



# RegioWerk



## BHG Sauter- Areal IV, Elzach

Neubau eines Mehrfamilienhauses (Haus A)



In der Nähe des Stadtzentrums von Elzach entsteht im vierten Bauabschnitt, ein modernes Mehrfamilienhaus mit insgesamt 11 Wohneinheiten in einer moderierten Bauherrngemeinschaft.

Das Gebäude wird über das Fernwärmenetz der Stadt Elzach versorgt. Private Keller und eine Tiefgarage, sowie Stellplätze im freien, gehören ebenso zum Gesamtkonzept wie die Außenanlagen.

Die hellen, offen gestalteten 2-, 3-, und 4-Zimmer Wohnungen bieten Lebensraum für alle Bedürfnisse. Ausgestattet mit Fußbodenheizung verfügen die Wohnungen überwiegend über offene Wohn/Essbereiche. Für zusätzlichen Raum im Freien sorgt die eigene Loggia oder Terrasse.

Ruhige Wohnlage in Elzach. Hier gelingt die Verbindung von ruhigem, infrastrukturell gut ausgestattetem Wohnen mit einer unkomplizierten Anbindung nach Freiburg.



Die Breisgau S-Bahn bringt Sie in ca. 40 min nach Freiburg (HBF) – teilweise halbstündliche Verbindung. Mit dem PKW erreichen Sie das Zentrum von Freiburg über die ausgebaute Schnellstraße B294 in ca. 30 Minuten.

Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen gehören in Elzach ebenso zur vorhandenen Infrastruktur, wie Einzelhandelsgeschäfte, Supermärkte, Bäcker, Metzgerei, Banken und Arztpraxen.

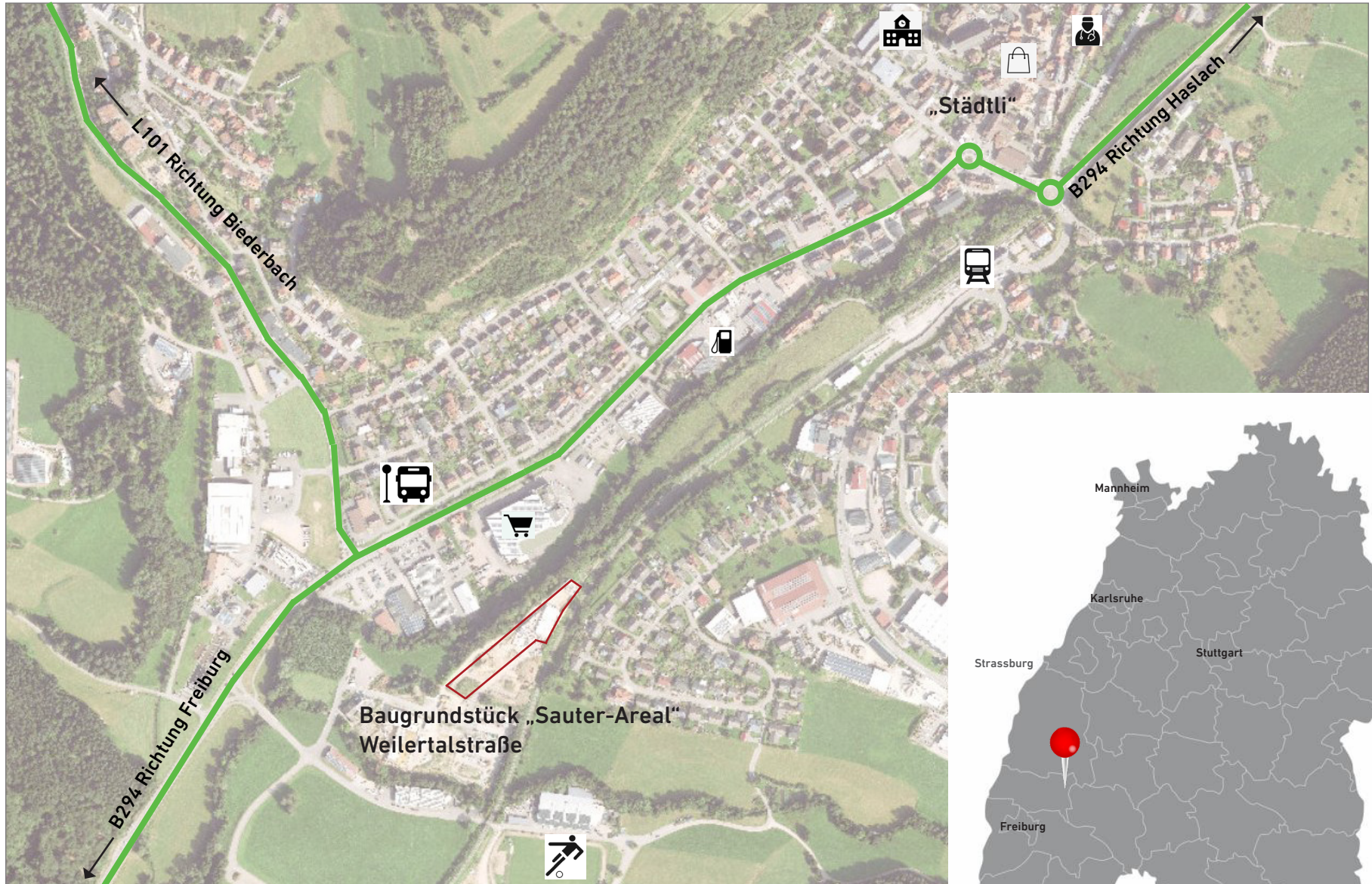
Nachhaltig: Effizienzhaus 55 (GEG)

- 2-, 3-, und 4-Zimmer Wohnungen
- mit Loggia und/oder Dachterrasse
- Wohnungen barrierefrei zugänglich und zum Teil barrierefrei nutzbar
- Tiefgarage oder Stellplätze im freien
- Keller
- Fernwärme



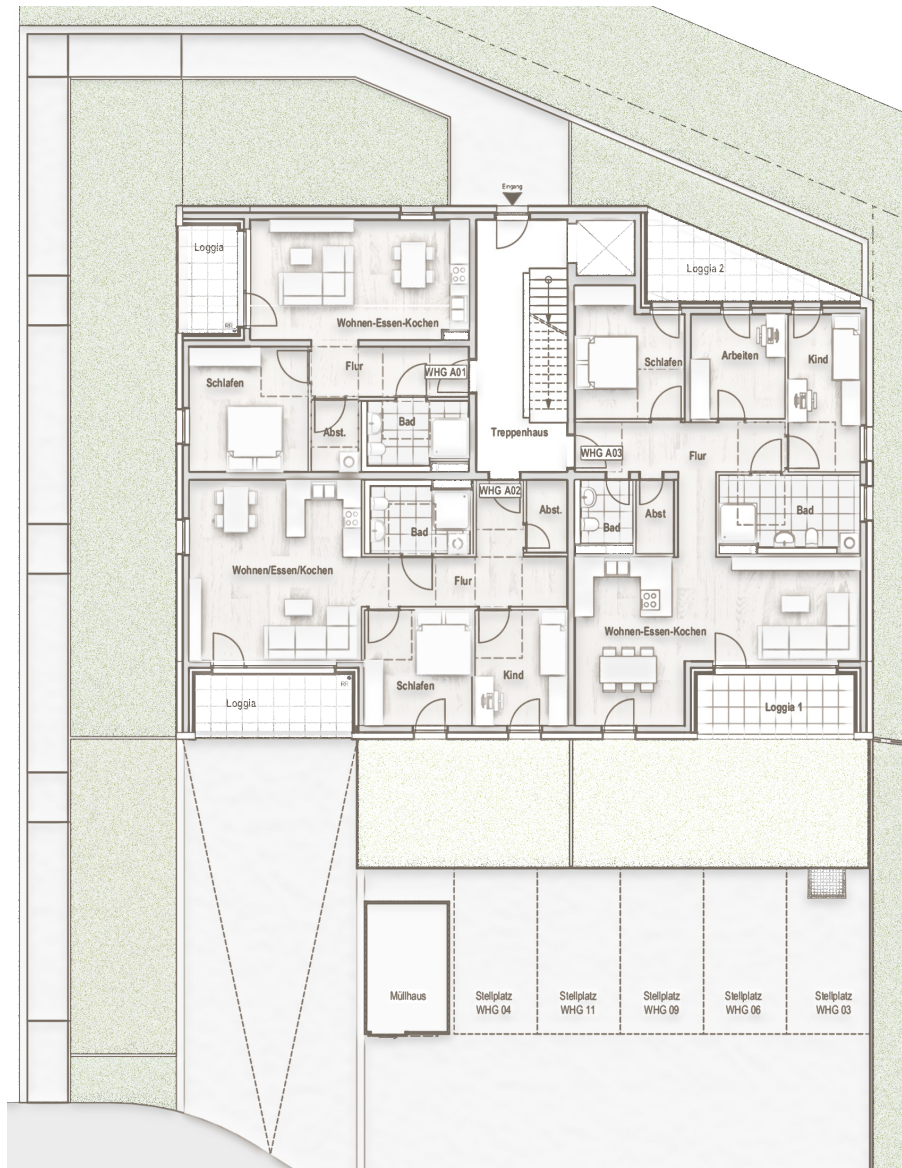
Gesamtkonzept





Baugrundstück





Gesamtplan Erdgeschoss

Die Parkplätze für PKW sind in der Tiefgarage und teilweise im freien nachgewiesen. Für Fahrräder ist ein separater Raum in der Tiefgarage vorgesehen.

Die Müllabstellfläche ist als separate Einhausung im Außenbereich, direkt neben den Außenstellplätzen, des Grundstücks geplant.

Der Gebäudezugang erfolgt über eine Rampe. Ein Kinderspielplatz ist ebenfalls auf dem Grundstück vorgesehen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Treppenanlage, so wie einen Aufzug welcher vom Untergeschoss/ Tiefgarage bis ins 3.Obergeschoss durchfährt.

Pro Stockwerk (Erdgeschoss - 2. Obergeschoss) sind drei Wohnungen angesiedelt. Jede der Wohnungen verfügt über einen Freisitz, in Form einer Loggia.

Die 4- Zimmer Wohnungen verfügen zusätzlich über eine zweite Loggia, welche mit einer zusätzliche Schallschutzverglasung versehen sind.

Im 3.Obergeschoss sind zwei Wohnungen mit einer jeweils zusätzlichen Dachterrasse zu finden.

BHG Mitglieder die nach Baustart eintreten, haben eine zusätzliche Aufwandspauschale zu entrichten.

Es ist zu beachten, dass die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 durchgeführt wurde. Grundflächen von Balkonen und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Bei dieser Berechnung wurden nicht überdachte Terrassen/Balkone zu einem Viertel und überdachte Terrassen/Balkone zur Hälfte angerechnet. Die Kostengrundlage basiert auf einer Kostenschätzung. Diese Ermittlung dient als erste Überlegung zur Konzeptdarstellung.

Änderungen und Abweichungen sind möglich.

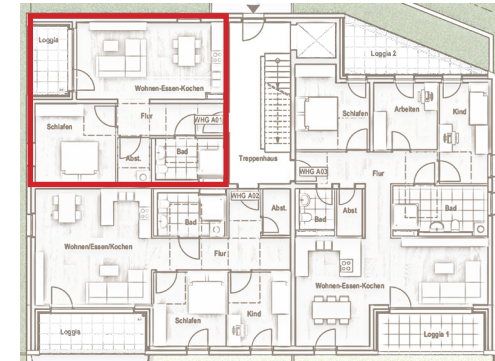
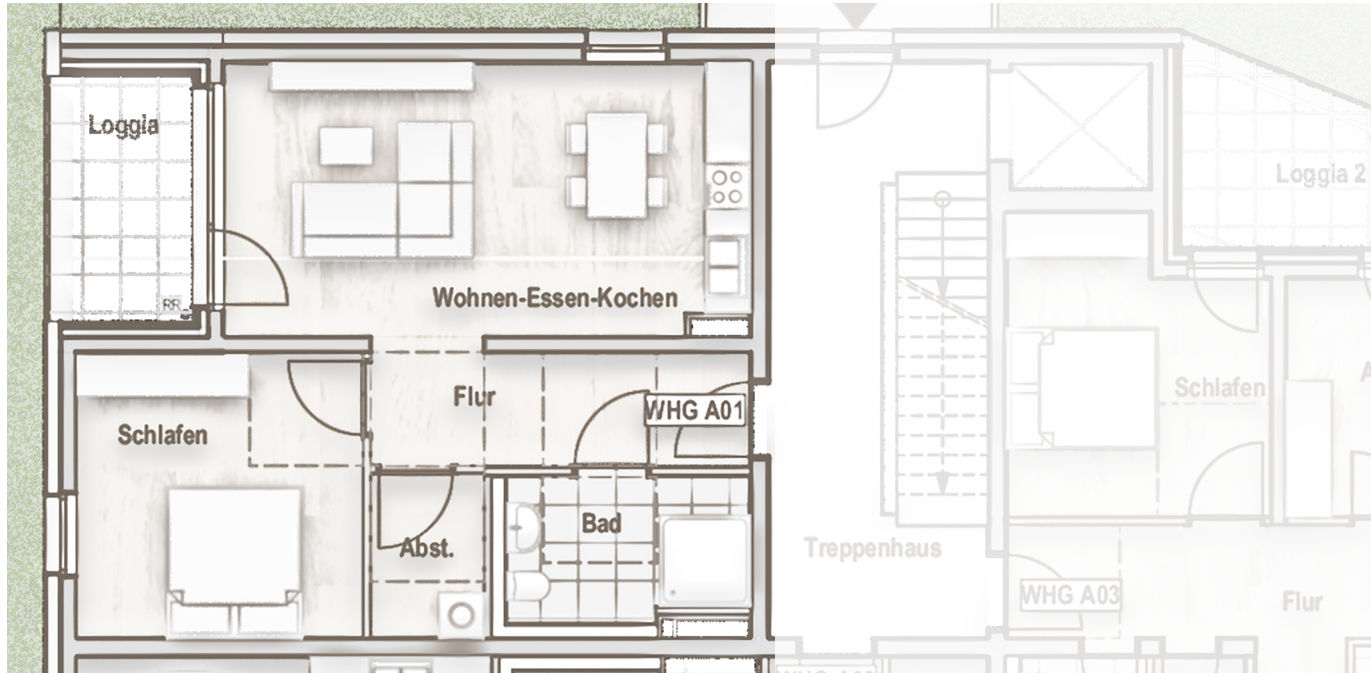
Endenergiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 54,80 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B, wesentlicher Energieträger: Fernwärme, Baujahr Gebäude und Heizung 2024/2025





# Wohnungsgrundriss

2- Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 59,94 m<sup>2</sup>



## Wohnung A01 - Erdgeschoss

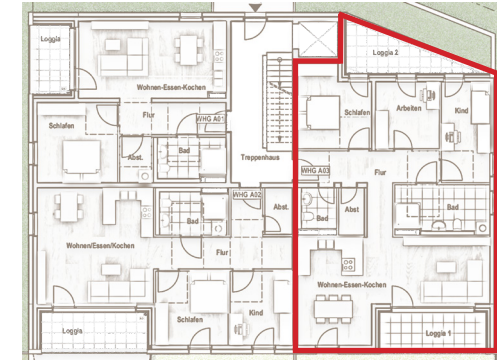
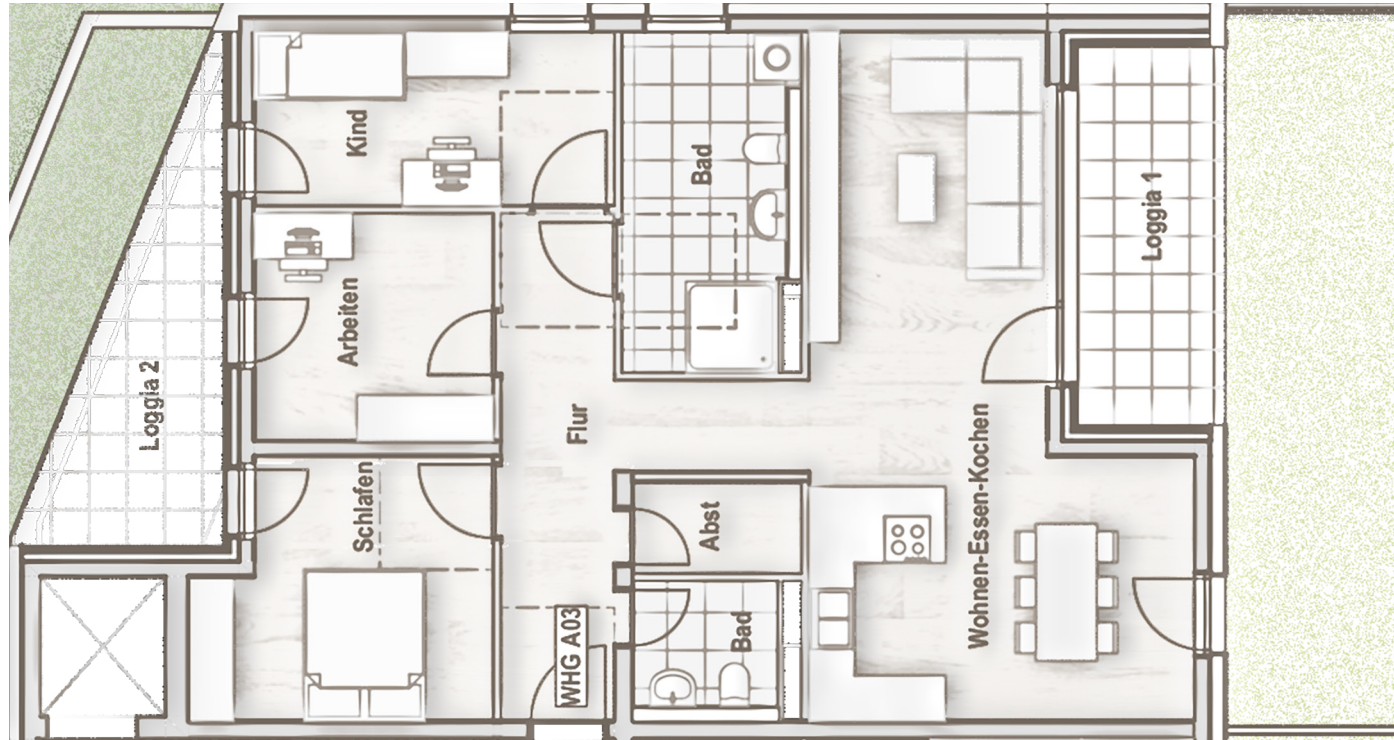
274.050,00€ zzgl. einem TG- Stellplatz für 25.000,00€

Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und teils barrierefrei nutzbar. Sie ist ausgestattet mit einer 1,20m x 1,20m Dusche, in Form einer bodenebenen Duschtasse und verfügt über einen Freisitz (Loggia).



# Wohnungsgrundriss

4- Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 107,16 m<sup>2</sup>



## Wohnung A03 - Erdgeschoss

430.867,50€ zzgl. einem TG-, und Außenstellplatz für 31.500,00€

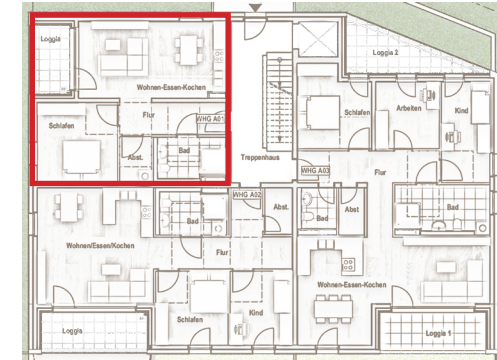
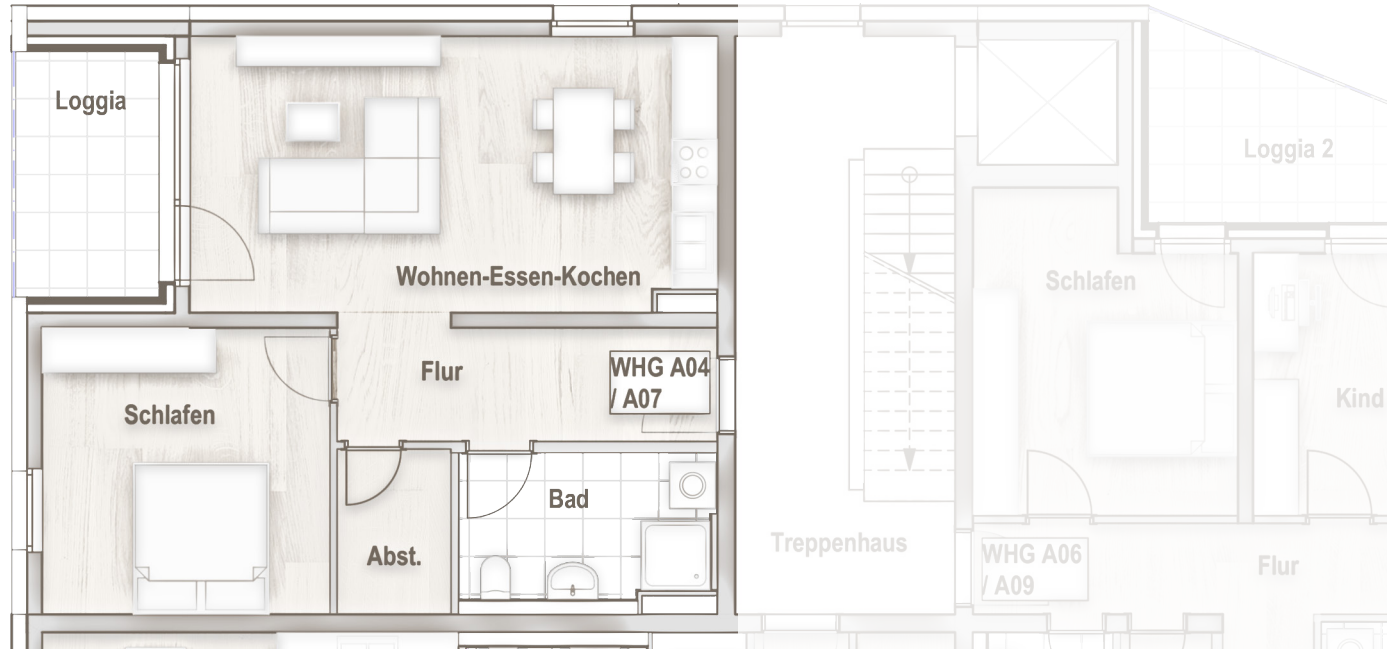
Die Wohnung ist barrierefrei zugänglich und teils barrierefrei nutzbar. Sie ist ausgestattet mit einer 1,20m x 1,20m Dusche, in Form einer bodenebenen Duschtasse. Sie verfügt über einen Freisitz (Loggia1) mit einer anschließenden separaten Terrasse, sowie einer zweiten Loggia (Loggia2) mit einer speziellen Schallschutzverglasung.





# Wohnungsgrundriss

2- Zimmer Obergeschosswohnung mit ca. 60,06 m<sup>2</sup>



## Wohnung A04 - 1.Obergeschoss

282.170,00€ zzgl. einem Außenstellplatz für 6.500,00€

## Wohnung A07 - 2.Obergeschoss

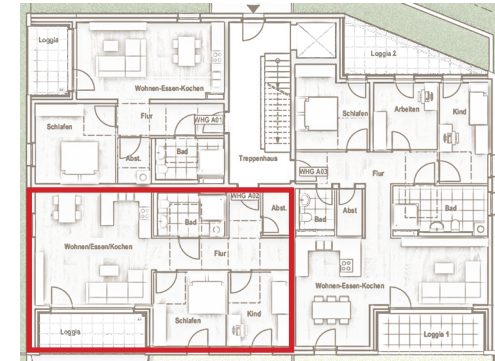
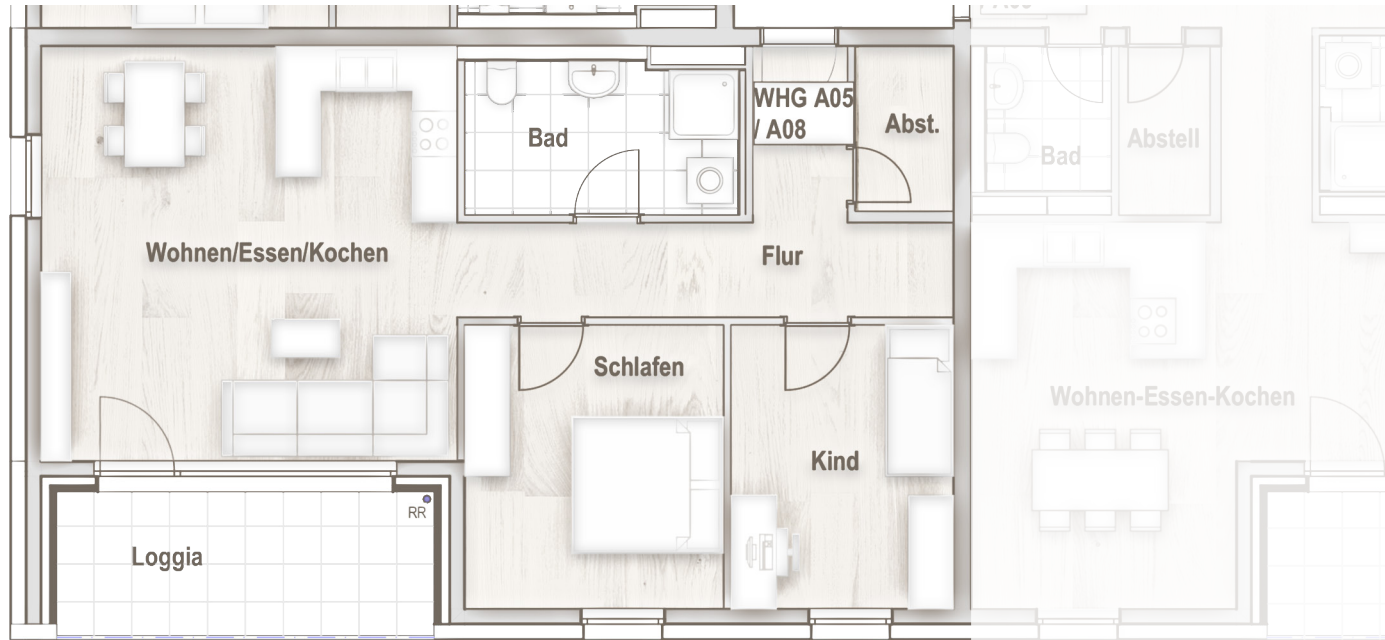
290.290,00€ zzgl. einem TG- Stellplatz für 25.000,00€

Die Wohnungen verfügen über einen großzügigen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich, über welchen die Loggia erreicht werden kann.



# Wohnungsgrundriss

3- Zimmer Obergeschosswohnung mit ca. 79,75 m<sup>2</sup>



## Wohnung A05 - 1.Obergeschoss

358.295,00€ zzgl. einem TG- Stellplatz für 25.000,00€

## Wohnung A08 - 2.Obergeschoss

364.385,00€ zzgl. einem TG- Stellplatz für 25.000,00€

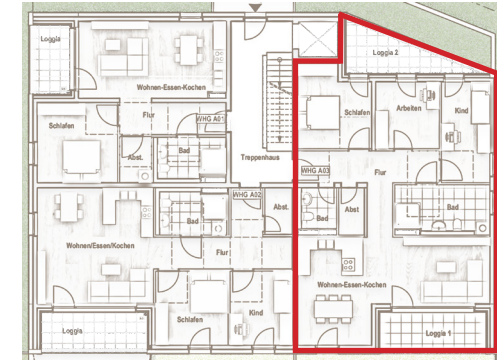
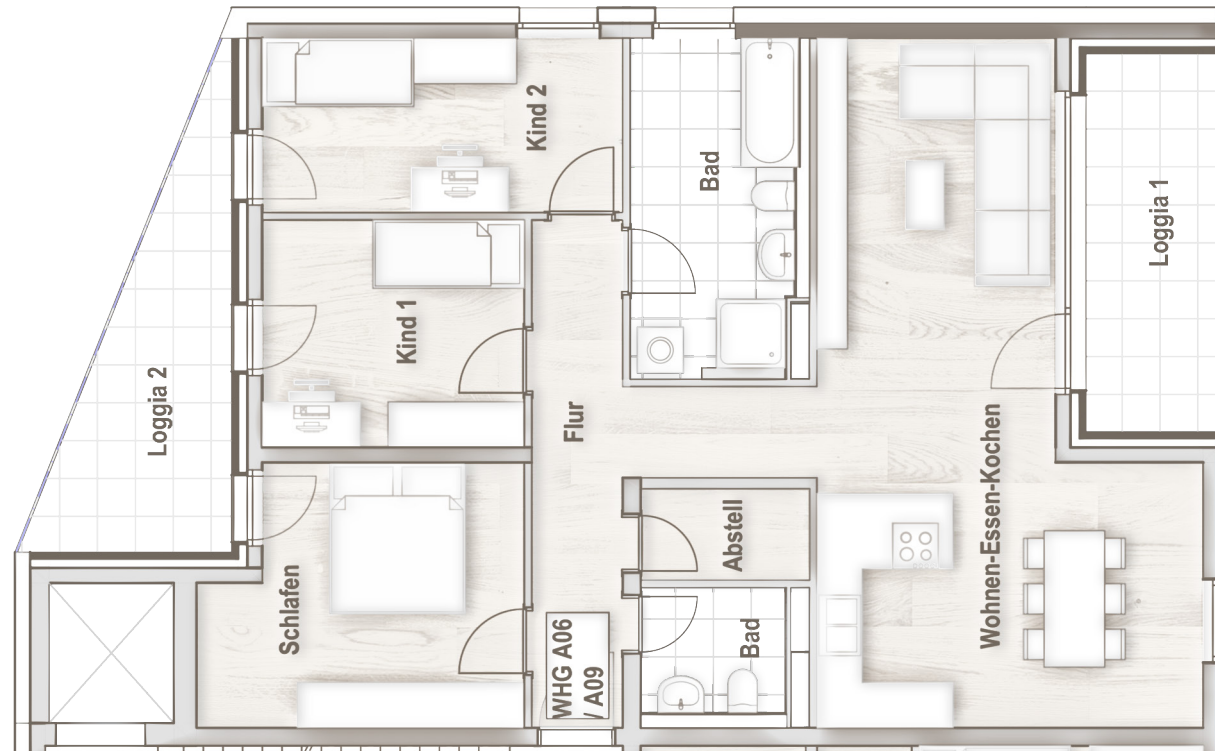
Die Wohnungen verfügen über einen großzügigen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich, über welchen die Loggia erreicht werden kann.





# Wohnungsgrundriss

4- Zimmer Erdgeschosswohnung mit ca. 106,46 m<sup>2</sup>



## Wohnung A06 - 1.Obergeschoss

434.927,50€ zzgl. einem TG-, und Außenstellplatz für 31.500,00€

## Wohnung A09 - 2.Obergeschoss

438.987,50€ zzgl. einem TG-, und Außenstellplatz für 31.500,00€

Die Wohnungen verfügen über einen großzügigen offenen Wohn-, Ess-, Kochbereich, von welchem aus man auf die Loggia 1 gelangt. Über die Schlafräume hat man einen Zugang zu einer weiteren Loggia (Loggia2), welche mit einer speziellen Schallschutzverglasung versehen ist.



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 9001:2008.



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.







## **BAUBESCHREIBUNG**

### **Bauherrengemeinschaft „Sauter-Areal IV“ Elzach**

Bauvorhaben;	BHG Sauter-Areal IV Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Haus A) Flurstück 1105/1 79215 Elzach
Bauherren:	<b>Bauherrengemeinschaft „Sauter-Areal IV“ Elzach</b> vertreten durch Breisgau Grund und Boden GmbH & CO. OHG, Am Stollen 18, 79261 Gutach

#### **Grundzüge**

Das Projekt befindet sich in Elzach auf dem sogenannten „Sauter-Areal“.

Das Mehrfamilienhaus mit Aufzugsanlage, Tiefgarage und Pultdach, beinhaltet insgesamt 11 Wohneinheiten.

Diese sind alle barrierefrei zugänglich und die Wohnungen A01+A02+A03, im Erdgeschoss, sind zudem barrierefrei nutzbar.

Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus sowie eine Aufzugsanlage erschlossen.

Für die Versorgung ist Nahwärme vorgesehen, diese versorgt die Fußbodenheizung sowie die Trinkwasserleitungen mit Wärmeenergie.

Die Parkplätze für PKW sind in der Tiefgarage und teilweise im freien nachgewiesen. Für Fahrräder ist ein separater Raum in der

Tiefgarage vorgesehen. Die Müllabstellfläche ist als separate Einhausung im Außenbereich des Grundstücks geplant.

Der Gebäudezugang erfolgt über eine Rampe. Ein Kinderspielplatz ist ebenfalls auf dem Grundstück vorgesehen.

Die Betreuung der Gesamtmaßnahme in den Leistungsphasen 1-8 nach HOAI erfolgt über die RegioWerk GmbH, die als Generalplaner auftritt. Die Generalplanerleistungen umfassen die Architektenleistung, die Statik mit Wärmeschutznachweis, 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 Bauherrengemeinschaft direkt und getrennt voneinander auf, so dass die Handwerkerrechnungen auch unmittelbar von den Baugruppenmitgliedern bezahlt werden.

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

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

Am Grundstück wird Wohnungseigentum begründet.



## 1. Allgemeine Objektbeschreibung

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

Weitere Grundlagen sind die eingeführten DIN-Vorschriften gemäß der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), Stand 2019 das Gebäude-Energie-Gesetz von 2020 und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.

**Das Bauwerk wird als Effizienzhaus 55 errichtet.**

Alle Maßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der üblichen DIN-Toleranzen. Die angegebenen Vermaßungen beziehen sich auf die Rohbaumaße. Hier sind Abweichungen, bzw. Flächen- und Maßreduzierungen durch Putz/Spachtelung zu erwarten. Zeichnerische Ausdrucksmittel wie Möbel, Einrichtungen, Geräte usw. sind nicht Bestandteil des Gebäudes, soweit sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind.

Änderungen bzw. Abweichungen von den Bauplänen aufgrund behördlicher Auflagen, aus technischen oder architektonischen Gründen, sowie Material- und Ausführungsänderungen nach dem neuesten Stand der Technik bleiben vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

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

### 1.1 Architektenleistungen (Generalplanerleistung)

Der beauftragte Architekt erarbeitet die Ausführungsplanung und überwacht die Bauausführung (Bauleitung).

Sonderwünsche sind dem bauleitenden Architekten spätestens bis zur Werkplanungsbesprechung mitzuteilen und mit ihm abzustimmen. Für Eigenleistungen besteht keine Bauleitung und Haftung durch den Generalplaner.

### 1.2 Statik (Generalplanerleistung)

Die statische Berechnung einschl. der Nachweise für Wärme- u. Schallschutz werden vom Statiker erstellt, falls notwendig. Die statische Berechnung zur Erdbebensicherheit erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bauaufsichtlich gültigen DIN 4149.

### 1.3 Vermessung (keine Generalplanerleistung)

Die Einmessung des Bauwerkes und des Schnurgerüsts.

### 1.4 Fachfirmen f. Haustechnik (keine Generalplanerleistung)

Anstelle von Fachingenieuren werden Fachfirmen mit der Planung beauftragt.

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

### 1.5 Abnahmen

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

**Ggf. werden noch weitere Gutachter für Schallschutz und/oder Bodengutachten, etc. separat hinzugezogen. Dies ist dann jedoch keine Generalplanerleistung.**

### Gestaltungskonzept und Farbgestaltung:

Die Gestaltung der Gebäude wird von der RegioWerk GmbH als Architekt vorgenommen und bestimmt. Dabei ist das Wechselspiel





von Putzflächen und mit Holz verkleideten Flächen ein wesentliches Gestaltungselement. Die Fenster werden als Holz-/ Alufenster (oder Kunststofffenster) ausgeführt und ergänzen dieses Konzept.

Die Verputztechnik und Farbwahl richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten, ebenso die Farbwahl der Fenster, der Metallbauteile und der Holzverkleidung.

## 2. Funktionale Leistungsbeschreibung

### 2.01 Untergeschoss

Das Untergeschoss mit Tiefgarage wird als weiße Wanne ausgebildet. Perimeterdämmung in Teilbereichen, gemäß den Vorgaben im Wärmeschutznachweis.

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

Decke über Untergeschoss als Betondecke.

In den Keller- und Allgemeinräumen sowie im gesamten Untergeschoss werden Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar verlegt. Dies betrifft dann auch gemeinsame Leitungen, welche ggf. durch das Sondereigentum, bzw. Sondernutzungsrecht von Kellerräumen, bzw. TG-Stellplätzen geführt werden. Die Sondereigentümer, bzw. Sondernutzungsberechtigten haben diese Leitungen zu dulden.

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

Sollte aus bautechnischen Gründen eine weiße Wanne von Nöten sein entspricht deren Konstruktion den Angaben der hydrologischen Untersuchung.

### 2.02 Tragende Wände im Untergeschoss

Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis. Oberfläche wo erforderlich verputzt. Außenwände, wo erforderlich mit Wärmedämmverbundsystem mit mineralischen Oberputz, Farbe und Verputztechnik richtet sich nach den Angaben des Architekten.

### 2.03 Tragende Wände (ab EG)

Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis. Oberfläche wo erforderlich verputzt, Außenwände mit Wärmedämmverbundsystem mit mineralischen Oberputz, die Verputztechnik und Farbwahl richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten

Außenwände:

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis
- Wärmedämmverbundsystem
- Außen Gewebespachtelung mit Oberputz, mineralisch, Farbe weiß,

Teile der Außenwände werden mit einer Holzverschalung verkleidet. Darunter befindet sich eine Dämmung, Stärke nach Wärmeschutznachweis Die Ausführung dieser Verschalung richtet sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

Tragende Innenwände:

- beidseitig Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich



- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton

#### **2.04 Nichttragende Innenwände**

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.

#### **2.05 Deckenkonstruktion**

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

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

In allen Kellerräumen standardmäßig kein Belag und kein Estrich.

#### **2.06 Dachkonstruktion**

Pultdach in Stahlbeton ausgebildet.

Aufbau von Innen nach Außen:

- Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Stahlbetondecke mit Fugenspachtelung
- Dämmung auf Stahlbeton nach Erfordernis des Energieeinsparnachweises
- Folienabdichtung
- Dachbegrünung

#### **2.07 Dachrinnen und Fallrohre**

Sämtliche Blechnerarbeiten (Fallrohre und Verwahrungen) in Titanzink oder Aluminium ausgeführt, Blechstärke nach DIN.

#### **2.08 Loggien/ Dachterrassen**

Die Loggien werden als Stahlbetonfertigteile, oder Halbfertigteile mit Holzbelag hergestellt. Holzbelag montiert auf schallisolierender Zwischenlage und nach Gestaltungsvorschlag des Architekten.

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

Die Zugänglichkeit auf die Loggien/ Dachterrassen, auch in die barrierefreien Einheiten, kann aufgrund der Flachdachrichtlinie nicht barrierefrei erfolgen. Hier ist mit einem Absatz (Schwelle) von innen nach außen zu rechnen.

#### **2.09 Fenster / Eingangstür**

Holz-/ Alufenster (oder Kunststofffenster) mit Isolierverglasung gem. Wärmeschutznachweis. Farbgestaltung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Aufteilung und Öffnungsart entsprechend den Festlegungen im Werkplan. Beschläge als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperren.

Schallschutzqualität und Ausführung der Fenster nach Konstruktionsvorschlag Architekt. Prallfenster, oder alternative Lösung ggf. nach Erfordernis.

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

Außenfensterbänke Alu-eloxiert nach Wahl Architekt





### **2.10 Rollladenelemente**

Vorbaurolladenelemente auf Fensterrahmenverbreiterung montiert oberhalb der Fenster. Kasten Alu stranggepresst, Rollladenpanzer Alu Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703 oder RAL 7016), Führungsschiene Alu Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703 oder RAL 7016), stranggepresst mit Geräusch-Dämmeinlage. Getriebe mit Langhandkurbel. Die Oberflächen der Rollladenkästen werden nach außen verputzt, Farbe wie Fassade. Hier ist der Gestaltungsvorschlag des Architekten maßgeblich.

Rollläden an allen Fassadenfenstern, mit Ausnahme der Kellerfenster und Treppenhausfenster.

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

Boden im Bad/WC und Wände vor Sanitärgegenständen in den Bädern brüstungshoch gefliest. Duschbereich auf ca. 2,00m gefliest. Aus gestalterischen Gründen erfolgt an den Wänden, an denen keine Sanitärgegenstände montiert sind kein Fliesenbelag.

Gäste-WC mit Fliesenschild im Bereich Waschbecken + WC, Fußböden im Bad und WC gefliest.

Abdichtungsbeschichtung auf Estrich in Bädern, an spritzwassergefährdeten Wandflächen hochgezogen.

Gesamtpreis für Fliesen 70,00 € / m<sup>2</sup> inkl. MWST und Verlegung bei gängigen Fliesenformaten.

### **2.12 Bodenbelagsarbeiten**

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

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

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

Holztürelemente kunststoffbeschichtet, weiß, Türblätter überfäلت, mit Standardbeschlagarnituren, Bundbartschloss. Innerhalb der

Wohneinheiten sind Innenfensterbänke vorgesehen, diese sind vom Hersteller Werzalit, mit der Oberflächenfarbe weiß.

Alle Brüstungsfenster erhalten eine Innenfensterbank, mit Ausnahme von Bädern dessen Fenster im Nässe - bzw. im Spritzwasserbereich liegen. Hier werden die Ablagen mit Fliesen belegt.

Je nach Lüftungskonzept werden die Türen, um eine Durchströmung zu ermöglichen, um ca. 1 bis 2cm unterschritten. Die Wohnungseingangstüren nach DIN erhalten ein PZ Schloss.

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

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

Stahlteile, Stahlzargen, Stahlblechtüren, Geländerkonstruktionen etc., die nicht feuerverzinkt ausgeführt sind, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung dunkelgrau (DB 703 oder RAL 7016).

Falls sichtbare Betonoberflächen im Außenbereich vorhanden sind werden diese wie der Sockelbereich der Gebäude mit einem Außendispersionsfarbanstrich versehen außer die Betonfertigteilbalkone. Sonst nach Gestaltungsvorschlag Architekt.

Die feuerverzinkten Stahlteile im Außenbereich erhalten keinen Anstrich.

Die Kellerräume (Wände, Decken, Boden) werden nicht gestrichen.

Tiefgarage, Wände und Decken weiß, Bodenbeschichtung OS8 (jährliche Wartung erforderlich)

### **2.15 Schlosserarbeiten**

Geländer im Treppenhaus als Flachstahlgeländer, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703/RAL 7016), mit Edelstahlhandlauf.

Die Lichtschächte und sonstige Schächte werden mit feuerverzinkten Gitterrosten abgedeckt.

Die Außengeländer an den Loggien werden in einer Metall- Glaskonstruktion ausgeführt.



Zusätzliche Verglasungen auf Loggien und ggf. anderen Bauteilen nach schalltechnischer Notwendigkeit und Gestaltungsvorschlag des Architekten.

### 2.16 Heizungsinstallation/Lüftung

Die Wärmeenergie wird nicht im Gebäude erzeugt, sondern über die Nahwärmegenossenschaft Elzach e.G. bezogen.

Dazu wird eine Nahwärme-Übergabestation im Untergeschoss vorgesehen.

Die Nahwärme-Übergabestation versorgt die Fußbodenheizung mit Wärmeenergie und die Wohnungen mit Warmwasser. Wärmeregulierung der beheizten Räume nach technischer Vorschrift.

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

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

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

Be-/Entlüftung der Wohnräume nach Lüftungskonzept. Für die Einhaltung der Anforderungen an den Außenlärm werden technische Maßnahmen ergriffen, ggf. müssen Laibungslüfter eingebaut werden. Mechanische Be- und Entlüftung der allg. Kellerräume nach technischem Bedarf.

Nach Lüftungskonzept sind mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Bädern, WCs bzw. Küchen und Abstellräumen vorgegeben, die in Betrieb gewisse Grundgeräusche verursachen. Die Abluftanlagen sind permanent im Betrieb.

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

### 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 Kunststoffrohren verlegt. Ein Kaltwasser Gartenanschluss pro Einheit der Wohnungen mit Gartenanteil.

#### Abflussrohre

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

#### Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Plänen.

**Es gilt die Anzahl der sanitären Einrichtung aus den Abgeschlossenheitsplänen, diese ist alleine maßgeblich. Falls im untenstehenden Text 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 90cm oder 90 x 75cm, Farbe weiß, mit Einhand-Mischbatterie auf Putz, Handbrause mit Brausestange





und Metallflex-Schlauch. Die Einstiegshöhe der Duschwanne vom Fertigfußboden beträgt in der Regel 15-20 cm.  
Badewannen Stahl emailliert, 170x75cm, Farbe weiß.  
Die Duschwannen der barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten werden als Flachduschwannen 120x120 cm ausgeführt.

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

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

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

## **2.18 Elektroinstallation**

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

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

Allgemeinbereiche

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

Kellergeschoss

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

Küche

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

Flur/Diele

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

WC

1 Wandbrennstelle in Ausschaltung  
1 Steckdose neben Waschbecken

Bad

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

Wohn- Esszimmer

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



Schlaf- und Kinderzimmer

1 Ausschaltung für 1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung bei Schlafzimmer)

2 Schuko-Doppelsteckdosen

1 Schukosteckdose einzeln

1 Steckdose unter Schalter

1 Telefonanschlussleerdose

1 Antennenanschlussleerdose

Schlafzimmer: 2 Wechselschaltungen zusätzlich

Terrassen/Balkone/Loggien

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

Klingelanlage

Jede Wohneinheit erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle.

SAT - Anlage

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

Rauchmelder

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

Briefkastenanlage

Freistehende Briefkastenanlage

### **2.19 Allgemeine Treppenkonstruktionen**

Die Treppenkonstruktionen im Bereich des allgemeinen Treppenhauses sind als Stahlbetonfertigteile vorgesehen. Die Treppe erhält einen Naturstein-Belag, nach Angabe des Architekten.

### **2.20 Außenanlagen**

Die Herstellung des Gebäudezuganges erfolgt entsprechend der Planung. Die vorgesehenen befestigten Flächen sind mit Sickerpflaster belegt. Alternativ Splitt, oder Pflasterbelag nach Vorgabe des Architekten.

Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über ein Rinnen- in Rohrsystem und wird von dort aus direkt und ohne Rückhaltung ins öffentliche Entwässerungssystem geleitet.

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 Bauamt Elzach genehmigten Entwässerungsgesuches.

Das Mehrfamilienhaus erhält eine Briefkastenanlage, Farbgestaltung nach Wahl des Architekten.

Rollstuhlhebebühne nach Erfordernis.

## **3.0 Allgemeines**

### **3.1 Hinweis**

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

Die im Beschrieb aufgeführten Punkte stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Die Regen- und Schmutzwasserentsorgung wird mit der Stadt Elzach abgestimmt.

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

Die durch Estrichsetzungen entstehenden eventuellen Abrisse von dauerelastischen Fugen und Sockeln zu den Bodenbelägen während der endgültigen Trocknung des Estrichs stellen keinen Mangel dar. Diese Fugen sind Wartungsfugen, wie auch die Fugen in den Bädern.



Die Bauherren werden diese Fugen nach der Bauabnahme, während der Gebäudenutzung, selber kontrollieren und gegebenenfalls nachverfugen lassen.

Durch geringfügige Bewegungen in der Dachkonstruktion sind die Anschlüsse der Dachuntersichten nach Ablauf von einem halben Jahr bis zwei Jahren nach Fertigstellung nach zu fugen. Diese Leistung unterliegt nicht der Leistungspflicht der Handwerker und ist auch nicht Bestandteil der Gewährleistung der RegioWerk GmbH. Richtiges Heizen und Lüften sind Voraussetzung für Wohnbehaglichkeit und eine einwandfreie Wohnhygiene. Ein Be- und Entlüftungssystem sorgt für einen ausreichenden Mindestluftwechsel nach Lüftungskonzept (erforderlich nach LBO und damit einhergehend der DIN 1946-6, Ausgabe Dezember 2019 und der DIN 18017-3, Ausgabe Mai 2020, für fensterlose Bäder und Toilettenräume). Dabei wird Luft in den Bädern, WCs und/oder Küchen abgesaugt und Frischluft strömt über Fenster oder Fassadendurchlässe (in den Wohn- und Schlafräumen) nach. Eine Verteilung der Frischluft in der gesamten Wohnung erfolgt über die Türen. Ein ausreichender Feuchteschutz ist hierbei nur bei ständigem Betrieb aller Lüfter gegeben. Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, da hierdurch die Wohnungslüftung beeinträchtigt werden könnte.

### 3.2 Anmerkungen

Die Werkplanung ist noch nicht abgeschlossen, deshalb kann das Niveau des Fußbodens in den reinen Kellerräumen aufgrund der Dämmung und dem Estrich im Treppenhaus über dem 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 der Gebäudeteile zu dulden, gemeinsam zu warten und zu unterhalten. Ebenso sind alle Leitungen in den einzelnen Kellerräumen (Sondereigentum/Sondernutzung) sowie den

Gemeinschaftskellerräumen zu dulden. Geringfügige Abweichungen der Raumgrößen von den in den Plänen angegebenen Flächen sind aufgrund der Bautoleranzen 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 Balkon, bzw. Loggiaplatten 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/Architekten nach Erfordernis, bzw. Abwägung der unterschiedlichen Belange festgelegt.

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

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

**Stand: 27.06.2023 BS**





Wie geht's weiter ?  
Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf:

Für weitere Information und Beratung zum vorgestellten Projekt BHG „Sauter- Areal IV“, Elzach 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