

**Bauherr: Helmut Eichmann  
Jacob-Burckhardt-Str.40 – 78464 Konstanz**

**Bauvorhaben: St.Gebhard.Str.5, 78467 Konstanz,  
Umbau eines bestehenden Gebäudes mit 5 Wohneinheiten**

### **Allgemeine Vorbemerkungen**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein bestehendes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten in einer konventionellen, konstruktiven Bauweise mit Holzbalkendecke aus dem Jahre ca.1900.

Die Arbeiten werden unter größtmöglicher Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz ausgeführt; die Altbausubstanz bleibt bis auf die Sanierungsmaßnahmen unverändert. Für die Altbausubstanz wird die Gewährleistung seitens des Verkäufers ausgeschlossen.

Die in dieser Baubeschreibung übernommenen Arbeiten beziehen sich ausschließlich auf die umgebaute Substanz. Die wesentliche Teile des Mehrfamilienhauses sind Bestand und werden nicht saniert, sodass diese Bauteile nicht die Beschaffenheit aufweisen, die bei einem Neubau einzuhalten wären.

Alle Abweichungen, insbesondere im Hinblick auf Schallschutz, Wärmeschutz, Isolierung, Bauwerksabdichtungen und sonstigen Bestimmungen, die nur bei Neubauten konstruktionsbedingt eingehalten werden können oder die sich aus der Verbindung von Alt- und Neuteilen ergeben, werden unverändert und unter Ausschluss der Anforderungen an einen Neubau übernommen und weiter genutzt, sodass die Altbausubstanz nicht den bei Neubauten geforderten Bedingungen entsprechen kann. Dies gilt auch für den Feuchtigkeitsschutz von Bestandskellern.

Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach anerkannter Regel der Bautechnik durchgeführt, soweit es der Gebäudezustand zulässt. Es wird darauf jedoch ausdrücklich hingewiesen, dass im Bereich des Schall-, Wärme- und Brandschutzes aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz die Regeln der Bautechnik nicht erreicht sind und nicht erreicht werden können.

Dies hat zur Folge, dass die Schallschutzanforderungen nicht den Anforderungen für den Wohnungsneubau (DIN 4109) entsprechen.

Soweit neue Bauleistungen ausgeführt werden, wird die Bauausführung auf Basis eines geprüften und genehmigten Brandschutznachweises durchgeführt. Die Altbausubstanz genießt in verschiedenen Teilen Bestandsschutz und kann damit die Brandschutzanforderungen für den Wohnungsneubau nach DIN 4102 nicht erfüllen.

Gleichermaßen wird der Energiebedarf nach der Sanierung der Altbausubstanz lediglich verbessert sein (siehe Energieausweis).

Die energetischen Anforderungen für Bestandsgebäude werden jedoch nicht eingehalten bzw. unterschreiten die Anforderungen eines Neubaus.

Die Bauausführung erfolgt nach den Werk-, Detail- und Statikplänen. Maßliche Differenzen gegenüber den Prospekten und Eingabeplänen, die sich aus dem Bestand, architektonischen oder statischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität und Funktion des Gebäudes und auch sonst zumutbar sind, bleiben vorbehalten.

Änderungen in der Planung, der Bauausführung, der Baustoffe, den vorgegebenen Materialien oder der Angaben in der Baubeschreibung bleiben vorbehalten soweit diese baurechtlich oder technisch erforderlich bzw. geboten erscheinen und durch gleichwertige Lösungen/ Materialien ersetzt werden. Bauseitige oder durch Auflage der Behörden bedingte Änderungen der Bauausführung bleiben ebenfalls vorbehalten.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3 % der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Sollte durch Programmänderungen des Herstellers eines der beschriebenen Produkte, z.B. sanitäre Einrichtungsgegenstände usw. nicht lieferbar sein, so werden gleichwertige Produkte eingebaut.

Bei der Sanierung wird darauf Wert gelegt, die bestehende Altbausubstanz im Wesentlichen zu erhalten. Sind allerdings aus technischen Gründen bestimmte Normen des Bestandsschutzes nicht einzuhalten, so ist der Verkäufer berechtigt, diese Normen zu unterschreiten.

Alle angegebenen Flächen beruhen auf der Flächenberechnung eines Architektenbüros und sind unverbindliche Richtmaße. Das Gleiche gilt für die dargestellten Außen- und Innenansichten des Objektes sowie deren Visualisierung oder etwaige Prospekte, für die der Bauherr keine Haftung übernimmt. Die Möblierungen und räumlichen Darstellungen in den Grundrisszeichnungen und Visualisierungen sind Architekturvorschläge und gehören nicht zum Lieferumfang. Die Darstellung in den Plänen eignet sich nicht für das Entnehmen von Maßen.

Sonderwünsche sind möglich, können aber nur berücksichtigt werden, sofern der Bautenstand dies erlaubt und die Bauausführung zeitlich und technisch dadurch nicht beeinträchtigt wird. Sonderwünsche können insbesondere dann keine Berücksichtigung finden, wenn sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern oder den Baufortschritt verzögern oder aber einen Eingriff in das Sondereigentum eines Miterwerbers bzw. in das Gemeinschaftseigentum bedeuten würden. Sollte hierfür eine behördliche Genehmigung oder die Hinzuziehung eines Fachplaners nötig sein, sind die Kosten vom jeweiligen Käufer zu tragen. In Bezug auf das äußere Erscheinungsbild muss die Behörde diesen Wünschen vorab schriftlich zugestimmt haben.

Die Sonderwünsche sind in schriftlicher Form direkt bei den ausführenden Firmen in Auftrag zu geben, müssen jedoch vor Beauftragung durch den Architekten schriftlich genehmigt werden. Mehr- oder Minderkosten, die durch Sonderwünsche entstehen, sind ebenfalls direkt mit der ausführenden Firma abzurechnen. Mehr- und Nebenkosten für Planung und Ausführung bzw. die Kosten für evtl. notwendige Fachingenieure trägt der Käufer. Sie sind direkt mit dem Architekten, gemäß HOAI und den Handwerkern abzurechnen. Sollten Eigenleistungen zur Ausführung kommen, so können diese nur in abgeschlossenen Gewerken bestehen. Der Baufortschritt darf durch Eigenleistungen in keiner Form behindert werden. Die Vergütung erfolgt nach den von der Baugesellschaft festgelegten Sätzen. Gewährleistungsansprüche können bei Eigenleistungen nicht geltend gemacht werden.

Direkte Absprachen von konstruktiven Änderungen zwischen Käufer und den jeweilig ausführenden Firmen sind nicht möglich.

Bei Unterschieden zwischen Plänen und der Baubeschreibung gelten die Festlegungen dieser Baubeschreibung.

Nicht besonders beschriebene Bauleistungen werden entsprechend einem sonst üblichen Standard ausgeführt.

## **Erdarbeiten**

Es sind keine Erdarbeiten vorgesehen bis auf Arbeiten an der Außenanlage.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Hauseinführungen sowie Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonleitungen der Stadt Konstanz sowie auch von Drittanbietern wurden nach heutigen Anforderung neu installiert.

Inneninstallationen: Die Herstellung der Heizung, Sanitär und Elektroinstallation, ist bei den jeweiligen Gewerken beschrieben.

## **Beton- und Stahlbeton-Maurerarbeiten**

Die vorhandene Rohkonstruktion, aus dem Jahr 1900, bleibt bestehen.

## **Zimmermann / Dachdecker**

### Neuer Dachaufbau mit Deckung:

- Betondachsteine Frankfurter Pfanne
- Sturmsicherung mit Klammern
- impr. Latten 30/50 mm Gkl. II.
- impr. Konterlattung 40/60 mm
- Nageldichtung
- Unterspannbahn Delta Foxx Plus diffusionsoffen

### Aufdachdämmung:

- Multitherm 110
- Stärke 100 mm
- Holzweichfaser
- WLG 040
- Nut + Feder umlaufend.

### Holzfasereinblasdämmung Dach:

- Steico Zell Einblasdämmung
- Sack 15kg, Bedarf: 40 kg für 1 cbm
- einblasen in Holräume > 16 cm
- WLG 040

## **Blechnerarbeiten**

Sämtliche Blechnerarbeiten, Verwahrungen, Rinnen und Ablaufrohre werden in Titanzink ausgeführt.

## **Bestehendes Treppenhaus**

Das bestehende Treppenhaus, wie Geländer und Treppenstufen bleiben unverändert bestehen und werden gestrichen und lackiert.

Die bestehenden Treppenhauswände werden mit 1,5 bis 2 mm Reibputz verputzt.

## **Glaserarbeiten EG - 2. OG**

Sämtliche Fenster im gesamten Haus ausgetauscht und durch neue Kunststoffenster mit Isolierverglasung ersetzt.

**Fenstersystem:** Kunststoffenster Kanten gerundet. Beschlag Roto NT Fach 2-Fach verglast.

**Glas:** Wärmeschutz ISO Ug 1.1 Wm<sup>2</sup>/K AR nach EN673 32/33 dB

**Farbe:** Weiß

## **Glaserarbeiten 3. OG - DG**

**Fenstersystem:** Kunststoffenster Kanten gerundet. Beschlag Roto NT 3-Fach verglast.

**Glas:** Wärmeschutz ISO Ug 0,75 Wm<sup>2</sup>/K AR nach EN673 33 dB

**Farbe:** Aussen Anthrazitgrau Innen Weiß mit schwarzer Dichtung

## **Rolladenarbeiten**

Die Fenster in den Einheiten erhalten neue elektrische Einbaurolläden.  
Vorbaurolläden Aluprof 45, Kasten aus stranggepresstem Aluminium  
Panzer aus Kunststoff K37 lichtgrau

## **Heizungstechnik**

### **Luft-Wärmepumpe mit Gas-Brennwert Anlage, Pufferspeicher und Frischwasserstation**

Luft-Wärmepumpe mit Gas-Brennwert Anlage in Verbindung mit einem Pufferspeicher und einer Frischwasserstation

Für geschlossene Heizungsanlagen nach EN 12828.

Leistungsgeregelte Luft/Wasser-Wärmepumpe für die Innenaufstellung

ELCO Noise-Reduction-System für besonders niedrige Betriebsgeräusche innen und außen.

Inverter-Verdichter für hohe Effizienz in jedem Betriebspunkt Hocheffizienz-Wärmetauscher

Kompaktbauweise, Gehäuse weiß

ELCO Gasbrennwerttherme wandhängend

Robuster Edelstahl-Wärmetauscher mit zwei Verbrennungszonen für extrem

tiefe NOx und CO Emissionen, stufenlos modulierender Vormischbrenner

Witterungsgeführter Microcomputer gesteuerter Kesselsteuer- und Regeleinheit mit Multi-Funktionsanzeige.

Elco-Frischwasserstation 50.3, Zapfleistung 5 - 50 l/min mit 45°C bei VL-Temp. von 55°C.

Das Trinkwassersystem ist mit einer Zirkulationspumpe ausgestattet, die Zeit oder Temperatur gesteuert werden kann.

Hocheffiziente Heizungsumwälz- Pumpe

Für die Raumheizung sind Heizkörper eingebaut, die so ausgelegt sind, dass sie mit 55/45/20° betrieben werden.

### Ausstattung Heizungstechnik:

- AEROTOP S15.2 - Wärmepumpe
- ElcoThision S Plus - Gas Brennerwert
- Vistron b 1000-2 - Pufferspeicher mit 1000L
- Elco Frischwasserstation 50.3

Die Heizung- und Sanitärinstallationen werden den anerkannten Regeln der Technik entsprechend geplant und ausgeführt.

Die Warmwasserbereitung ist zentral mit einer Frischwasserstation

Die Abrechnung des Verbrauchs jeder Wohnung erfolgt über Heizkostenverteiler.

Die Geräte für die Erfassung der Heiz- sowie der Warm- und Kaltwasserkosten werden gemietet.

### Eine Regelung übernimmt:

- die außentemperaturabhängige Vorlauftemperaturregelung des Heizkreises und Radiatoren.
- die parallele Boilerladung auf 50°C Warmwassertemperatur.

### Rohrnetz und Zubehör:

Das Verteilerrohrnetz wird in C-Stahl ausgeführt.

Alle Leitungen im Keller sind aus Edelstahl.

### Heizflächen, Heizkörper und Zubehör:

Sämtliche Radiatoren sind mit einem Thermostatventil bestückt.

### Wärmedämmarbeiten und Zubehör:

Isolierung der Verteilleitungen in der Heizzentrale mittels Mineralfaserschalen mit glatter PVC-Folie. In Wasser abweisender Ausführung, nicht brennbar. Nicht sichtbare Rohrleitungen, z.B. in abgehängten Decken und Schächten, erhalten eine Dämmung aus Schaumstoff  
z.B. Turbolit S schwer entflammbar, ausgeführt.

### Sanitäre Installation und Einrichtung.

Die Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen sowie die Kalt- und Warmwasserleitungen liegen im Wohnbereich unter Putz. Die Hauptleitungen von Abwasser sowie Kalt- und Warmwasser werden in Installationsschächten verlegt.

### Rohrnetz Bewässerung und Zubehör:

3-Schicht-Verbundrohr, Fabrikat Geberit Flo Fit, verlegt nach Hersteller-Richtlinien, mit allem Zubehör und allen Formstücken. Alle neu zu verlegenden Rohrschellen mit Schalldämmprofil, Schalldämmung im Mittel mind. 24 dB (A); Schalldämmmaterial in flammenwidriger und selbst verlöschender Ausführung, B2 nach DIN 4102. Wand- und Deckendurchführungen sind Körperschalldämmend und dicht verschlossen ausgeführt, sofern sie im Zuge der Sanierung eingebaut werden.  
Im Bad ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

### Rohrnetz Schmutzwasser:

Fallstränge und Sammelleitungen in Kunststoffrohren. Die Geräteanschlussleitungen sind aus PE-Rohren und Formstücken. Bei der Querung eines Brandabschnittes, z.B. die Geschossdecke, sind Brandschutz-Dämm-Manschette R90 eingebaut.

Die einzelnen Sanitärbereiche werden wie folgt ausgestattet:

Bad: 1 Geberit Duofix WC-Element mit Sigma UP-Spülkasten  
1 WC Duravit Wand-Tiefspül-WC  
1 WC-Sitz mit Absenkautomatik weiß  
1 Duravit Papierhalter D-Code

1 DIANA M100 E-Waschtisch eckige Form 750x480mm weiß  
1 HG Einhandmischer Waschtisch Logis 100 verchromt

1 **Stahlwanne weiß 1200x1000mm**  
1 DIANA S100 Acryl Einbauwanne **1800x800mm** weiß außer in Dachgeschoss .  
1 HG Logis Wannen Einhebelmischer AP, chrom  
1 HG Handbrause Pulsify 105 1jet verchromt

## Elektroinstallation

Die komplette Elektroinstallation wird nach VDE- Richtlinien erstellt Es werden rein weiße Schalter der Firma Jung AS 500 montiert. Alle Leitungen und Schalter im Wohnbereich sind unter Putz verlegt bzw. montiert. Die Leitungen und Drähte sind in Leerrohr im Boden und der Decke verlegt. Der Zähler Schrank ist im Keller montiert. Die Sprechanlage ist von der Firma Ritto. Telefon und Kabelfernseh Anschlüsse sind vorbereitet. Die Keller Abteile sind Aufputz installiert.

### Die aufgeführten Räume werden wie folgt ausgestattet:

Wohn- & Essräume:	ca. 6 Steckdosen 1 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung 2 Multimediadosen
Eingang / Flur / Diele:	ca. 1 - 2 Steckdosen 1 Deckenbrennstellen mit Aus- oder Wechselschaltung 2 Multimediadosen
Schlafzimmer:	ca. 5 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung 1 Multimediadose
Kinder- / Arbeitszimmer:	ca. 6 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 Multimediadose
Küche:	ca. 4 - 6 Arbeitssteckdosen 1 - 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung Anschluss für Herd, Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank
Bad / Dusche:	ca. 2 - 3 Steckdosen 1 Decken- und Wandbrennstelle mit Ausschaltung
Balkon / Terrasse:	1 Steckdose 1 Decken- oder Wandauslass für Außenleuchte mit Ausschaltung
Privatkeller:	1 Steckdose ( Installation läuft über Wohnungszähler ) 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung

Für die allgemeinen Kellerflure verfügen über eine Deckenbrennstelle, sowie über Stromversorgung.

Treppenhäuser werden mit Beleuchtungskörpern ausgestattet.

Hinterhof ist mit eine Einzelbrennstelle.

## **Putzarbeiten und Fassade**

### Aufbau der Wandflächen:

Bestandsmauerwerk aus Bruchstein und Fachwerk, die Holzbalken wurden mit Metallstreckgitter überspannt. Ein Leistungsstarker Kalk-Zement-Grundputz ca.15mm Dick Aufgetragen und Eben abgezogen. Glatt putz auf Wandflächen auf Oberflächenqualitätsstufe 3.

GK-Metallständerwände Unterkonstruktion aus Verzinkten Stahlblechprofilen starr Befestigt. Zwischenräume mit Nicht brennbarer Mineralwolle gedämmt. Beidseitig Doppelt Beplankt mit 12,5mm Gipskartonbauplatten Glatt putz auf Oberflächenqualitätsstufe 3.

Wände zum Treppenhaus Vorsatzschale Herstellen Unterkonstruktion aus Verzinkten Stahlblechprofilen starr Befestigt Zwischenräume mit Nicht brennbarer Mineralwolle gedämmt. Einseitige Doppelt Beplankt mit 12,5mm Gipskartonbauplatten Glatt putz auf Oberflächenqualitätsstufe 3.

### Aufbau der Deckenflächen:

Unterkonstruktion aus Verzinkten Stahlblechprofilen starr Befestigt. Dämmeinlage aus 120mm Mineralewolle. Doppelt Beplankt mit 12,5mm Gipskartonbauplatten Glatt putz auf Oberflächenqualitätsstufe 3.

Die Fassade erhält einen Anstrich in einer vom Bauherr zu wählenden Farbe.

## **Fliesen**

Die Wände im Bad werden auf Vormauerungshöhe gefliest.

Die Küchen Wände werden mit Fliesenspiegel gefliest.

Der Boden im Bad wird gefliest mit Sockelleiste und farblich entsprechend verfugt.

Materialpreis: € 45,00, Inkl. MwSt. qm.

Alle Fliesen werden mit geradem Fugenbild bzw. im Fugenschnitt verlegt.

Bodenfliesen 300 x 600 mm

Wandfliesen 300 x 600 mm

## **Estriche**

Leichtestrich,

Thermorapid 3.0 Schnell-Zement-Estrich D=45 mm

Festigkeitsklasse CT-C35-F5, verformungsfreier

Schnellestrich, früh belegbar, schwind- und

spannungsarm erhärtend, herstellen und verdichten sowie in richtiger Höhenlage ebenflächig

nach DIN 18202. Flächengewicht ca.90 Kg/m<sup>2</sup>

Faserplatte Akustic EP 1 D=30-5 mm einlagig

Abdeckung der Dämmschicht mit PE-Folie 0,2 mm leifen und verlegen einschließlich Stellen von seitlichen Randstreifen.

Thermobound TB 400 power -gebundene  
EPS Schüttung D= 50 mm.  
Flächengewicht ca. 20 kg/m<sup>2</sup>, Abrechnung nach tatsächlichem Verbrauch 580,00 €/m<sup>3</sup>  
(inkl. 3,60 m<sup>2</sup> im Duschbereich)

## **Bodenbelagsarbeiten**

Wohnräume werden mit Bodenbelag aus Parkett ausgelegt inkl. Sockelleiste  
Materialpreis: € 50,00, inkl. MwSt. qm.

## **Malerarbeiten**

Decke und Wände werden mit Tiefgrund einlassen.  
Die Wände Tapeziert mit ALLIGATOR Aquatech-Glasvlies GV 130 A auf Stoß und Acrylfugen.  
Miropan-innenfarbe LKF Zwischen-u. Schlussbeschichtung Decken und Wandflächen.  
Zwischen- und Schlussbeschichtung mit ALLIGATOR Miropan-Innen-farbe LKF raumlufthygienisch  
unbedenkliche, lösemittel-und konservierungsmittelfreie Siliconharz-Innenwandfarbe.

## **Schreinerarbeiten**

Als Wohnungsabschlusstüren werden schwere Vollspantüren in Holzumfassungszargen eingebaut, im  
Falz mit Profildichtung und Einfachverriegelung sowie Türspion Schallschutzklasse 3.  
Die Zimmertüren und Zargen sind aus röhrenspan und weiß lackiert.

## **Schlosserarbeiten / Hauseingangstüre**

Hauseingangstüre und die Hinterhoftüre sind aus Aluminium mit Sicherheitsschließung,  
gemäß dem heutigen Wärmeschutz.  
Der Wärmedurchgangskoeffizient für die Hauseingangstür liegt bei 1,3 W/m<sup>2</sup>K  
und für die Hinterhoftüre bei 1,2 W/m<sup>2</sup>K.  
Die Klingel und die Haussprechanlage wird jeweils im Eingangsbereich installiert.

## **Balkon**

Es wird eine verzinkte Stahlrahmenkonstruktion mit Staketten erstellt. Belag: Waschbetonplatten.

## **Keller**

Die Kellerabtrennwände und Kellertüren sind Sendzimirverzinkt, das Blech ist von einem namenhaften  
deutschen Hersteller.

Konstanz, den 21.12.2023