



BHG M7, Waldkirch

Sanierung/ Umbau ehemaliges Volksbankgebäude

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

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

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

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

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

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

Umbau und Sanierung des ehemaligen Volksbankgebäudes

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



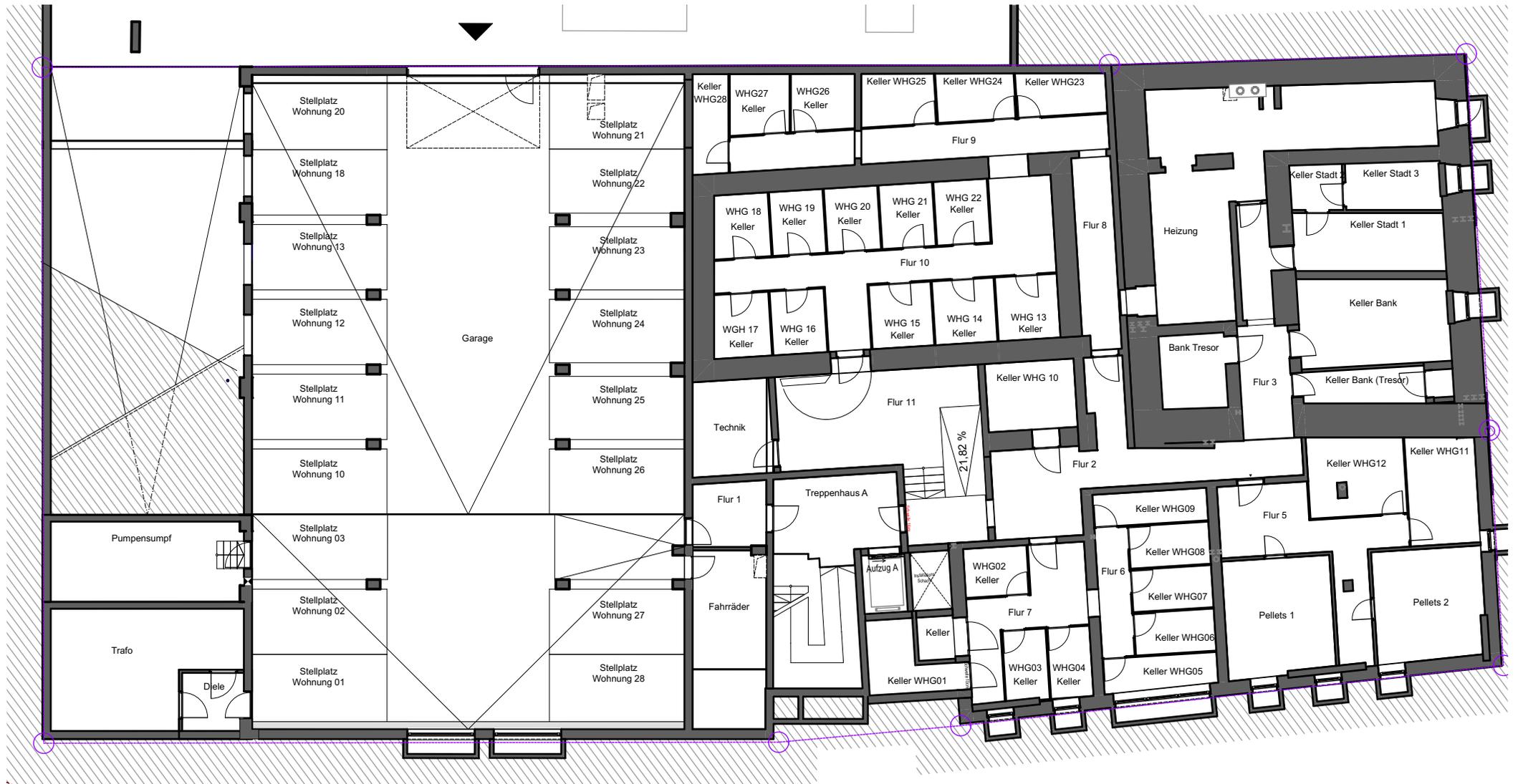
Gesamtkonzept







Baugrundstück



Gesamtplan Tiefgarage/Untergeschoss



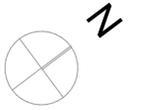
Gesamtplan Erdgeschoss



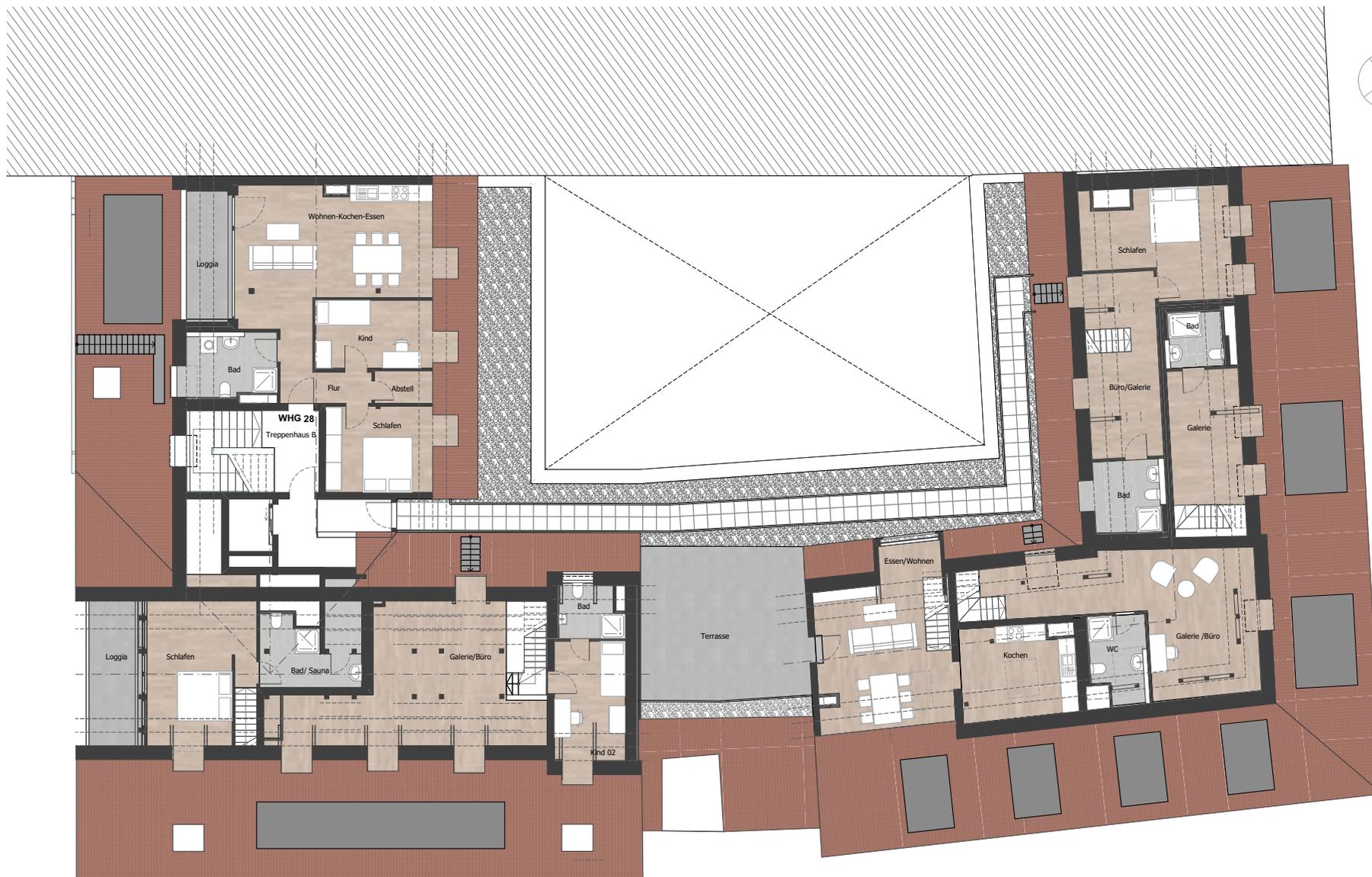
Gesamtplan 1.Obergeschoss



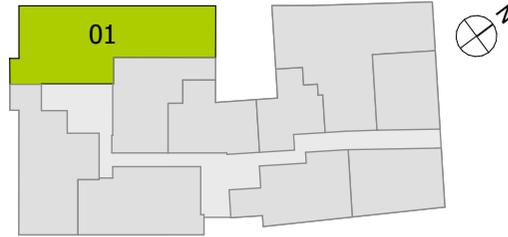
Gesamtplan 2.Obergeschoss



Gesamtplan 1.Dachgeschoss



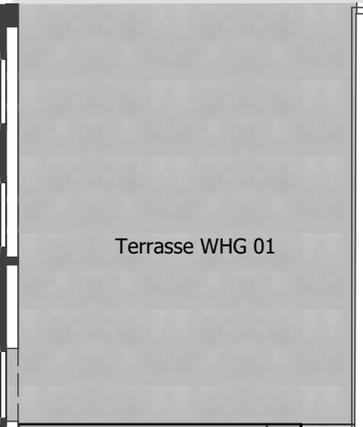
Gesamtplan 2.Dachgeschoss



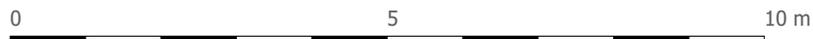
Wohnung 01_1.OG

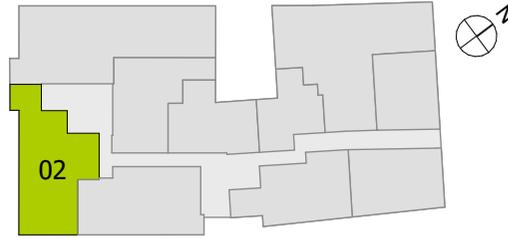
4 - Zimmer - Wohnung ca. 105,47 m²

610.696,25€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-01 (1.OG)	ca. 105,47 m²
Diele	ca. 4,11 m ²
Flur	ca. 8,96 m ²
Abstell	ca. 3,68 m ²
WC	ca. 1,83 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,71 m ²
Bad	ca. 6,88 m ²
Schlafen	ca. 14,47 m ²
Kind 1/ Büro	ca. 10,33 m ²
Kind 2	ca. 12,93 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,37 m ²
Terrasse (1/4)	ca. 6,20 m ²

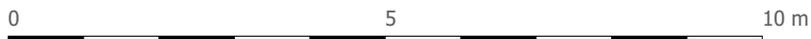




Wohnung 02_1.OG

3 - Zimmer - Wohnung ca. 80,03 m²

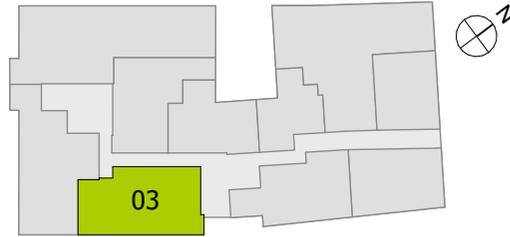
486.234,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-02 (1.OG)

ca. 80,03 m²

Flur	ca. 11,70 m ²
Abstell	ca. 3,73 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 25,65 m ²
Bad	ca. 7,30 m ²
Schlafen	ca. 17,24 m ²
Kind	ca. 11,04 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,37 m ²



Wohnung 03_1.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 76,05 m²

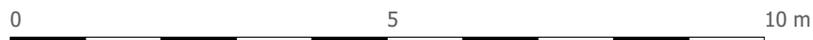
400.575,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

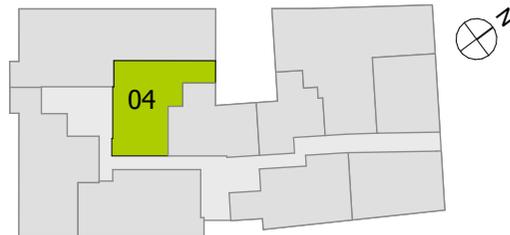


WHG-03 (1.OG)

ca. 76,05 m²

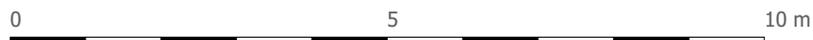
Diele	ca. 2,05 m ²
Flur	ca. 2,72 m ²
Abstell	ca. 2,66 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 36,49 m ²
Bad	ca. 9,11 m ²
Schlafen	ca. 16,22 m ²
Wohn-Loggia	ca. 8,70 m ²



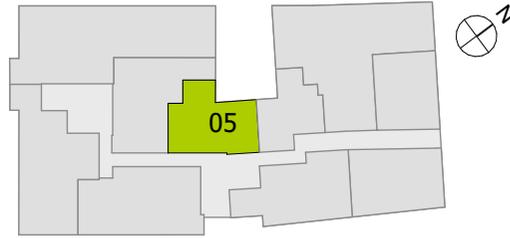


Wohnung 04_1.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 56,99 m²
292.268.25,00€

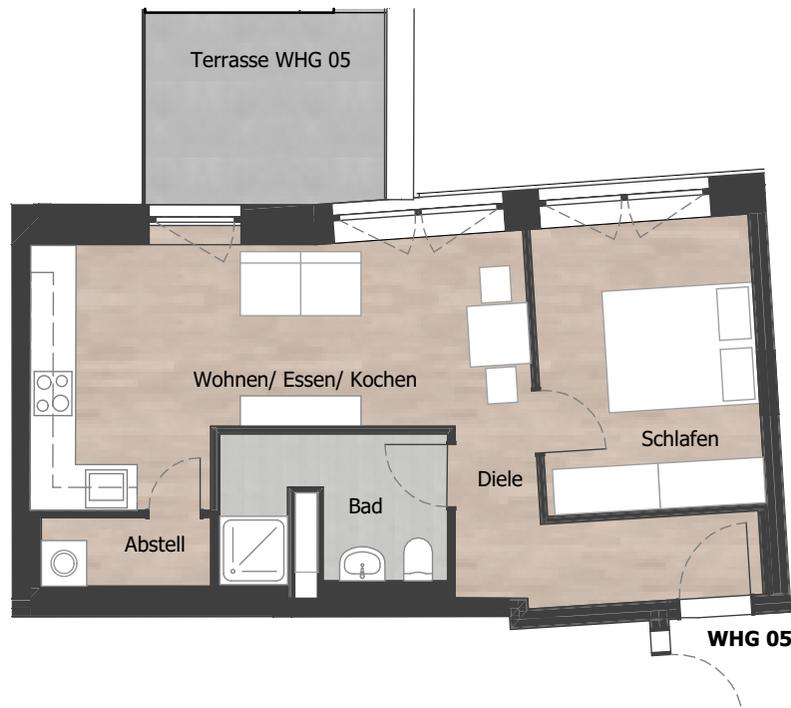


WHG-04 (1.OG)	ca. 56,99 m²
Diele	ca. 3,07 m ²
Flur	ca. 3,88 m ²
Abstell	ca. 3,49 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 24,24 m ²
Bad	ca. 5,07 m ²
Schlafen	ca. 13,66 m ²
Terrasse (1/4)	ca. 3,58 m ²

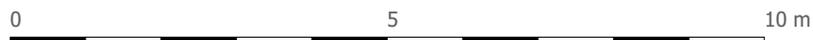


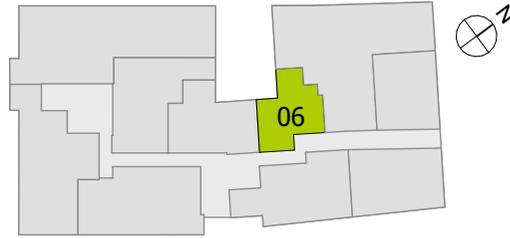
Wohnung 05_1.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 44,66 m²
253.246,00€



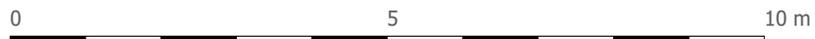
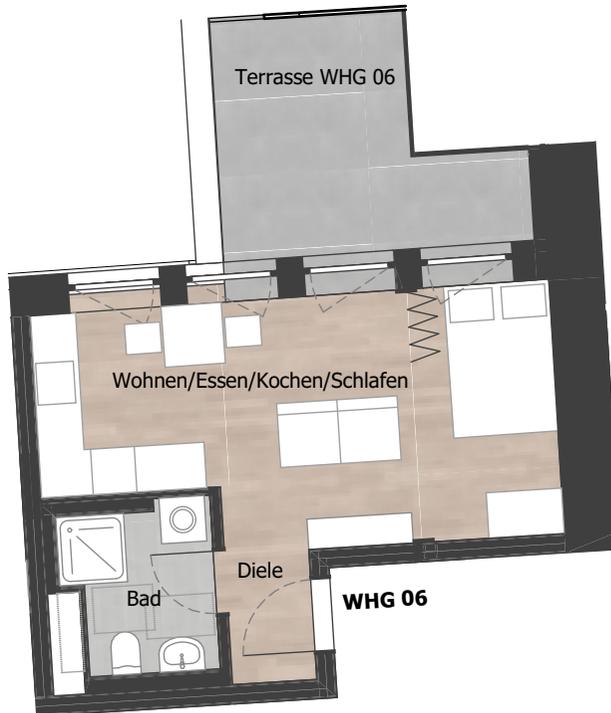
WHG-05 (1.OG)	ca. 44,66 m²
Diele	ca. 5,72 m ²
Abstell	ca. 2,02 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 18,62 m ²
Bad	ca. 5,31 m ²
Schlafen	ca. 10,97 m ²
Terrasse (1/4)	ca. 2,02 m ²



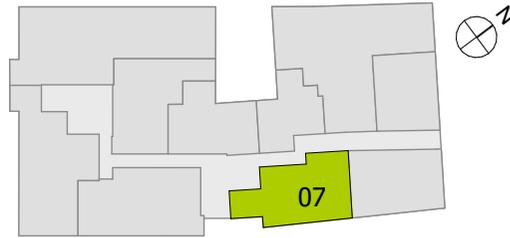


Wohnung 06_1.OG

1 - Zimmer - Wohnung ca. 28,97 m²
161.466,25€

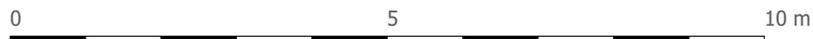


WHG-06 (1.OG)	ca. 28,97 m²
Diele	ca. 1,74 m ²
Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	ca. 20,68 m ²
Bad	ca. 4,06 m ²
Terrasse (1/4)	ca. 2,49 m ²



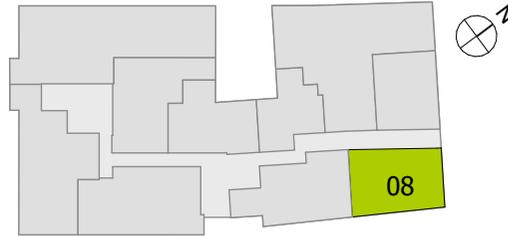
Wohnung 07_1.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 59,77 m²
349.771,50€



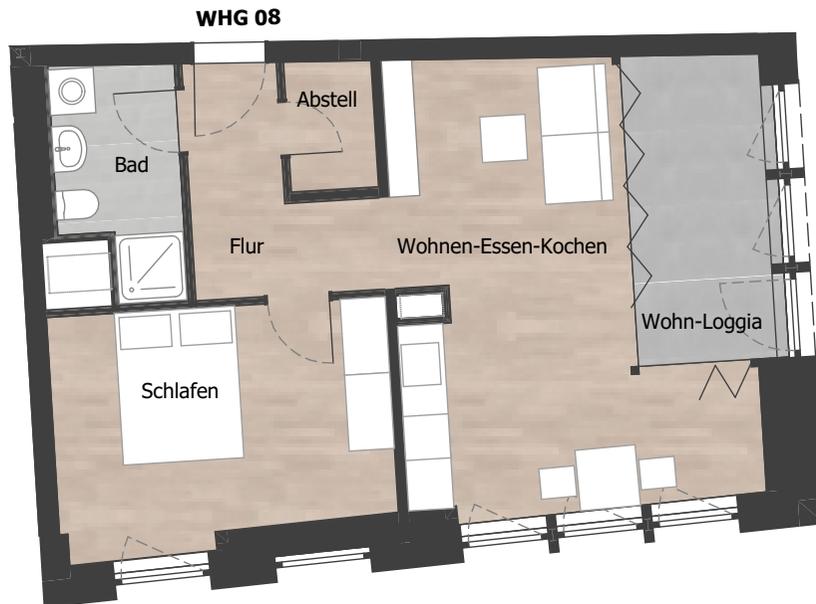
WHG-07 (1.OG) ca. 59,77 m²

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



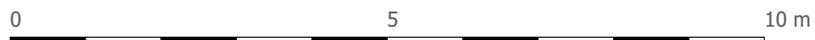
Wohnung 08_1.OG

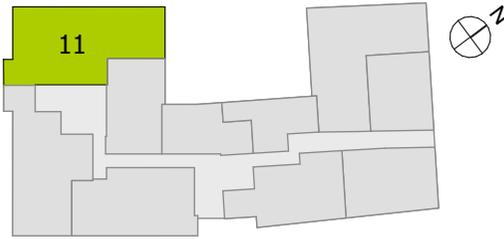
2 - Zimmer - Wohnung ca. 53,67 m²
315.768,00€



WHG-08 (1.OG) ca. 53,67 m²

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

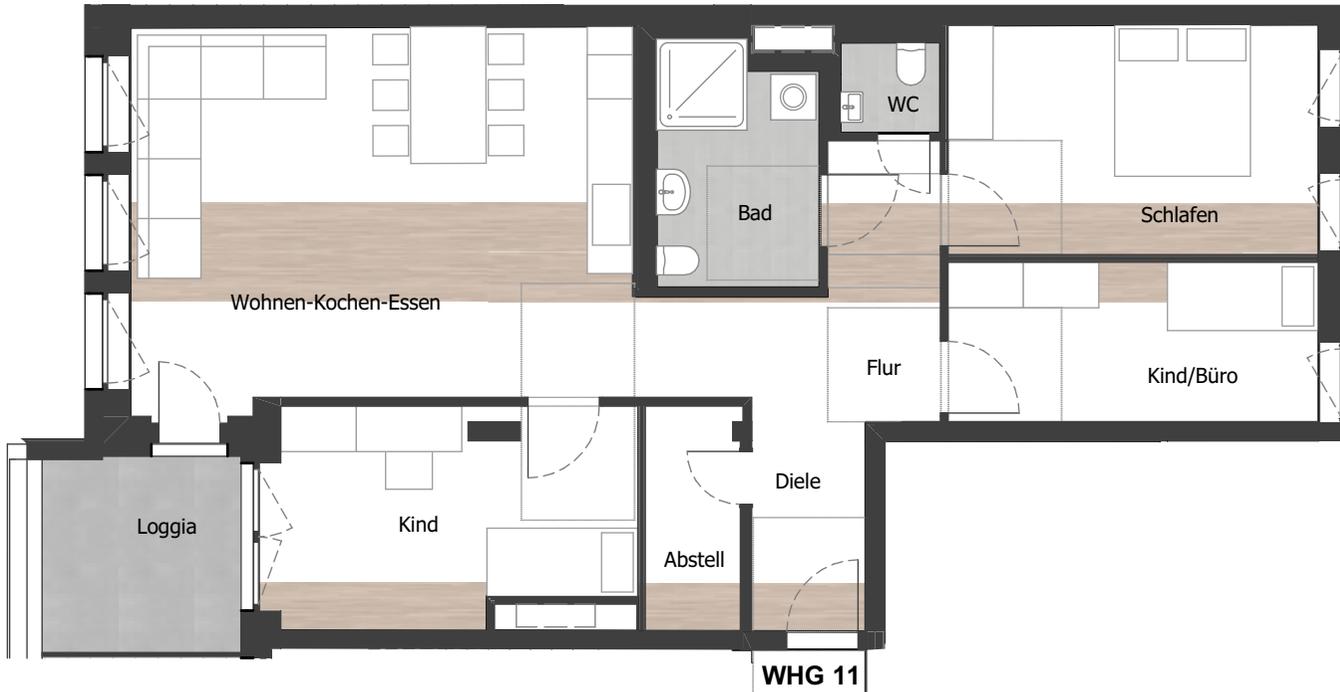




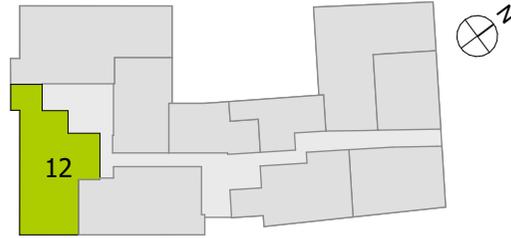
Wohnung 11_2.OG

4 - Zimmer - Wohnung ca. 99,27 m²

605.423,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



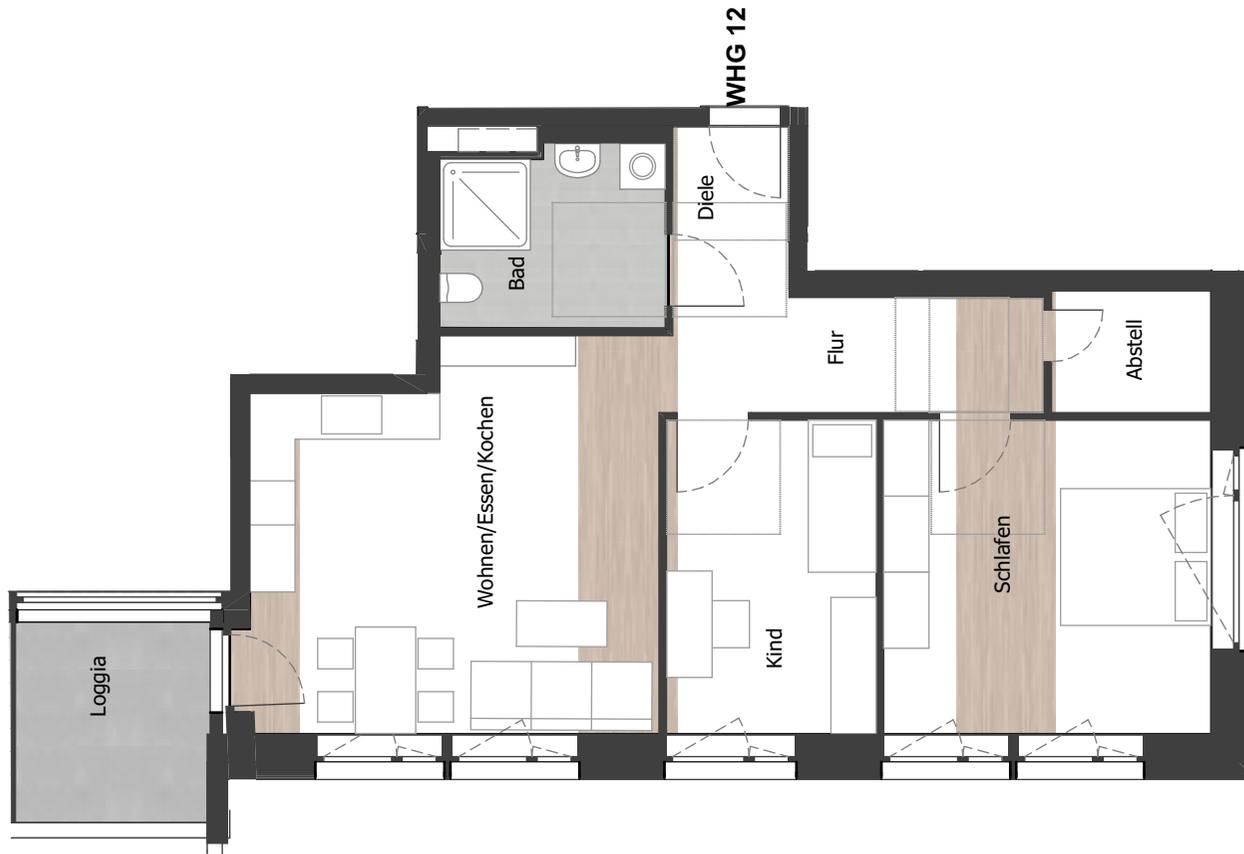
WHG-11 (2.OG)	ca. 99,27 m²
Diele	ca. 4,15 m ²
Flur	ca. 9,21 m ²
Abstell	ca. 3,68 m ²
WC	ca. 1,59 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,73 m ²
Bad	ca. 6,60 m ²
Schlafen	ca. 14,77 m ²
Kind 1/ Büro	ca. 10,24 m ²
Kind 2	ca. 12,92 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,38 m ²



Wohnung 12_2.OG

3 - Zimmer - Wohnung ca. 80,41 m²

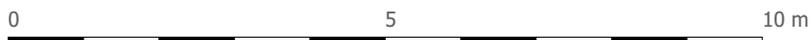
498.431,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

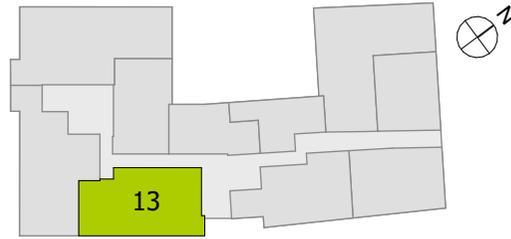


WHG-12 (2.OG)

ca. 80,41 m²

Flur	ca. 11,01 m ²
Abstell	ca. 3,45 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 26,37 m ²
Bad	ca. 6,88 m ²
Schlafen	ca. 17,87 m ²
Kind	ca. 11,46 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,37 m ²

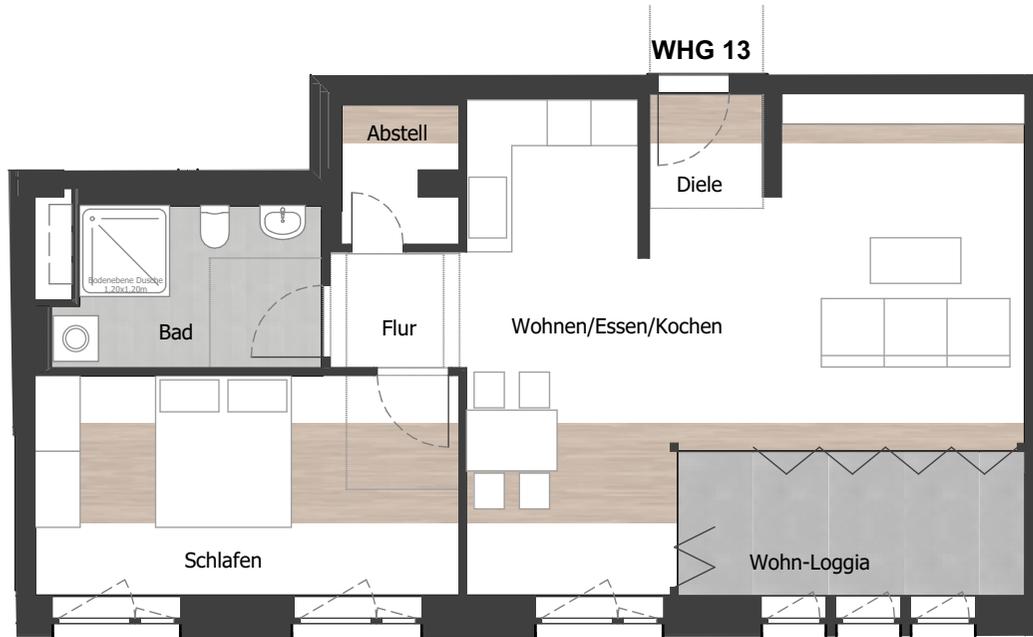




Wohnung 13_2.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 76,05 m²

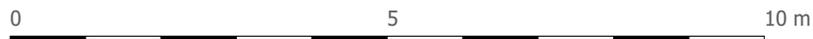
429.799,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

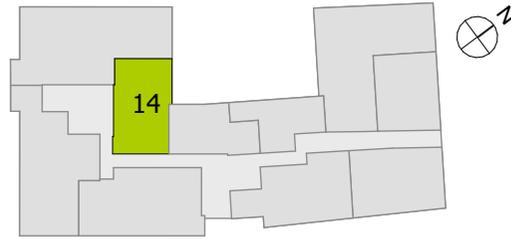


WHG-13 (2.OG)

ca. 76,05 m²

Diele	ca. 2,04 m ²
Flur	ca. 2,76 m ²
Abstell	ca. 2,62 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 36,53 m ²
Bad	ca. 7,21 m ²
Schlafen	ca. 16,22 m ²
Wohn-Loggia	ca. 8,67 m ²





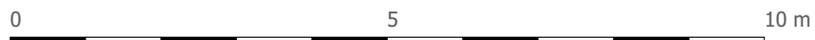
Wohnung 14_2.OG

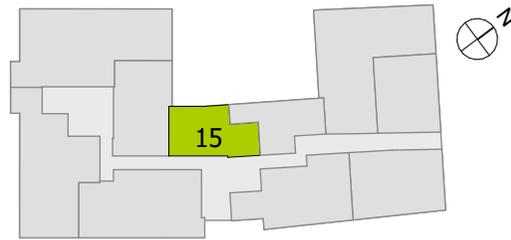
1,5 - Zimmer - Wohnung ca. 54,06 m²
285.442.50,00€



WHG-14 (2.OG) ca. 54,06 m²

Diele	ca. 2,83 m ²
Abstell	ca. 2,43 m ²
Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	ca. 33,48 m ²
Bad	ca. 5,61 m ²
Wohn-Loggia	ca. 9,71 m ²



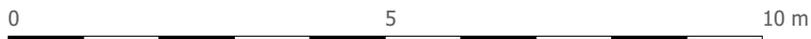


Wohnung 15_2.OG

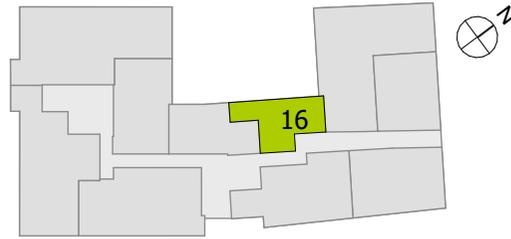
2 - Zimmer - Wohnung ca. 36,83 m²
209.216,00€



WHG 15

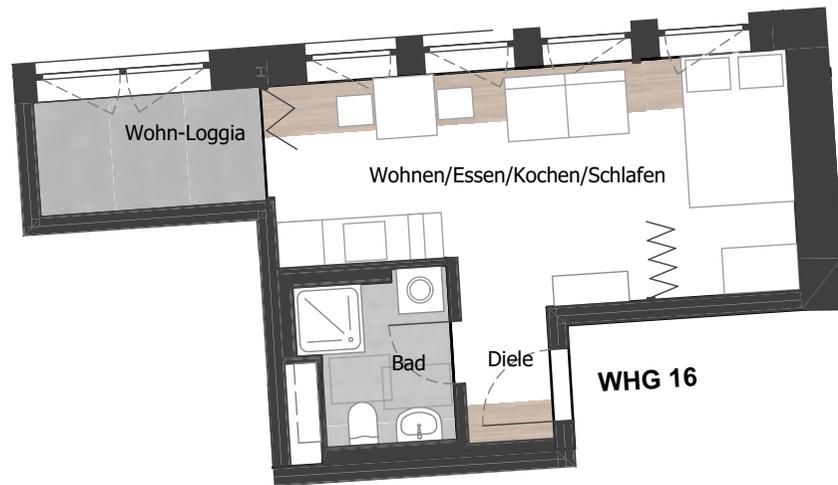


WHG-15 (2.OG)	ca. 36,83 m²
Diele	ca. 3,47 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 14,59 m ²
Bad	ca. 4,54 m ²
Schlafen	ca. 9,30 m ²
Wohn-Loggia	ca. 4,93 m ²

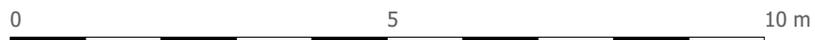


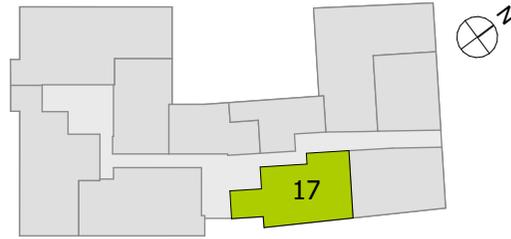
Wohnung 16_2.OG

1 - Zimmer - Wohnung ca. 30,41 m²
175.218,00€



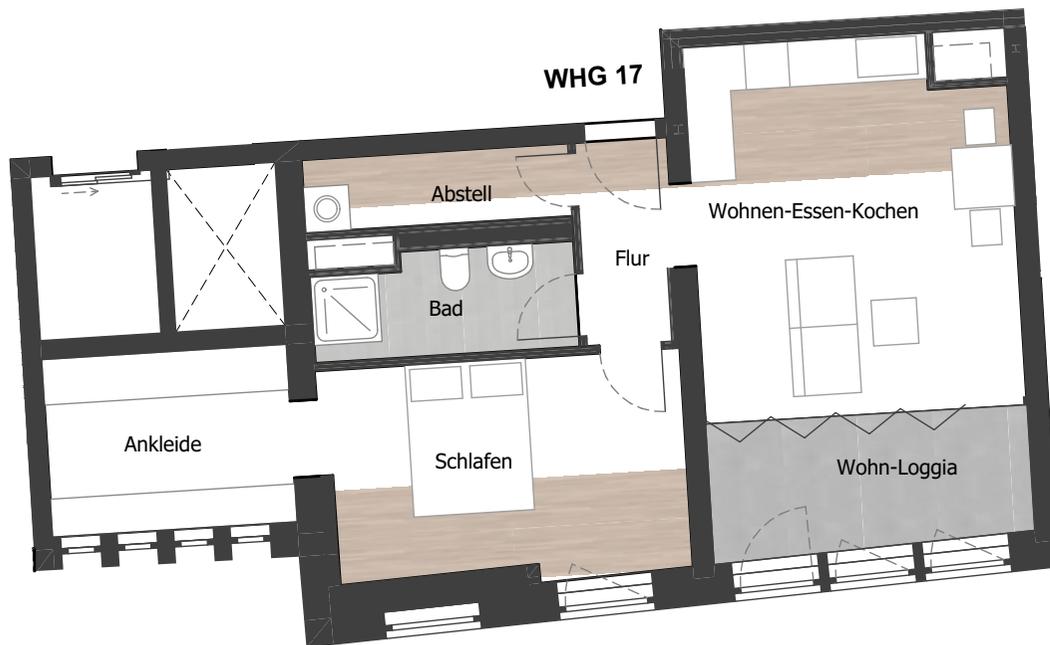
WHG-16 (2.OG)	ca. 30,41 m²
Diele	ca. 1,96 m ²
Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	ca. 19,90 m ²
Bad	ca. 4,06 m ²
Wohn-Loggia	ca. 4,49 m ²



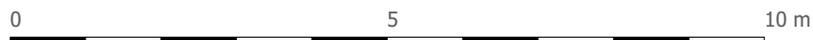


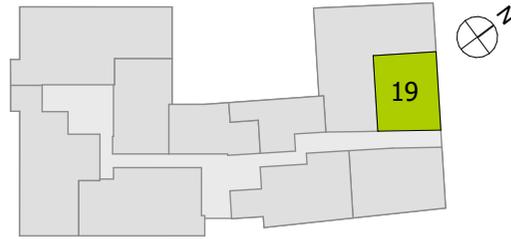
Wohnung 17_2.OG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 59,94 m²
346.724,00€



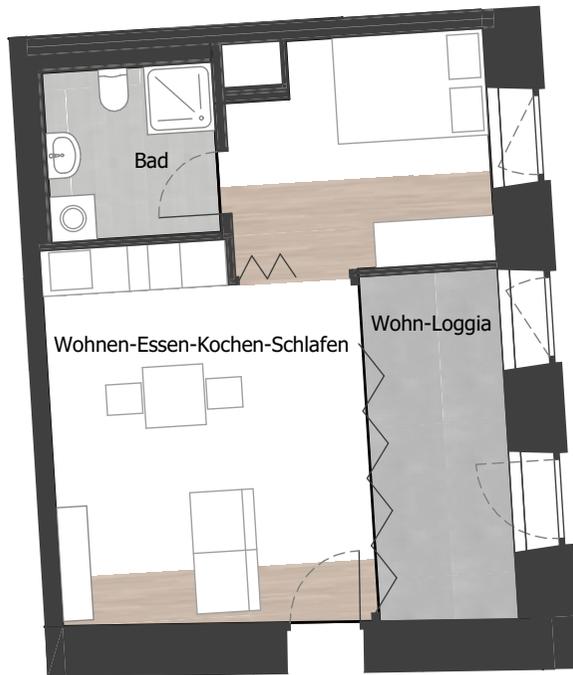
WHG-17 (2.OG)	ca. 59,94 m²
Flur	ca. 3,24 m ²
Abstell	ca. 3,37 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 19,98 m ²
Bad	ca. 5,12 m ²
Schlafen	ca. 12,96 m ²
Ankleide	ca. 7,86 m ²
Wohn-Loggia	ca. 7,41 m ²





Wohnung 19_2.OG

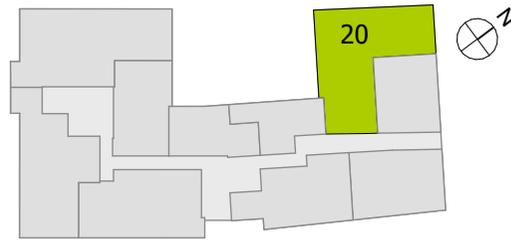
1,5 - Zimmer - Wohnung ca. 43,05 m²
256.178,00€



WHG 19



WHG-19 (2.OG)	ca. 43,05 m²
Wohnen/Essen/Kochen/Schlafen	ca. 29,66 m ²
Bad	ca. 5,03 m ²
Wohn-Loggia	ca. 8,36 m ²



Wohnung 20_2.OG

3 - Zimmer - Wohnung ca. 88,88 m²

493.617,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



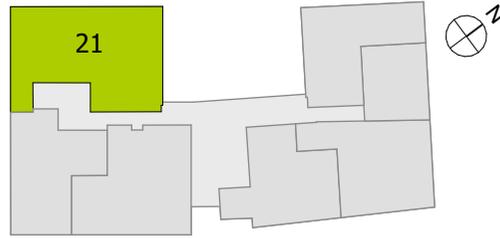
WHG 20



WHG-20 (2.OG)

ca. 88,88 m²

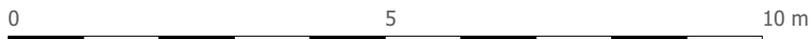
Flur	ca. 12,79 m ²
Abstell	ca. 2,06 m ²
Wohnen	ca. 19,51 m ²
Essen/Kochen	ca. 14,39 m ²
Bad	ca. 7,17 m ²
Schlafen	ca. 14,35 m ²
Kind	ca. 10,07 m ²
Wohn-Loggia	ca. 8,54 m ²



Wohnung 21_1.DG

4 - Zimmer - Wohnung ca. 125,52 m²

709.108,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-21 (1.DG)

ca. 125,52 m²

Diele	ca. 4,95 m ²
Flur	ca. 8,83 m ²
Abstell	ca. 2,53 m ²
WC	ca. 2,56 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 43,29 m ²
Bad	ca. 5,80 m ²
Schlafen	ca. 16,34 m ²
Ankleide	ca. 5,08 m ²
Kind 1	ca. 14,60 m ²
Kind 2	ca. 12,55 m ²
Loggia 1 (1/2)	ca. 4,12 m ²
Loggia 2 (1/2)	ca. 4,87 m ²

Vorläufig! Diese Darstellung ist eine Illustration. Alleine verbindlich sind die Unterlagen, die bei der notariellen Beurkundung Anwendung finden. Statik und Haustechnik können Veränderungen an den Wohnflächen bewirken.



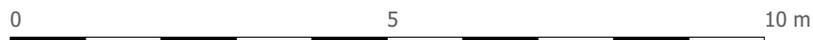
Wohnung 23_1.+2.DG

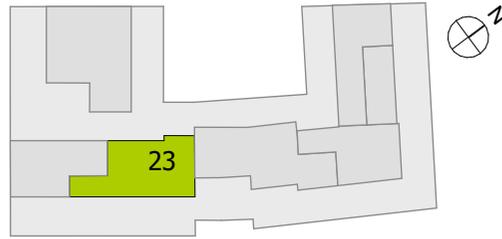
4 - Zimmer - Wohnung ca. 138,57 m²

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



WHG-23 (1.+2.DG)	ca. 138,57 m²
Diele	ca. 6,61 m ²
Abstell	ca. 4,00 m ²
Bad	ca. 10,32 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 39,93 m ²
Bad 2.DG	ca. 3,19 m ²
Schlafen	ca. 14,78 m ²
Kind 1	ca. 13,93 m ²
Kind 2	ca. 9,87 m ²
Galerie/Büro	ca. 27,97 m ²
Loggia (1/2)	ca. 7,97 m ²

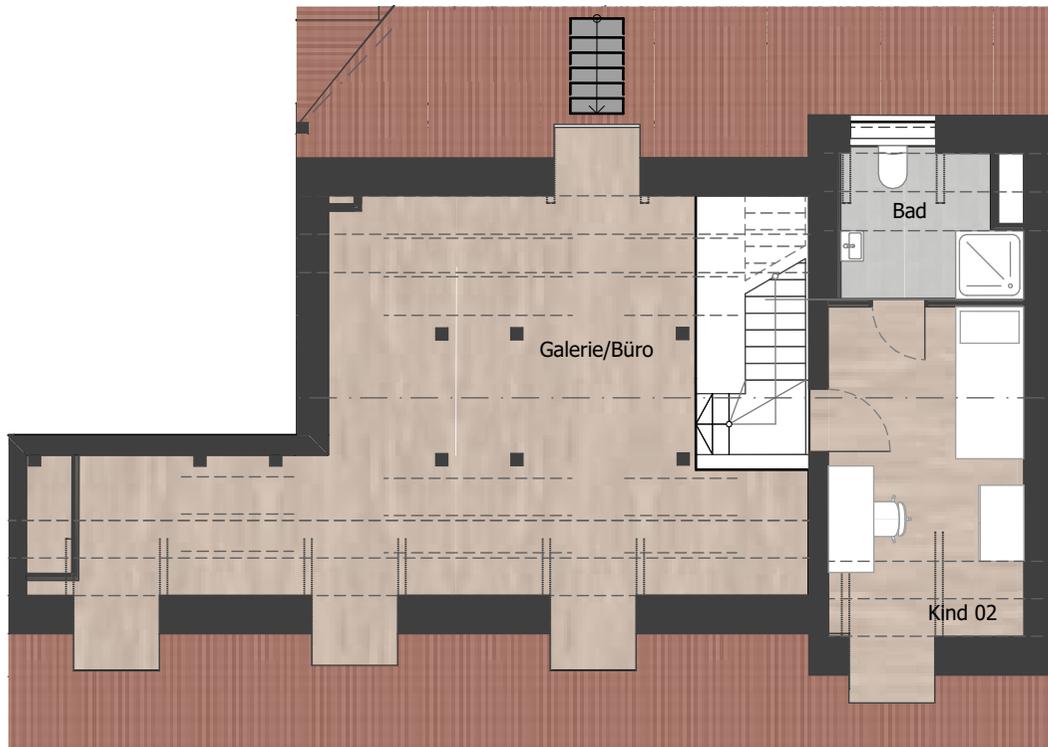




Wohnung 23_1.+2.DG

4 - Zimmer - Wohnung ca. 138,57 m²

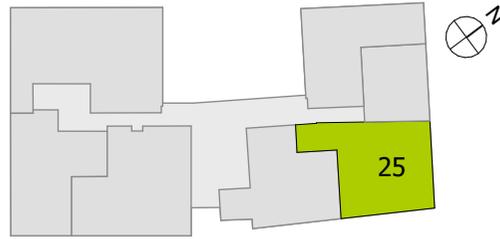
736.065,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-23 (1.+2.DG)

ca. 138,57 m²

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



Wohnung 25_1.+2.DG

3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,35 m²

604.154,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

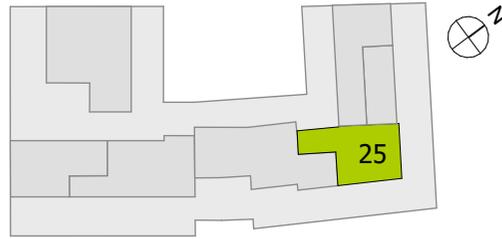


0 5 10 m

WHG-25 (1.+2.DG)

ca. 106,35 m²

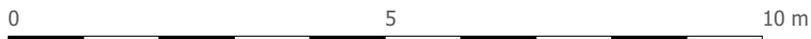
Diele-Treppe	ca. 6,55 m ²
Flur	ca. 5,17 m ²
Abstell	ca. 1,87 m ²
WC	ca. 5,27 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,65 m ²
Bad	ca. 6,56 m ²
Schlafen	ca. 11,93 m ²
Kind	ca. 10,35 m ²
Galerie	ca. 25,80 m ²
Loggia (1/2)	ca. 4,20 m ²



Wohnung 25_1.+2.DG

3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,35 m²

604.154,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



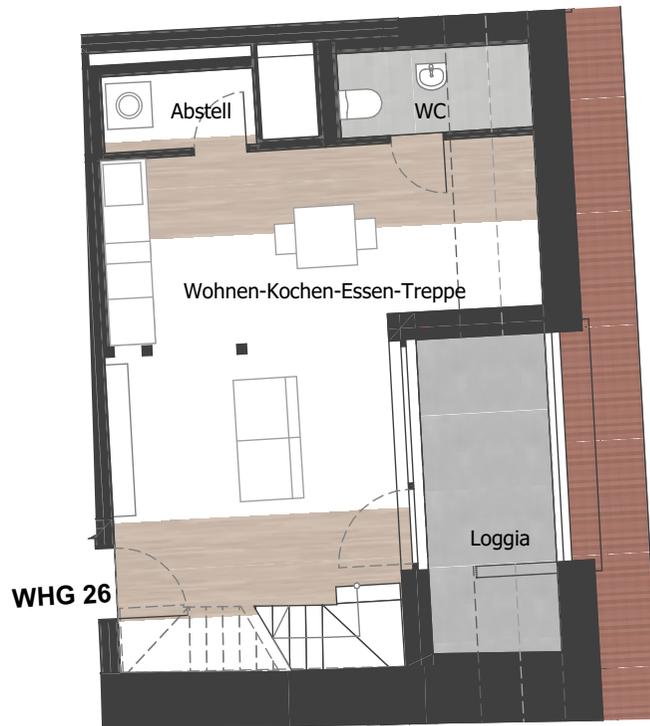
WHG-25 (1.+2.DG)	ca. 106,35 m²
Diele-Treppe	ca. 6,55 m ²
Flur	ca. 5,17 m ²
Abstell	ca. 1,87 m ²
WC	ca. 5,27 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 28,65 m ²
Bad	ca. 6,56 m ²
Schlafen	ca. 11,93 m ²
Kind	ca. 10,35 m ²
Galerie	ca. 25,80 m ²
Loggia (1/2)	ca. 4,20 m ²



Wohnung 26_1.+2.DG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 51,89 m²

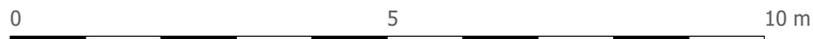
328.280,63€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-26 (1.+2.DG)

ca. 51,89 m²

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

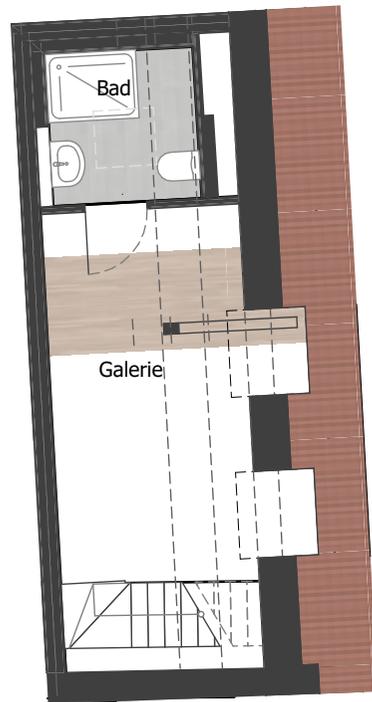




Wohnung 26_1.+2.DG

2 - Zimmer - Wohnung ca. 51,89 m²

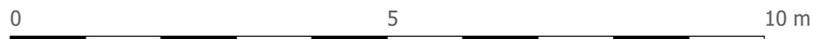
328.280,63€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€

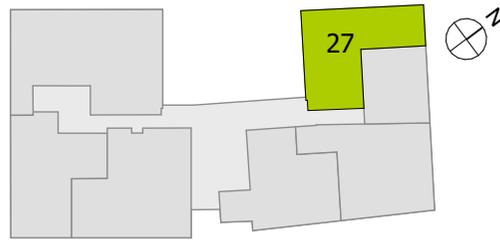


WHG-26 (1.+2.DG)

ca. 51,89 m²

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

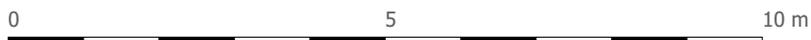




Wohnung 27_1.+2.DG

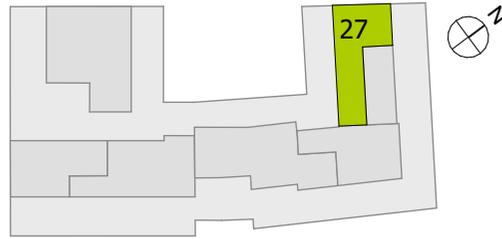
3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,90 m²

609.385,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-27 (1.+2.DG) ca. 106,90 m²

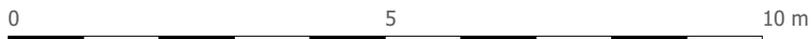
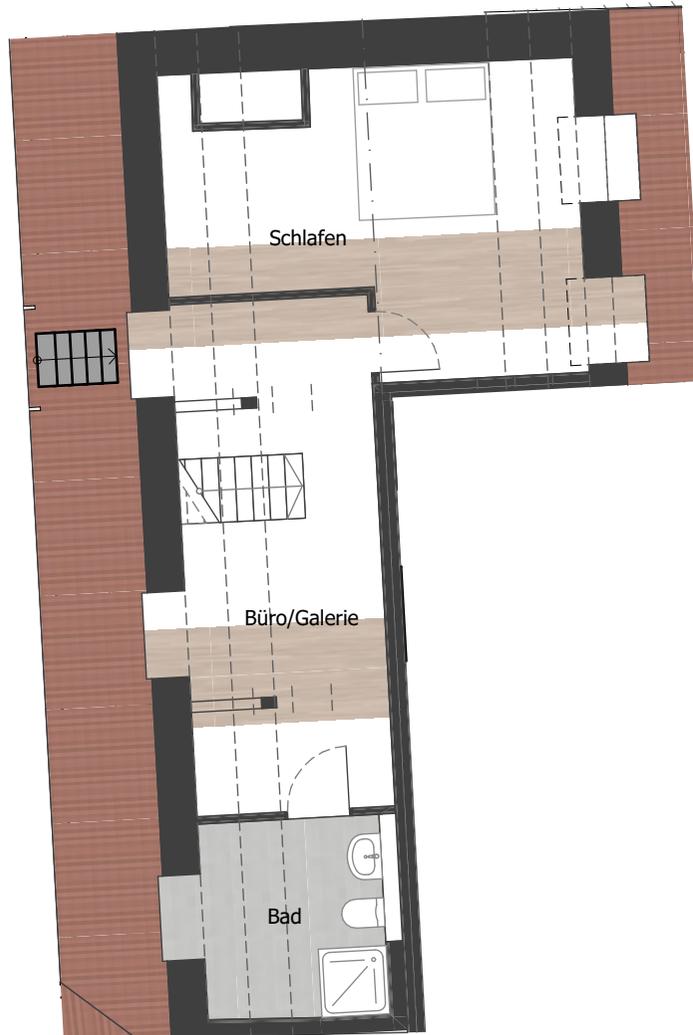
Flur	ca. 7,01 m ²
Abstell	ca. 2,95 m ²
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 44,63 m ²
Bad	ca. 6,36 m ²
Schlafen	ca. 14,51 m ²
Kind	ca. 10,23 m ²
Galerie/Büro	ca. 13,03 m ²
Bad 2.DG	ca. 4,83 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,35 m ²



Wohnung 27_1.+2.DG

3,5 - Zimmer - Wohnung ca. 106,90 m²

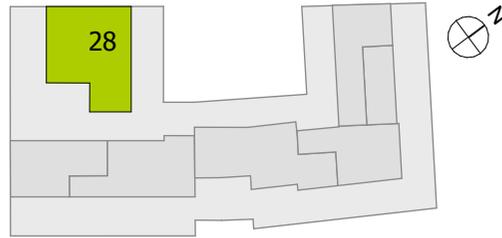
609.385,00€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-27 (1.+2.DG)

ca. 106,90 m²

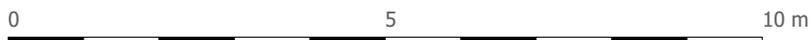
Flur	ca. 7,01 m ²
Abstell	ca. 2,95 m ²
Wohnen/Essen/Kochen/Treppe	ca. 44,63 m ²
Bad	ca. 6,36 m ²
Schlafen	ca. 14,51 m ²
Kind	ca. 10,23 m ²
Galerie/Büro	ca. 13,03 m ²
Bad 2.DG	ca. 4,83 m ²
Loggia (1/2)	ca. 3,35 m ²



Wohnung 28_2.DG

3 - Zimmer - Wohnung ca. 73,70 m²

461.792,50€ zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz für 17.500,00€



WHG-28 (2.DG)

ca. 73,70 m²

Flur	ca. 5,67 m ²
Abstell	ca. 2,52 m ²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 32,56 m ²
Bad	ca. 6,14 m ²
Schlafen	ca. 12,20 m ²
Kind	ca. 10,56 m ²
Loggia (1/2)	ca. 4,05 m ²

BAUBESCHREIBUNG VORABZUG

Bauherrengemeinschaft Marktplatz, Waldkirch

Bauvorhaben: Umbau und Sanierung
 Marktplatz 7-9, Waldkirch
 Flurst.-Nr. 26, Gemarkung Waldkirch, Gemeinde Waldkirch

Interne Projekt-Nr.: 03-22R

Bauherren: „**Baugemeinschaft M7**“,
Waldkirch
 vertr. durch Breisgau Grund und Boden GmbH & Co. OHG
 Dorfstraße 12,
 79261 Gutach-Bleibach

Grundzüge

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

Die drei Gebäudeteile gliedern sich wie in folgender Skizze dargestellt:



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

Die vertikale Erschließung der 4 Wohngeschosse 1.OG-2.DG erfolgt über die beiden Treppenhäuser mit den jeweiligen Aufzügen. Die

Zugänge zu den Treppenhäusern A und B befinden sich an der Schul- / bzw. Turmstraße.

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

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

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

Die Parkplätze für PKW werden in der bereits bestehenden Tiefgarage nachgewiesen.

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

Im Erdgeschoss neben dem Treppenhaus A ist ein Müllraum mit direkten Außenzugang geplant.

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

Die genannten Bestandsbauteile werden entsprechend den Erfordernissen in Bezug auf Statik, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz, etc. ertüchtigt. Es sind Ausnahmen und Abweichungen von den Rechtsnormen (Rechtsvorschriften und allgemein anerkannte Regeln der Technik) aufgrund der Bestandssituation vorgesehen.

Die Betreuung der Gesamtmaßnahme in den Leistungsphasen 1-8 nach HOAI erfolgt über die RegioWerk GmbH, die als Generalplaner

auftritt. Die Generalplanerleistungen umfassen die Architektenleistung, die Statik mit Energieeinsparnachweis, sowie die Haustechnikbauleitung. Der genaue Auftragsumfang ergeht aus dem Generalplanervertrag.

Die Haustechnikplanung erfolgt durch die ausführenden Fachfirmen. Planungs- und baubegleitend werden Bauherrenbesprechungen stattfinden, in denen die Bauherren über den Projektstand informiert werden und bei noch notwendigen Entscheidungen zur Planung und Ausführung mitwirken. Die einzelnen Bauherren (Eigentümer der jeweiligen Raumeigentumseinheiten) beauftragen direkt in Abstimmung mit dem Generalplaner Fachfirmen mit der Ausführung der Leistungen. Als Vertragspartner der ausführenden Firmen treten die einzelnen Mitglieder der Bauherrngemeinschaft direkt und getrennt voneinander auf, so dass die Handwerkerrechnungen auch unmittelbar von den Baugruppenmitgliedern bezahlt werden.

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

Selbstverständlich ist auch das Einbringen von Eigenleistungen möglich. Dies jedoch nur bei den Gewerken: Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Innentüren. Eigenleistungen dürfen den Bauablauf jedoch nicht behindern. Falls Eigenleistungen gewünscht sind, ist dies zuvor mit der RegioWerk GmbH zu besprechen. Eine Ausnahme von dieser Regelung gilt für das Teileigentum der Volksbank Breisgau Nord eG im Erdgeschoss. Der Innenausbau dieser Fläche erfolgt komplett in Eigenregie der Volksbank Breisgau Nord eG.

Am Grundstück wird Wohnungs- und Teileigentum begründet.

Baubeschreibung

1. Allgemeine Objektbeschreibung

Die Bauausführung erfolgt nach den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung, die Grundlage der Baugenehmigung ist. Zusätzlich wurden ggf. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von der Landesbauordnung und den örtlichen Bauvorschriften sowie dem Bebauungsplan beantragt. Dies betrifft vor allem auch die Anforderungen an den Brandschutz.

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

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

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

Die drei Gebäudeteile werden hinsichtlich der Aussteifung des Gesamtobjekts gegen Erdbebenbelastung nach Eurocode 8 nachgewiesen.

Im Zuge dessen werden entsprechende Maßnahmen (Verstärkung der Aussteifungskerne, neue Aussteifungswände) getroffen, um dies sicherzustellen.

Alle Maßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der üblichen 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 Einrichtungen, Geräte usw. sind nicht Bestandteil des Gebäudes, soweit sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Änderungen bzw. Abweichungen von den Bauplänen aufgrund behördlicher Auflagen, aus technischen oder architektonischen Gründen, sowie Material- und Ausführungsänderungen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, bleiben vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

In den unterschiedlichen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ergeben sich unterschiedliche Aufbauten der Decken, Böden und Wände. Diese werden in der beiliegenden Planung detailliert beschrieben und sind maßgeblich. Sollten in den weiteren Beschreibungen die Aufbauten nicht klar oder unspezifisch beschrieben sein so gilt die Festlegung durch den Architekten und Bauleiter.

Die Baubeschreibung ist Grundlage der Kostenschätzung/Kostenberechnung.

Die Kostenschätzung/Kostenberechnung stellt keine Kostengarantie dar.

1.1 Architektenleistungen (Generalplanerleistung)

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

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

1.2 Tragwerksplanung (Generalplanerleistung)

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

1.3 Vermessung (keine Generalplanerleistung)

Die Einmessung des Bauwerkes und des Schnurgerüstes.

1.4 Energieberater (keine Generalplanerleistung)

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

1.5 Sachverständiger Schallschutz (keine Generalplanerleistung)

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

1.6 Sachverständiger für Brandschutz (keine Generalplanerleistung)

Der Sachverständige für Brandschutz erstellt ein individuell auf das Gebäude abgestimmtes Brandschutzkonzept. Für den Umbau und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind in der Regel

Abweichungen und Ausnahmen von bestehenden Anforderungen an den Brandschutz zu erwarten. Diese sind Grundlage des Bauantrages und von der Baurechtsbehörde zu genehmigen.

1.7 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.

1.8 Abnahmen

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

1.9 Farbkonzept

Putzoberfläche Bestand (Fassade Marktplatz und teilweise Schulstraße)

Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

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

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

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

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

Sandstein Bildtafeln Bestand (Fassade Marktplatz und teilweise Schulstraße)

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

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

Verputztechnik und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk
Der Sockel wird nicht unterschieden

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

Holzfassade hinterlüftet. Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

Fenster

Holzfenster, Holzart und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

**Sonnenschutz
Senkrechtmarkisen**

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

Bereich Fassade Innenhof sowie Turmstraße und teilweise Schulstraße

In Fassade integriert, Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

Der Antrieb erfolgt elektrisch, außer Flucht- und Rettungswege, diese

müssen zusätzlich manuell bedient werden

Briefkasten- und Klingelanlage

Eine zentrale Briefkastenanlage im Treppenhaus A, mit Klingel und Gegensprechanlage. Kamera zur Videoüberwachung kann als Sonderwunsch nachgerüstet werden
Ausführung und Farbwahl nach Festlegung RegioWerk

**Loggia Beläge
Dachgeschoss**

Betonplatten oder Holzbelag nach Festlegung RegioWerk

Dachgauben

Dachgauben komplett mit Blech eingekleidet, nach DIN und Verlegevorschriften, Farbwahl nach Gestaltungskonzept RegioWerk

Die Baubeschreibung ist nachfolgend in drei Teile gegliedert: Teil A Allgemeine Beschreibung des Gebäudes und Innenausbau der Wohnungen, Teil B Innenausbau Volksbank Breisgau Nord (G1) und Teil C Innenausbau Stadtverwaltung Waldkirch (G2)

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

2.1 Kellergeschoss/Tiefgarage, Bestand

Außenwände Bestand:

Beim ältesten Bauteil 1, sind die Außenwände in Bruchsteinmauerwerk, und beim Bauteil 2 und 3 in Stahlbeton ausgeführt worden. Die Bestandsinnenwände sind gemauert, bzw. aus Stahlbeton.

Decke über KG als Betondecke, bzw. als Stahlträgerdecke mit Massivausfachungen. Die Decken werden ggf. nach den Anforderungen des Energienachweises unterseitig gedämmt. In den Keller- und Allgemeinräumen sowie in der Tiefgarage und im Kellergeschoss werden Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar verlegt. Dies betrifft dann auch gemeinsame Leitungen, welche ggf. durch das Sondernutzungsrecht, bzw. Sondereigentum von Tiefgaragenstellplätzen/Kellerräumen geführt werden.

Die untergeordneten Technik- bzw. Kellerräume im Kellergeschoss erfüllen, was Belichtung, Beheizung und Belüftung angeht, **nicht** die Anforderungen an eine „anspruchsvolle Nutzung“. Die Kellerräume befinden sich in den älteren Gebäudeteilen. Es ist eine Ertüchtigung der Kellerräume gegen eindringende Feuchtigkeit vorgesehen, die Bildung von Feuchtigkeit kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von der Lagerung von feuchtempfindlichen Materialien wie Papier, Zucker, Mehl, Leder, Möbeln und der gleichen wird deshalb aus Gründen der Feuchtigkeit, welche durch die Bestandssituation auftreten kann, abgeraten.

2.2 Tragende Wände Bestand (ab EG), Bestand

Bestandswände Mauerwerk (zum Teil aus Bruchstein) oder Stahlbeton, zum Teil Holzriegelwände. Diese werden nach den statischen Notwendigkeiten mit neuen Bauteilen ergänzt, Materialauswahl nach statischen Erfordernissen (bspw. Stahlbeton, Mauerwerk oder CFK Lamellen u.a.).

Außenwände: von innen nach außen

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Innendämmung nach Energieeinsparnachweis (Bereich Marktplatz und teilweise Schulstraße)
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk sowie Stahlbeton je nach Bestandssituation
- Wärmedämmverbundsystem nach Energieeinsparnachweis (nur im Innenhof!)
- Mineralischen Oberputz, Verputztechnik und Farbe nach Wahl RegioWerk (Bereich Marktplatz und teilweise Schulstraße)
- Mineralwolldämmung nach Energiesprachnachweis (Bereich Turm- und teilweise Schulstraße)
- Holzfassade Nut und Feder, mit Lasur (Bereich Turm- und teilweise Schulstraße)

Tragende Innenwände:

- beidseitig Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein, Bruchstein- oder Ziegelmauerwerk sowie Stahlbeton je nach statischem Erfordernis

2.3 Nichttragende Innenwände, teilweise Bestand

Metallständerwände mit doppelter Beplankung, wo möglich zweiseitig, malerfertig.

Im Bereich der Installationswände mit Installationsführung im Wandhohlraum oder Vorwandinstallation. Der Abstand des

Ständerwerkes, bzw. die Wanddicke der Vorwand, richtet sich nach dem maximalen Durchmesser der im Hohlraum geführten Installation.

2.4 Bestehende Deckenkonstruktion

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

Daraus ergeben sich im Wesentlichen folgenden Aufbauten:

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

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

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

2.5 Dachkonstruktion Bestand

Satteldach mit Dachsparren, Dachziegel (Biberschwanz, Bestand) als Dacheindeckung (Aufbau Bestand). Dämmung mit

neuer Zwischensparrendämmung, und zusätzlich von innen als Untersparrendämmung nach Energieeinsparberechnung. Untersicht mit Verkleidung (Gipskarton) und Tapete.

2.6 Dachrinnen und Fallrohre

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

2.7 Terrassen, Loggien und Dachterrassen

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

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

Vorgelagerte Rinne vor den Zugangselementen auf die Terrassen/Dachterrassen/Loggien, mit einer Schwelle/Absatz von 5-7 cm von Oberkante Balkonbelag bis Oberkante Schwelle, bei einer überdachten Situation. Ist keine Überdachung vorhanden, so wird ggf. eine Rinnenheizung als zusätzliche Sicherheit vorgesehen. Die Art der Ausführung entscheidet der planende Architekt, je nach Situation und Planungskonzept.

Die Entwässerung der Terrassen/Loggien/Dachterrassen erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Bodenbelag Betonplatten, bzw. Holzbelag nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk

Innenhof EG

Der Innenhof im Erdgeschoss wird auf dem bestehenden Untergeschoss ausgeführt. Dämmung, Abdichtung und die Entwässerung erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik, Als Belag werden Betonplatten oder ein Holzbelag ausgeführt nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk. Gegebenenfalls kann eine Rampe vorgesehen werden.

Terrassen 1.OG

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

Loggien 1. und 2. OG

Die bestehenden Loggien in Richtung Turmstraße Wohnungen 1, 2, 11, 12, erhalten eine bauliche Ergänzung als massive Stahlbetonaustragung. Bodenbelag Betonplatten, bzw. Holzbelag nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk.

Terrasse 2. DG

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

Innenliegende Wohnloggien

Die innenliegenden Wohnloggien werden zu den Wohnräumen ergänzend geplant und sollen mit einer großen Verglasung vom

Wohnraum abgetrennt und separat genutzt werden können. An der Außenfassade schließen die Wohnloggien mit Fenstern ab. Diese Wohnloggien sind beheizt und für eine Bewitterung mit Regen oder Kälte nicht geeignet, deswegen bilden sie eine Wohnraumergänzung und sind kein klassischer außenliegender Freisitz.

Der Bereich der innenliegenden Wohnloggien zum angrenzenden Wohnbereich soll mit Trennwandsystemen aus Glas abgetrennt werden.

2.8 Allgemeine Treppenkonstruktionen und Aufzugsanlagen

Bestandstreppe Treppenhaus A
Bestandstreppe aus Stahlbeton.

Bestandstreppe Treppenhaus B
Bestandstreppe aus Stahlbeton.

Die Bestandstreppen bleiben erhalten und werden mit einem trittschallreduzierenden und widerstandsfähigen Belag aus Kugeln versehen.

Die vorhandenen Aufzugsschächte werden genutzt, teilweise entsprechend der vorliegenden Planung in der Höhe erweitert und mit neuen Personenaufzügen ausgestattet. Die beiden Aufzugskabinen entsprechen mindestens dem Aufzugstyp 1.

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

2.9 Fenster / Eingangstür

Holz-Fenster mit Isolierverglasung gem. Energieeinsparnachweis. Farbgestaltung nach Gestaltungskonzept des Architekten. Aufteilung und Öffnungsart entsprechend den Festlegungen im Werkplan. Beschläge als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre. Kein barrierefreier Zugang zu den Terrassen/ Balkonen/ Loggien. Nach technischen Erfordernissen ist eine Schwelle vorzusehen.

Dachfenster im Dachgeschoss aus Holz/Alu, vertiefter Einbau. Größe nach Angaben der Werkplanung in Klapp-Schwing Ausführung.

Außenfensterbänke Alu-beschichtet, oder Stein/Kunststein Material und Farbe nach Wahl Architekt

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

Die Fassadenverglasung in den Treppenhäusern A+B bleibt bestehen und soll lediglich bei Erfordernis ausgebessert werden. Die Rahmenkonstruktion wird entsprechend der Angaben des Architekten farblich gestaltet.

Innenhofverglasung EG

Die Innenhofverglasung wird als Pfostenriegelkonstruktion aus Holz nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk geplant.

2.10 Sonnenschutz und Verschattung

Eine Verschattung der Räumlichkeiten im EG ist nicht vorgesehen.

Markisen im Bereich Holzfassade/Innenhof ab 1.OG

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

Markisen Bereich Putzfassade Bestand zum Marktplatz und zur Schulstraße

Vorbaulemente als Senkrechtmarkisen mit Markisenkasten. Der Markisenkasten wird nicht überdämmt und sitzt vor den Fenstern, daher tritt er optisch in Erscheinung. Farbgestaltung nach Gestaltungsvorschlag RegioWerk. Führungsschiene Alu stranggepresst mit Geräuschdämmeinlage. Bei allen Fenstern erfolgt der Antrieb elektrisch. Markisen an allen Fassadenfenstern mit Ausnahme der Treppenhäuserfenster und Dachfenster. An allen Dachfenstern der Wohnungen, mit Ausnahme der Treppenhäuserfenster, wird eine außenliegende, handbetriebene Hitzeschutz-Markise angebracht.

Eine Verschattung der Räumlichkeiten im EG ist nicht vorgesehen.

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 spritzwasser- gefährdeten Wandflächen hochgezogen.

Gesamtpreis für Fliesen ca. 70,00€ / m² inkl. MWST und Verlegung bei gängigen Fliesenformaten.

2.12 Bodenbelagsarbeiten

Bodenbeläge in den Wohnungsinnenräumen als Parkettböden zum Gesamtpreis von ca. 70,00€ / m² inkl. MWST, inkl. Sockelleiste aus Holz (weiß) und Verlegung. Die angegebenen Preise gelten für Auswahlmuster, die beim Bodenleger einzusehen sind.

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

2.13 Innentüren – Innentürelemente – Innenfensterbänke

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

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

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

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

2.14 Maler- und Tapezierarbeiten

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

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

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

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

Tiefgarage: Wände und Decken werden weiß gestrichen, Bodenbeschichtung in der Tiefgarage OS8 (jährliche Wartung erforderlich)

2.15 Schlosserarbeiten

Das bestehende Geländer in Treppenhaus A wird umgestaltet und entsprechend den einschlägigen Normen ausgebildet.

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

Geländer/Brüstungen an auskragenden Loggien als Holzrahmenbau mit Fassadenbekleidung entsprechend der Gestaltungskonzept RegioWerk.

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

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

2.16 Heizungsinstallation/Lüftung

Als Heizung wird eine Holz-Pelletheizung eingebaut.

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

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

Es sind Vorrichtungen für Wärmemengenzähler für jede Einheit separat vorgesehen.

Diese Wärmemengenzähler werden anschließend angemietet und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

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

Be-/Entlüftung der Wohnräume aller Wohnungen nach Lüftungskonzept und Vorgaben des Energieberaters zur Erfüllung des vorgesehenen Energiestandards mit Außenwandlüftungsgeräten. Ggf. Ergänzung durch mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Bädern, WCs bzw. Küchen und Abstellräumen. Sämtliche Anlagen zur Be- und Entlüftung können im Betrieb gewisse Grundgeräusche verursachen.

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

Mechanische Be- und Entlüftung der allg. Kellerräume nach technischem Bedarf.

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.

Abflussrohre

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

Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Plänen.

Es gilt die Anzahl der sanitären Einrichtung aus den Abgeschlossenheitsplänen, diese ist 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, die Größe hängt von den Räumlichkeiten ab und ist aus der Planung ersichtlich. Farbe weiß, mit Einhand-Mischbatterie auf Putz, Handbrause mit Brausestange und Metallflex-Schlauch. Die Einstiegshöhe der Duschwanne vom Fertigfußboden beträgt in der Regel 15-20 cm.

Die Duschwannen der barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten werden als Flachduschwannen 120x120 cm ausgeführt.

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

WC

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

Waschmaschinenanschluss als Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine pro Einheit (je nach Grundrissplanung im Bad, WC, Küche 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:

PV-Anlage (ist aktuell nicht vorgesehen und baurechtlich nicht notwendig.)

Allgemeinbereiche

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

Kellergeschoss

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

Küche

1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Steckdose für Geschirrspüler

- 1 Herdanschlussdose
- 7 Schuko-Steckdosen

Flur/Diele

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

WC

- 1 Wandbrennstelle in Ausschaltung
- 1 Steckdose neben Waschbecken

Bad

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

Wohn- Esszimmer

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

Schlaf- und Kinderzimmer

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

Terrassen/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 auf Kosten der späteren Nutzer.

E-Mobilität

- Ladestation für PKW- E-Mobilität nur als Sonderwunsch und in Absprache mit den Planern möglich.

3.19 Außenanlagen

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

Das anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird über Bestands-/ bzw. ergänzende, neue Grundleitungen an das RW-Netz abgegeben, Ausführung nach Planung RegioWerk.

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

Die Bepflanzung der dafür vorgesehenen Innenhofzonen im Erdgeschoss erfolgt nach dem verbindlichen Gestaltungsvorschlag der RegioWerk GmbH auf Kosten der späteren Nutzer.

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

5.0 Allgemeines

5.1 Hinweis

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

Die im Beschrieb aufgeführten Punkte stellen keine

zugesicherten Eigenschaften dar.

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

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

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

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

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

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

Ansonsten sorgt ein Be- und Entlüftungssystem für einen ausreichenden Mindestluftwechsel nach Lüftungskonzept (erforderlich nach LBO und damit einhergehend der DIN 1946-6, Ausgabe Mai 2009 und der DIN 18017-3, Ausgabe September

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

5.2 Anmerkungen

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

Sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Heizung, Leitungen für Regen- und Schmutzwasser, Kanalschächte, Regenfallrohre, etc. sind auf dem Grundstücksanteil/Sondernutzungsfläche des Gebäudeteiles zu dulden, gemeinsam zu warten und zu unterhalten. Ebenso sind alle Leitungen in den einzelnen Kellerräumen (Sondereigentum/Sondernutzung) sowie den Gemeinschaftskellerräumen zu dulden. 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 Balkonplatten sowie Stöße von anderen Betonbauteilen, etc. am Gebäude ist in gleicher Weise zu verfahren.

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

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

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

Stand: 17.09.24

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

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

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

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

ZERTIFIZIERTES QUALITÄTSMANAGEMENT

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



Wer sind wir?

DIE VORZÜGE EINER BAUGRUPPE

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



Wie geht's weiter ?

Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf:

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

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

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