

Objekt Heidelberg
Lindenweg 9/1 und Brechtelstr. 12

(Haus 2)

Detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung

(Stand: 08. April 2014)

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 39 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 rückseitig in die Dachflächen eingeschnittene Dachterrassen mit Gauben sowie straßenseitig zwei weitere Dachterrassen.

Weiterhin verfügt das Gebäude rückwärtig über gärtnerisch gestaltete Außenflächen sowie über eine Kleinkinderspielfläche. Insgesamt sind 50 Tiefgaragenstellplätze in der Tiefgarage dieses Gebäudes vorgesehen, von denen 11 Plätze dem gegenüberliegenden Gebäude Brechtelstrasse 9 und 11, Helaweg 2 und Lindenweg 11 zugeordnet sind. Jede Wohnung erhält zusätzlich einen Abstellraum im Kellergeschoss. Fahrradabstell-, Wasch- und Trockenräume sind ebenfalls im Kellergeschoß des Gebäudes vorgesehen.

Alle 39 Wohnungen werden barrierefrei über Aufzüge zu erreichen sein.

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

01. Vorhandene Konstruktion - Rohbau

vorhandene Fundamente:	Stahlbeton
vorhandene Bodenplatte:	Stahlbeton
vorhandene Kelleraußenwände:	Stahlbeton bzw. Kalksandstein
vorhandene Geschossdecken:	Stahlbeton
vorhandene tragende Innenwände:	Kalksandstein, im Kellergeschoss tw. Stahlbeton
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 Zustandes 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 verdübelt 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) oder wird verputzt.

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 Fliesenspiegel 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 mit entsprechender Trittschalldämmschicht 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 Fußboden der Tiefgarage besteht aus oberflächenfertigen Beton, der einen staubbindenden Anstrich erhält, 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:

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

(alle renommiertes Markenfabrikat oder gleichwertig).

WC's und Waschtische jeweils in Vorwandinstallation.

Wannen 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 unter gesonderter Berechnung: 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-Falleleitungen 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:

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

Telefon- und TV-Kabelanschluss in jeder Wohneinheit.

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

Je eine TV-Anschlussdose im Wohnzimmer, in Schlaf- und 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:

max. 2 in Wohnräumen;

je eine in allen anderen Räumen;

Wechselschaltungen nach Abstimmung.

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

Balkone und Terrassen erhalten je eine spritzwassergeschützte Steckdose sowie eine Außenleuchte – beides von innen schaltbar.

Flur- und Treppenhausbeleuchtung: Einschalten über Taster oder Bewegungsmelder, Ausschaltung über Zeitsteuerung.

Innentüren und Zargen: jeweils Holzwerkstoff, mit Weißlack beschichtet, Türen glatt, Zargenkanten gerundet.

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

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

Türbänder und -griffe silberfarben in Edelstahloptik. Innentürschlösser mit Buntbartschlüsseln wie Musterwohnungen.

Wohnungseingangstüren: Holz, glatte Oberfläche, weiß, Zargenkanten gerundet. erhöhter Schallschutz, vierseitig Dichtungen, soweit erforderlich in T 30 - RS.

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

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

Eingebaute, absenkbare Türbodendichtung Schallex RD. Zusätzliche Türfalzdichtung.

Schallschutz 42 dB Rw

Klimaklasse II.

Standardmäßige 3-fach-Verriegelung.

Eingebauter Türspion.

05. Technische Baubeschreibung

Außenwände:

Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmschicht aus expandierten Polystyrol-Hartschaumplatten WLG 035 in einer Dicke von 160 mm, nach DIN 18164 aufgeklebt und press gestoßen incl. zusätzlicher mechanischer Befestigung mit Tellerdübeln und einem Armierungsgewebe zur Putzaufnahme.

Dämmstoff-Brandverhalten:

B1 schwer entflammbar nach DIN 4102

Ein Brandriegel aus Mineralfaserdämmstoffen (zwischen den Fenstern 1. und 2. Obergeschoss).

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.

Etwaige Lüftungsöffnungen in der Fassade erhalten Insektenschutzgitter.

Dehnungsfugen werden dauerelastisch verfugt.

Anschlüsse an angrenzende Baukörper mittels Kompriband.

Perimeterdämmung von OK Bürgersteig 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.

Fenster:

Kunststoff-Fenster aus PVC-Profilen als Mehrkammersystem mit korrosionsgeschützten Stahleinlagen im Rahmen und in den Flügeln.

Farbe innen und außen weiß.

Dichtungen grau, Bautiefe ca. 74 mm.

Verglasungsaufbau 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 gegenläu-fige Pilzkopfverriegelung, mit Falzlüftung (alles siehe Musterwohnungen).

Rollläden:

Außen auf eine Rahmenerhöhung auf die Fenster auf-gesetzter Rollladenkasten mit elektrisch betriebenen Kunststoffrollläden.

Dachflächenfenster:

Klapp-Schwingfenster VELUX, bestehend aus Holz-kern mit nahtloser Kunststoffumhüllung;

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

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 Mela-min-Harz beschichtete Holzwerkstoff-Fensterbänke, vorne rund abgekantet, ebenfalls in weiß.

Hauseingangstüranlagen:

Aluminium-Glas-Konstruktion im Farbton weiß mit Glasfeldern aus Isolierverglasung mit Verbundsicher-heitsglas (VSG) innen und außen.

3-fach-Verriegelung, 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).

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

Ausreichend große zentrale Warmwasserspeicher im Untergeschoss.

Gasanlagen:

Gasanschluss ist nicht vorgesehen.

Heizkörper:

Stahlheizkörper, einbrennlackiert, weiss, mit Qualitäts-Thermostatventilen, wie in den Musterwohnungen ausgestellt. Größe nach Wärmebedarfsberechnung.

Wärme- und Wasserverbrauch:

Sowohl der Wärme- als auch der Kalt- und Warmwasserverbrauch werden über Wärme- und Wasserzähler innerhalb der einzelnen Wohnungen gemessen und einmal jährlich erfasst.

Die Abrechnung der Heizungs-, Warm- und Kaltwasserverbrauchskosten kann durch ein vom Verwalter beauftragtes Fremunternehmen 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 Obergeschoss, 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 Aufzugschacht erhält eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von 2,5% der Fahrchachtgrundfläche, jedoch mindestens 0,1 m².

Aufzugunterfahrten erhalten glatte Wand- und Bodenoberflächen mit staubbindendem Anstrich.

Lüftung:

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.

Die Belüftung der Treppenhäuser erfolgt durch Nachströmung über die Hauseingangstüren.

Die Tiefgaragen verfügen über natürliche Be- 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.

Balkone:

Alle zum Innenhof gelegenen Wohnungen, im 1.-OG und 2.-OG erhalten Balkone als vorgestellte Stahlkonstruktionen.

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

Die Stahlkonstruktion einschl. aller Balkongeländer ist feuerverzinkt.

Die Wohnungen in den Dachgeschossen erhalten Balkone, die in die Dachflächen integriert (eingeschnitten) sind. Belag: Holz, wie Musterwohnung.

Balkongeländer:

Stahl, feuerverzinkt, tw. pulverbeschichtet. Rundbalkone sind allseitig gedämmt und erhalten Stabgeländer mit vertikalen Rankstangen.

Geländer an rechteckigen Balkonen erhalten Glasfüllungen aus VSG-Klarglas.

Terrassen:

Die gartenseitig gelegenen Erdgeschoßwohnungen erhalten optisch abgetrennte Terrassenbereiche sowie soweit möglich Gartenanteile zur Sondernutzung mit Sondernutzungsrecht. Die Pflege dieser Bereiche obliegt den jeweils Nutzungsberechtigten.

Terrassenbelag Holz, Ausführung und Qualität wie in der kleineren Musterwohnung.

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

Innengärten:

Die nicht durch Sondernutzungsrecht abgetrennten Bereiche der Innengärten werden Kleinkinderspielflächen, verbleibende Flächen sind Gemeinschaftseigentum ohne Sondernutzungsrechte und sollen von allen Bewohnern begangen werden können, insbesondere auf den dafür angelegten Wegen.

Der Belag der Innenbereiche wird aufgenommen und einschl. der Abdichtung erneuert.

Im Bereich der EG-Terrassen wird ein Holzbelag aufgebracht (siehe Musterwohnung), die Restfläche wird als 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 immergrün 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, nach Möglichkeit auf der unteren Ebene.

Weiteres siehe unter ‚Tiefgaragen‘ bzw. ‚Außenanlagen / Spielplätze für Kleinkinder‘.

Abstellräume:

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

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

Wasch- und Trockenräume:

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

Zusätzlich werden im Kellergeschoss 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 gibt es insgesamt 39 dem Gebäude zugeordnete Tiefgaragenplätze, d.h. je einen Platz pro Wohneinheit mit je 10 /10000stel je Tiefgaragenplatz sowie zusätzliche 11 Stellplätze, die Wohneinheiten des gegenüberliegenden Gebäudes zugeordnet sind.

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

Der Boden ist betonrauh gestaltet.

Innerhalb der Tiefgarage befinden sich von bzw. im Auftrag der Stadt Heidelberg nutzbare Anschlüsse für Bodenwertmesspegel. Die Unterhaltung obliegt der Stadt Heidelberg, Kosten für die jeweiligen Eigentümer sind damit nicht verbunden. Über die etwaige Nutzung und Beibehaltung dieser Anschlüsse bzw. Messpegel befindet die Stadt Heidelberg.

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

Die Tiefgaragendecken erhalten unterseitig eine Beton- sanierung und werden im Bereich unterhalb der Wohnungen unterseitig gedämmt.

Garagentore:

Die Tiefgarage soll nach noch zu erfolgender Lüftungsbedarfsberechnung die natürliche Be- und Entlüftung beibehalten. Das Garagentor wird in Form von verzinkten Gitter-Rolltoren ausgeführt, die eine permanente Zu- und Abluft gewährleisten.

Die Öffnung des Tores erfolgt von außen über Fernbedienungen, die Schließung über Lichtschranke, Zeitschaltuhr oder Zugschalter.

Von innen wird das Tor über Fernbedienung, Lichtschranke oder Zugschalter geöffnet, mit automatischer Schließung.

Sofern eine mechanische Lüftung der Tiefgarage erforderlich sein sollte, werden die vorhandenen Lüftungsöffnungen transparent geschlossen und die Garage erhält ein wärmegeämmtes, vertikal verlaufendes Sektionaltor, außerhalb mit Schlüsselschalter zum Öffnen.

In der Tiefgarage 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

Beide Aufzüge fahren die Eingangsebene (Bürgersteig) und alle weiteren Ebenen an. Somit sind alle 39 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.

Außenanlagen / Spielplätze für Kleinkinder

Im rückwärtigen Innenbereich wird eine Spielfläche für Kleinkinder nach DIN 18034 eingerichtet.

Fahrradkeller:

Im Untergeschoss des Gebäudes ist ein Fahrradkeller geplant, der über die Tiefgaragenrampe zu erreichen ist.

Kinderwagenabstellplätze:

Diese sind auf Grund von zwei Aufzügen nicht geplant, können jedoch nach Abstimmung in der Tiefgarage bzw. dem Fahrradkeller eingerichtet werden.

Müll-Lagerung

Die Mülltonnen befinden sich in dem dafür vorgesehenen Müllraum im Untergeschoss. Der Müllraum wird natürlich belüftet und erhält ggfls. eine mechanische Entlüftung.

Brandschutz:

Für brandschutztechnisch relevante Arbeiten wird der sach- und fachgerechte Einbau und die Verwendung von zugelassenen Materialien vom Bauherrn explizit bestätigt (Errichterbestätigung).

Gleiches gilt für bauphysikalisch und akustisch relevante Arbeiten.

Kücheneinbauten:

Sind nicht vorgesehen, können jedoch auf Wunsch und gegen Kostenübernahme durch den Bauherrn vorgenommen bzw. arrangiert werden.

06. Sonstiges & Schlussbemerkungen

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 oder Ergänzungen auf Grund behördlicher Vorschriften oder Auflagen bzw. technischer Weiterentwicklungen bleiben vorbehalten.

In den Plänen oder Verkaufsunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, Bepflanzungen oder Dekorationen dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, soweit nicht in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Bestandteil des Lieferumfangs.

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

Abweichungen im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung sowie der Bauausführung auf der Grundlage konkreter Angaben und Forderungen durch Statiker, HLS- und Elektroplanung gegenüber der Verkaufsplanung sind zulässig, soweit sie keine wesentliche Wertminderung darstellen.

Bornheim / Köln , 08. April 2014