur der einzelnen Räume kann individuell durch ein elektronisches Raumthermostat separat geregelt werden; Fußboden- und Wandheizung machen konventionelle Heizkörper überflüssig und ermöglichen somit eine absolut flexible Möblierung. Auslegung der Heizflächen nach Heizlastberechnung.

Elektronische Heizkostenverteiler mit Funk-Ablesung außerhalb des Apartments; Lieferung, Einbau und Wartung als Mietvertrag.

Heizung und Warmwasserbereitung der Ladeneinheiten jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

#### **6.5 Sanitär**

Abwasser-, Fall- und Verzugsleitungen aus muffenlosem Guss (SML) mit schallisolierten Befestigungen oder schallgedämmtem Kunststoffrohr, Anschlussleitungen mittels Kunststoffrohr (HT- bzw. PE-Rohr); Trinkwasserleitungen in Edelstahl- bzw. hochwertiger, zugelassener Kunststoffausführung.

Wärmedämmung der Rohrleitungen gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV 2013/2014).

#### **Sanitäre Einrichtungsgegenstände wie folgt:**

- Bodengleicher Duschbereich mit in den Fliesenbelag eingelassenem Bodenablauf kombiniert mit großflächigen Glas-Dusch-Abtrennungen in exklusiver Ausführung bzw. mobiler Duschvorhang/Duschrollo (siehe nächster Absatz); Brausebatterie, Handbrause und Wandstange
- In den Apartments Nr. 24-48, 51-54, 95-119, 122-125, 167-191, 194-197, 241- 265 und 268-271 sind die Bewegungsflächen vor den sanitären Einrichtungsgegenständen im Badezimmer entsprechend DIN 18040-2, also größer als üblich geplant (öffentlich-rechtliche Anforderung an 1/3 der Studentenapartments). Da die starre Montage einer Glas-Dusch-Abtrennung vorgenannte Bewegungsfläche beeinträchtigen würde, ist in vorgenannten Apartments als Spritzschutz ein mobiler Duschvorhang / Duschrollo vorgesehen. Wünscht der Käufer auch in diesen Apartments eine Glas-Dusch-Abtrennung und verzichtet ausdrücklich auf die größeren Bewegungsflächen nach

DIN 18040-2, bietet der Bauherr diese Glas-Dusch-Abtrennung als kostenneutralen Sonderwunsch an.

- Wand-Hänge-WC mit geräuscharmem Spülkasten in Unterputzausführung, Spül-Stopp-Funktion, Kunststoffsitz und -deckel mit stabilen Metallscharnieren
- Eleganter Waschtisch, Richter & Frenzel, My Style, Hersteller: Fa. Laufen/Schweiz oder gleichwertig
- Armaturen als Einhebelmischbatterie, Ideal Standard oder gleichwertig
- Papierrollenhalter; Badehandtuchhalter; Handtuchring
- großer Kristallspiegel, ca. 90 cm hoch, mind. 60 cm breit, fliesenbündig montiert
- Sämtliche Einrichtungsgegenstände weiß, ausschließlich Markenfabrikate
- 6 Allgemein-Wasserzapfstellen im Außenbereich, selbstentleerend (Frostschutz)

Kalt- und Warmwasserverbrauchszähler für jedes Apartment mit Funkablesung (außerhalb des Apartments), Lieferung, Einbau und Wartung als Mietvertrag. 7 Waschmaschinen und 7 Wäschetrockner mit sabotagesicheren Münzzählern in separaten Waschräumen; Lieferung, Instandhaltung, Wartung und Betrieb erfolgen im Rahmen eines Contracting-Vertrages, sofern aus Sicht des Bauherrn für die künftige Eigentümergemeinschaft wirtschaftlich sinnvoll; Sanitärausstattung der Ladeneinheiten jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer.

### 6.6 Lüftung

Sämtliche Bäder sowie abgeschlossene, innenliegende Küchen ohne Fenster werden mechanisch entlüftet; wobei die Entlüftung über zentrale Lüftungssysteme oder dezentrale Lüftungsgeräte erfolgt; Festlegung durch den Bauherrn;

die Nachströmung erfolgt über eine Fensterfalzlüftung oder Öffnungen in der Fassade mit integrierter Schalldämmung, soweit technisch erforderlich; Festlegung durch den Bauherrn.

Lüftung und evtl. Klimatisierung der Ladeneinheiten jeweils gemäß Vereinbarung mit dem jeweiligen Nutzer; Aufstellflächen für schallgedämmte, haustechnische Einrichtungen in der Mittelzone des Daches über dem 8-geschossigen Baukörper sowie in der Mittelzone des Daches über dem westlichen 5-geschossigen Baukörper an der Oberbürgermeister-Hohner-Straße.

## 7. Möblierung

### 7.1 Küchen Studentenapartments

Individuelle Einbau-Küche; Spülbecken mit Armatur; Kochfeld mit zwei Ceran-Kochstellen; Mikrowellengerät als Grill-Kombi-Gerät; Kühlschrank mit 3-Sterne-Gefrierfach (Energieeffizienz Klasse A+), Hänge- und Unterschränk, Mülleimer unter der Spüle; Geschirrspüler als Sonderwunsch soweit technisch möglich.

### 7.2 Küche / Schrankkombination Boardingapartments

Material Küche: Korpus außen, Türen innen und außen Melamin Professional heller Farbton, strukturiert; Korpus innen, Böden, Arbeitsplatte und Spritzwand Melamin Professional, Fronten mit Winkelgriffen bzw. grifflos.

Material Schrank: Korpus außen, Boden, Türen innen und außen Melamin Professional heller Farbton, strukturiert; Korpus innen Melamin Professional, Fronten mit Winkelgriffen, Kleiderstange.

Küchenausstattung: Spülbecken mit Armatur, Kochfeld mit zwei Ceran-Kochstellen; Mikrowellengerät als Grill-Kombi-Gerät; Kühlschrank mit Gefrierfach (Energieeffi-

zienz-Klasse A+), Geschirrspüler, Mülleimer unter Spüle, Beleuchtung unter Oberschränk mit zwei Spots.

## 8. Gemeinschaftsräume

Im Gemeinschaftsraum 1. OG samt Galerie heterogener Vinyl-Belag in Planken auf Basis phototechnischer Holz-Reproduktion mit werkseitig aufgebrachtener Polyurethan-Beschichtung für den Einsatz in Objekten mit höchster Beanspruchung; Möblierung mit Lounge-Sitzmöbeln, Hockern, Kicker, großem TV-Flachbildschirm (inkl. Anschluss) sowie mechanischen Fitnessgeräten.

Auf der dem Gemeinschaftsraum vorgelagerten Terrasse wetterfeste Sitzmöbel; Gestaltung des nach Osten geöffneten Dachgarten-Atriums nach den Prinzipien des Feng Shui und unter Berücksichtigung geomantischer Aspekte.

## 9. Concierge / Büro

Bodenbelag Fliesen bzw. Steingut, Möblierung nach funktionalen Vorgaben und als solider Bürostandard.

## 10. Allgemeine Hinweise

### 10.1 Gestaltung

Die Gestaltung der Fassaden und der Außenanlagendetails sowie die Farbgebung erfolgen nach übergeordneten Gestaltungsprinzipien in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde; Sonderwünsche können hierbei nicht berücksichtigt werden.

### 10.2 Schallschutz Apartments

a) Decken und Wände zwischen Apartments und Apartmenttüren: Die Anforderungen an den Schallschutz richten sich nach der DIN 4109, Beiblatt 2 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 (aktuelle Ausgabe):

„Erhöhter Schallschutz“.

b) Haustechnische Anlagen und Sanitärinstallationen:  
Für haustechnische Anlagen und Sanitärinstallationen wird die Anforderung gemäß DIN 4109 (Mindestschallschutz) bzw. der erhöhte Schallschutz gemäß VDI 4100 Schallschutz-Stufe SST 2 erreicht, da dem Beiblatt 2 zur DIN 4109 kein expliziter Anforderungswert für einen erhöhten Schallschutz zu entnehmen ist.

c) Schallschutz gegen Außenlärm: Der Schallschutz gegen Außenlärm wird entsprechend den Anforderungen gemäß DIN 4109 bzw. VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ geplant und ausgeführt.

### **10.3 Maßgeblichkeit der Baubeschreibung**

Bei eventuellen Unstimmigkeiten zwischen Plan und Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Sofern im notariellen Kaufvertrag hiervon abweichende Inhalte vereinbart werden, sind diese verbindlich.

### **10.4 Möblierung**

Die in den Plänen eingezeichnete Möblierung der Studentenapartments stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Kaufpreis enthalten (Ausnahmen: Einbauküchen gemäß Ziff. 7.1, Möblierung Gemeinschaftsraum gemäß Ziff. 8, Concierge/Büro Ziff. 9). Maße für die Möblierung sind vom Käufer nach Fertigstellung vor Ort zu nehmen. Der Verkäufer haftet nicht für aus den Plänen entnommene Maße.

Die Möblierung der Boardingapartments ist im Kaufpreis enthalten, die Küche/Schrankkombination ist in Ziff. 7.2 beschrieben. Die weitere Möblierung wird in einer gesonderten Einrichtungsbeschreibung aufgeführt, siehe

Anhänge „Schreinereinbauten und „Möblierung“.

### **10.5 Wartung und Pflege**

Die bauliche Wartung des Gemeinschaftseigentums obliegt der Eigentümergemeinschaft, die des Sondereigentums dem jeweiligen Eigentümer. So sind z. B. Anstriche von bewitterten Bauteilen entsprechend dem Grad der Verwitterung und den technischen Richtlinien, soweit solche vorhanden, zu erneuern, ebenso Wartungsfugen etc. Risse, die keine unmittelbaren Schäden am Gebäude darstellen und sich aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe ergeben, sind im Rahmen üblicher Bauunterhaltungsmaßnahmen zu beseitigen und begründen keinen Gewährleistungsanspruch.

Aufgestellt am 29.10.2015

**Ein Projekt der:**

SWI SCHIMPEL & WINTER HAUSBAU GMBH  
Südliche Münchner Straße 46  
82031 Grünwald

Tel.: +49 (0) 89 649 436 33

Fax: +49 (0) 89 649 436 35

[www.swi-gruppe.de](http://www.swi-gruppe.de)

---

**Ein Unternehmen der:**



**Ansprechpartnerin  
Büro Regensburg:**

Frau Ria Brenner-Stadler

Tel.: +49 941 920 100

Fax: +49 941 920 10 24

E-Mail: [Ria.Brenner@swi-gruppe.de](mailto:Ria.Brenner@swi-gruppe.de)

**Ansprechpartnerin  
Büro Straubing:**

Frau Ramona Krajnc

Tel.: +49 9421 99 500

Fax: +49 9421 99 50 99

E-Mail: [Ramona.Krajnc@swi-gruppe.de](mailto:Ramona.Krajnc@swi-gruppe.de)

---



[www.studiosus-augsburg.de](http://www.studiosus-augsburg.de)