

Objekt Heidelberg
Brechtelstr. 9 – 11, Helaweg 2 und Lindenweg 11

Detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand: 18. November 2013)

Inhaltsverzeichnis:

Zusammenfassung	Seite 2
Bau- und Ausstattungsbeschreibung	Seite 2
01. Vorhandene Konstruktion – Rohbau	Seite 3
02. Umfang der Sanierungsarbeiten	Seite 4
03. Geplante Ausführung	Seite 4
04. Geplante Ausstattung	Seite 5
Wände	Seite 5
Kellerabtrennungen	Seite 5
Sonstige Kellerwände	Seite 5
Wandoberflächen	Seite 5
Decken	Seite 7
Fußböden	Seite 7
Bodenbeläge	Seite 7
Ausstattung der Nassräume	Seite 8
Sanitär- und Heizungsinstallation	Seite 9
Elektrische Anlagen	Seite 10
Ausstattung Elektrik	Seite 10
Flur- und Treppenhausbeleuchtung	Seite 11
Innentüren und Zargen	Seite 11
Wohnungseingangstüren	Seite 11

05. Technische Baubeschreibung **Seite 12**

Außenwände	Seite 12
Fenster	Seite 12
Rollläden	Seite 13
Dachflächenfenster	Seite 13
Fensterbänke	Seite 13
Hauseingangstüranlagen	Seite 13
Heizung	Seite 14
Heizkörper	Seite 14
Wärme- und Wasserverbrauch	Seite 14
Aufzüge	Seite 14
Lüftung	Seite 15
Balkone	Seite 16
Terrassen	Seite 16
Innengärten	Seite 16
Abstellräume	Seite 17
Wasch- und Trockenräume	Seite 17
Tiefgaragen	Seite 18
Garagentore	Seite 19
Blitzschutz	Seite 19
Maßnahmen zu Gunsten Behinderter	Seite 19
Außenanlagen / Spielplätze für Kleinkinder	Seite 20
Fahrradkeller	Seite 20
Kinderwagenabstellplätze	Seite 20
Müll-Lagerung	Seite 20
Brandschutz	Seite 20
Kücheneinbauten	Seite 20

06. Sonstiges & Schlussbemerkungen **Seite 21**

Zusammenfassung

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Anfang der 80er Jahre in konventioneller Massivbauweise hergestelltes Wohngebäude mit Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wird grundsaniert und unter Erhaltung des Gebäudetragwerks in insgesamt 36 Wohneinheiten in Form von Zwei-, Drei-, Vier- und Fünzimmerwohnungen umgebaut. Die gartenseitig gelegenen Wohnungen erhalten im Erdgeschoss Terrassenflächen und soweit möglich anteilige Gartenflächen mit Sondernutzungsrecht. Im 1. und 2. Obergeschoss erhalten die Wohnungen Balkone und im Dachgeschoss in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen.

Weiterhin verfügt das Gebäude rückwärtig über gärtnerisch gestaltete Außenflächen sowie über eine Kleinkinderspielfläche. Insgesamt sind 36 Tiefgaragenstellplätze in der Tiefgarage dieses Gebäudes sowie des gegenüber liegenden Gebäudes Brechtelstr. 9 vorgesehen. Jede Wohnung erhält zusätzlich einen Abstellraum im Kellergeschoss. Fahrradabstell-, Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls im Kellergeschoß beider Gebäude vorgesehen.

34 Wohnungen werden barrierefrei über Aufzüge zu erreichen sein. Die verbleibenden zwei Wohnungen verfügen über einen eigenen Zugang von außen.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

01. Vorhandene Konstruktion - Rohbau

vorhandene Fundamente:	S	tahlbeton
vorhandene Bodenplatte:	S	tahlbeton
vorhandene Kelleraußenwände:		Stahlbeton
vorhandene Geschossdecken:	S	tahlbeton
vorhandene tragende Innenwände:		Kalksandstein
vorhandene tragende Außenwände:		Bimssteinmauerwerk
vorhandene Dachkonstruktion:		Zimmermannsmäßiges Holz-Pfettendach
vorhandene Dacheindeckung:		Tonziegel

02. Umfang der Sanierungsarbeiten

Vorgesehen ist eine vollumfängliche Kernsanierung des Gebäudes. Dabei sollen soweit technisch, ästhetisch und ökologisch sinnvoll die nachfolgend aufgelisteten Gewerke ganz oder in Teilen erhalten bleiben:

- Rohbau und Dachkonstruktion bleiben aufgrund des guten Zustands erhalten; nicht jedoch die Verkleidungselemente aus Kunstschieferplatten an Ortsgängen bzw. an Giebelwänden sowie die Dacheindeckung und die Klempnerarbeiten, die komplett erneuert werden. Zusätzlich wird eine 220 mm dicke Zwischensparrendämmung eingebaut, die luftdicht verklebt wird.
- Weiterhin ist zu prüfen, den vorhandenen Stufenbelag in den Treppenhäusern und öffentlichen Fluren sowie die Treppengeländer zu erhalten, sofern dies mit der Gesamtgestaltung vereinbar ist.

Hierzu wird der Bodenbelag in Treppenhäusern und öffentlichen Fluren nach Abschluss aller Arbeiten ausgebessert, abgeschliffen und poliert, das Geländer wird gestrichen, der vorhandene PVC-Handlauf wird erneuert. Sollte dies so nicht realisierbar sein – z. B. aufgrund von Beschädigungen –, werden diese Elemente neu gestaltet. Evtl. wird aus Gründen des Schallschutzes ein hochwertiger Teppichboden auf Stufen und Podesten sowie in öffentlichen Fluren verlegt.

- Der vorhandene schwimmende Estrich wird erneuert.
- Vorhandene Putzflächen auf verbleibenden Wänden werden auf ihre Festigkeit überprüft und bei Bedarf abgeschlagen oder ausgebessert und beigearbeitet. Auf dieser Grundlage werden die jeweiligen Wandbeläge gestaltet.

03. Geplante Ausführung

Die vorgenannte Sanierung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Bautechnik, d.h. unter Berücksichtigung aller Auflagen und Bedingungen der Baugenehmigung sowie aller für das Bauwerk geltender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen wie DIN-Vorschriften und sonstiger technischer Vorgaben.

Die Forderungen der EnEV werden weitestgehend eingehalten unter Berücksichtigung der Voraussetzungen eines Umbaus dieser Größenordnung. Ausnahmen hiervon bestehen in unkritischen Bereichen wie der fehlenden Dämmbarkeit der Außenwände der Tiefgarage aufgrund der Öffnungen zur Be- und Entlüftung.

04. Geplante Ausstattung

Die Ausstattung erfolgt regelmäßig in Anlehnung an die beiden vorhandenen Musterwohnungen und entsprechend den nachfolgenden Angaben. Soweit dies erwerberseitig mit Abschluss des Kaufvertrages und rechtzeitig vor Einbau und Ausführung abgestimmt wird, können Sonderwünsche bei der Ausstattung berücksichtigt werden, etwaig gegen Berechnung entsprechender Mehrkosten.

Wände:

Nicht mehr benötigte Öffnungen in Mauerwerkswänden werden mit Mauerwerk massiv geschlossen, mit der vorhandenen Bausubstanz verübelt oder verzahnt und anschließend verputzt. Gleiches gilt für Öffnungen in Brand- und Wohnungstrennwänden.

Neue Trennwände innerhalb der Wohnungen werden als Gipskarton-Ständerwerkwände mit beidseitig doppelter Beplankung und Mineralfaserdämmstoff-Füllung in einer Dicke von 12,5 cm hergestellt und malerfertig gespachtelt.

Verkofferungen von Steigeschächten oder Vorwandkonstruktionen werden mittels Gipskartonplatten auf Metallkonstruktionen hergestellt.

Rissgefährdete Bereiche werden mit Gewebeeinlagen überspannt.

Die DIN-Bestimmungen hinsichtlich Brandverhalten und Schalldämmung werden eingehalten.

Kellerabtrennungen

Die den Wohnungen fest zugeordneten Kellerräume werden mit Metallgitterzäunen abgetrennt.

Sonstige Kellerwände:

Brandabschnittwände sowie Wände zwischen unterschiedlichen Nutzungsbereichen werden in Kalksandstein-Mauerwerk in erforderlicher Dicke (i.d.R. 24 cm) hergestellt. Die Wandoberfläche bleibt als Sichtmauerwerkfläche bestehen (Fugenglattstrich).

Soweit zulässig werden diese Brandabschnittwände in Trockenbau gemäß DIN hergestellt.

Wandoberflächen:

1) *Bäder und WC-Räume:*

In Bädern werden die Wände im Bereich der sanitären Einrichtungsgegenstände (Wände an oder vor denen Waschtische, Toiletten oder Waschmaschinen vorgesehen sind sowie im Bereich der Wannen) anteilig bis ca. 1,25 m weiß gefliest und erhalten als oberen Abschluss einen einfarbigen Fliesenfries (zur Ausstattung vgl. Musterwohnungen).

Im Duschbereich wird hoch gefliest.

Im Wannen- und Duschbereich werden einzelne Fliesenflächen dekorativ als Mosaik ausgeführt (siehe Musterwohnungen).

Alle anderen Wände der Badräume werden glatt gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

Alle Anschlussfugen werden dauerelastisch in der Farbe der übrigen Fugen hergestellt.

Fliesengröße allgemein ca. 30 x 60 cm, abweichend in Teilflächen und Mosaiken (vgl. Musterwohnungen).

In Gäste-WC's werden die Wände im Bereich der Toilette und des Waschbeckens anteilig ca. 1,25 m hoch gefliest (je nach Fliesengröße). Die anderen Wände werden glatt gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

Teilflächen in Gäste-WC's werden mit Mosaik aufgelockert (siehe Musterwohnungen).

2) *Wohn- und Nebenräume sowie Küchen:*

In Wohn- und Schlafräumen, in Dielen und Fluren werden die Wände verputzt, glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Küchen erhalten einen weißen Fliesenpiegel im Bereich der Arbeitsflächen. Sonstige Wandflächen werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

In Neben- und Abstellräumen werden die Wände gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

3) Treppenhäuser und Hausflure:

In den Treppenhäusern und Hausfluren werden die Wände mit Glasfasertapeten beklebt und weiß gestrichen.

Decken:

Die Deckenflächen der Aufenthaltsräume, Bäder und Flure in den Wohnungen werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Decken von Nebenräumen innerhalb der Wohnungen werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

In allgemein zugänglichen Fluren und Treppenhäusern werden die Decken glatt gespachtelt und weiß gestrichen, ggfls. mit Rauhfaser beklebt und weiß gestrichen.

In Bädern und Gäste-WC's werden die Decken ca. 12 cm abgehängt und mit verchromten Einbauspots bestückt.

Fußböden:

Der schwimmende Zementestrich wird in dem Gebäude entfernt und erneuert.

Bodenbeläge:

In Wohn- und Schlafräumen sowie in Dielen und Fluren innerhalb der Wohnungen wird Fertigparkett mit einer Nuttschichtdicke von ca. 3,5 mm und mind. 3 mm dicker Schaumstoffunterlage als Dämmung schwimmend verlegt. Voraussichtliches Fabrikat Moland, Loc-System oder gleichwertig

(siehe Musterwohnungen).

Standard Holzart: Eiche Schiffsboden, Mattlack, rustikal, 1. Wahl (siehe große Musterwohnung) oder andere Holzarten in identischem Preissegment.

Alternativ bei rechtzeitiger Abstimmung vor Einbau und unter gesonderter preislicher Vereinbarung andere Böden, z.B. Parkett Holzart Kirsche, Schiffsboden, geölt.

Alternativ bei rechtzeitiger Abstimmung vor Einbau ohne Aufpreis Teppichböden, z. B. Fabrikat ‚Opera Scala‘, uni Velours oder ‚Opera Caruso‘, melierter Velours. Farbtöne lt. Musterbuch.

Ca. 6 cm hohe Fußleisten rundum, weiß oder wenn rechtzeitig vor Einbau gewünscht im Holzfarbton

Abdeck- oder Übergangsschienen zur Anarbeitung an angrenzende Bodenbeläge und Dehnungsfugen, ausgeführt in Messing oder Edelstahl.

Küchen, Bäder und WC's erhalten einen Bodenbelag aus keramischen Steinzeugfliesen im Farbton anthrazit glänzend, Fliesengröße 30 x 60 cm, oder wenn rechtzeitig vor Einbau gewünscht in anderer Gestaltung. (siehe Musterwohnungen).

Balkone erhalten einen Hartholzbelag (vgl. Terrasse kleine Musterwohnung).

Kellerräume werden mit spezieller Betonfarbe in grauem Farbton gestrichen.

Der fertige hält,

Fußboden der Tiefgarage besteht aus oberflächen-Beton, der einen staubbindenden Anstrich voraussichtlich in lichtgrau.

Die Abgrenzung der Tiefgaragenstellplätze untereinander erfolgt durch Markierungsanstriche.

In den Treppenhäusern wird der vorhandene helle Natursteinboden (deutscher Marmor) auf Stufen und Podesten soweit möglich aufgearbeitet und geschliffen. Beschädigte Stellen werden durch gleichartigen Neubelag ersetzt. Evtl. wird der gesamte Treppenhaus- und Flurbereich mit hochwertigem Teppichboden belegt.

Ausstattung der Nassräume:

tassen

musterung

Hochwertige Ausstattung mit Badewannen und Duschaus Acryl, WC's als Tiefspüler und Waschbecken aus Keramik, Kunststoff-WC-Sitz, alles in weiß lt. Bestanden in den Musterwohnungen

(alle renommiertes Markenfabrikat oder gleichwertig).

WC'

s und Waschtische jeweils in Vorwandinstallation.

W

annen und Duschtassen werden mit Schalldämmung eingebaut.

Duschtassen erhalten eine Ganzglasscheibe als Duschabtrennung mit Ganzglastür.

Hochwertige verchromte Einhandarmaturen an Waschtischen und Badewannen sowie in der Dusche. (alle renommiertes Markenfabrikat oder gleichwertig).

Weitere Ausstattung ggfls. nach Abstimmung: WC-Papier-Halter, Spiegel wie Musterwohnung, Doppelhandtuch- bzw. Badetuchhalter (alles in Edelstahl oder Chrom, Badetuchhalter ggfls. sofern Platz vorhanden als Badheizkörper),

Waschmaschinenanschluss mit Absperrhahn, evtl. Stellfläche für Trockner (jeweils soweit Platz vorhanden).

Ausstattung der Küchen: Warm- und Kaltwasseranschluss, Abfluss und Spülmaschinen- sowie Waschmaschinenanschluss (soweit Platz vorhanden), jeweils einschl. Absperrmöglichkeit.

Sanitär- und Heizungsinstallation:

Alle Frischwasser-, Abwasser- und Heizleitungen werden erneuert. Die unter der Bodenplatte in der Tiefgarage verlegten Abwasserrohre werden erhalten, um die Statik der Bodenplatte nicht zu schwächen.

Diese Leitungen werden untersucht mittels Kamera-Befahrung einschl. der gesetzlich geforderten Dichtheitsprüfung. Alle Abflussleitungen werden über Dach entlüftet.

Die Regenwasser-Falleitungen werden unterhalb der Keller-/Tiefgaragendecke ins Gebäude hineingeführt und an die vorhandenen Grundleitungen angeschlossen.

Abflussleitungen innerhalb der Bäder und die Fallrohre aus verstärkten schalldämmenden HDPE-Rohren (z.B. Geberit Silent DB20 oder gleichwertig).

Frischwasser- und Warmwasserzirkulation sowie Heizleitungen werden mit Alu-Verbundrohren hergestellt.

Jede Wohnung erhält einen unter Putz eingebauten Heizkreisverteilerschrank, in welchem auch die Wärmemess-Einrichtungen Platz finden.

Die Vor- und Rücklaufleitungen aus Aluverbundrohr plus Dämmschlauch werden vom Heizkreisverteilerschrank zum Heizkörper über den Rohfußboden verlegt.

Elektrische Anlagen

werden nach den gültigen Vorschriften des VDE und des Energieversorgers erstellt. Zähler und Hauptsicherungen sind im Zählerschrank im Erd- bzw. Untergeschosses untergebracht.

Unterverteilungen befinden sich innerhalb der Wohnungen. Alle Stromkreise sind durch Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) abgesichert.

Sämtliche in dem Gebäude vorhandenen Elektroleitungen werden entfernt und ab Hausanschluss erneuert.

Ausstattung Elektrik:

Hochwertig

e weiße Schalter- und Steckdosenserien. (alle renommiertes Markenfabrikat oder gleichwertig).

T

elefon- und TV-Kabelanschluss in jeder Wohneinheit.

Wohnungsinterne Unterverteilung sternförmig in die einzelnen Wohnräume per Netzwirkabel \geq CAT 5 und Koaxial-Kabel Impedanz 120 dB.

Je und

eine TV-Anschlussdose im Wohnzimmer, in Schlaf-Kinderzimmer(n).

Anzahl

der Steckdosen je Raum:

je

ca. 5 in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern;
je 2 in Dielen, Fluren und Bädern/Duschräumen;

je

1 in WC's und Nebenräumen;
Ca. 6 - 8 Steckdosen je Küche einschl. separater Stromanschlüsse für Spülmaschine, Kühl-/ Gefrier-, Mikrowellen o.a. und Dunstabzugshaube etc. zuzüglich der 380-V Herdanschlussdose;

Anzahl

der Deckenbrennstellen je Raum:

je W

max. 2 in Wohnräumen;
eine in allen anderen Räumen;
Wechselschaltungen nach Abstimmung.

Bäder, Dusch- und WC-Räume erhalten verchromte Deckeneinbauspotlights in den Abhangdecken. Ein verdeckter Stromanschluss wird hinter den Spiegel installiert. (alles siehe Musterwohnungen).

Balkone
schützte
von

und Terrassen erhalten je eine spritzwasserge-
steckte Steckdose sowie eine Außenleuchte – beides
innen schaltbar.

Flur- und Treppenhausbeleuchtung:

Einschalten über Taster oder Bewegungsmelder,
Ausschaltung über Zeitsteuerung.

Innentüren und Zargen:
Türen

jeweils Holzwerkstoff, mit Weißlack beschichtet,
glatt, Zargenkanten gerundet.

Standard gemäß ‚Tür-und-Zarge.de‘ oder gleichwertig.

Wohnzimmer- und Küchentüren als Ganzglastüren in
o.g. Holz zargen, nicht satiniert. Wenn rechtzeitig vor
Einbau der Zargen gewünscht gegen Aufpreis satinierte
Ganzglastüren und Ganzglastüren zu anderen Räumen.

Türbänder
Innentürschlösser
wohnungen.

und -griffe silberfarben in Edelstahloptik.
mit Buntbartschlüsseln wie Muster-

Wohnungseingangstüren:
erhöhter

Holz, glatte Oberfläche, weiß, Zargenkanten gerundet.
Schallschutz, vierseitig Dichtungen.

Standard gemäß ‚Tür-und-Zarge.de‘ oder gleichwertig.

Profilzylinderschloss als Teil der Gesamtschließanlage,
d.h. ein einziger Schlüssel für Haus- und Wohnungs-
türen sowie für die Gemeinschaftsräume im Keller und
die Garagentore.

Eingebaute,
RD.

absenkbare Türbodendichtung Schallex

Zusätzliche Türfalzdichtung.

Schallschutz 42 dB Rw

Klimaklasse II.

S

standardmäßige 3-fach-Verriegelung.

Eingebauter Türspion.

05. Technische Baubeschreibung

<u>Außenwände:</u> einer schaum	V	<p>ollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem mit Dämmschicht aus expandierten Polystyrol-Hartplatten WLK 035 in einer Dicke von 160 mm, nach DIN 18164 aufgeklebt und press gestoßen incl. mechanischer Befestigung mit Tellerdübeln und einem Armierungsgewebe zur Putzaufnahme.</p> <p>Dämmstoff-Brandverhalten: B1 schwer entflammbar nach DIN 4102</p> <p>Ein Brandriegel aus Mineralfaserdämmstoffen (zwischen den Fenstern 1. und 2. Obergeschoss).</p> <p>Oberputz als Scheibenputz (glatt) mit einer Körnung von 0,2 bis 0,3 mm, Farbton hellgelb (wie Mandarine 18, 16, 15) nach Festlegung durch den Bauherrn.</p> <p>Etwaige Lüftungsöffnungen in der Fassade erhalten Insektenschutzgitter.</p>
Dehnungsfugen		werden dauerelastisch verfügt.
		Anschlüsse an angrenzende Baukörper mittels Kompriband.
sadendämmung.		Perimeterdämmung von OK Bütchersteig bis UK Fassadendämmung.
		Zur Vermeidung von Nachbarstreitigkeiten sowie aus konstruktiven Gründen (Regenfallrohre) erfolgt die Fassadendämmung im rückwärtigen Teil des Gebäudes Helaweg 2 (Haus 1) bzw. im rückwärtigen Teil der Brechtelstrasse (Haus 2) als fachgerecht ausgeführte Innendämmung mit vorgesetzter GK-Verkleidung.
<u>Fenster:</u> system Rahm	Kunststoff	<p>f-Fenster aus PVC-Profilen als Mehrkammer- mit korrosionsgeschützten Stahleinlagen innen und in den Flügeln.</p>
Farbe		innen und außen weiß.
Dichtungen		grau, Bautiefe ca. 74 mm.
V		erglasungsaufbau 4/12/4/12/4 mm,

U_w-Wert 0,94 W/m²K nach DIN EN ISO 10077-1. Unterlichter VSG 8 mm , innen und außen, im Erdgeschoss satiniert, Verglasungsaufbau 8/12/8mm, durchtrittssicher nach TARV.

Qualitätsfensterbeschläge mit integrierter Fehlschalt-sicherung, 2 x Pilzkopfverriegelung und 1 x gegenläufige Pilzkopfverriegelung, mit Falzlüftung (alles siehe Musterwohnungen).

Rollläden:
gesetzter Kunststoff Außen auf eine Rahmenerhöhung auf die Fenster auf-ter Rollladenkasten mit elektrisch betriebenen Rollläden.

Dachflächenfenster: Klapp-Schwingfenster VELUX, bestehend aus Holzkern mit nahtloser Kunststoffummhüllung;

Öffnungswinkel 45° (Klappfunktion), zum Putzen um 180° schwenkbar, hohe Wärmedämmeigenschaft.

Anordnung lt. Zeichnung.

Zubehör wie Rollläden, Sonnenschutz, etc. kann erwerberseitig nachgerüstet werden.

Fensterbänke: Außen Aluminiumfensterbank, weiß beschichtet, unter-seitig Antidröhn-Schalldämmung.

Seitliche Aufkantung als Putzanschluss.

Bei Fenstern, die nicht bodentief sind, innen mit Melamin-Harz beschichtete Holzwerkstoff-Fensterbänke, rund abgekantet, ebenfalls in weiß.

Hauseingangstüranlagen: Aluminium-Glas-Konstruktion im Farbton weiß mit Glasfeldern aus Isolierverglasung mit Verbund-sicherheitsglas (VSG) innen und außen.

3-fach-Verrriegelung, E-Öffner mit Tagesentriegelung, Obentürschließer GEZE mit Gleitschiene, zusätzliche Sicherungen an der Bandseite.

Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion.

Integrierte äußere Briefkastenanlage (soweit räumlich möglich, andernfalls Innenseite), Klingel- und Wechselsprech- mit Videoanlage.

Türöffner an den Wohnungstüren. Zusätzliche Klingel an den Wohnungstüren. Videokonsole in der Wohnung.

Heizung: Anschluss an das Fernheiznetz der Stadtwerke Heidelberg (hier wird der Einsatz von $\geq 20\%$ regenerativer Energie von den Stadtwerken Heidelberg garantiert).
ber
Ener

Der Forderung der Baugenehmigung zum Einsatz eines Anteils von $\geq 20\%$ regenerativer Energie wird damit entsprochen.

Ausreichend große zentrale Warmwasserspeicher im Untergeschoss.

Gasanlagen: Gasanschluss ist nicht vorgesehen.

Heizkörper: S tahlheizkörper, einbrennlackiert, weiss, mit Qualitäts-
Therm ostatventilen, wie in den Musterwohnungen aus-
gestellt. Größe nach Wärmebedarfsberechnung.

Wärme- und Wasserverbrauch: Sowohl der Wärme- als auch der Kalt- und Warmwas-
serverbrauch werden über Wärme- und Wasserzähler
innerhalb der einzelnen Wohnungen gemessen und ein-
mal jährlich erfasst.

Die Abrechnung der Heizungs-, Warm- und Kaltwasserverbrauchskosten kann durch ein vom Verwalter beauftragtes Frem dunternehmen durchgeführt und den Nebenkostenabrechnungen hinzugefügt werden.

Aufzüge: Das Haus erhält zwei Seilaufzüge sowie in jedem der beiden Treppenhäuser einen Zugang vom Treppenhaus zur Tiefgarage.

Die Aufzüge bekommen sechs Haltestellen (Tiefgarage, Straßenniveau, Erdgeschoss, erstes Ober geschoss, zweites Obergeschoss, Dachgeschoss.)

Tragfähigkeit je Aufzug ca. 450 kg oder 6 Personen.

Innenwandverkleidung Edelstahl, gebürstet o.ä., eine Wand verspiegelt.

	Beleuchtung mittels Einbaustrahlern mit Warmlicht.
Nothalt	und Alarmknopf.
	Aufschaltung des Notrufs zur Wartungsfirma oder direkt zur Feuerwehr möglich.
Jeder Fahrtschachtgrundfl	Aufzugschacht erhält eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von 2,5 % der Fläche, jedoch mindestens 0,1 m ² .
Aufzugunterfahrten oberflächen	erhalten glatte Wand- und Bodenmit staubbindendem Anstrich.
<u>Lüftung:</u> m	Innenliegende Bäder, WC's und Abstellräume werden mechanisch entlüftet mit Einzellüftern einschl. Nachlaufzeit. Fabrikate: Helios, Maico, Trox oder gleichwertig. Zuluft durch Nachströmung. Die vertikale Luftführung erfolgt in Schächten mittels Wickelfalzrohr. Brandschutzmanschetten oder gleichwertig in Deckendurchführungen. Die innenliegenden Treppenhäuser werden über Dachflächenfenster entlüftet, die gleichzeitig auch als Rauchabzug dienen. Der Rauchabzug ist elektrisch vom Erdgeschoss und vom obersten Geschoss zu bedienen.
W	
Die ström	Belüftung der Treppenhäuser erfolgt durch Nachströmung über die Hauseingangstüren. Die Tiefgaragen verfügen über natürliche Belüftung und Entlüftung durch nicht verschließbare Fenster an der Gebäudeaußenseite und die Garagentore. Sofern die Genehmigungsbehörden für die Tiefgaragen mechanische Lüftungsanlage vorschreiben sollten, werden diese eingebaut.
<u>Balkone:</u>	Alle zum Innenhof gelegenen Wohnungen, im 1.-OG und 2.-OG erhalten Balkone als vorgestellte Stahlkonstruktionen.

Belag: Holz, wie Musterwohnung. Wasserführender Untergrund Beton auf Dämmungstreifen oder gleichwertige Abdichtung.

Die Stahlkonstruktion einschl. aller Balkongeländer ist feuerverzinkt.

Die
kone,
sind.

Wohnungen in den Dachgeschossen erhalten Bal-
die in die Dachflächen integriert (eingeschnitten)
Belag: Holz, wie Musterwohnung.

Balkongeländer:

m

Stahl, feuerverzinkt, tw . pulverbeschichtet. R undbal-
kone sind allseitig gedämmt und erhalten S tabgeländer
it vertikalen Rankstangen.

Geländer an rechteckigen Balkonen erhalten
Glasfüllungen aus VSG-Klarglas.

Terrassen:

T
der

Die gartenseitig gelegenen Erdgeschoßwohnungen
erhalten optisch abgetrennte Terrassenbereiche sowie
soweit möglich Gartenanteile zur Sondernutzung m it
Sondernutzungsrecht. Die Pflege dieser B ereiche
obliegt den jeweils Nutzungsberechtigten.

errassenbelag Holz, Ausführung und Qualität wie in
kleineren Musterwohnung.

Die Terrassen werden abgetren nt; z.B. durch
hochwertige Geflechtwände oder immergrün bepflanzte
rechteckige Pflanzgefäße in Terracotta-Optik.

Innengärten:

Im
gebracht
als

Die nicht durch Sondere nutzungsrecht abgetrennten Be-
reiche der Innengärten werden Kleinkinderspielplätze,
verbleibende Flächen sind Geme inschaftseigentum
ohne Sondernutzungsrechte und sollen von allen
Bewohnern begangen werden können, insbesondere auf
den dafür angelegten Wegen.

Der Belag der Innenbereich e wird aufgenommen und
einschl. der Abdichtung erneuert.

Bereich der EG-Terrassen wird ein Holzbelag auf-
(siehe Musterwohnung), die Restfläche wird
Grünfläche vorbereitet.

Die Innenbereiche werden gärtnerisch gestaltet mit
bepflanzten Kübeln bzw. Pflanzgefäßen.

Die Gesamtfläche der innenliegenden Gemeinschaftsbereiche wird gegen die Nachbargrundstücke abgeschirmt, z. B. durch immer grün bepflanzte Pflanzgefäße oder durch durchlaufende Pflanzwannen.

In den Außenanlagen werden an den Wegen nach unten gerichtete, schwach leuchtende Außenleuchten montiert. Anzahl und Lage bestimmen sich nach der Außenplanung des Architekten.

Die Pflege der Gemeinschaftsbereiche der Innengärten soll durch den von der Verwaltung beauftragten Gärtner / Hausmeister erfolgen; dies gilt nicht für die mit Sondernutzungsrechten, vergebenen Flächen.

Weiterhin wird eine in der Baugenehmigung geforderte Kinderspielfläche eingeplant, im Haus 2 nach Möglichkeit auf der unteren Ebene. Soweit möglich wird der geforderte Kleinkinderspielplatz des Hauses 1 im Außenbereich des Hauses 2 integriert.

W
lagen

eiteres siehe unter ‚Tiefgaragen‘ bzw. ‚Außenan-
/ Spielplätze für Kleinkinder‘.

Abstellräume:

Zu

jeder Wohnung gehört ein in der Teilungserklärung fest zugeordneter Abstellraum im Keller, der durch Zaunkonstruktion von den Nachbarräumen abge-
ist und über ca. 5 - 6 qm Nutzfläche verfügt.

eine
trennt

Jeder

Kellerraum erhält eine Deckenbrennstelle und eine Steckdose, aufgeschaltet auf den Stromzähler der Wohnung.

jeweiligen

Wasch- und Trockenräume:

s
eine

Jede Wohnung erhält in der Küche oder im Bad entsprechend der baulichen Möglichkeiten Anschlüsse für Waschmaschine und evtl. einen Wäschetrockner.

Zusätzlich werden im Keller geschoss Wasch- und Trockenräume vorgesehen, mit einer Anzahl fest zuzuordnender Waschmaschinen- und Trocknerplätze (gesamt ca. 7-10 Plätze) mit verschließbaren Strom- und Wasserzählern, welche abrechnungstechnisch dem jeweiligen, fest bestimmten Nutzer zugeordnet werden können.

Diese Waschmaschinen und Trocknerplätze sollen vorrangig von den Bewohnern zu nutzen sein, in deren Wohnungen eigene Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse aus Platzgründen nicht hergerichtet werden können. Solche Plätze werden durch Beschilderung den jeweiligen Wohnungen zugeordnet.

Verbleibende, nicht fest zugeordnete Waschmaschinen- und Trocknerplätze sollen frei vergeben oder zusätzlich vermietet werden. Es obliegt den Eigentümern, ob diese Nutzung, abgesehen von den gemessenen Wasser- und Stromverbräuchen, kostenlos sein soll oder durch eine Mietzahlung abgegolten werden muss.

Außerdem wird im Kellergeschoss ein Trockenraum (ca. 20 qm) eingebaut, in welchem die Wäsche konventionell auf der Leine getrocknet werden kann.

Tiefgaragen:

Im Kellergeschoss beider genannter Häuser gibt es insgesamt 36 dem Gebäude zugeordnete Tiefgaragenplätze, d.h. je einen Platz pro Wohneinheit mit jeweils 10/10000stel je Tiefgaragenplatz.

Die Einstellplätze sind nicht von vorn herein bestimmten Wohnungen zugeordnet. Etwaig nicht vermietete bzw. verkaufte Plätze können an Bewohner als Zweitplatz oder extern vergeben werden.

Die Tiefgaragen verfügen auf Grund behördlicher Vorschriften über eine ständige Mindestbeleuchtung als Notbeleuchtung.

Die Gesamtbeleuchtung wird durch Bewegungsmelder ein- und durch Zeitschalter wieder ausgeschaltet.

Die
zenden

Bezeichnung der Stellplätze erfolgt durch Markierungen auf den Stellplatzrückwänden bzw. an angrenzenden Stützen..

Der

Boden ist betonrauh gestaltet.

Innerhalb der Tiefgaragen, insbesondere im Gebäude Brechtelstr. 9 – 11, befinden sich von bzw. im Auftrag der Stadt Heidelberg genutzte Bodenwertmesspegel. Die Unterhaltung obliegt der Stadt Heidelberg, Kosten für die jeweiligen Eigentümer sind damit nicht verbunden. Über die Nutzung und Beibehaltung der Messpegel befindet die Stadt Heidelberg.

Die Tiefgaragendecken erhalten im Innenhofbereich oberseitig eine zusätzliche Abdichtung aus Bitumenschweißbahn und fachgerecht eingedichtete Terrasseneinläufe.

Die
sanierung
nungen

Tiefgaragendecken erhalten unterseitig eine Beton- und werden im Bereich unterhalb der Wohunterseitig gedämmt.

Garagentore:

Die Tiefgaragen sollen nach noch zu erfolgender Lüftungsbedarfsberechnung die natürliche Be- und Entlüftung beibehalten. Die Garagentore werden in Form von verzinkten Gitter-Rolltoren ausgeführt, die eine permanente Zu- und Abluft gewährleisten.

Die Öffnung der Tore erfolgt von außen über Fernbedienungen, die Schließung über Lichtschranke, Zeitschaltuhr oder Zugschalter.

Von innen werden die Tore über Fernbedienung, Lichtschranken oder Zugschalter geöffnet, mit automatischer Schließung.

Sofern eine mechanische Lüftung der Tiefgarage erforderlich sein sollte, werden die vorhandenen Lüftungsöffnungen transparent geschlossen und die Garagen erhalten wärme gedämmte, vertikal verlaufende Sektionaltore, außerhalb mit Schlüsselschalter zum Öffnen.

In der Tiefgarage des gegenüber liegenden Hauses Lindenweg 9/1 ist möglicherweise eine zusätzliche brandschutztechnische Unterteilung durch ein lichtschrankengesteuertes Feuerschutztor zu installieren, sofern dies von den zuständigen Behörden gefordert wird.

Blitzschutz:

Sofern behördlicherseits gefordert, erhalten beide Gebäude eine Blitzschutzanlage. Bisher ist dies nicht gefordert.

Entwässerung:

Entsprechend der Entwässerungsplanung in das Kanalnetz der Stadt Heidelberg wie vorhanden.

Regenentwässerung über außen liegende Fallrohre, deren Lage der vorhandenen Regenentwässerung entspricht.

Maßnahmen zu Gunsten

Behinderter steig)
insgesamt

Beide Aufzüge fahren die Eingangsebene (Bürger- und alle weiteren Ebenen an. Somit sind 34 von 36 Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Duschtassen werden entsprechend den vorhandenen baulichen Verhältnissen so niedrig wie möglich eingebaut.

Küchen und Bäder können bei Bedarf gegen Mehrkosten behindertengerecht gebaut werden, d.h. Waschtischunterfahrt, Abstellplatz für den Rollstuhl im Bereich der Toilette in einem der Bäder, bodengleiche Dusche sofern technisch umsetzbar, Küchenanschlüsse entsprechend der behindertengerechten Einbaumöbel.

<u>Außenanlagen / Spielplätze für Kleinkinder</u>	Kleinkinder	Im rückwärtigen Innenbereich wird eine Spielfläche für nach DIN 18034 eingerichtet.
<u>Fahrradkeller:</u>		Im Untergeschoss des Gebäudes ist ein Fahrradkeller eingeplant, der über die Tiefgaragenrampen zu erreichen ist.
<u>Kinderwagenabstellplätze:</u>		Diese sind auf Grund von zwei Aufzügen nicht geplant, können jedoch nach Abstimmung in der Tiefgarage bzw. dem Fahrradkeller eingerichtet werden.
<u>Müll-Lagerung</u>		Die Mülltonnen befinden sich in dem dafür vorgesehenen Müllraum im Untergeschoss. Der Müllraum wird natürlich belüftet und erhält ggfls. eine mechanische Entlüftung.
<u>Brandschutz:</u>		Für brandschutztechnisch relevante Arbeiten wird der sach- und fachgerechte Einbau und die Verwendung von zugelassenen Materialien vom Bauherrn explizit bestätigt (Errichterbestätigung).
Gleiches vante		gilt für bauphysikalisch und akustisch relevante Arbeiten.
<u>Kücheneinbauten:</u>		Sind nicht vorgesehen, können jedoch auf Wunsch und gegen Kostenübernahme durch den Bauherrn vorgenommen bzw. arrangiert werden.

06. Sonstiges & Schlussbemerkungen

Auf die zugehörigen Bauzeichnungen wird ausdrücklich verwiesen.

Alle Zeichnungen sowie alle Angaben in dieser Baubeschreibung sowie in etwaigen diesbezüglichen Verkaufs- und Vertragsunterlagen wurden mit größter Sorgfalt angefertigt. Vollständige Fehlerfreiheit kann dennoch nicht garantiert werden.

Änderungen
V
wicklungen

oder Ergänzungen auf Grund behördlicher
orschriften oder Auflagen bzw. technischer Weiterent-
bleiben vorbehalten.

In
Einrichtungsgegenstä
tionen
sind,
nicht

den Plänen oder Verkaufsunterlagen eingezeichnete
nde, Bepflanzungen oder Dekora-
dienen lediglich der Veranschaulichung und
soweit nicht in der Baubeschreibung erwähnt,
Bestandteil des Lieferumfanges.

Durch Sonderwünsche entfallene Wohnflächen berech-
tigen nicht zu einer Minderung gegenüber den
Quadratmeterangaben der vertraglich vereinbarten
Wohngrundrisse. Gleiches gilt für Abweichungen in der
zulässigen Bautoleranz.

Abweichungen
Ausführungsplanung
Grundlage
S
kaufsplanung
liche

im Rahmen der Genehmigungs- und
sowie der Bauausführung auf der
konkreter Angaben und Forderungen durch
tatischer, HLS- und Elektroplanung gegenüber der Ver-
sind zulässig, soweit sie keine wesent-
Wertminderung darstellen.

Bornheim / Köln , 18. November 2013