

KfW- Förderprogramme mit Tilgungszuschuss möglich!



## BHG M7, Waldkirch

Sanierung/ Umbau ehemaliges Volksbankgebäude

Das Bestandsgebäude besteht aus drei zusammenhängenden Gebäudeteilen, unterschiedlichen Alters, und befindet sich im Stadtkern von Waldkirch, mit dem Marktplatz im Nordosten, der Schulstraße im Südosten und der Turmstraße im Südwesten.

Im Erdgeschoss befinden sich, zum Marktplatz und der Schulstraße orientierte Räumlichkeiten der Stadtverwaltung Waldkirch, sowie Räumlichkeiten der Volksbank Breisgau Nord, die an der Schul- und Turmstraße gelegen sind.

Die vertikale Erschließung der 4 Wohngeschosse 1.OG- 2.DG erfolgt über die beiden Treppenhäuser und den jeweiligen Aufzügen. Die Zugänge zu den Treppenhäusern A und B befinden sich an der Schul-/ bzw. Turmstraße. Über Treppenhaus A in der Schulstrasse erfolgt die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen sowie der Kellerräume und der Tiefgarage im Untergeschoss.

Bestehende Wandstrukturen sowie die unterschiedlichen Geschosdecken, das Dach und die weiteren Tragstrukturen sollen, soweit es geht, und mit der späteren Nutzung vereinbar ist, erhalten werden.

Zentrale Wohnlage, mitten im Herzen Waldkirchs.  
Die Breisgau S-Bahn bringt Sie in ca. 20 min nach Freiburg (HBF) – halbstündliche Verbindung. Mit dem PKW erreichen Sie das Zentrum von Freiburg über die ausgebaut Schnellstraße B294 in ca. 20 Minuten.

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen gehören in Waldkirch ebenso zur vorhandenen Infrastruktur, wie Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Bäcker, Metzgereien, Banken, Arztpraxen und Apotheken. Zweimal wöchentlich findet auf dem direkt daneben gelegenen Marktplatz ein Wochenmarkt statt.

Umbau und Sanierung des ehemaligen Volksbankgebäudes

- 1-, 2-, 3 -, und 4- Zimmer Wohnungen
- Wohnungen barrierefrei zugänglich und zum Teil barrierefrei nutzbar
- Teilweise mit Tiefgarage
- Kellerräume und Fahrradraum
- Holzpelletheizung



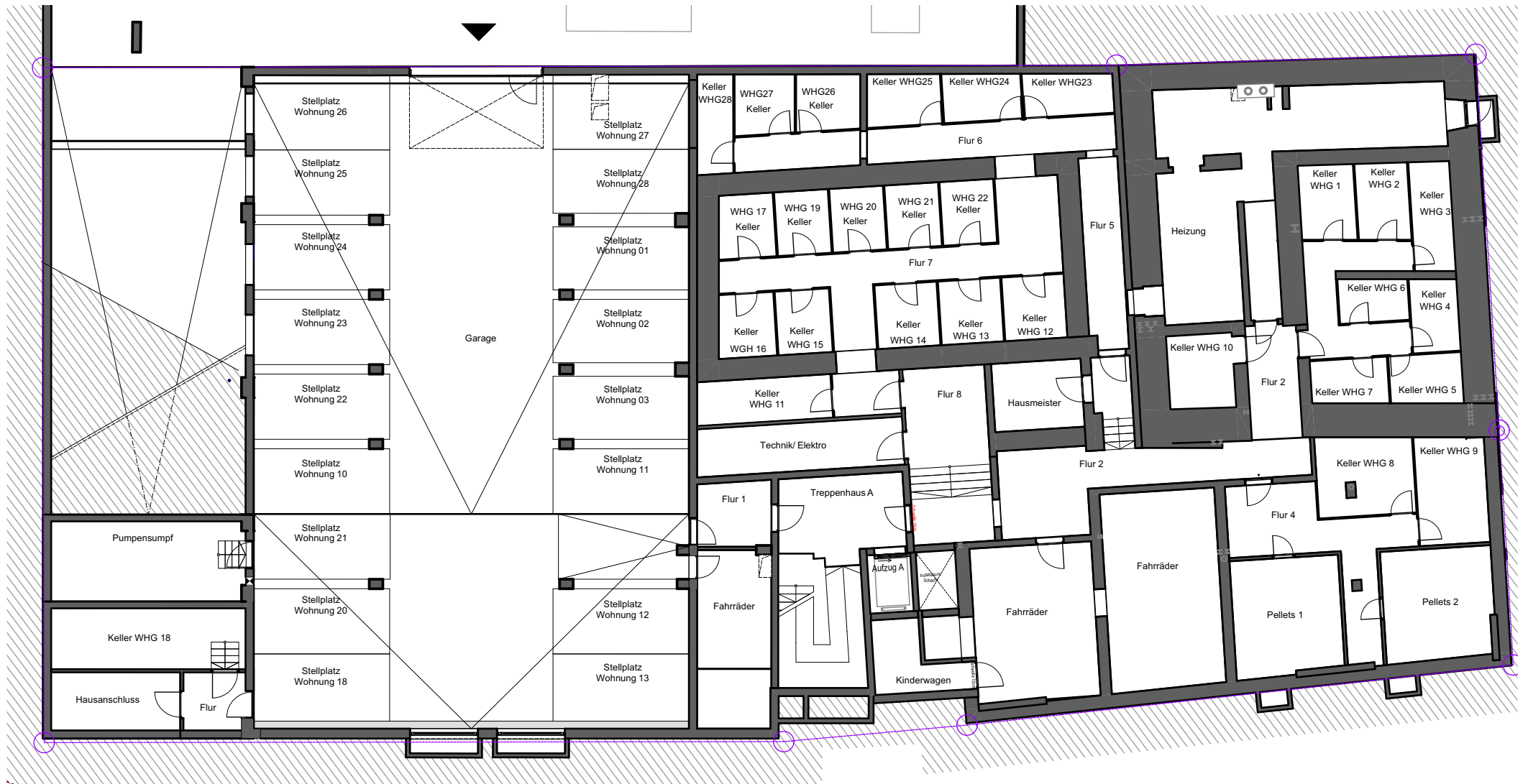
Gesamtkonzept







Baugrundstück



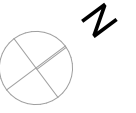
## Gesamtplan Tiefgarage/Untergeschoss



## Gesamtplan Erdgeschoss



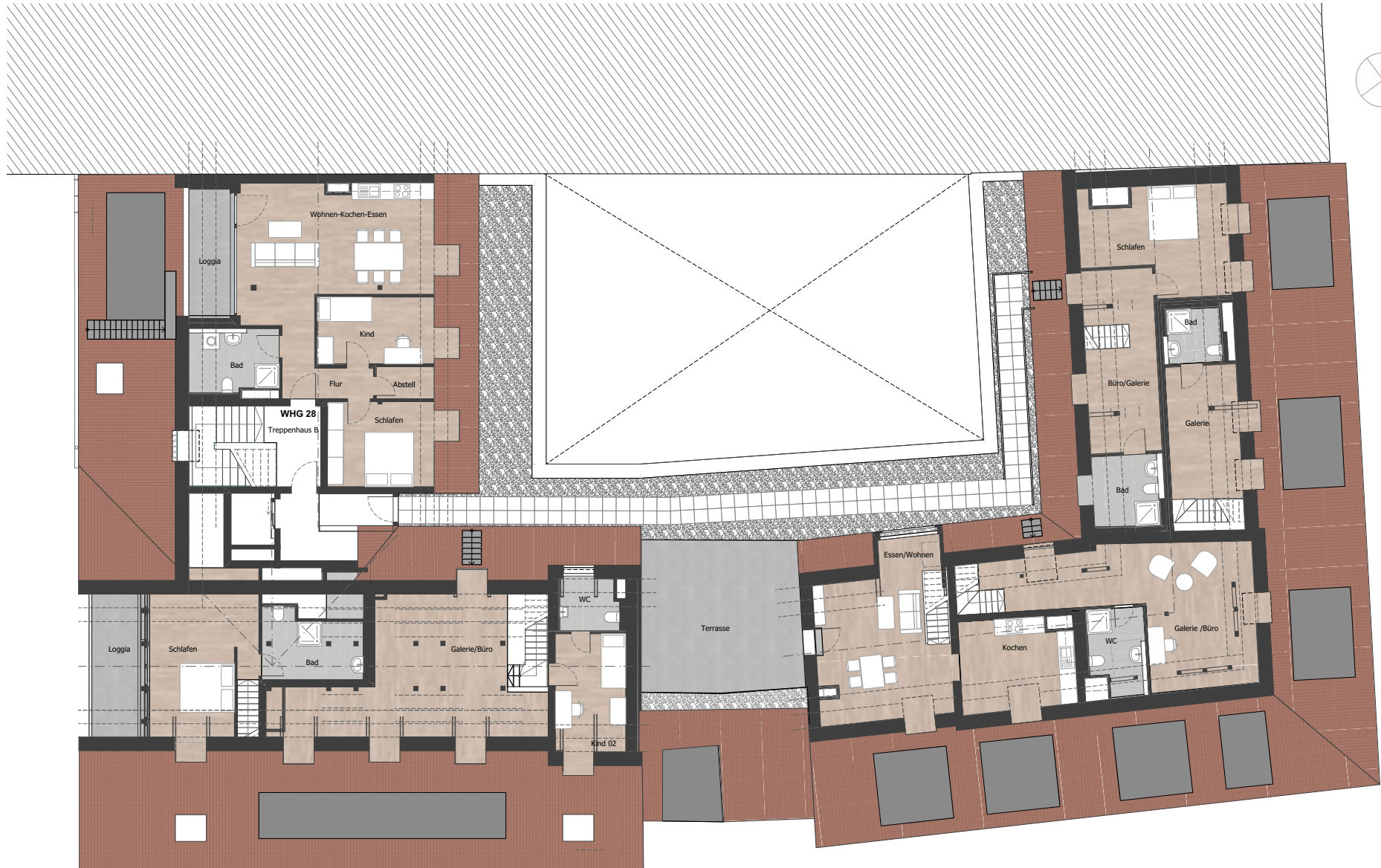
## Gesamtplan 1.Obergeschoss



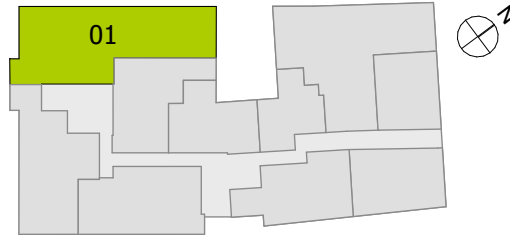
## Gesamtplan 2.Obergeschoss



## Gesamtplan 1.Dachgeschoss



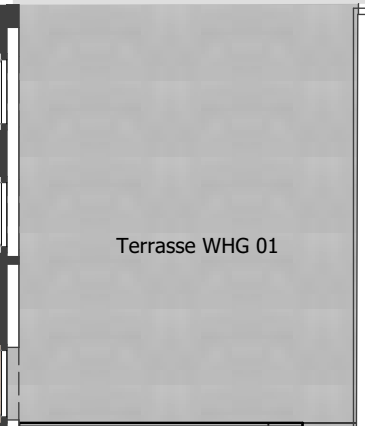
## Gesamtplan 2.Dachgeschoss



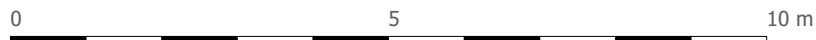
**Wohnung 01\_1.OG**

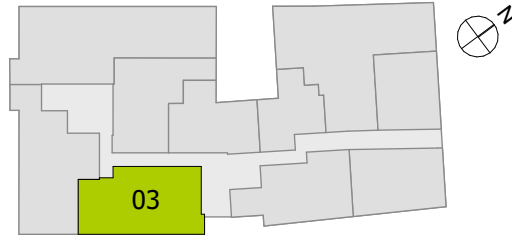
4 - Zimmer - Wohnung ca. 105,47 m<sup>2</sup>

610.966,25€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



<b>WHG-01 (1.OG)</b>	<b>ca. 105,47 m<sup>2</sup></b>
Diele	ca. 4,11 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 8,96 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,68 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,83 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,71 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,88 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,47 m <sup>2</sup>
Kind 1/ Büro	ca. 10,33 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 12,93 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 3,37 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	ca. 6,20 m <sup>2</sup>





**Wohnung 03\_1.OG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 76,05 m<sup>2</sup>

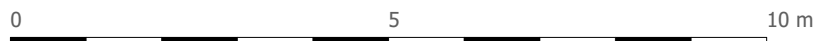
400.575,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

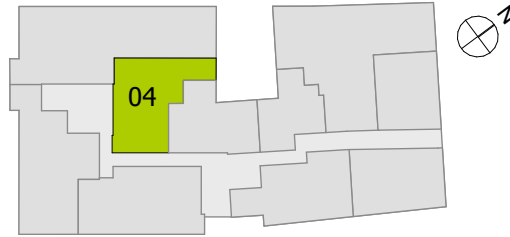


**WHG-03 (1.OG)**

**ca. 76,05 m<sup>2</sup>**

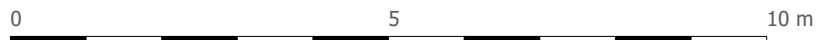
Diele	ca. 2,05 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 2,72 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 2,66 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 36,49 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 9,11 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,22 m <sup>2</sup>
Wohn-Loggia	ca. 8,70 m <sup>2</sup>



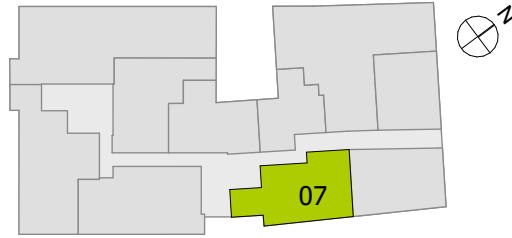


**Wohnung 04\_1.OG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 56,99 m<sup>2</sup>  
292.268.25,00€

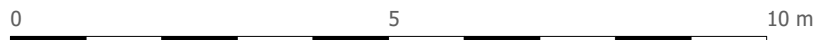
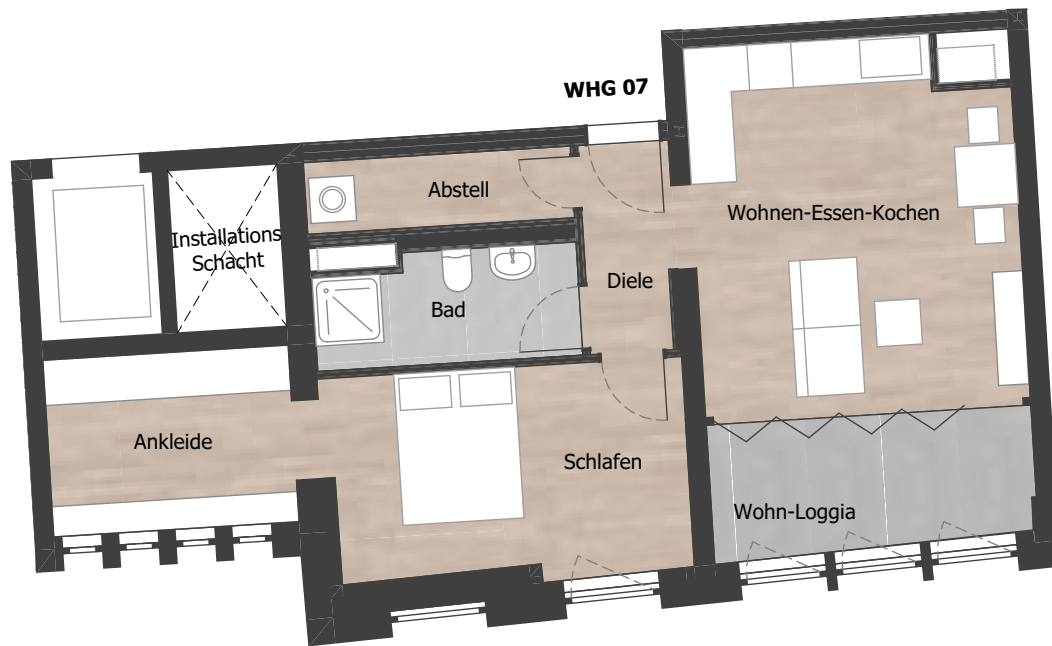


<b>WHG-04 (1.OG)</b>	<b>ca. 56,99 m<sup>2</sup></b>
Diele	ca. 3,07 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 3,88 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,24 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,07 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,66 m <sup>2</sup>
Terrasse (1/4)	ca. 3,58 m <sup>2</sup>



**Wohnung 07\_1.OG**

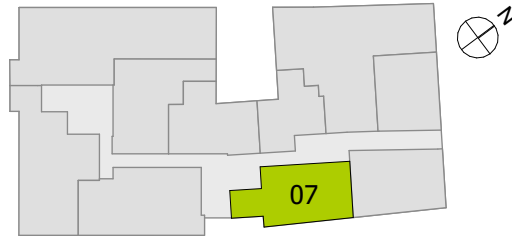
2 - Zimmer - Wohnung ca. 59,77 m<sup>2</sup>  
349.771,50€



**WHG-07 (1.OG)**

**ca. 59,77 m<sup>2</sup>**

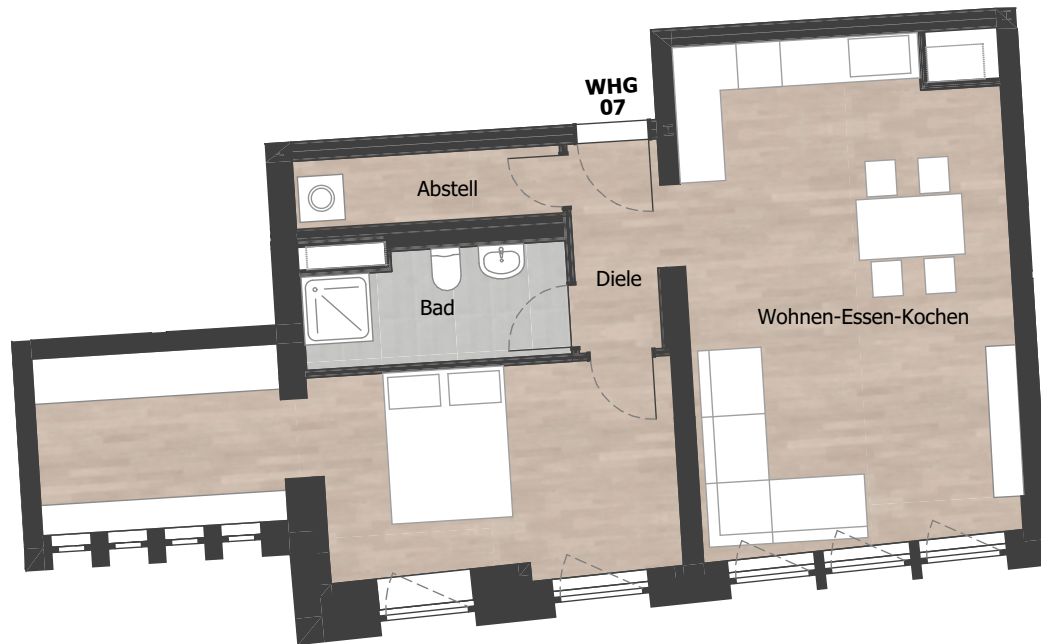
Diele	ca. 3,16 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,35 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 20,16 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,95 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,87 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 7,87 m <sup>2</sup>
Wohn-Loggia	ca. 7,41 m <sup>2</sup>



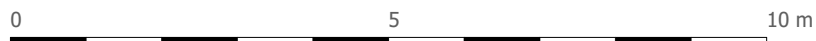
**Wohnung 07\_1.OG**

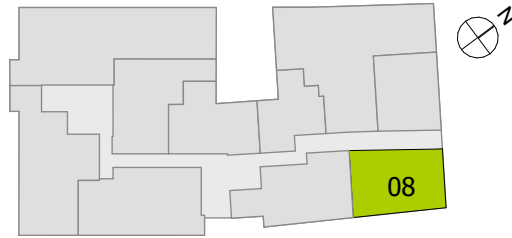
ohne Wohnloggia

2 - Zimmer - Wohnung ca. 60,70 m<sup>2</sup>  
349.771,50€



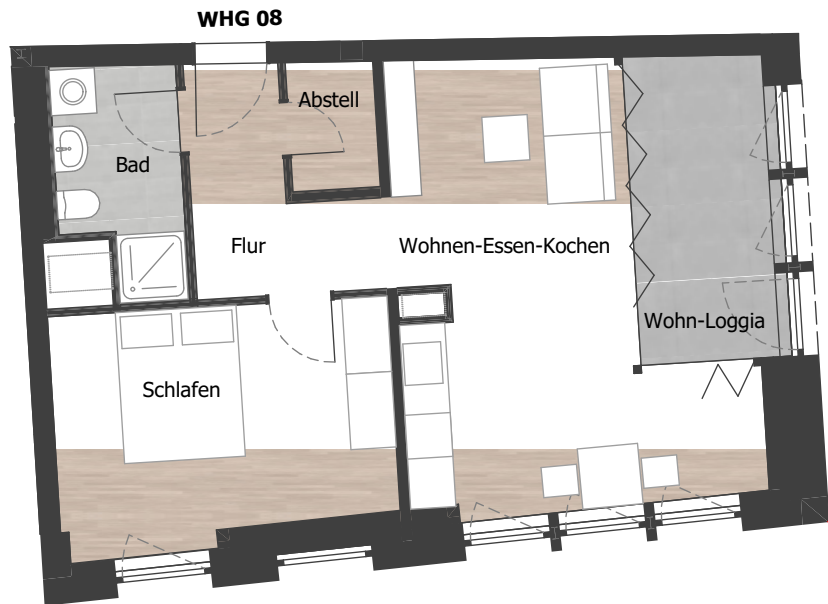
<b>WHG-07 (1.OG)</b>	<b>ca. 60,70 m<sup>2</sup></b>
Diele	ca. 3,17 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,17 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,08 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,89 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,00 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 8,39 m <sup>2</sup>





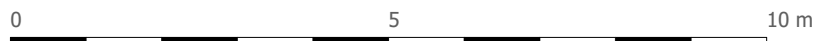
**Wohnung 08\_1.OG**

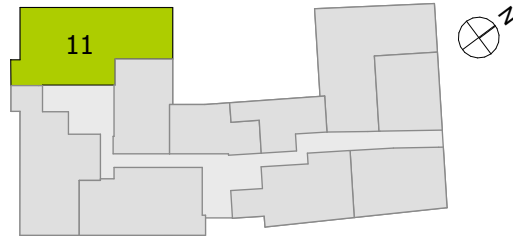
2 - Zimmer - Wohnung ca. 53,67 m<sup>2</sup>  
315.768,00€



**WHG-08 (1.OG) ca. 53,67 m<sup>2</sup>**

Flur	ca. 5,53 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 1,92 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 20,72 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,52 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,59 m <sup>2</sup>
Wohn-Loggia	ca. 7,39 m <sup>2</sup>

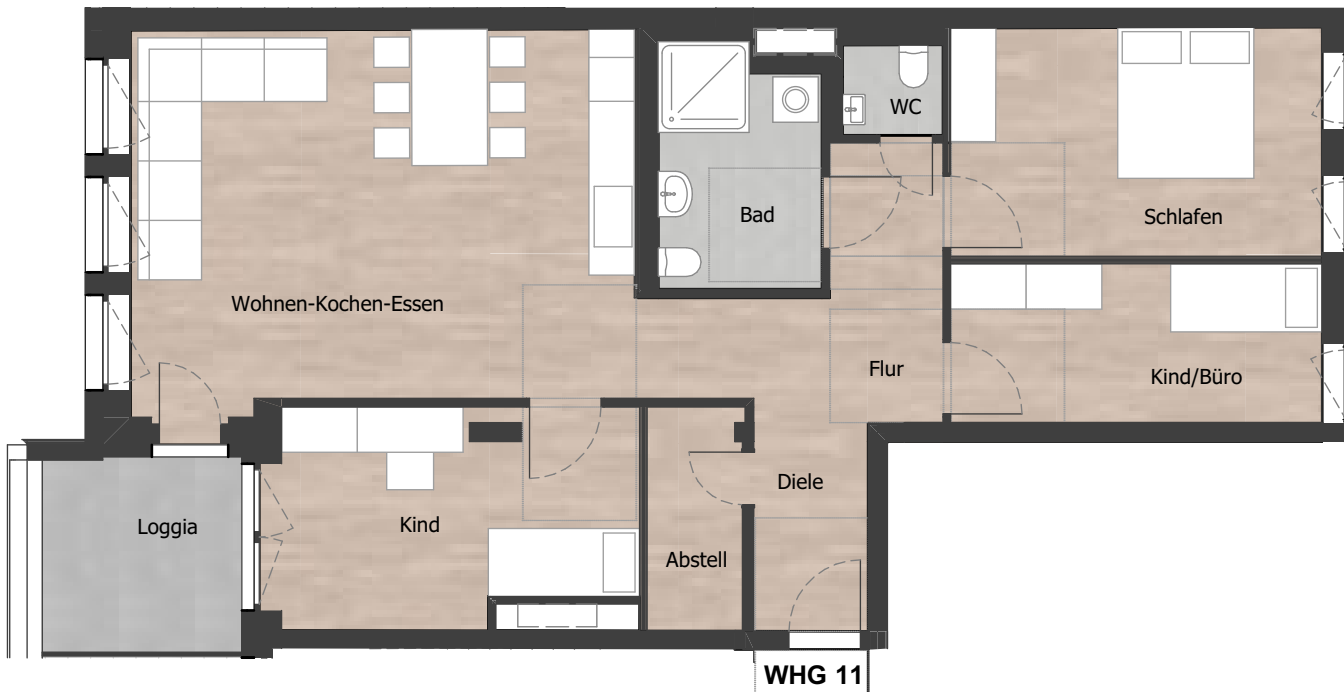




**Wohnung 11\_2.OG**

4 - Zimmer - Wohnung ca. 101,43 m<sup>2</sup>

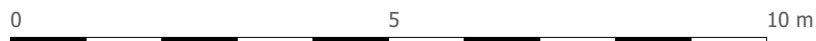
612.000,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

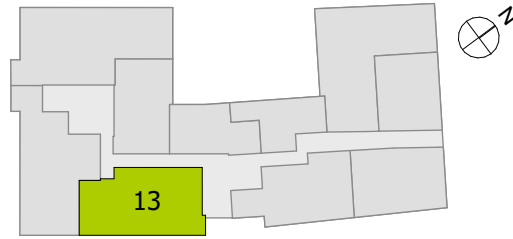


**WHG-11 (2.OG)**

**ca. 99,27 m<sup>2</sup>**

Diele	ca. 4,15 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 9,21 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,68 m <sup>2</sup>
WC	ca. 1,59 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,73 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,60 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,77 m <sup>2</sup>
Kind 1/ Büro	ca. 10,24 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 12,92 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 3,38 m <sup>2</sup>





**Wohnung 13\_2.OG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 76,05 m<sup>2</sup>

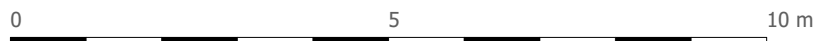
429.799,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

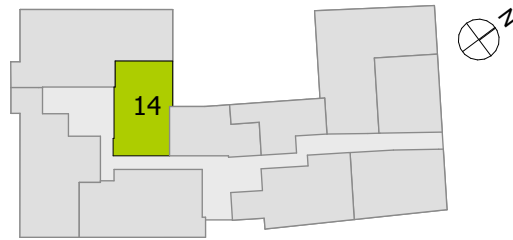


**WHG-13 (2.OG)**

**ca. 76,05 m<sup>2</sup>**

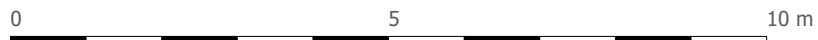
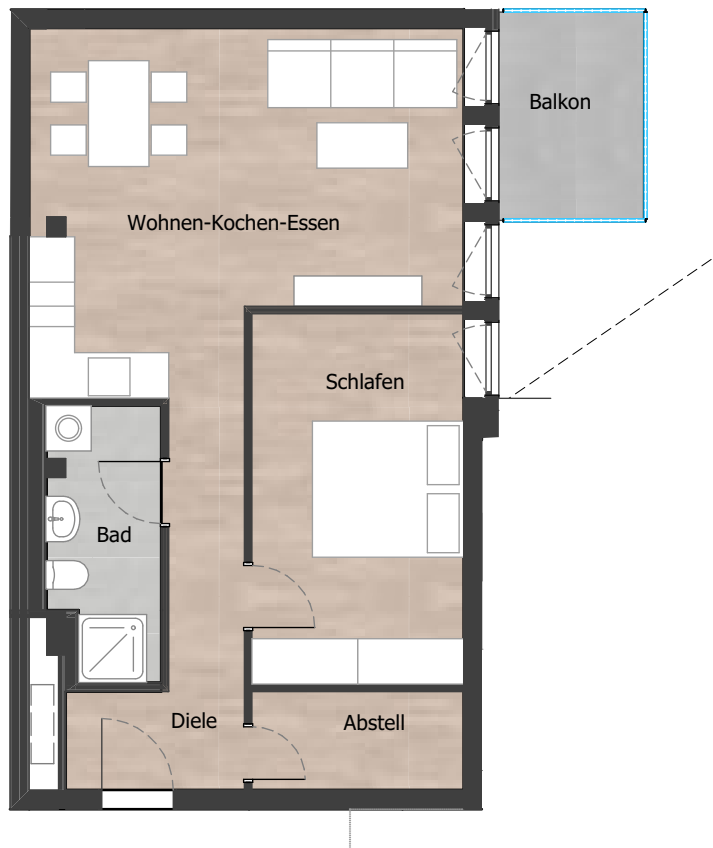
Diele	ca. 2,04 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 2,76 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 2,62 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 36,53 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 7,21 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,22 m <sup>2</sup>
Wohn-Loggia	ca. 8,62 m <sup>2</sup>



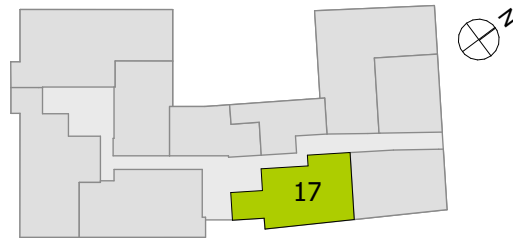


**Wohnung 14\_2.OG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 51,98 m<sup>2</sup>  
297.000,00€

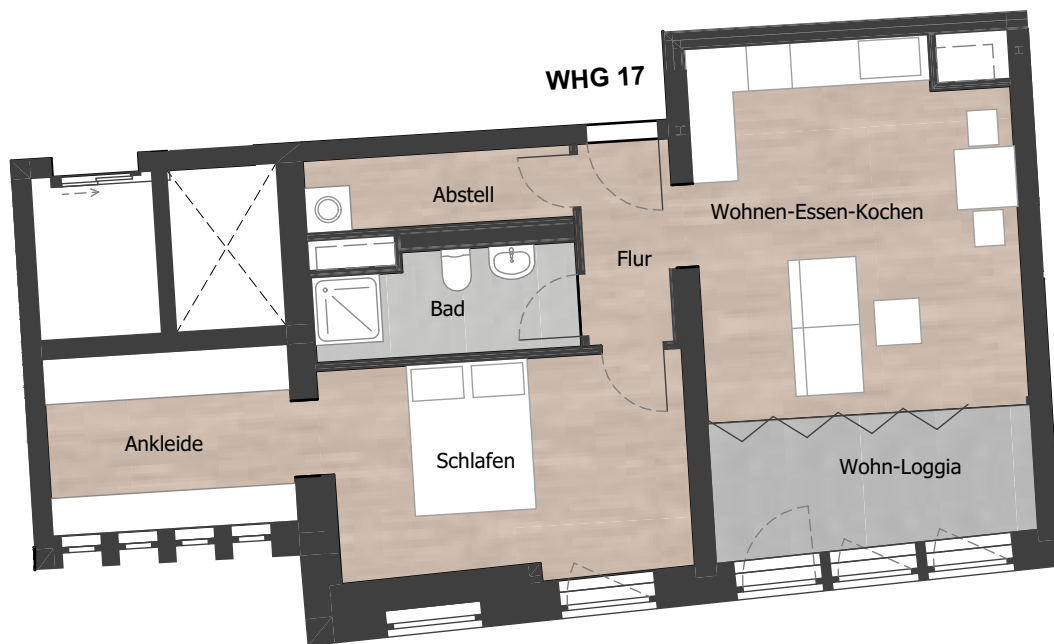


<b>WHG-14 (2.OG)</b>	<b>ca. 51,98 m<sup>2</sup></b>
Diele	ca. 2,83 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,49 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,81 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,94 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 10,79 m <sup>2</sup>
Balkon	ca. 1,16 m <sup>2</sup>

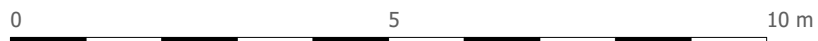


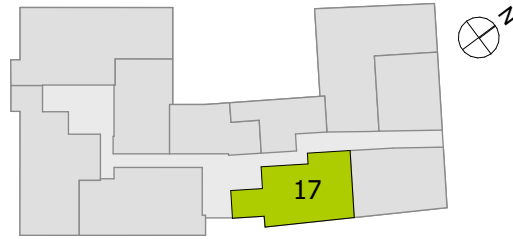
**Wohnung 17\_2.OG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 59,94 m<sup>2</sup>  
346.724,00€



<b>WHG-17 (2.OG)</b>	<b>ca. 59,94 m<sup>2</sup></b>
Flur	ca. 3,24 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 19,98 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,12 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,96 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 7,86 m <sup>2</sup>
Wohn-Loggia	ca. 7,41 m <sup>2</sup>



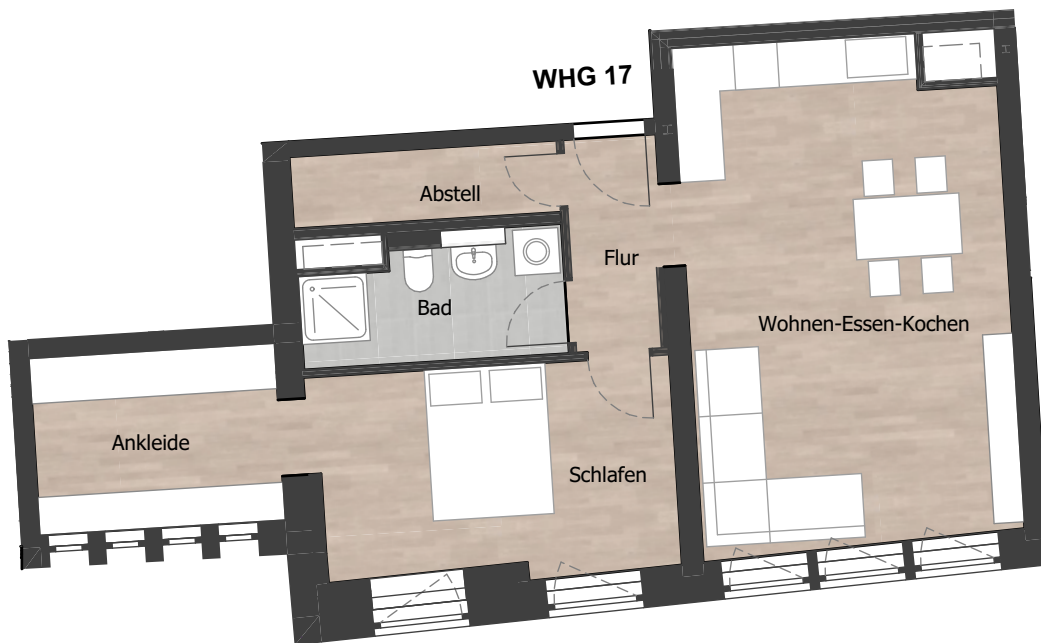


**Wohnung 17\_2.OG**

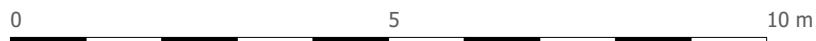
ohne Wohnloggia

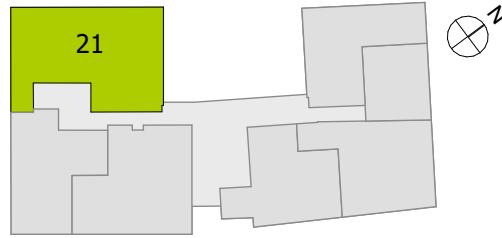
2 - Zimmer - Wohnung ca. 61,27 m<sup>2</sup>

346.724,00€



<b>WHG-17 (2.OG)</b>	<b>ca. 61,27 m<sup>2</sup></b>
Flur	ca. 3,30 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 3,37 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 27,90 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,24 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 13,09 m <sup>2</sup>
Ankleide	ca. 8,37 m <sup>2</sup>

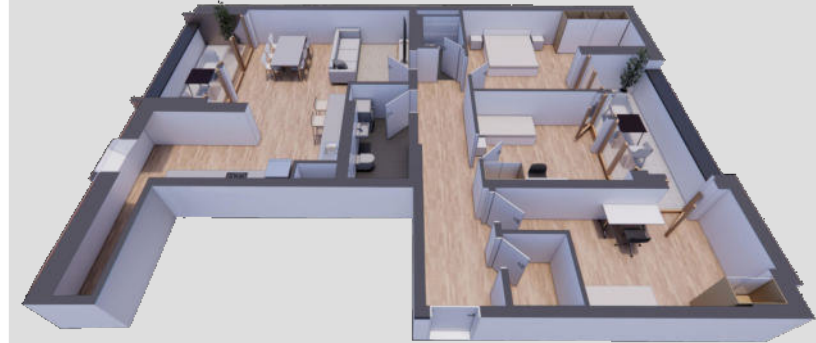




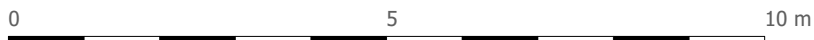
**Wohnung 21\_1.DG**

4 - Zimmer - Wohnung ca. 128,27 m<sup>2</sup>

712.500,00 € zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



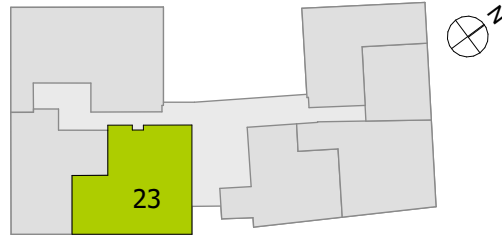
**WHG 21**



**WHG-21 (1.DG)**

**ca. 128,27 m<sup>2</sup>**

Diele	ca. 11,70 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 5,86 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 5,81 m <sup>2</sup>
WC	ca. 3,05 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 44,54 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 11,57 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17,13 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 12,17 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 12,35 m <sup>2</sup>
Loggia	ca. 4,09 m <sup>2</sup>



**Wohnung 23\_1.+2.DG**

4 - Zimmer - Wohnung ca. 136,84 m<sup>2</sup>

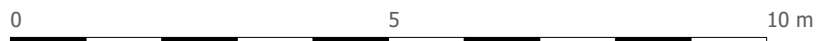
736.065,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

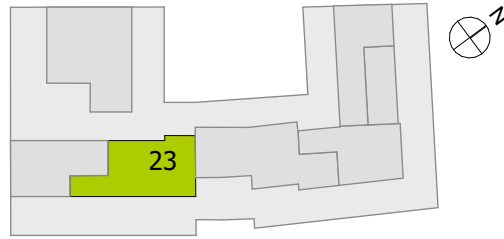


**WHG-23 (1.+2.DG)**

**ca. 138,57 m<sup>2</sup>**

Diele	ca. 6,61 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,93 m <sup>2</sup>
Bad 2.DG	ca. 3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 9,87 m <sup>2</sup>
Galerie/Büro	ca. 27,97 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 7,97 m <sup>2</sup>

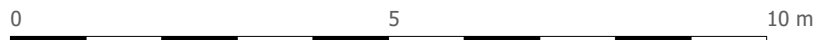
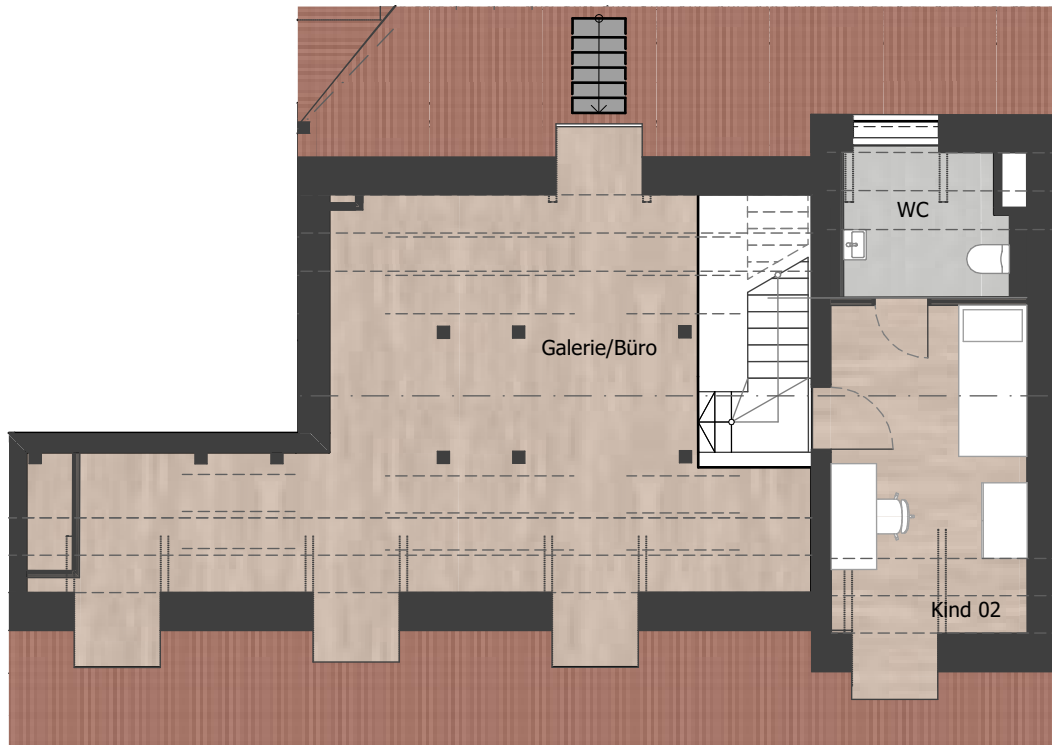




**Wohnung 23\_1.+2.DG**

4 - Zimmer - Wohnung ca. 138,57 m<sup>2</sup>

736.065,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



**WHG-23 (1.+2.DG) ca. 138,57 m<sup>2</sup>**

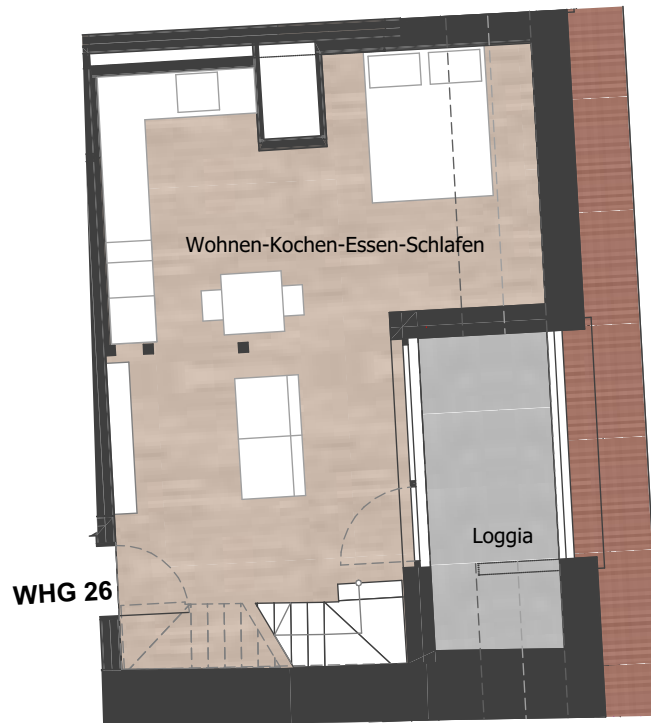
Diele	ca. 6,61 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 4,00 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 10,32 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,93 m <sup>2</sup>
Bad 2.DG	ca. 3,19 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,78 m <sup>2</sup>
Kind 1	ca. 13,93 m <sup>2</sup>
Kind 2	ca. 9,87 m <sup>2</sup>
Galerie/Büro	ca. 27,97 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 7,97 m <sup>2</sup>



**Wohnung 26\_1.+2.DG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 51,89 m<sup>2</sup>

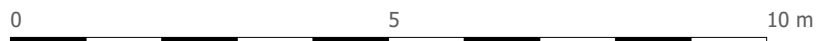
328.280,63€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



**WHG-26 (1.+2.DG)**

**ca. 51,89 m<sup>2</sup>**

Abstell	ca. 2,02 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 29,68 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,81 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 10,16 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 4,00 m <sup>2</sup>

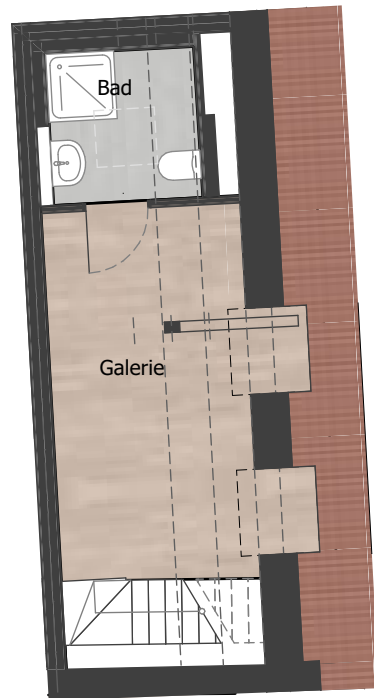




**Wohnung 26\_1.+2.DG**

2 - Zimmer - Wohnung ca. 51,89 m<sup>2</sup>

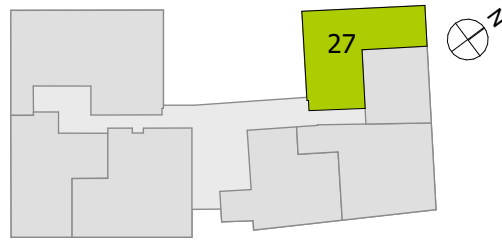
328.280,63€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



**WHG-26 (1.+2.DG)**

**ca. 51,89 m<sup>2</sup>**

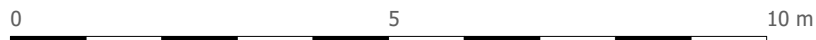
Abstell	ca. 2,02 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,22m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 29,68 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,81 m <sup>2</sup>
Galerie	ca. 10,16 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 4,00 m <sup>2</sup>



**Wohnung 27\_1.+2.DG**

3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,90 m<sup>2</sup>

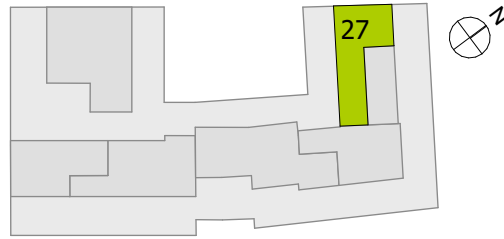
610.500,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



**WHG-27 (1.+2.DG)**

**ca. 106,90 m<sup>2</sup>**

Flur	ca. 7,01 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 2,95 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 44,63 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,51 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,23 m <sup>2</sup>
Galerie/Büro	ca. 13,03 m <sup>2</sup>
Bad 2.DG	ca. 4,83 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 3,35 m <sup>2</sup>



**Wohnung 27\_1.+2.DG**

3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,90 m<sup>2</sup>

610.500,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



**WHG-27 (1.+2.DG)**

**ca. 106,90 m<sup>2</sup>**

Flur	ca. 7,01 m <sup>2</sup>
Abstell	ca. 2,95 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 44,63 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 6,36 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,51 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,23 m <sup>2</sup>
Galerie/Büro	ca. 13,03 m <sup>2</sup>
Bad 2.DG	ca. 4,83 m <sup>2</sup>
Loggia (1/2)	ca. 3,35 m <sup>2</sup>

## BAUBESCHREIBUNG

### Bauherrengemeinschaft Marktplatz, Waldkirch

Bauvorhaben;	Umbau und Sanierung Marktplatz 7-9, Waldkirch Flurst.-Nr. 26, Gemarkung Waldkirch, Gemeinde
Waldkirch	
Interne Projekt-Nr.:	03-22R
Bauherren:	<b>„Baugemeinschaft M7“, Waldkirch</b> vertr. durch Breisgau Grund und Boden GmbH & Co. OHG Dorfstraße 12, 79261 Gutach-Bleibach

### Grundzüge

Das Bestandsgebäude besteht aus drei zusammenhängenden Gebäudeteilen, unterschiedlichen Alters und befindet sich im Stadtkern von Waldkirch, mit dem Marktplatz im Nordosten, der Schulstraße im Südosten und der Turmstraße im Südwesten.

Die drei Gebäudeteile gliedern sich wie in folgender Skizze dargestellt:



Abbildung 1

Im Erdgeschoss sind, zum Marktplatz und der Schulstraße orientierte Räumlichkeiten die Teileigentumseinheit G2 geplant. Die Räumlichkeiten der Teileigentumseinheit G1 sind an der Schul- und Turmstraße gelegen.

Die vertikale Erschließung der 4 Wohngeschosse 1. OG – 2. DG erfolgt über die beiden Treppenhäuser mit den jeweiligen Aufzügen. Die Zugänge zu den Treppenhäusern A und B befinden sich an der Schul-/ bzw. Turmstraße.

Über Treppenhaus A in der Schulstrasse, erfolgt die barrierefreie Zugänglichkeit aller Wohnungen. Die Zugänglichkeit der Kellerräume und der Tiefgaragenzugang im Untergeschoss, ist aufgrund der Bestandssituation nur über eine Treppe und nicht barrierefrei möglich.

Die Wohnungen 01, 02, 03, 09+10 im 1. OG und die Wohnungen 11, 12, 13, 20 im 2. Obergeschoss sind barrierefrei nutzbar.

Als Heizung ist eine Pelletheizung vorgesehen. Die Bestandsgebäude wurden in Massivbauweise erstellt, dabei sind teilweise Holzbauteile als Riegelwände oder Decken ausgebildet worden. Das Bestandsdach ist ebenfalls aus Holz hergestellt und mit einer Biberschwanzdeckung versehen.

Die Parkplätze für PKW werden teilweise in der bereits bestehenden Tiefgarage nachgewiesen. Die bestehende Tiefgarage mit deren Stellplätzen und Fahrgasse ist Bestand, beansprucht Bestandsschutz und entspricht nicht der aktuell gültigen Rechtsnorm und der jetzt gültigen Garagenverordnung (GaVO), weil die Abstände und die Stellplatzbreiten zu gering sind.

Die Fahrradstellplätze sind in den einzelnen Kellerräumen und in einem separaten Fahrradraum, der über die Tiefgarage erschlossen wird, vorgesehen.

Im Erdgeschoss neben dem Treppenhaus A (Schulstraße) ist ein Müllraum mit direkten Außenzugang geplant. Ein weiterer Müllraum ist im Außenbereich über der Abfahrt zur Tiefgarage (Turmstraße) vorgesehen.

Bestehende Wandstrukturen sowie die unterschiedlichen Geschossdecken, das Dach und die weiteren Tragstrukturen sollen, soweit es geht und mit der späteren Nutzung vereinbar ist, erhalten werden.

Die unter Abbildung 1 genannten Bestandsbauteile werden, soweit möglich, entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik in Bezug auf Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, etc. ertüchtigt. Es sind Ausnahmen und Abweichungen von den Rechtsnormen (Rechtsvorschriften und allgemein anerkannte Regeln der Technik) aufgrund der Bestandssituation vorgesehen. Diese werden im Rahmen der Projektausführung mit der Bauherrngemeinschaft abgestimmt und durch diese dann auch entschieden.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung der Fensterflächen, -öffnungen für die Aufenthaltsräume die Anforderungen der LBO BW erfüllt werden.

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 ergeht 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 Raumeigentumseinheiten) beauftragen direkt in Abstimmung mit dem Generalplaner Fachfirmen mit der Ausführung der Leistungen. Als Vertragspartner der ausführenden Firmen treten die einzelnen Mitglieder der Bauherrngemeinschaft 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. Eine Ausnahme von dieser Regelung gilt für das Teileigentum der G1 im Erdgeschoss. Der Innenausbau dieser Fläche erfolgt weitestgehend in Eigenregie der späteren Nutzer.

Am Grundstück wird Wohnungs- und Teileigentum begründet.

## Baubeschreibung

## 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 sowie dem Bebauungsplan beantragt. Dies betrifft vor allem auch die Anforderungen an den Brandschutz.

Weitere Grundlagen sind die eingeführten DIN-Vorschriften gemäß der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Stand 2019, das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) von 2023 und die allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

**Nach Umbau und Sanierung wird das Gebäude dem Energiestandard „Effizienzhaus 70EE“ entsprechen.**

Bei dem Gesamtobjekt soll die Sanierung in allen drei Gebäudeteilen aus statischer Sicht mit Berücksichtigung des Bestandsschutzes umgesetzt werden. Insgesamt wird die Tragstruktur nicht verändert und lediglich durch lokale Einzelnachweise ergänzt.

Die drei Gebäudeteile werden hinsichtlich der Aussteifung des Gesamtobjekts gegen Erdbebenbelastung nach Eurocode 8 nachgewiesen. Im Zuge dessen werden entsprechende Maßnahmen (Verstärkung der Aussteifungskerne, neue Aussteifungswände) getroffen, um dies sicherzustellen.

Alle Maßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der üblichen Bautoleranzen. Die angegebenen Vermaßungen beziehen sich auf die Rohbaumaße. Hier sind Abweichungen, bzw. Flächen- und Maßreduzierungen durch Putz/Spachtelung zu erwarten. Weitere Abweichung sind durch die Bestandssituation ebenfalls möglich. 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 den allgemein anerkannten Regeln der Technik, bleiben vorbehalten sofern sie entweder geringfügig und/oder gleichwertig sind und der Wert, der insgesamt zu erbringenden Leistung nicht gemindert wird und sie insgesamt dem Bauherrn zumutbar sind.

In den unterschiedlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ergeben sich unterschiedliche Aufbauten der Decken, Böden und Wände.

**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 Tragwerksplanung (Generalplanerleistung)

Die statische Berechnung einschl. des Erdbebennachweises u. ggf. des Schallschutzes werden vom Statiker erstellt. Der Erdbebennachweis wird nach Eurocode 8 (EC8) erstellt.

### 1.3 Vermessung (keine Generalplanerleistung)

Die Einmessung des Bauwerkes und des Schnurgerüstes.

### 1.4 Energieberater (keine Generalplanerleistung)

Der Energieberater berechnet die Anforderungen für die Einhaltung der Vorgaben des Energienachweises, nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) und berechnet die Vorgaben für die Erreichung des Energiestandards „Effizienzhaus 70EE“.

## 1.5 Sachverständiger Schallschutz (keine Generalplanerleistung)

Der Sachverständige für Schallschutz unterstützt die Planer bei der Bewältigung der Umbauplanung. Ggf. sind Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufgrund des Bestandes notwendig.

## 1.6 Sachverständiger für Brandschutz (keine Generalplanerleistung)

Der Sachverständige für Brandschutz erstellt ein individuell auf das Gebäude abgestimmtes Brandschutzkonzept. Für den Umbau und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind in der Regel Abweichungen und Ausnahmen von bestehenden Anforderungen an den Brandschutz zu erwarten. Diese sind Grundlage des Bauantrages und von der Baurechtsbehörde zu genehmigen.

## 1.7 TG- Gutachten (keine Generalplanerleistung)

Die Überprüfung der Nutzbarkeit/Befahrbarkeit der im Bestand vorhandenen Tiefgarage, die baulich nicht verändert werden soll. (Bestandsschutz)

## 1.8 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.

## 1.9 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.

## 1.10 Farbkonzept

**Putzoberfläche Bestand (Fassade Marktplatz und teilweise Schulstraße)**

Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

Die Außenputzflächen Bestand sollen überarbeitet werden und in einem Farbton nach dem Farbkonzept der RegioWerk gestrichen werden. Schadhafte

oder nicht mehr tragfähige Stellen im bestehenden Außenputz werden in möglichst genauer Nachbildung der Bestandputzflächen erneuert.

## Fenster-/Türgewände Bestand (Fassade Marktplatz und teilweise Schulstraße)

Die bestehenden Travertin Naturstein Fenster-/Türgewände sollen gereinigt und ggf. bei Erfordernis ausgebessert werden.

## Sandstein Bildtafeln Bestand (Fassade Marktplatz und teilweise Schulstraße)

Die bestehenden Sandsteinbildtafeln sollen gereinigt und ggf. bei Erfordernis ausgebessert werden.

## Putzoberfläche (WDVS-Fassade im Innenhof, teilweise Turmstraße und im Erdgeschoss Bereich Holzfassade)

Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

Der Sockel wird nicht farblich unterschieden.

## Holzfassade (Fassade ab 1. Obergeschoss teilweise Turmstraße und teilweise Schulstraße)

Holzfassade hinterlüftet inkl. Fensterumrandung aus Stahlblech. Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

## Fenster

Holzfenster, Holzart und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

## Sonnenschutz

### Senkrechtmarkisen

**Im Bereich Fassade Marktplatz/Schulstraße** werden die Kästen außenliegend sichtbar ausgeführt. Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

**Bereich Fassade Innenhof sowie teilweise Turmstraße und teilweise Schulstraße**

In Fassade integriert, Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

Der Antrieb erfolgt elektrisch, bei den Flucht- und Rettungswegen, sind zusätzlich sogenannte Nothandkurbeln vorgesehen.

**Klingelanlage**

Eine zentrale Briefkastenanlage im Treppenhaus A, mit Klingel und Gegensprechanlage. Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk.

**Dachgauben**

Flachdachgauben mit Folienabdichtung, Randeinfassungen und Gaubenbrüst mit Blech eingekleidet, Farbwahl nach Gestaltungskonzept RegioWerk.

**Die Baubeschreibung ist nachfolgend in drei Teile gegliedert:  
Teil A Allgemeine Beschreibung des Gebäudes und Innenausbau der Wohnungen,**

**2. Funktionale Leistungsbeschreibung TEIL A, Allgemeine Beschreibung des Gebäudes und Innenausbau der Wohnungen**

**2.1 Kellergeschoss/Tiefgarage, Bestand**

Außenwände Bestand:

Beim ältesten Gebäudeteil 1 sind die Außenwände in Mauerwerk (Bruchstein, etc.) und beim Gebäudeteil 2 und 3 in Stahlbeton oder Kalksandstein ausgeführt worden. Die Bestandsinnenwände sind gemauert, bzw. aus Stahlbeton.

Decke über KG als Betondecke, sowie in Teilen als Stahlträgerdecke mit Massivausfachungen. Die Decken werden ggf. nach den Anforderungen des Energienachweises unterseitig gedämmt. In den Keller- und Allgmeinräumen 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“. Bei den Kellern der Gebäudeteile 1 und 2 sind Teile der Wände und des Bodens aufgrund des Alters nicht nach den heutigen Maßstäben abgedichtet. Um hier mögliche Putzschäden vorzubeugen wird der Putz im Bereich der Keller abgeschlagen (altes Mauerwerk sichtbar). Gegen aufsteigende Feuchte in der Bodenplatte wird ein Beschichtungssystem aufgetragen.

Zudem wird in den Keller eine Abluftanlage installiert, die auf Bedarf mit Entfeuchtungsgeräte optimiert werden kann. Diese Maßnahmen werden mit der Bauherrngemeinschaft abgestimmt und von dieser entschieden.

Von der Lagerung von feuchtempfindlichen Materialien wie Papier, Zucker, Mehl, Leder, Möbeln und der gleichen wird deshalb aus Gründen der Feuchtigkeit, welche durch die Bestandssituation auftreten kann, dringend abgeraten.

Die Tiefgarage unterliegt im Allgemeinen dem Bestandsschutz und wird nicht baulich verändert. Hier finden lediglich Maßnahmen zur Ertüchtigung des Wärme- und Brandschutzes statt. Zudem sind vereinzelte Schönheitsreparaturen angedacht.

Die sich darin befindliche mechanische TG-Lüftung wird ausgebaut und durch eine freie Querlüftung mit entsprechend bestehende Lüftungsöffnungen sichergestellt.

Die Raumhöhe im Heizraum kann aufgrund des Bestandes durch die vorgesehene Abhangdecke mit darunter verlaufenden Leitungen eine lichte Höhe unterhalb der Verrohrung von 2,00 Metern unterschreiten.

## 2.2 Tragende Wände Bestand (ab EG), Bestand

Bestandswände in Mauerwerk (zum Teil aus Bruchstein) oder Stahlbeton, zum Teil Holzriegelwände. Diese werden nach den statischen Notwendigkeiten mit neuen Bauteilen ergänzt, Materialauswahl nach statischen Erfordernissen (z.B. Stahlbeton, Mauerwerk oder CFK-Lamellen u.a.) Durch die Ausführung von CFK-Lamellen, können optische Beeinträchtigungen im Treppenhaus entstehen.

### Außenwände: von innen nach außen

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Innendämmung nach Energieeinsparnachweis (Bereich Marktplatz und teilweise Schulstraße)
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk sowie Stahlbeton oder Holzrahmenwände, je nach Bestandssituation
- Wärmedämmverbundsystem nach Energieeinsparnachweis - im Innenhof und teilweise im Bereich Schulstraße
- Mineralischen Oberputz, Verputztechnik und Farbe nach Wahl RegioWerk (Bereich Marktplatz und teilweise Schulstraße)

- Mineralwolldämmung nach Energieeinsparnachweis im Bereich der Holzfassade (Bereich Turm- und teilweise Schulstraße)
- Holzfassade Nut und Feder, mit Lasur (Bereich Turm- und teilweise Schulstraße)

### Tragende Innenwände: von innen nach außen

- beidseitig Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk sowie Stahlbeton oder Holzrahmenwände, je nach Bestandssituation bzw. statischen Erfordernissen

## 2.3 Nichttragende Innenwände, teilweise Bestand

Metallständerwände mit doppelter Beplankung, wo möglich zweiseitig, malerfertig.

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 Bestehende Deckenkonstruktion

Beim ältesten Gebäudeteil 1 sind die Geschossdecken als Holzbalkendecken und beim Gebäudeteil 2 und 3 in Stahlbetonrippen oder Flachdecken (zum Teil Halbfertigteile) ausgeführt worden.

Daraus ergeben sich im Wesentlichen folgenden Aufbauten:

- Abgehängte Decken aus Gipskarton mit Dämmung entsprechend erforderlichem Schall-, Wärme- und Brandschutz
- Stahlbetonrippendecke, oder Stahlbetondecken als Flachdecken, oder Holzbalkendecke, je nach Bestandssituation
- neu verlegter schwimmender Estrich mit Fußbodenheizung
- Bodenbelag

Mit den Aufbauten wird man sich an den Vorgaben für Schallschutz nach DIN 4109 orientieren. Da bei einer Sanierung bestehende Konstruktionen und Aufbauten weiter genutzt werden, können die Schallschutzwerte abweichen.

Abweichend vom oben beschriebenen Aufbau, kann der Brandschutz alternativ auch durch einen unterseitigen Deckenputz oder entsprechende Gipskartonplatten hergestellt werden. Dies wird von der RegioWerk in Abstimmung mit dem zuständigen Brandschutzsachverständigen festgelegt.

### **2.5 Dachkonstruktion Bestand**

Satteldach mit Dachsparren, Dachziegel (Biberschwanz, Bestand) als Dacheindeckung (Aufbau Bestand). Dämmung mit neuer Zwischensparrendämmung und zusätzlich von innen als Untersparrendämmung nach Energieeinsparberechnung. Untersicht mit Verkleidung (Gipskartonplatten) und Tapete.

### **2.6 Dachrinnen und Fallrohre**

Sämtliche neue bzw. im Bestand erforderliche Blechenerarbeiten (z.B. Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen) sind in Farbe und Art der Ausführung entsprechend dem Gestaltungskonzept der RegioWerk geplant.

### **2.7 Terrassen, Loggien und Dachterrassen**

#### **Grundsätzlich gilt für alle Terrassen/Loggien (außer innenliegende Wohnloggien)**

Die Zugänglichkeit auf den Innenhof, die Terrassen/Loggien, auch in den barrierefreien Einheiten, wird aufgrund der Flachdachrichtlinie nicht barrierefrei erfolgen. Hier ist mit einem Absatz (Schwelle) zu rechnen.

Die Entwässerung der Terrassen/Loggien/Dachterrassen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Bodenbelag: Betonplatten, bzw. Holzbelag nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk oder Sonderwunsch, auf Kosten des Bauherrn.

### **Innenhof EG**

Der Innenhof im Erdgeschoss wird auf dem bestehenden Untergeschoss ausgeführt. Dämmung, Abdichtung und die Entwässerung erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik. Für einen barrierefreien Zugang muss eine Anrampung vorgesehen werden. Dies wird mit den Eigentümern von G1 und G2 vor der Bauausführung geklärt.

### **Terrassen 1. OG**

Die Terrassen im 1. OG des Innenhofes werden als Stahlbetondecken mit Beton- oder Holzbelag ausgeführt, nach Vorgabe RegioWerk. Dämmung und Abdichtung und die Entwässerung erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik. Absturzsicherungen als Betonbrüstung, nach Festlegung RegioWerk.

### **Loggien 1. und 2. OG**

Die bestehenden Loggien in Richtung Turmstraße Wohnungen 1, 2, 11, 12, erhalten eine bauliche Ergänzung als massive Stahlbetonaustragung.

### **Terrasse 2. DG**

Dämmung und Abdichtung nach Herstellervorschrift, Geländer, bzw. Brüstung (je nach Bauteilausbildung) nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk.

### **Innenliegende Wohnloggien**

Die innenliegenden Wohnloggien werden zu den Wohnräumen ergänzend geplant und sollen mit einer großen Verglasung vom Wohnraum abgetrennt und separat genutzt werden können. An der Außenfassade schließen die Wohnloggien mit Fenstern ab. Diese Wohnloggien sind beheizt und für eine Bewitterung mit Regen oder Kälte nicht geeignet, deswegen bilden sie eine Wohnraumergänzung und sind kein klassischer außenliegender Freisitz.

### **2.8 Allgemeine Treppenkonstruktionen und Aufzugsanlagen**

Bestandstreppe Treppenhaus A - Bestandstreppe aus Stahlbeton.

Bestandstreppe Treppenhaus B - Bestandstreppe aus Stahlbeton.

Die Bestandstreppen bleiben erhalten und werden mit einem trittschallreduzierenden und widerstandsfähigen Belag, im Bereich der Laufflächen, aus Kugelgarn versehen. Hierbei wird im Treppenhaus B der Bestandsbelag in Jura Marmor, neben den Laufflächen weiterhin sichtbar bleiben.

Die vorhandenen Aufzugsschächte werden genutzt, teilweise entsprechend der vorliegenden Planung in der Höhe erweitert und mit neuen Personenaufzügen ausgestattet. Die beiden Aufzugskabinen entsprechen mindestens dem Aufzugstyp 1 – ca. 1000 x 1300 mm bis 450 kg.

Mit den Aufbauten wird man sich an den Vorgaben für Schallschutz nach DIN 4109 orientieren. Da bei einer Sanierung bestehende Konstruktionen und Aufbauten weiter genutzt werden, können die Schallschutzwerte abweichen.

## **2.9 Fenster/Eingangstür**

Holzfenster mit Isolierverglasung gem. Energieeinsparnachweis. Farbgestaltung nach Gestaltungskonzept der RegioWerk. Aufteilung und Öffnungsart entsprechend den Festlegungen im Werkplan. Beschläge als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre.

Kein barrierefreier Zugang zu den Terrassen/Loggien/Dachterrassen. Nach technischen Erfordernissen ist eine Schwelle vorzusehen. Die genaue Schwellenhöhe wird in Zusammenhang mit der Bestandsituation definiert

Dachfenster im Dachgeschoss aus Kunststoff mit Holzkern, vertiefter Einbau. Größe nach Angaben der Werkplanung in Klapp-Schwing Ausführung.

Außenfensterbänke alubeschichtet, oder Stein/Kunststein Material und Farbe nach Wahl der RegioWerk.

Eingangstürelemente aus Holz mit Profilzylinder, mit Obertürschließer. Die Materialauswahl und die Farbgestaltung der Eingangstüre richten sich nach dem Gestaltungsvorschlag der RegioWerk.

Die Fassadenverglasung im Treppenhaus A entfällt und wird durch ein kleineres neues Fenster in einer neuen Holzkonstruktion ersetzt.

## **2.10 Sonnenschutz und Verschattung**

### **Markisen im Bereich Holzfassade/Innenhof ab 1.OG**

Vorbaulemente als Senkrechtmarkisen mit Markisenkasten. Farbgestaltung nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk, Führungsschiene Alu stranggepresst mit Geräuschkämmeinlage. Bei allen Fenstern erfolgt der Antrieb elektrisch. Senkrechtmarkisen an allen Fassadenfenstern, im Bereich der Holzfassade (Turmstraße und Teile der Schulstraße) und mit Ausnahme der Treppenhausfenster sowie Giebelverglasung (Turmstraße) und des Dachfensters. An allen Dachfenstern der Wohnungen, mit Ausnahme der Treppenhausfenster, wird eine außenliegende, handbetriebene Hitzeschutz-Markise angebracht.

### **Markisen Bereich Putzfassade Bestand zum Marktplatz und zur Schulstraße**

Vorbaulemente als Senkrechtmarkisen mit Markisenkasten. Der Markisenkasten wird nicht überdämmt und sitzt vor den Fenstern, daher tritt er optisch in Erscheinung. Farbgestaltung nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk. Führungsschiene Alu stranggepresst mit Geräuschkämmeinlage. Bei allen Fenstern erfolgt der Antrieb elektrisch.

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

**Eine Verschattung als Sonnenschutz in den Räumlichkeiten im EG ist nicht vorgesehen.**

### **2.11 Fliesen- und Plattenarbeiten**

Der Boden im Bad/WC und die Wände an denen Sanitärgegenstände montiert sind werden brüstungshoch gefliest. Der Duschbereich wird auf ca. 2,00 m gefliest. Aus gestalterischen Gründen erfolgt an den Wänden, an denen keine Sanitärgegenstände montiert sind, kein Fliesenbelag.

Die Abdichtungsbeschichtung auf dem Estrich in den Bädern wird an spritzwassergefährdeten Wandflächen hochgezogen. Der Gesamtpreis für die Fliesen beträgt ca. 70,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MWST und Verlegung bei gängigen Fliesenformaten (15/15, 30/60 bis zu 60/60 cm).

### **2.12 Bodenbelagsarbeiten**

Bodenbeläge in den Wohnungsinnenräumen als Parkettböden zum Gesamtpreis von ca. 70,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MWST, inkl. Sockelleiste aus Holz (weiß) und Verlegung. Die angegebenen Preise gelten für Auswahlmuster, die beim ausführenden Bodenleger einzusehen sind.

Folgende Räume erhalten keinen neuen Bodenbelag: Lagerräume, Technikräume, Kellerräume, Kellerflure. Die Treppenhäuser und Flure ab dem Erdgeschoss werden aus Schallschutzgründen mit einem hochwertigen und robusten Boden aus Kugelgarn ausgestattet. Beispielsweise Fabromont Resista oder gleichwertig.

Von den Treppenhausfluren in die Wohnungen, wird ein Absatz im Boden von ca. 1-2 cm aus Schallschutzgründen notwendig.

### **2.13 Innentüren – Innentürelemente – Innenfensterbänke**

Holztürelemente CPL 0,3 mm, weiß, Türblätter überfäلت, mit Standardbeschlaggarnituren, Bundbartschloss. Innerhalb der Wohneinheiten sind Innenfensterbänke vorgesehen (Hersteller: z.B. Werzalit) Oberflächenfarbe weiß.

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

Wohnungseingangs- und Zimmertüren sollen mit Edelstahlrücken ausgestattet werden.

Alle Brüstungsfenster erhalten eine Innenfensterbank. Material und Farbe nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk.

Im Untergeschoss werden alle Türen (außer Kellerverschläge) mit Stahltürblättern und Stahleckzargen gem. Brandschutzanforderungen geplant.

### **2.14 Maler- und Tapezierarbeiten**

Wände und Decken sowie Dachuntersichten in den Wohnungen sowie Gewerbeeinheiten G1 und G2 mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe, weiß gestrichen. In den Bädern/WC, wo keine Wandfliesen verlegt werden, werden die Wände mit Raufaser tapeziert und gestrichen (Dispersionsfarbe).

Stahlteile, Stahlzargen, Stahlblechtüren, Geländerkonstruktionen etc., die nicht feuerverzinkt ausgeführt sind, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung nach Wahl der RegioWerk.

Die feuerverzinkten Stahlteile im Außenbereich erhalten nur einen Anstrich, sofern es die Farbgestaltung der RegioWerk vorsieht.

Die Kellerräume (Wände, Decken, Boden) werden lediglich staubbindend weiß oder grau gestrichen.

Wände und Decken in der Tiefgarage werden weiß gestrichen, eine Bodenbeschichtung ist nicht vorgesehen.

### **2.15 Schlosserarbeiten**

Das bestehende Geländer in Treppenhaus A bleibt in seiner Tragkonstruktion erhalten und wird lediglich umgestaltet.

Das bestehende Geländer im Treppenhaus B als Stahlgeländer, bleibt erhalten und wird mit einem Acryl-Lackanstrich behandelt, Gestaltung nach Farbkonzept RegioWerk, mit Handlauf.

Geländer/Brüstungen an auskragenden Loggien als Holzrahmenbau oder Stahlkonstruktion mit Fassadenbekleidung entsprechend des Gestaltungskonzepts RegioWerk.

In den Maisonettewohnungen werden Innentreppen installiert. Die Tragkonstruktion ist dabei aus Stahl hergestellt. Die Treppenstufen sind aus Holz geplant. Es werden keine Setzstufen vorgesehen. Geländer nach den gesetzlichen Anforderungen.

Weitere Balkon- oder Terrassengeländer und Absturzsicherungen als Flachstahlstahlgeländer, feuerverzinkt, ohne Handlauf, mit Flachstahlgeländer. Ggf. in Kombination mit Holzlamellen oder Sichtschutzbehang nach Vorgabe RegioWerk.

### **2.16 Heizungsinstallation/Lüftung**

Als Heizung wird eine Holz-Pelletheizung eingebaut.

In allen Innenräumen der Wohnungen (mit Ausnahme der Abstellräume) ist eine Fußbodenheizung geplant.

Wenn die Heizleistung der Fußbodenheizung entsprechend der Heizlastberechnung im Bad nicht ausreicht, werden zusätzlich elektrisch betriebene Handtuchwärmekörper installiert.

Es sind Vorrichtungen für Wärmemengenzähler für jede Einheit separat vorgesehen.

Diese Wärmemengenzähler werden anschließend durch den Käufer 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 aller Wohnungen nach Lüftungskonzept und Vorgaben des Energieberaters zur Erfüllung des vorgesehenen

Energiestandards mit Außenwandlüftungsgeräten. Ggf. Ergänzung durch mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Bädern, WC's bzw. Küchen und Abstellräumen. Sämtliche Anlagen zur Be- und Entlüftung können im Betrieb gewisse Grundgeräusche verursachen.

Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, es werden Umlufthauben empfohlen.

Mechanische Be- und Entlüftung der allgemeinen Kellerräume nach technischem Bedarf. Gegebenenfalls kann die Anlage mit Entfeuchtungsgeräten optimiert werden. Entscheidung zur Ausführung durch die Bauherrengemeinschaft.

### **2.17 Sanitärinstallation, Wasserleitungen**

Sammelfrischwasseranschluss im gemeinschaftlichen Hausanschlussraum, vorgerichtet für Einzelzähler nach Gemeinschaftsanschluss. (Messeinheiten werden anschließend von den Eigentümern gemietet).

Die Kaltwasserleitungen und Warmwasserzuleitungen werden in Metallverbundrohren oder Kunststoff-rohren verlegt.

#### Abflussrohre

Die Abflussrohre 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 allein maßgeblich. Falls im untenstehenden Text Sanitärobjekte 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. Sanitärobjekte, die hinzugekommen sind, müssen als Zusatzleistungen durch die jeweiligen Baugruppenmitglieder getragen werden.**

#### Badezimmereinrichtung

Dusche, Duschwanne Stahl emailliert, 90 x 90 cm, die Größe hängt von den Räumlichkeiten ab und ist aus der Planung ersichtlich. 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

120 x 120 cm ausgeführt. Im Bereich der Holzbalkendecken müssen die Duschen aus Brandschutzgründen bodeneben gefliest und mit Gefälleestrich ausgeführt werden.

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Standardgröße bis max. 60 cm, Farbe weiß, mit Einhand-Waschtischarmatur und Zugknopfablaufgarnitur.

WC: Klosettanlage, wandhängendes Tiefspülklosett Farbe weiß, mit Wandeinbau-Spülkasten und Kunststoffstuhlsitz mit Deckel.

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

## **2.18 Elektroinstallation**

**Die Installation einer Fotovoltaikanlage ist aktuell nicht vorgesehen und baurechtlich nicht notwendig.**

Sammelanschluss im gemeinschaftlichen Technikraum. Die Zähleranlage und Allgemeinverteiler werden im Technikraum installiert.

## Baubeschreibung

Grundausrüstung Berker S1, oder gleichwertig. Ausstattung der einzelnen Räume:

#### Kommunikationsanschlüsse - Breitbandanschluss:

Das Gebäude wird mit LWL der Stadtwerke erschlossen, dass die Nutzung der Multimediadienste der Stadtwerke (W-Net) ermöglicht (Telefon, TV und Internet). Der Glasfaseranschlusspunkt befindet sich im Medienverteiler jeder Wohnung.

Es werden Leerrohre in den Wohnungen verlegt, die eine Individuelle Ausstattung ermöglicht. Sämtliche Dienstleistungen und Kosten, die zur Inbetriebnahme des Kommunikationssystems zusätzlich notwendig werden, sowie die Anschlusskosten und laufenden Gebühren für die Stadtwerke (Netzbetreiber) gehen zu Lasten des Käufers. Alternativ wird eine Telefonleitung in Kupfer von jedem Medienverteiler zum Hausanschlusspunkt der Telekom gelegt.

#### 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 Geschirrspüler
- 1 Herd / Kochfeld Anschlussdose
- 1 Steckdose für Backofen
- 8 Schuko-Steckdosen

#### Flur/Diele

- 1 Wechsel oder Tastenschaltung mit Deckenbrennstelle je nach Erfordernis
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose neben Telefonleerdose
- 1 IP-Dose mit Verbindung zum Router zu der Medienverteiler der Wohnung
- 1 IP – Leer Dose mit Leerrohrverbindung zum Medienverteiler der Wohnung

#### 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 Trockner (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 IP-Dose mit Verbindung zum Router zu der Medienverteiler der Wohnung
- 1 Kabel TV Anschlussdose der Stadtwerke Waldkirch
- 1 IP – Leer Dose mit Leerrohrverbindung zum Medienverteiler der Wohnung
- 1 TV – Leer Dose mit Leerrohrverbindung zum Medienverteiler der Wohnung

#### Schlaf- und Kinderzimmer

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung bei Schlafzimmer)
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Schuko Steckdose einzeln
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 IP-Dose mit Verbindung zum Router zu der Medienverteiler der Wohnung
- 1 Kabel TV Anschlussdose der Stadtwerke Waldkirch
- 1 IP – Leer Dose mit Leerrohrverbindung zum Medienverteiler der Wohnung
- 1 TV – Leer Dose mit Leerrohrverbindung zum Medienverteiler der Wohnung

#### Abstellraum (wenn Vorhanden)

- 1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schuko Steckdosen einzeln

#### Terrassen/Loggien

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

#### Klingelanlage

Jede Wohneinheit erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle

#### 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 späteren Nutzer.

#### E-Mobilität

Lademöglichkeit für PKW E-Mobilität auf den Stellplätzen vorbereitet, Ladepunkt als Sonderwunsch und in Absprache mit den Planern möglich.

## 2.19 Außenanlagen

Die Herstellung der Gebäudezugänge erfolgt entsprechend der Planung. Die vorgesehenen befestigten Flächen werden mit Natursteinbelag und/oder Betonpflastersteinen erstellt bzw. an den Bestand angepasst.

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird zu teilen an das Bestandsnetz, sowie an eine neue Grundleitungen in der Schulstrasse eingeleitet. (Ausführung nach Entwässerungsgenehmigung)

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 Bepflanzung der dafür vorgesehenen Innenhofzonen im Erdgeschoss erfolgt nach dem verbindlichen Gestaltungsvorschlag der RegioWerk GmbH auf Kosten der Sondernutzungsberechtigten.**

Die Gestaltung der Terrassen im Innenhof, bzw. der Terrassen, Loggien und Dachterrassen richtet sich ausschließlich nach dieser Baubeschreibung.

## 5.0 Allgemeines

### 5.1 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, selbst 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 nachzufügen. Diese Leistung unterliegt nicht der Leistungspflicht der Handwerker und ist auch nicht Bestandteil der Gewährleistung der RegioWerk GmbH, bzw. der Breisgau Grund und Boden GmbH & Co oHG.

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

Ein Be- und Entlüftungssystem sorgt 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). 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.

## 5.2 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 Höhenniveau 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. Gering-füfige Abweichungen der Raumgrößen von den in den Plänen angegebenen Flächen sind aufgrund der Bautoleranzen und der Bestandssituation (Sanierung) 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 eben-falls Sache der Bauherren und nicht Bestandteil der Kosten-schätzung/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 100-700 n. DIN 276) zusätzlich anzusetzen. Kostengruppen**

**Stand: 29.01.2025**

RegioWerk gehört zur Unternehmensgruppe Architektur3 und ist Ihr Ansprechpartner für den Neubau in der Baugruppe.

Wir entwickeln mit Ihnen und für Sie maßgeschneiderte Lösungen für Ihre Lebensbedürfnisse – Lösungen, die nachhaltig und wirtschaftlich sind.

Wir bringen unsere Erfahrung in das Bauvorhaben ein. Hierbei ist es uns wichtig, durch die gemeinsame Planung einerseits Kosten zu sparen, dennoch aber ein Maximum an Individualität zu ermöglichen – stets nach dem Motto: Bauen für Menschen.

Das Team von RegioWerk hat über 20 Jahre Erfahrung mit der Moderation und Begleitung von Bauherrngemeinschaften. Als Generalplaner ermöglichen wir Ihnen eine gemeinschaftliche und kostenbewusste Projektrealisierung.

## ZERTIFIZIERTES QUALITÄTSMANAGEMENT

Die Unternehmen von Architektur3 arbeiten mit zertifiziertem Qualitätsmanagement nach ISO 9001:2015.



Wer sind wir?

## DIE VORZÜGE EINER BAUGRUPPE

- Moderation und Begleitung der Baugruppen durch die RegioWerk GmbH als Generalplaner
- Kostenbewusstes Bauen durch Wegfall der sonst üblichen Risikozuschläge für Bauträger und Generalunternehmer
- Ausschluss der gesamtschuldnerischen Haftung gestützt von einem bewährten Vertragswerk
- Umsetzung individueller Planungswünsche innerhalb des Gesamtkonzepts
- Eigenleistungen in den Ausbaugewerken zur weiteren Kosteneinsparung
- Kennenlernen der zukünftigen Nachbarn bereits in der Planungsphase: Es entsteht eine soziale Gemeinschaft.



Wie geht's weiter ?

Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf:

Für weitere Information und Beratung zum vorgestellten Projekt BHG „Sanierung M7“, Waldkirch stehen wir gerne für Sie zur Verfügung.

RegioWerk GmbH  
Am Stollen 18  
D-79261 Gutach i. Brsg.  
Telefon: 07685/9104-0  
zentrale@regiowerk-gmbh.de  
Homepage: [www.regiowerk-gmbh.de](http://www.regiowerk-gmbh.de)

Geschäftsführer:  
Klaus Wehrle, Architekt und Projektentwickler DWB  
HRB 700827 Amtsgericht Freiburg  
USt-IdNr.: DE 253686062



Haftungshinweis:

Alle Daten und Abbildungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft. Dabei handelt es sich um ca.-Angaben. Seitens der RegioWerk GmbH kann keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte übernommen werden.

Kontakt