



BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG



RegioWerk GmbH

BAUBESCHREIBUNG

Bauherrengemeinschaft Herbstritt, Buchholz

Bauvorhaben;	Neubau zwei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsam genutzter Tiefgarage Flurst.-Nr. 292/5, Gemarkung Buchholz,
Gemeinde Waldkirch	
Interne Projekt-Nr.:	10-21R
Bauherren:	Baugemeinschaft Herbstritt, Buchholz vertr. durch Herrn Günter Herbstritt, Schwarzwalddstraße 80, 79183 Waldkirch- Buchholz

Grundzüge

Die zwei geplanten Mehrfamilienhäuser befinden sich im Ortsteil Buchholz der Stadt Waldkirch. Haus A orientiert sich zur Schwarzwalddstraße Haus B zur Torackerstraße. Sie werden als mehrgeschossige Gebäude mit Satteldach ausgeführt. Die Wohnungen A03, A04, A06, B01, B04 und B07 sind barrierefrei nutzbar. Beide Gebäude sind über ein Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage erschlossen.

Als Heizung ist eine Pelletheizung vorgesehen.

Die Gebäude werden in Massivbauweise errichtet.

Die Parkplätze für PKW werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Fahrräder ist ein separater Raum in der Tiefgarage vorgesehen. Die Müllabstellfläche ist als separate Einhausung im Außenbereich des Grundstücks geplant.

Ein Kinderspielfeld ist ebenfalls auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Betreuung der Gesamtmaßnahme in den Leistungsphasen 1-8 nach HOAI erfolgt über die RegioWerk GmbH, die als Generalplaner auftritt. Die Generalplanerleistungen umfassen die Architektenleistung, die Statik mit

Energieeinsparnachweis, sowie die Haustechnikbauleitung. Der genaue Auftragsumfang ergibt sich aus dem Generalplanervertrag.

Die Haustechnikplanung erfolgt durch die ausführenden Fachfirmen. Planungs- und baubegleitend werden Bauherrenbesprechungen stattfinden, in denen die Bauherren über den Projektstand informiert werden und bei noch notwendigen Entscheidungen zur Planung und Ausführung mitwirken. Die einzelnen Bauherren (Eigentümer der jeweiligen Raumeigentumsseinheiten) beauftragen direkt in Abstimmung mit dem Generalplaner Fachfirmen mit der Ausführung der Leistungen.

Als Vertragspartner der ausführenden Firmen treten die einzelnen Mitglieder der Bauherrengemeinschaft direkt und getrennt voneinander auf, so dass die Handwerkerrechnungen auch unmittelbar von den Baugruppenmitgliedern bezahlt werden.

Die Kosten für die Erbringung der Leistungen werden von den Fachfirmen vor Beauftragung und Ausführung kalkuliert und vom Generalplaner geprüft.

Selbstverständlich ist auch das Einbringen von Eigenleistungen möglich. Dies jedoch nur bei den Gewerken: Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Innentüren. Eigenleistungen dürfen den Bauablauf jedoch nicht behindern. Falls Eigenleistungen gewünscht sind, ist dies zuvor mit der RegioWerk GmbH zu besprechen.

Am Grundstück wird Wohnungseigentum begründet.



BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

RegioWerk GmbH



1. Allgemeine Objektbeschreibung

Die Bauausführung erfolgt nach den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung, die Grundlage der Baugenehmigung ist. Zusätzlich wurden ggf. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von der Landesbauordnung und den örtlichen Bauvorschriften beantragt.

Weitere Grundlagen sind die eingeführten DIN-Vorschriften gemäß der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Stand 2019 das Gebäude-Energie-Gesetz von 2020 und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses. **Die Gebäude A und B werden als Effizienzhaus 55EE errichtet.**

Alle Maßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der üblichen DIN-Toleranzen. Die angegebenen Vermaßeungen beziehen sich auf die Rohbaumaße. Hier sind Abweichungen, bzw. Flächen- und Maßreduzierungen durch Putz/Spachtelung zu erwarten. Zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungen, Geräte usw. sind nicht Bestandteil des Gebäudes, soweit sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Änderungen bzw. Abweichungen von den Bauplänen aufgrund behördlicher Auflagen, aus technischen oder architektonischen Gründen, sowie Material- und Ausführungsänderungen nach dem neuesten Stand der Technik bleiben vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

Die Baubeschreibung ist Grundlage der Kostenschätzung/Kostenberechnung. Die Kostenschätzung/Kostenberechnung stellt keine Kostengarantie dar.

1.1 Architektenleistungen (Generalplanerleistung)

Der beauftragte Architekt erarbeitet die Ausführungsplanung und überwacht die Bauausführung (Bauleitung). Sonderwünsche sind dem bauleitenden Architekten spätestens bis zur Werkplanungsbesprechung mitzuteilen und mit ihm abzustimmen. Für Eigenleistung besteht keine Haftung durch den Generalplaner.

1.2 Statik (Generalplanerleistung)

Die statische Berechnung einschl. ggfs. der Energieeinsparnachweise u. Schallschutz werden vom Statiker erstellt.

1.3 Vermessung (keine Generalplanerleistung)

Die Einmessung des Bauwerkes und des Schnurgerüstes.

1.4 Fachfirmen f. Haustechnik (keine Generalplanerleistung)

Anstelle von Fachingenieuren werden Fachfirmen mit der Planung beauftragt. Richtiges Heizen und Lüften sind Voraussetzung für Wohnbehaglichkeit und eine einwandfreie Wohnhygiene.

1.5 Abnahmen

Die Planer beantragen auf Rechnung der Bauherrengemeinschaft alle nach Bauvorschrift notwendigen behördlichen Abnahmen. Die Gebäude können erst nach der behördlichen Schlussabnahme bezogen bzw. genutzt werden.

1.6 Farbkonzept

Putzoberfläche (Eingangsbereich) Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

Putzoberfläche (Außenwand)

Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk
Der Sockel wird nicht unterschieden

Fenster

anthrazitgrau, außen
RAL 7016/ DB 703
Kunststoff
weiß, innen



BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG



RegioWerk GmbH

Jalousien

Kasten verputzt. Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk
Lamellen anthrazitgrau RAL 7016/ DB 703
Kurbelgetriebe

Briefkastenanlage + Klingelanlage

Freistehender Briefkasten Renz Basic
anthrazitgrau RAL 7016/ DB 703

Balkongeländer

Streckgitter/Streckmetall RAL 7016/ DB 703

Balkongeländer 2.DG Haus B (Gartenseite)

Glasgeländer nach Festlegung RegioWerk

Terrassenbeläge Dachgeschoss

Betonplatten nach Festlegung RegioWerk

Balkonbeläge

Balkonbodenplatten
(Fa. Schütz & Musch, o.ä.)

Untersichten Balkone

Mehrschichtplatte nach Festlegung RegioWerk/ Anthrazit

Behang im Bereich Balkone für Rankpflanzen

Streckgitter/Streckmetall RAL 7016/ DB 703

Dachgauben

Dachgauben komplett verblecht in Ziegelfarbe

2. Funktionale Leistungsbeschreibung

2.1 Kellergeschoss/Tiefgarage

Stahlbeton, nach Gründungserfordernis, wenn notwendig auf Kiesauffüllung oder Recyclingmaterial. Außenwände Stahlbeton, Perimeterdämmung in Teilbereichen gemäß Vorgaben im Energieeinsparnachweis

Innenwände gemauert, bzw. aus Stahlbeton, je nach statischer Anforderung, bzw. Vorgaben des Energieeinsparnachweises.

Decke über KG als Betondecke. In den Keller- und Allgemeinräumen sowie in der Tiefgarage und im Kellergeschoss werden Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar verlegt. Dies betrifft dann auch gemeinsame Leitungen, welche ggf. durch das Sondernutzungsrecht, bzw. Sondereigentum von Tiefgaragenstellplätzen/Kellerräumen geführt werden.

Die untergeordneten Technik- bzw. Kellerräume im Kellergeschoss erfüllen, was Belichtung, Beheizung und Belüftung angeht, **nicht** die Anforderungen an eine „anspruchsvolle Nutzung“. Es handelt sich um eine reine WU-Konstruktion als weiße Wanne. Die Außenwände werden je nach Erfordernis nicht bis auf die Bodenplatte herunter gedämmt und auch der Kellerboden bleibt in diesen Räumen ungedämmt. Höhe der weißen Wanne nach Angabe der hydrologischen Untersuchung. Von Lagerung von feuchtempfindlichen Materialien wie Papier, Zucker, Mehl, Leder, Möbeln und der gleichen wird abgeraten.

2.2 Tragende Wände (ab EG)

Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis.

Außenwände:

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis
- Wärmedämmverbundsystem nach Energieeinsparnachweis.
- Mineralischen Oberputz, Verputztechnik und Farbe nach Wahl RegioWerk
- Tragende Innenwände:
 - beidseitig Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
 - Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton



2.3 Nichttragende Innenwände
Metallständerwände mit doppelter Beplankung, wo möglich zweiseitig, malfertig.
Im Bereich der Installationswände mit Installationsführung im Wandhohlraum oder Vorwandinstallation. Der Abstand des Ständerwerkes, bzw. die Wanddicke der Vorwand, richtet sich nach dem maximalen Durchmesser der im Hohlraum geführten Installation.

2.4 Deckenkonstruktion
Stahlbetondecke als Filigrandecke (Halbfertigteil) mit Aufbeton oder in Ortbeton, schwimmender Estrich mit Belag, Untersicht mit Fugenspachtelung und Tapete.

- Raufaser mit Dispersionsanstrich weiß
- Filigranplatte mit Aufbeton
- Estrich nach Herstellerangaben mit Trittschalldämmung.
- Belag

In allen Kellerräumen standardmäßig kein Belag und kein Estrich.

2.5 Dachkonstruktion
Satteldach mit Dachsparren, Dachziegel (Tegalit o.ä.) als Dacheindeckung. Untersicht mit Verkleidung (Gipskarton) und Tapete. Dämmung als Zwischensparrendämmung, nach Energieeinsparberechnung des Statikers.

2.6 Dachrinnen und Fallrohre
Sämtliche Blechenerarbeiten (Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen) werden in Alu ausgeführt, Farbe anthrazitgrau, Blechstärke nach DIN.

2.7 Terrassen/ Balkone/ Loggien
Die Balkone werden als Stahlkonstruktion auf Stützen hergestellt. Geländer aus Streckgitter bzw. Streckmetall in Kombination mit Behang aus Streckmetall für Rankpflanzen Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703/RAL 7016) nach Festlegung RegioWerk. Die Zugänglichkeit auf die Terrassen/ Balkone/ Loggien, auch in die barrierefreien Einheiten, kann aufgrund der

Flachdachrichtlinie nicht barrierefrei erfolgen. Hier ist mit einem Absatz (Schwelle) von innen nach außen zu rechnen.

2.8 Fenster / Eingangstür
Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung gem. Energieeinsparnachweis. Farbgestaltung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Aufteilung und Öffnungsart entsprechend den Festlegungen im Werkplan. Beschläge als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre.

Kein barrierefreier Zugang zu den Terrassen/ Balkonen/ Loggien. Nach technischen Erfordernissen ist eine Schwelle vorzusehen.

Dachfenster im Dachgeschoss Kunststoff, innen weiß und außen anthrazit, vertiefter Einbau. Größe nach Angaben der Werkplanung in Klapp-Schwing Ausführung.

Außenfensterbänke Alu-beschichtet nach Wahl Architekt

Eingangstürelemente aus Aluminium mit Profilzylinder, mit Obertürschließer. Die Materialauswahl und die Farbgestaltung der Eingangstüre richten sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

2.09 Jalousieanlage
Vorbaulalousieanlage mit WDVS-konformen Jalousiekasten, d.h. Der Jalousien Kasten wird mit einer Putzträgerplatte überdämmt und verputzt, und tritt daher optisch in der Fassade nicht in Erscheinung. Farbgestaltung dunkel, Führungsschiene Alu stranggepresst in anthrazit (DB 703 / RAL 7016) mit Geräuschdämmeinlage. Bei allen Fenstern erfolgt der Antrieb über eine Langhandkurbel.

Jalousien an allen Fassadenfenstern, mit Ausnahme der Treppenhaufenster und Dachfenster. An allen Dachfenstern der Wohnungen, mit Ausnahme der Treppenhaufenster, wird eine außenliegende, handbetriebene Hitzeschutz-Markise angebracht.



2.10 Fliesen- und Plattenarbeiten

Boden im Bad/WC und Wände vor Sanitärgegenständen in den Bädern brüstungshoch gefliest. Duschbereich auf ca. 2,00m gefliest. Aus gestalterischen Gründen erfolgt an den Wänden, an denen keine Sanitärgegenstände montiert sind, kein Fliesenbelag. Gäste-WC mit Fliesenschild im Bereich Waschbecken + WC, Fußböden im Bad und WC gefliest. Abdichtungsbeschichtung auf Estrich in Bädern, an spritzwasser-gefährdeten Wandflächen hochgezogen. Gesamtpreis für Fliesen 65,00 € / m² inkl. MWST und Verlegung bei gängigen Fliesenformaten (15/15 bis 30/30 cm).

2.11 Bodenbelagsarbeiten

Bodenbeläge in allen Innenräumen als Parkettböden zum Gesamtpreis von 65,00 € / m² inkl. MWST, inkl. Sockelleiste aus Holz (weiß) und Verlegung. Die angegebenen Preise gelten für Auswahlmuster, die beim Bodenleger einzusehen sind.

Folgende Räume erhalten keinen Bodenbelag und keinen Estrich: Keller-/Technikräume (Heiz und Technikraum, Trockenraum, etc.) ggf. Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, Kellerflure.

2.12 Innentüren – Innentürelemente – Innenfensterbänke

Holz-türelemente kunststoffbeschichtet, weiß, Türblätter überfärbt, mit Standardbeschlagarmaturen, Bundbartschloss. Innerhalb der Wohneinheiten sind Innenfensterbänke vorgesehen (Hersteller: z.B. Werzalit) Oberflächenfarbe weiß.

Alle Brüstungsfenster erhalten eine Innenfensterbank. Je nach Lüftungskonzept werden die Türen, um eine Durchströmung zu ermöglichen, um ca. 1 bis 2cm unterschritten (am Boden gekürzt). Die Wohnungseingangstüren sind nach DIN erstellt und erhalten ein PZ Schloss.

2.13 Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken sowie Dachuntersichten in den Wohnungen mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe, weiß gestrichen.

Stahlteile, Stahlzargen, Stahlblechtüren, Geländerkonstruktionen etc., die nicht feuerverzinkt ausgeführt sind, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung nach Wahl des Architekten. Die feuerverzinkten Stahlteile im Außenbereich erhalten nur einen Anstrich sofern es die Farbgestaltung des Architekten vorsieht.. Die Kellerräume (Wände, Decken, Boden) werden nicht gestrichen. Tiefgarage: Wände und Decken werden weiß gestrichen, Bodenbeschichtung in der Tiefgarage OS8 (jährliche Wartung erforderlich)

2.14 Schlosserarbeiten

Geländer im Treppenhaus als Flachstahlgeländer, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703/RAL 7016), mit Edelstahlhandlauf. Balkongeländer als Streckmetallgeländer in Kombination mit Behang aus Streckmetall für Rankpflanzen Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703/RAL 7016) nach Festlegung RegioWerk. Die Lichtschächte und sonstige Schächte werden mit feuerverzinkten Gitterrosten abgedeckt. Dachhaube für die Entlüftung der Tiefgarage mit Fertig-System von Thieme o.gleichwertig.

2.15 Heizungsinstallation/Lüftung

Als Heizung wird eine Holz-Pelletheizung eingebaut. In allen Innenräumen der Wohnungen (mit Ausnahme der Abstellräume) ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Wenn die Heizleistung im Bad durch die Fußbodenheizung nicht ausreicht, werden elektrisch betriebene Handtuchwärmekörper zusätzlich installiert.

Es sind Vorrichtungen für Wärmemengenzähler für jede Einheit separat vorgesehen. Diese Wärmemengenzähler werden anschließend angemietet und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.



Nicht beheizt werden alle Kellerräume, Kellerflur und Gemeinschaftsräume im Keller (Heiz- bzw. Technikraum wenn vorhanden, etc.). Kellerräume sind untergeordnete Räume.

Be-/Entlüftung der Wohnräume nach Lüftungskonzept, mechanische Be- und Entlüftung der allg. Kellerräume nach technischem Bedarf.
Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, es werden Umluftgabeln empfohlen.

Nach Lüftungskonzept sind mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Bädern, WCs bzw. Küchen und Abstellräumen möglich, die in Betrieb gewisse Grundgeräusche verursachen können.

2.16 Sanitärinstallation, - Wasserleitungen

Sammelfrischwasseranschluss im gemeinschaftlichen Hausanschlussraum, eingerichtet für Einzelzähler nach Gemeinschaftsanschluss. (Messeinheiten werden anschließend von den Eigentümern gemietet).
Die Kaltwasserleitungen und Warmwasserzuleitungen werden in Metallverbundrohren oder Kunststoffrohren verlegt. Ein Kaltwasser Gartenanschluss pro Einheit der Wohnungen mit Gartenanteil.

Ablusrohr

Die Abflusrohr werden in Kunststoff auf kürzestem Weg, sowie gemäß örtlicher Vorschrift vom einzelnen Objekt aus verlegt. Fallleitungen in schallgedämmten Kunststoffrohren.

-Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Plänen.

Es gilt die Anzahl der sanitären Einrichtung aus den Abgeschlossenheitsplänen, diese ist alleine maßgeblich. Falls im untenstehenden Text Sanitäröbekte aufgeführt sind, welche nicht in den Plänen eingetragen sind, dann gilt die Planung als verbindlich!

Bezüglich der Kostentragung ist die Ursprungsplanung, welche bei der RegioWerk GmbH hinterlegt ist maßgeblich. Sanitäröbekte, die hinzugekommen sind, müssen als Zusatzleistungen durch die jeweiligen Baugruppenmitglieder getragen werden.

Badezimmereinrichtung

Badewanne

Einbauwanne Körperform in Stahl 170 x 75 x 42 cm, Farbe weiß, mit Einhandwannen-Mischbatterie auf Putz, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff, Handbrause mit Metallflex-Schlauch (siehe Planung)

Dusche

Duschwanne Stahl emailliert, 90 x 90cm oder 90 x 75cm, Farbe weiß, mit Einhand-Mischbatterie auf Putz, Handbrause mit Brausestange und Metallflex-Schlauch. Die Einstiegshöhe der Duschwanne vom Fertigfußboden beträgt in der Regel 15-20 cm. Die Duschwannen der barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten werden als Flachduschwannen 120x120 cm ausgeführt.

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Standardgröße, Farbe weiß, Größe bis 60 cm, mit Einhand-Waschtischarmatur mit Zugknopf-ablaufgarnitur.

WC

Klosettanlage, wandhängendes Tiefspülklosett Farbe weiß, mit Wandeinbau-Spülkasten und Kunststoffstift mit Deckel.

Waschmaschinenanschluss als Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine pro Einheit (je nach Grundrissplanung im Bad, WC oder Abstellraum).

2.17 Elektroinstallation

Sammelanschluss im gemeinschaftlichen Technikraum. Die Zähleranlage und Allgemeinverteiler werden im Technikraum installiert
Grundausstattung Berker S1, oder gleichwertig. Ausstattung der einzelnen Räume:



BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG



PV-Anlage

Dachintegrierte Photovoltaik-Anlage nach Erfordernis der aktuellen gesetzlichen Vorgaben.

Allgemeinbereiche

In den Kellerfluren erfolgt die Beleuchtungsschaltung über Bewegungsmelder. In allen sonstigen Allgemeinbereichen als Ausschaltung. Beleuchtung nach Anforderung, Treppenlicht mit Taster und Zeitschaltung

Kellergeschoss

Jeder Wohnungskeller erhält eine Ausschaltung und eine Steckdose unter dem Schalter. Die Wohnungskeller sind dem jeweiligen Zähler zugeordnet.

Küche

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose
- 7 Schuko-Steckdosen

Flur/Diele

- 1 Wechsel oder Tastenschaltung mit Deckenbrennstelle je nach Erfordernis
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose neben Telefonleerdose
- 1 Telefonanschlussleerdose

WC

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose neben Waschbecken

Bad

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle, sowie Wandauslass für Wandleuchte
- 2 Doppelsteckdosen, Erdungen für Bade- u. Duschwanne nach Erfordernis
- 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Grundrissplanung in der Abstellkammer, WC)

- 1 Steckdose für Handtuchwärmekörper (falls erforderlich)

Wohn- Esszimmer

- 1 Wechselschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen,
- 2 Schuko Steckdosen einzeln
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Telefonanschlussleerdose
- 1 Antennenanschlussleerdose

Schlaf- und Kinderzimmer

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung bei Schlafzimmer)
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Schuko Steckdose einzeln
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Telefonanschlussleerdose
- 1 Antennenanschlussleerdose
- 2 Wechselschaltungen im Schlafzimmer

Terrassen/Balkone

- 1 Steckdose und Wandanschluss für Leuchte - abschaltbar/ Außenleuchte als Sonderleistung, Ausführung einheitlich.

Klingelanlage

Jede Wohneinheit erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle

SAT - Anlage

Eine Gemeinschafts- SAT-Anlage ist nicht in den Kosten enthalten, kann aber als Sonderwunsch beauftragt werden. Die örtlichen Vorschriften sind zu beachten.

BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG



Rauchmelder

Sämtliche Schlafräume und deren Rettungswege innerhalb einer Nutzungseinheit müssen jeweils mit einem Rauchmelder ausgestattet werden. Lieferung und Wartung der Rauchmelder durch die Hausverwaltung auf Kosten der Eigentümer.

2.18 Allgemeine Treppenkonstruktionen

Die Treppenkonstruktionen im Bereich des allgemeinen Treppenhauses sind als Stahlbetonfertigteile vorgesehen.

Die Treppe erhält einen Naturstein-Belag, nach Festlegung des Architekten.

2.19 Außenanlagen

Die Herstellung des Gebäudezuganges erfolgt entsprechend der Planung. Die vorgesehenen befestigten Flächen werden mit Betonplatten und/oder Betonpflastersteinen (Sickerpflaster) erstellt.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird in einer unterirdischen Zisterne gesammelt und verzögert an das örtliche RW-Netz abgegeben, Ausführung nach Planung RegioWerk.

Die Leitungsdimensionen der Grundleitungen und Fallrohre sowie sämtliche Maßnahmen für die Entwässerung wurden seitens der RegioWerk GmbH geplant bzw. berechnet und sind Grundlage des vom Tiefbauamt Waldkirch genehmigten Entwässerungsgesuches

Die Mehrfamilienhäuser erhalten jeweils eine Briefkastenanlage, Farbgestaltung nach Wahl des Architekten. Die geplanten Terrassen und Behänge sind in den Schätzkosten enthalten.

Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt nach Gestaltungsvorschlag der RegioWerk GmbH.

Die Bepflanzung der Außenanlagen im Bereich der Sondernutzungsflächen ist in den Schätzkosten nicht enthalten und Sache der Sondernutzungsberechtigten. Verbindliche Planung und Vorgabe der Bepflanzung dieser Flächen nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk GmbH.

3.0 Allgemeines

3.1 Hinweis

Diese Baubeschreibung stellt eine Orientierungsgröße dar, selbstverständlich können sich während der Planungs- und Bauzeit Standards, Qualitäten sowie Materialien ändern.

Die im Beschrieb aufgeführten Punkte stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Die Regen-, und Schmutzwasserentsorgung wird mit der Gemeinde Waldkirch abgestimmt.

Geländeauffüllungen, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich im Laufe der Jahre setzen, so dass Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Belägen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Gewährleistungsumfang enthalten.

Die durch Estrichsetzungen entstehenden eventuellen Abrisse von dauerelastischen Fugen und Sockeln zu den Bodenbelägen während der endgültigen Trocknung des Estrichs stellen keinen Mangel dar. Diese Fugen sind Wartungsfugen, wie auch die Fugen in den Bädern. Die Bauherren werden diese Fugen nach der Bauabnahme, während der Gebäudenutzung, selber kontrollieren und gegebenenfalls nachverfugen lassen.

Durch geringfügige Bewegungen in der Dachkonstruktion sind die Anschlüsse der Dachuntersichten nach Ablauf von einem halben Jahr bis zwei Jahren nach Fertigstellung nachzufugen. Diese Leistung unterliegt nicht der Leistungspflicht der Handwerker und ist auch nicht Bestandteil der Gewährleistung der RegioWerk GmbH.

Richtiges Heizen und Lüften sind Voraussetzung für Wohnbehaglichkeit und eine einwandfreie Wohnhygiene.

Falls möglich wird eine Freie Lüftung favorisiert, bei der Zu- und Abluft lediglich über Lüftungsöffnungen in den Fenstern oder der Fassade vorgesehen werden.

Ansonsten sorgt ein Be- und Entlüftungssystem für einen ausreichenden

Mindestluftwechsel nach Lüftungskonzept (erforderlich nach LBO und damit einhergehend der DIN 1946-6; Ausgabe Mai 2009 und der DIN 18017-3; Ausgabe September 2009, für fensterlose Bäder und Toilettenräume). Dabei wird Luft in den Bädern, WCs und/oder Küchen abgesaugt und Frischluft strömt über Fenster oder Fassadendurchlässe (in den Wohn- und Schlafräumen) nach. Eine Verteilung der Frischluft in der gesamten Wohnung erfolgt über die Türen. Ein ausreichender Feuchteschutz ist hierbei nur bei ständigem Betrieb aller Lüfter gegeben. Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, da hierdurch die Wohnungslüftung beeinträchtigt werden könnte.

3.2 Anmerkungen

Die Werkplanung ist noch nicht abgeschlossen, deshalb kann das Niveau des Fußbodens in den reinen Kellerräumen aufgrund der Dämmung und dem Estrich im Treppenhaus über dem Höhnenniveau des Kellerflurs liegen, dort gibt es ggf. also eine Stufe oder Rampe.

Sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Heizung, Leitungen für Regen- und Schmutzwasser, Kanalschächte, Regenfallrohre, etc. sind auf dem Grundstücksanteil/Sondernutzungsfläche des Gebäudeteiles zu dulden, gemeinsam zu warten und zu unterhalten. Ebenso sind alle Leitungen in den einzelnen Kellerräumen (Sondereigentum/Sondernutzung) sowie den Gemeinschaftskellerräumen zu dulden. Geringfügige Abweichungen der Raumgrößen von den in den Plänen angegebenen Flächen sind aufgrund der Bauleranzen möglich. Hieraus können keine Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Bitte bei Möblierung beachten.

Änderungen in der Ausführung aufgrund technischer Notwendigkeiten, statischer, wärme- und schalltechnischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, Nachfugungsarbeiten sind nicht Bestandteil der Werkleistung oder einer Gewährleistung der Planer oder Handwerker. Mit allen anderen Wartungsfugen, wie z.B. Stöße an Balkonplatten sowie Stöße von anderen Betonbauteilen, etc. am Gebäude ist in gleicher Weise zu verfahren.

Die in der Baubeschreibung als und-, bzw.-, oder- Optionen bei Qualitäten werden vom Generalplaner nach Erfordernis, bzw. Abwägung der unterschiedlichen Belange mit der Baugruppe festgelegt.

Notarkosten sowie Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer) und die Finanzierung sind ebenfalls Sache der Bauherren und nicht Bestandteil der Kostenschätzung/Kostenberechnung, bzw. Kostenansagen. Die Bauherren verpflichten sich, sich diesbezüglich bei sachkundigen Personen (Steuerberater, etc.) zu erkundigen.

In der Regel sind für die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer ca. 7,5% der Gesamtkosten (Grundstück, alle Baukosten und Baunebenkosten Kostengruppen 100-700 n. DIN 276) zusätzlich anzusetzen.

Stand: 15.07.2022