

Bau- und Leistungsbeschreibung

**Villa Krehl
Bergstraße 106, 69121 Heidelberg**

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeines:	3
Erschließung:	3
Abbrucharbeiten:	3
Fundament:	3
Aussenanlage	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Brunnen	4
Grundstücksmauer/Tor Bergstraße / Hainsbachweg	4
Fassade:	Fehler! Textmarke nicht definiert.
Wände und Decken:	7
Treppenhaus / Aufzug:	8
Innenausbau:	9
Heizung und Warmwasseraufbereitung	11
Wärmeerzeuger und Warmwasserbereitung	11
Dämmung	11
Wärmemengenmessung	11
Sanitäranlage	12
Entwässerung	12
Bewässerung	12
Armaturen	12
Verbrauchsmessung	12
Sanitäre Einrichtungen	12
Küche	12
Lüftung	14
Kellerlüftung	14
Elektroinstallation	15
Allgemeines	15
Sprech- u. Türöffneranlage	15
TV-Anlage	15
Telefon	15
Erdungsanlage	15
Hinweis	16
Ausstattung	16
Tiefgarage (Gemeinschaftstiefgarage)	18
Boden und Abfahrtsrampe	18
Decken und Wände	18
Be- und Entlüftung	18
Tiefgaragen-Dachabdichtung	18
Elektroinstallation	18
Tiefgaragentor	18
Stellplatzmarkierung	18
Zuordnung der PKW-Stellplätze	19
Planung:	19
Hinweise zur Gestaltung	19
Farbgestaltung	19
Außenanlage	19
Technische Auflagen	19
Planungs- und bauvorbereitende Leistungen	19
Baueingabe	19
Fachplanungen	20
Allgemeine Hinweise	20
Gemeinschaftseinrichtung:	20
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN	21
Gewährleistung	21
Gartenanlage	21
SONDERBEDINGUNGEN	21
Versorgungsanschlüsse:	21
Rangfolge Ausführungsunterlagen	21
Hinweise zur Ausführung	21
RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN	22

Allgemeines:

Das Gebäude „Villa Krehl“ ist von der zuständigen Landes Denkmalspflege als besonderes Baudenkmal eingestuft. Die vorzunehmenden Sanierungsmaßnahmen werden entsprechend den behördlichen Auflagen und den Abstimmungen mit der Denkmalspflege ausgeführt.

Bei den geplanten Sanierungsarbeiten werden historische Konstruktions- und Gestaltungselemente weitestgehend erhalten.

Die geplante Tiefgarage wird an das Bestandsgebäude im Bereich Gartengeschoss angebaut.

Die vorhandene Dachkonstruktion wird nach den Vorgaben und Notwendigkeit der Statik ggf. ertüchtigt und die neuen genehmigten Dachflächenfenster integriert.

Teilweise werden die Anforderungen der GEG Gebäudeenergiegesetz (früher EnEV Energieeinsparverordnung) sowie des konstruktiven Brandschutzes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes nicht eingehalten. Die neuen geplanten Ausführungen berücksichtigen soweit möglich die einschlägigen DIN Vorschriften in der zum Zeitpunkt der Ausführung geltenden Fassung und erfolgen nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

Es wird hier darauf hingewiesen, dass der Schall- und Wärmeschutz aufgrund der historischen Bauweise nicht den bei Neubauten geforderten Bedingungen entsprechen kann. Dies gilt auch für das Lüftungskonzept zum Feuchtigkeitsschutz.

Änderungen gegenüber den in dieser Baubeschreibung beschriebenen Materialien oder Leistungen, soweit diese aus technischen und denkmalpflegerischen Gründen zweckmäßig erforderlich sind, bleiben vorbehalten.

Von der Planung abweichende Grundrissausführungen aufgrund von technisch erforderlichen Gründen der Tragwerksplanung, Hausinstallationsplanung und der Bauphysik etc. bleiben ebenso vorbehalten.

Weiterhin ist bei den Arbeiten im denkmalgeschützten Altbaubereich zu berücksichtigen, dass bei Wänden, Decken und Böden altbautypische Unebenheiten wie z.B. unebene Wänden, Decken und Böden bestehen könnten. Diese dem denkmalgeschützten Bestand geschuldeten Unebenheiten stellen keinen Mangel dar.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich trotz der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen nicht um einen Neubau handeln wird.

Erschließung:

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen der Medienträger Strom, Wasser, Telekommunikation sowie die Regen- und Schmutzwasserleitungen sind vorhanden oder werden ab der Grundstücksgrenze entsprechend der Planung und Genehmigung neu verlegt. Die entsprechenden Anschlussgebühren sind im Leistungsumfang enthalten.

Abbrucharbeiten:

Abbruch nicht benötigter Wände, Kaminzüge Kellerverschläge. Aufputz verlegte Gas-, Wasser und Elektroleitungen werden möglichst entfernt.

Räumung der Wohnungen mit Ausbau der Türen und Bodenbeläge (sofern nicht historisch geschützt)

Fundament:

Die vorhandenen Hausfundamente bleiben erhalten, werden geprüft und bei Bedarf ausgebessert.

Außenanlage

Freimachen des Grundstücks, Fällen von Bäumen abhängig von der Genehmigung.

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach einer Freiflächenplanung. Die Grundstückseinfriedung und Gartenanlage bleiben im Bestand erhalten. Im Bereich der neu zu erstellenden Tiefgarage wird der Gartenbereich genau wie jetzt im Bestand vorhanden wieder angelegt, die vorhandenen Sandsteinplatten für die Terrassen werden wiederverwendet. Die Bäume Südseite werden gefällt, hier wird eine Ersatzpflanzung mit zB. Eiben vorgenommen (ca.120 cm hoch).

In der Tiefgarage werden ein zentraler Müllplatz und Fahrradabstellmöglichkeiten geschaffen. Im Eingangsbereich wird eine Qualitätsbriefkastenanlage nach DIN 32617 installiert, große Einwurflappe DIN A 4 bzw. C 4.

Die Außen Treppe Südseite in Gartengeschoss zur Terrasse EG wird entfernt, dieser Bereich wird ca. 25 cm tief abgegraben und planiert.

Im Gartengeschoss wird auf der Westseite eine Betontreppe und T 30 Tür zum Kellerraum eingebaut. Der Keller Wohnung 1 wird gereinigt und erhält ein neues Kunststofffenster Nordseite. Kellerwände werden weiß gestrichen.

Die Süd, West und Nordbereiche im Gartengeschoss werden ca. 150 cm tief, 50 cm breit ausgegraben. Das freigelegte Mauerwerk wird bituminös abgedichtet mit einer Kunststoffbahn und Drainagerohr versehen und verfüllt.

Auf der Nordseite Wohnung 2 wird gemäß Plan ein Lichtschacht hergestellt. Der Schacht wird massiv gemauert und verputzt oder betoniert oder mit Betonpflanzsteinen hergestellt.

Brunnen

Der vorhandene Brunnen wird mit einer elektrischen Pumpe ausgestattet.

Der Bereich der Treppe zum Höhergelegenen Grundstücksbereich Ostseite welcher als Zugang zum Seitengebäude dient wird sandsteinmäßig aufgearbeitet. Der untere Bereich der Sandsteintreppe (gerundete Stufen) wird ausgebaut, neu fundamntiert und mit teilweise neuen Stufen wieder angebaut

Grundstücksmauer/Tor Bergstraße / Hainsbachweg

An der Grundstücksmauer werden die Pflanzen in den Fugen entfernt, die Fugen werden in diesen Bereichen ausgebessert.

Im hinteren Bereich Hainsbachweg ist die Mauer durch einen Baum beschädigt, dieser Teil wird instandgesetzt.

Der Zugang vom Hainsbachweg wird als Treppe oder Rampe neu hergestellt.

Treppe: Betontreppe mit roten Betonstufen.
Rampe: Stufenrampe mit rotem Altstadt Pflaster (Beton)

Das vorhandene Tor wird aufgearbeitet und mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet.

Fassade:

Die vorhandenen Fassaden werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde schonend gereinigt und instandgesetzt. Die Fassade ist augenscheinlich in gutem Zustand, es werden lediglich Ausbesserungsarbeiten an schadhafte Stellen vorgenommen. Gestaltungselemente wie Rundbögen und Gewänder werden nach Möglichkeit erhalten.

Ob und in welcher Farbe die Fassade einen neuen Anstrich erhält, erfolgt in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Bei Farbauftrag wird mineralische Farbe der Firma Keim (oder glw.) verwendet.

Der Standstein an und um die Eingangstür hat deutliche Absandungen bzw Fehlstellen. Die betroffenen Bereiche werden gereinigt, mehrfach grundiert und bei größeren Fehlstellen (tiefer 3cm) mit geeignetem speziellem Sandsteinrestaurierungsmörtel (Körnung Quarzsand 0-0,3 mm) ausgebessert. An den Reparaturstellen sind deutliche Farbunterschiede zur Sandsteinfläche möglich und ggf. sichtbar.

Für die geplante Wohnnutzung im Gartengeschoss wird die erforderliche Türöffnung in der Westfassade fachgerecht hergestellt und angepasst.

Die geplanten Balkone Nord und Ostseite werden vor die vorhandene Fassade gestellt.

Holzdachkasten:

Der Holzdachkasten weist auf der Westseite Farbabplatzungen auf, verursacht durch eine frühere Undichtigkeit der Regenrinne. Die betroffene Stelle wird entlackt, geprüft, bei Bedarf ausgebessert und gestrichen.

Blechenerarbeiten:

Regenrinnen, Fallrohre, Schneefallgitter und Abdeckungen werden geprüft und bei Bedarf teilweise erneuert. Die Ausführung in Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Der vorhandenen 2. Fluchtweg an der Rückfassade wird entfernt.

Fenster und Fenstertüren:

Die vorhandenen historischen Holzfenster werden erhalten, die Fenster sind zum Teil aus Eichenholz und voll funktionsfähig. Die vorhandene Einscheibenverglasung wird ausgebaut. Die Fenster erhalten eine neue Isolierverglasung (2 x Floatglas) bzw. wie im Bestand vorhanden eine Vorsatzverglasung.

UG Wert der Verglasung

bei 10 mm Glasstärke = 1,9 W/m²k

bei 13 mm Glasstärke = 1,4 W/m²k

Die Fenster werden weiß gestrichen

Sollte das historische Glas aufgrund denkmalschutzrechtlicher Auflagen erhalten bleiben müssen, wird eine zusätzliche Scheibe inkl. Holzrahmen vor die Scheibe bzw. den Fensterflügel gesetzt, hier ist der U-Wert nicht ermittelbar.

Alternativ wird ein zusätzliches Kastenfenster eingebaut. Hier ist der U-Wert nicht ermittelbar.

Soweit denkmalrechtlich genehmigt werden einige Fenster erneuert. Holz Merantie weiß doppelt Isoverglast UG-Wert Glas 1.0 bzw. nach Denkmalaufgabe

Die Haupteingangstür Bergstraße und Eingangstür vom Treppenhaus in den Bereich Gartengeschoss werden geschliffen, ausgebessert und mit Lackfarbe (mit Pilzschutz) lackiert bzw. gestrichen.

Die neue Eingangstür im Gartengeschoss zum Flur wird optisch der vorhandenen Tür angeglichen (Holz Kassettentür).

Die vorhandene Eingangstür im 1. OG Seitengebäude wird umgebaut und mit Isoglas, Schallex und Dichtungen versehen. Ggf. wird diese in Absprache mit der Denkmalbehörde in gleicher Optik als Holztür mit Glasausschnitt erneuert.

Rollladen

Die vorhandenen Rollläden werden geprüft, Rollladenpanzer gangbar gemacht und bei Bedarf erneuert, alle Gurte werden erneuert.

Dachstuhl:

Der vorhandene Dachstuhl wird in seiner ursprünglichen Konstruktion unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen erhalten bleiben, er wird untersucht und zimmermannsmäßig aufgearbeitet. Die neuen Dachflächenfenster werden in Abstimmung mit der Denkmalbehörde eingepasst. Die Dachgeschosswohnungen werden in den historischen Charakter des Dachstuhls integriert.

Die Dachdämmung wird entsprechend den Anforderungen des Wärmeschutznachweises als Zwischensparrendämmung ausgeführt. Isover Klemmfilz Integra ZKF1 Wärmeleitfähigkeit 032 oder 035.

Teilbereiche werden gemäß Brandschutzkonzept Feuerhemmend ausgeführt (Trockenbauweise).

Die vorhandene Naturschieferendeckung ist funktionsfähig. Es erfolgt eine gründliche Kontrolle und des Zustandes. Erforderliche Erneuerungen werden fachgerecht ausgeführt.

Balkone

Systembalkone mit Stahl-Stützen vor das Gebäude gesetzt. Balkongeländer aus Stahlprofilen entsprechend der Darstellung in den Ansichten, sämtliche Stahlteile **feuerverzinkt und farblich beschichtet**, Farbton in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Belag aus **WPC Terrassendielen** - aus einem dekorativen Verbundwerkstoff (Holz Kunststoff Verbundwerkstoffe) - **in eleganter Holzoptik oder Balkotec Platte**.

Der Bestandsbalkon Nordseite 1.OG wird gereinigt Belag wird ausgebessert, ergänzt und versiegelt, Geländer entrostet und grau lackiert.

Geländer

Das Metallgeländer im Bereich der Bergstraße Höhe Gartengeschoss wird mechanisch entrostet und nach Auflage der Denkmalbehörde gestrichen (voraussichtlich grau).

Wände und Decken:

Die vorhandenen Außenwände und Innenwände bleiben bestehen. Entsprechend der Planung notwendige Grundriss Änderungen werden wo statisch machbar, in Trockenbauweise ausgeführt. Alternativ in Massivbauweise Kalksandstein.

Die vorhandenen Geschoßdecken sind im Gartengeschoss und Erdgeschoss als Betondecken, in den übrigen Geschossen als Holzbalkeneinschubdecken ausgeführt. Neben der Erstellung eines Brandgutachtens wurden die Decken auch in statischer Hinsicht überprüft.

Treppenhaus

Die tragende Konstruktion der Treppenläufe und -podeste sowie die Stufen bleiben erhalten. Für die Wand – und Deckengestaltung wurde eine Befunduntersuchung zur Feststellung der historischen Farbfassung durchgeführt. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt wird darauf aufbauend ein Farbkonzept erarbeitet.

Gartengeschoss

Die Bodenplatte im Kellerbereich ist als Stahlbetondecke in der erforderlichen Stärke ausgeführt

Nichttragende Wände werden in Kalksandsteinmauerwerk oder in Trockenbauweise ausgeführt.

Außenwände werden von innen mit Kalziumsilikatplatten 30 mm stark verkleidet, mit Silikatgrundierung grundiert und mit hochalkalisch vergütetem Glattspachtel verputzt und mit Silikatfarbe gestrichen

Erd- und Obergeschoss

Die neu zu erstellenden nicht tragenden Wänden werden als Metallständerwände mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Erfordernisse ausgeführt.

Die **Decke über dem Erdgeschoss** ist als Stahlbetondecke ausgeführt.

Die **Decken über dem Obergeschoss und dem Dachgeschoss** bilden die **vorhandenen Holzbalkendecken**.

Dachgeschoss:

Die Wohnungstrennwände im Flur werden aus Metallständerwänden mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung unter Berücksichtigung der schallschutz- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgeführt oder als Massivwand im Bestand belassen.

Die Wohnungstrennwände zwischen den Wohnungen werden beidseitig als Metallständerwände mit den erforderlichen Schallschutz-anforderungen ausgeführt

Die vorhandenen Holzbalken-Decke über dem Obergeschoss und Dachgeschoss wurde statisch überprüft und bleibt erhalten.

Treppenhaus / Aufzug:

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über das zentral gelegene Treppenhaus, sowie dem rollstuhlgerechten Personenaufzug. Die baulichen Maßnahmen hierzu erfolgen im Einklang mit der Baugenehmigung, des Brandschutzkonzeptes und der Denkmalbehörde.

Treppenhaus:

Alle Sandsteinelemente (Boden, Wand, Treppenstufen) werden mechanisch gereinigt. Die Treppenstufen sind nur in geringem Maß abgenutzt, der Abnutzungszustand der Stufen ist dem Erwerber bekannt.

Die Sandsteinbodenplatten und Sandstein Wandverkleidungen im Durchgang Höhe Bergstr. unterhalb des Gartengeschoß haben Beschädigungen und Abnutzungsspuren diese werden nicht beseitigt.

Dieser West-Bereich Eingang Bergstraße ist durch die Lage unter Erdniveau im Sommer sehr kühl, hier kommt es an Sommertagen mit höher Luftfeuchtigkeit zu deutlicher Kondenswasserbildung an Decke und Boden – insbesondere, wenn die Haustür längere Zeit geöffnet bleibt. Diese Kondenswasserbildung stellt keinen Mangel da.

In der Eingangsebene werden keine Abdichtungsmaßnahmen vorgenommen.

Die gut erhaltene Holztreppe EG zu 1. OG mit Holzgeländer wird geschliffen und Natur lasiert.

Die Treppe 1. OG zum DG wird als Wangentreppe (Buche) natur lackiert neu eingebaut. Stufenbreite ist aus der Planung ersichtlich. Geländer optisch dem vorhandenen Geländer EG zum 1. OG angeglichen.

Treppengeländer: Handlauf aus Holz.

Alle Bodenflächen im Treppenhaus EG und OG werden geschliffen und 3 fach lackiert. Sockelleisten – sofern vorhanden – werden lackiert bzw. in Holz oder MDF als Profilleiste erneuert.

Den Erwerberrn ist bekannt, dass durch die Treppe(n) Schallübertragung in den Wohnung(en) stattfinden kann.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass derzeit gültige Schallschutznormen nicht eingehalten werden.

Im Seitengebäude wird vom 1.OG ins DG eine Wangentreppe (Buche) Natur lackiert neu eingebaut. Treppengeländer: Stabgeländer Holz (auf Wunsch mit Setzstufen).

Personenaufzug:

Mit hydraulischem Antrieb, kein separater Triebwerksraum einschließlich sämtlicher technischer Sicherungsausrüstungen nach den heutigen Sicherheitsvorschriften und mit Fehler-Fernüberwachung, TÜV geprüft.

Ein-/Ausstieg:

Eingangsbereich Bergstraße, Gartengeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß, Dachgeschoß

Alternativ: geräuscharmer Spindelantrieb

Das Seitengebäude erhält gem. Planung einen eigenen Aufzug gem. der vorliegenden Planung mit hydraulischem oder Spindelantrieb, Notruf falls behördlich gefordert.

Ein-/Ausstieg:

Gartengeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß

Innenausbau:

Bodenbeläge

Teilweise sind org. Holzbodenbeläge in gutem Zustand verlegt diese bleiben erhalten.
Vorhandene Holzböden werden geschliffen, schadhafte Stellen ergänzt bzw. ausgebessert.
Die Böden werden mit PU- oder Wasserbasislack 3fach natur lackiert

Sofern das historische Parkett nicht mehr vorhanden ist, wird in den Wohnzimmern, Schlafzimmern, Kinderzimmern, Arbeitszimmern und Fluren ein hochwertiger Parkettfußboden gem. vorliegendem Muster eingebaut. Dreischicht Fertigparkett Eiche Fischgrät lackiert oder geölt.

Der Kellerboden erhält keinen Belag

Fliesen

Bodenfliesen: nach Käuferwahl, Verlegepreis brutto bis 95 €, Materialpreis bis 55 €/m²
Wandfliesen: nach Käuferwahl, Verlegepreis brutto bis 95 €, Materialpreis bis 55 €/m²
Im Duschbereich 2 Meter. Im Bereich der Installationswänden (WC und Waschbecken) werden die Fliesen bis Oberkante Vormauerungen (ca. 120 cm hoch) verlegt. Die ungefliesten Wandflächen erhalten einen Fliesensockel ca. 6 cm hoch aus den Boden- oder Wandfliesen geschnitten. Eckschienen Alu silberfarben L Form.

Oberflächen Wände und Decken:

Die vorhandenen Stuckdecken werden ausgebessert und mit Silikatfarbe neu gestrichen.

Deckenflächen ohne Stuck werden glattgespachtelt und gestrichen, Qualität Q2.

Fensterlaibungen werden, sofern platztechnisch möglich, mit Kalziumsilikatlaibungsplatten verkleidet.

Gemäß Denkmalaufgaben werden Putzflächen weitgehend erhalten. Schadhafte Stellen sowie Wandöffnungen für Elektro-, Wasser-, oder Heizungsleitungen werden geschlossen und in vorhandener Wandstruktur gespachtelt und mit Silikatfarbe weiß bis leicht getönt gestrichen.

Alle Wandflächen werden als Putzfläche belassen, Qualität mind. Q2, angestrebt soweit möglich Q3

Hier wird es zu kleineren Rissbildungen kommen, diese stellen keinen Mangel dar.

Im EG wird ggf. der Deckenbereich teilweise Brandschutzmäßig mit Brandschutzplatten System Knauf aufgerüstet.

Holzarbeiten

Diverse Wohnungen sind mit Holzverkleidungen, -lambrien, -Heizkörper Verkleidungen, - Fensterbänken, -Rollladen Abdeckungen ausgestattet.

Die Holzteile werden geschliffen, Schäden ausgebessert und lackiert.
Farbe gem. Auflage der Denkmalbehörde

Holzverkleidungen unterhalb der Fenster werden im Hohlraum zwischen Mauerwerk und Holzverkleidung in vorhandener Stärke mit Mineralwolle, Hartschaumplatte oder Schüttdämmung isoliert. Rollladenkästen werden in technisch machbarer Stärke mit Hartschaumplatten isoliert.

Die Fensterbänke (innen) werden mit aufgearbeitet oder in Massivholz erneuert.

Treppenhaus

Das Treppenhaus EG zu 1. OG wird nach Verlegen der Elektroleitungen und Einbau der Wohnungstüren putzmäßig ausgebessert. Der Putz im Treppenhaus wird zugunsten der ursprünglichen Optik und Ausführung in Qualitätsstufe Q2 ausgeführt. Die Wand und Deckenflächen werden nicht tapeziert, die Flächen werden mit Mineralfarbe gestrichen

Türen

Die historischen Innentüren und Zargen bleiben inkl. Beschlägen erhalten. Zargen und Türen werden geschliffen, schadhafte Stellen instandgesetzt und lackiert. Bei Fehlen der Originalteile werden neue Zargen und Türen eingebaut.

Wohnungen, welche komplett mit neuen Türen ausgestattet werden erhalten Kilsgaard Kassetentüren Türmaße 73,5, 86,0 x 198,5 cm oder 211 cm. Türbeschläge in Edelstahl oder Messing in historischer Optik

Im Gartengeschoss und Dachgeschoss werden neue Wohnungseingangstüren Weißlack mit Schalex eingebaut, Schallschutzklasse 3.

Im Keller werden T 30 Türen nach Vorschrift eingebaut.

Schließanlage

Zentralschließanlage mit Profilzylindern für Hauseingangstür, Wohnungstür, Kellertür und Türen zu Allgemeinbereichen (Treppenhaus, Kellerflure, Fahrradkeller usw.) in einer Schließgruppe zusammengefasst.

Türen zu Technikräumen als separate Schließgruppe. Je Wohneinheit 5 Schlüssel, Technik 3 Schlüssel. Die Zylinder der Wohnungseingangstüren sind mit **Not- und Gefahrenfunktion** ausgestattet, so dass die Wohnungseingangstür mit dem passenden Schlüssel auch geöffnet werden kann, wenn auf der Innenseite der Schlüssel im Schloss steckt.

Heizung und Warmwasseraufbereitung

Wärmeerzeuger und Warmwasseraufbereitung

Im Keller des Gebäudes ist eine zeitgemäße Gasheizung Brennwerttechnik eingebaut, Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über Edelstahlspeicher. Die Isolierarbeiten erfolgen nach ENEC. Warmwasseraufbereitung der Küchen über Elektrodurchlauferhitzer.

Alle Wohnräume in den Geschossen (mit Ausnahme Dachgeschoss und Gartengeschoss) sind mit Röhrenheizkörpern oder Rippenheizkörper ausgestattet, die teilweise im Bestand verbleibenden Heizkörper werden aufgearbeitet. Heizkörper hinter Holzverkleidungen werden , sofern sie nicht im Bestand bleiben , als Konvektionsheizkörper (Kompaktheizkörper) erneuert
Im Dachgeschoss und Gartengeschoss werden Flachheizkörper Buderus Kompakt C oder gleichwertig eingebaut.

Heizungsleitungen sind/werden teilweise hinter den Sockelleisten auf Putz verlegt, die Heizleitungen werden mit den Holzsockelleisten verkleidet.

Dämmung

Frei sichtbare Rohrleitungen erhalten eine Dämmung

Dämmstärke und Ausführung nach GEG

Dämmung mit Brandschutz bzw. mit einem Schmelzpunkt $>1000^{\circ}\text{C}$ –sofern diese durch Brandabschnitte oder nicht brennbare Bauteile geführt werden müssen

Rohrleitungen in I-Schächten erhalten eine Dämmung

Dämmstärke und Ausführung nach GEG

Dämmung mit Brandschutz bzw. mit einem Schmelzpunkt $>1000^{\circ}\text{C}$ – sofern diese durch Brandabschnitte oder nicht brennbare Bauteile geführt werden müssen

Wärmemengenmessung

Die Wärmemengenmessung erfolgt über Wärmemengenzähler in den Wohnungsverteiltern bzw. an den Heizkörpern.

Sanitäranlage

Entwässerung

Als Rohrmaterial ist vorgesehen:

Fall-/Sammelleitungen	= dB20, Fa. GEBERIT oder gleichwertig = SML-Rohr oder = Raupiano Plus Fa. REHAU oder gleichwertig
Objektanbindungen	= Silent PP - Rohre, Fa. GEBERIT oder gleichwertig = PE Rohr = Raupiano Plus, Fa. REHAU oder gleichwertig
Grundleitungen	= KG 2000-Kanalrohre oder gleichwertig, je nach Verfügbarkeit
Die Verlegung erfolgt: in Kellerräumen	= sichtbar
zu den Wohnungen	= in I-Schächten
in den Wohnungen	= in den Wänden wie im Bestand vorhanden oder in Vorwandinstallation

Bewässerung

Als Rohrmaterial ist vorgesehen:

für Verteil-/Steigleitungen	= Edelstahlrohr für Trinkwasserleitung = Mehrschichtverbundrohr oder Kunststoffrohr
-----------------------------	--

Die Verlegung erfolgt:

in Kellerräumen	= Installation sichtbar mit Oberflächenschutz
zu den Wohnungen	= in I-Schächten teilweise mit Oberflächenschutz
in den Wohnungen	= in den Wänden wie im Bestand vorhanden oder in Leitungsschächten bzw. Kaminen.

Armaturen

Sämtliche Armaturen wie Absperrventile, Sicherheitsventile, Rückschlagventile, Druckminderer, Entleerungen, entsprechen den Anforderungen des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.).

Verbrauchsmessung

In jeder Wohneinheit werden Zähler für Kalt- und Warmwasserzählung installiert. Der Gesamtwasserverbrauch der Wohnanlage wird im Hausanschlussraum gezählt.

Diese Zähler werden von einem auf die Abrechnung von Wärmemengen spezialisierten Unternehmen oder dem Heizungsinstallateur installiert.

Sanitäre Einrichtungen

Die Anzahl der Sanitären Einrichtungen ist aus den Plänen ersichtlich und Bestandteil der Wohnung.

Nicht mitgeliefert werden Kücheneinrichtungen einschließlich Spülen. Die Darstellung in den Plänen dient nur zum Stellplatznachweis.

Durch verschiedene Materialien aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Email-Keramik-Kunststoff), können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten.

Küche

Anschlussmöglichkeit für Schmutzwasser

Vorreguliertventil für Warmwasser

Doppelspindel-Eckventil für Kaltwasser mit Anschluss für Geschirrspüler, Montage auf der Wand.

Die kompletten Küchen samt Spüle und Armatur gehört nicht zu unserem Lieferumfang; die in den Grundrisszeichnungen dargestellten Küchen sind lediglich ein Einbauvorschlag, mit dem wir Ihre Küchenplanung unterstützen und anregen möchten.

Hinweis: Beim Einbau der Küche ist darauf zu achten, dass die Arbeitsplatte so eingebaut wird, dass möglichst keine Körper-Schallübertragung in die angrenzenden Wände abgeleitet wird. **Die vom Käufer beauftragte Firma ist darauf hinzuweisen.**

Badezimmer, Gästebad:

Anzahl und Art der Einrichtungsgegenstände nach **Planunterlagen und Ausstattungsbeschreibung**.

Sollten die nachfolgenden Einrichtungsgegenstände aus Gründen, die der Bauträger nicht zu vertreten hat, nicht oder nicht mehr lieferbar sein, (z.B. Insolvenz des Herstellers, Entfall der Serie aus dem Lieferprogramm des Herstellers, etc.) werden diese durch gleichwertige Einrichtungsgegenstände ersetzt.

Alternativ kann der Auftraggeber die Objekte zu folgenden Verrechnungspreisen selbst beschaffen

WC-Anlage	575 €
Badewanne	1.000 €
Duschwanne	500 €
Duschabtrennung	1.000 €
Waschtisch Hauptbad	je 800 €
Waschtisch Gästebad	300 €
Wannenarmatur	600 €
Duscharmatur	800 €
Waschtischarmatur Hauptbad	je 250 €
Waschtischarmatur Gästebad	200 €

Lüftung

Mechanische Abluftanlage nach DIN 18017-3 als Einzelventilator mit Grund- und Hauptlast zur Entlüftung innenliegender WC-Räume und Bäder.

Kellerlüftung

Kellerlüftung über Fenster.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerräume nicht zur Lagerung empfindlicher Güter (Papier, organische Materialien, empfindliche Möbel, Kleidung o.ä.) geeignet sind, da diese u.U. zur Schimmelbildung neigen können

Elektroinstallation

Allgemeines

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Niederspannungsnetz des zuständigen E-Werks.

Der Hausanschluss wird im Gartengeschoss installiert. Die Installation wird den VDE-Vorschriften und den technischen Anschlussbedingungen des E-Werks entsprechend ausgeführt.

Die Elektroleitungen werden komplett erneuert und vom Untergeschoß bis zum Auslass mit automatischen Sicherungselementen ausgeführt. Die Elektroinstallation mit Zählerschrank, einschließlich der erforderlichen Einbaugeräte wie Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten entspricht den gültigen VDE-Vorschriften und den Vorschriften des örtlich zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

In den Wohngeschossen erfolgt die Installation in Kabelverlegung unter Putz. Für das Schalter- und Steckdosenprogramm wurde das Sortiment Jung AS 500 oder Jung A-creation Kunststoff oder Gira E2 (oder gleichwertig) ausgewählt. Jede Wohnung erhält einen separaten Zähler. Für den Allgemeinstrom (Flure, Treppenhaus und Außenbeleuchtung usw.) wird ein Gemeinschaftszähler eingebaut. Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung unter Putz. Zuordnung erfolgt durch den Bauträger.

Sprech- u. Türöffneranlage

Die Hauseingangstür lässt sich von der Wohnung aus über eine Videoanlage kontrollieren und durch elektrischen Türöffner öffnen. Die Wohnungsstation mit Aktiv-TFT-Farbdisplay gewährleistet eine gute Sicht auf das Bild, selbst bei seitlichem Betrachtungswinkel. Jede Wohnung ist mit einer Gegensprechanlage, mithörgesperrt, zur Hauseingangstür ausgestattet. Video-Kamera, Klingel- und Sprechanlage im Seitenteil der Hauseingangstür.

Am Eingang Hainsbachweg wird eine separate Gegensprechanlage für das Seitengebäude installiert.

Briefkastenanlage, wandhängend bzw. freistehend.

Sprech- und Türöffneranlage Fabr. „GIRA“, oder gleichwertig.

TV-Anlage

Das Gebäude wird an das **digitalem Breitbandkabelnetz der Unitymedia GmbH (ehem. KabelBW)** angeschlossen. Der Übergabepunkt wird im Keller ausgeführt. Der Anschluss der Wohnung ist von jedem Nutzer zu beantragen. **Hierbei fallen monatliche Gebühren an, die vom jeweiligen Nutzer zu tragen sind.** Die Anschlussdosen sind in der Raumbeschreibung aufgeführt.

Telefon

Durch Leitungen sind die baulichen Voraussetzungen geschaffen, dass in allen Wohn- und Schlafräumen der Anschluss von Telefon/Internet möglich ist. Sache des Käufers/Nutzers ist es, den entsprechenden Anschluss bei der Telekom anzumelden. Von der Telekom wird dann der Anschluss realisiert. Hierbei ist folgendes zu beachten:

Wird vom Käufer lediglich ein herkömmlicher analoger Anschluss mit herkömmlichem Telefon gewählt, so kann gleichzeitig nur mit einem Telefon telefoniert bzw. nur mit einem Rechner im Internet gesurft werden. Nicht möglich ist bei dieser Lösung das gleichzeitige Telefonieren und Surfen. Beides gleichzeitig ist möglich, wenn vom Käufer zumindest ein ISDN-Anschluss verwendet wird. Die Anschaffung ist vom Nutzer selbst zu beauftragen.

Erdungsanlage

Fundamenterde und Schutzmaßnahmen nach VDE-Vorschriften.

Hinweis

- a) Die elektrische Installation innerhalb der Wohnungen erfolgt ohne Beleuchtungskörper.
- b) Die Balkone sowie die Erdterrassen erhalten Lichtanschlüsse
- c) Die Eingangsbeleuchtung am Hauseingang wird mit Beleuchtungskörper ausgeführt. Die Schaltung erfolgt über Bewegungsmelder.
- d) Das Treppenhaus wird mit Decken- und/oder Wandlampen in Messing oder Edelstahl bzw. Glas ausgestattet. Die Schaltung erfolgt z. T. über separaten Bewegungsmelder.

Schalter und Steckdosen mit dazugehörigen Abdeckungen, Fabrikat **GIRA Esprit Glas oder gleichwertig**, Farbe **reinweiß glänzend**, oder gleichwertig.

Ausstattung

Diele

- 1 Lampenauslass
- 3 Schalter als Wechselschalter
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss

Küche

- 1 Lampenauslass
- 1 Schalter
- 5 Steckdosen
- 3 Doppelsteckdosen (Arbeitssteckdosen)
- 1 Anschluss für E-Herd u. Abluftvorrichtung
- 1 Anschluss für Kühlkombination
- 1 Anschluss für einen Geschirrspülautomaten

Wohnzimmer

- 1 Lampenauslass
- 1 Schalter
- 10 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Elternschlafzimmer

- 1 Lampenauslass
- 2 Schalter
- 6 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Kinderzimmer

- 1 Lampenauslass
- 1 Schalter
- 4 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 TV-Anschluss
- 1 Telefonanschluss

Bad

- 1 Lampenauslass
- 1 Wandauslass (Dauerstrom)
- 2 Schalter bzw. Doppelschalter
- 2 Steckdosen

Balkone/Terrassen

- 1 Wandauslass mit Leuchte
- 1 Schalter mit Leuchtdiode, schaltbar vom Wohnzimmer
- 1 Steckdose, wassergeschützt, vom Wohnzimmer abschaltbar Kellerräume
- 1 Decken – oder Wandleuchte
- 1 Schalter
- 1 Steckdose

Heizung

- Der Anschluss der Heizungsanlage versteht sich als betriebsfertig
- 1 Deckenleuchte
- 1 Schalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Notschalter (evtl. im Flur)

Fahrradraum

- 1 Deckenleuchte
- 1 Schalter

Hausanschlussraum

- Zählerschrank Elt, Übergabeschrank Telefon und Kabelanschluss
- 1 Deckenleuchte
- 1 Schalter
- 1 Doppelsteckdose

Tiefgarage

- Ausreichend Deckenleuchten und Schalter
- Elektrischer Toröffner
- Pro Stellplatz
- 1 Steckdose
- 1 Wallbox Heidelberg HomeEco 11 kW (oder glw.)

Treppenhaus

- Formschöne Leuchten, bedienbar über beleuchtete Taster und mit Zeitschaltuhr
- Klingeltaster an den Wohnungstüren mit Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner

Außen

- Sprech- und Klingelanlage in Briefkastenanlage integriert
- Außenleuchten im Eingangsbereich mit Wechselschaltung
- Leuchten über Bewegungsmelder und über Schalter bedienbar.

Auf Wunsch werden Stromanschlüsse und eine Öffnung in der Außenwand für Klimageräte hergestellt. Außenwand Split Gerät ist aufgrund des Denkmalschutzes nicht zulässig.

Tiefgarage (Gemeinschaftstiefgarage)

Die Ausführung der Tiefgarage erfolgt nach den Maßgaben der Garagenverordnung (Sonderbauverordnung), in der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Ausgabe. Diese sieht als Mindestlänge eines Stellplatzes 5,00 m, als Mindestbreite 2,40 m vor. Die Empfehlungen der EAR 2005 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) bleiben unberücksichtigt. Im Falle einer Nutzung des zugehörigen Stellplatzes durch Sonder-KFZ (Sportwagen, SUV, Großraumvans, Pickups o.a.) vergewissert sich der Käufer über die Eignung (Anfahrbarkeit). Vorhandene Abkastungen und Leitungsverzüge im Bereich der Stellplätze lassen sich auch durch sorgfältige Planung nicht immer vermeiden und können die Höhe des Stellplatzes vermindern.

Die Tiefgarage wird gem. Baugenehmigung und ausgehändigter Planung erstellt. Die Durchfahrthöhe wird mind. 2050 mm betragen (Höhe Mercedes G-Klasse 1969 mm, GLE 1797 mm, Land Rover 1840 mm, Bentley Bentayga 1728 mm, VW Bus T6 1970 mm)

Die Tiefgarage wird entsprechend der gesetzlichen und behördlichen Auflagen beschildert.

Der Zugang von der Tiefgarage zum Kellerbereich erfolgt über eine Schleuse, die Höhendifferenz zwischen Tiefgarage und Kellerbereich wird über eine Rampe überbrückt.

Boden und Abfahrtsrampe

Der Tiefgaragenboden und die Abfahrtsrampe werden in Beton mit Besenstrich ausgeführt; Stärke, Druckfestigkeits- und Expositionsclassen nach statischen Erfordernissen. Alternativ Belag mit Beton Pflastersteinen

Hinweis: Der Tiefgaragenboden unterliegt durch Tausalzeintrag und mechanischer Verschleißbeanspruchung hohen Belastungen. Um die Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit sicherzustellen empfiehlt der DAfStb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton) in Heft 525 die Tiefgaragenoberfläche vor und nach der Frostperiode durch Sichtkontrolle auf schädigende Risse zu prüfen und bei Erfordernis zu warten. Hierfür ist die Eigentümergeinschaft verantwortlich. Sollten diese Kontrollen nicht durchgeführt werden, erlischt der Gewährleistungsanspruch.

Hinweis: Aufgrund von abtropfendem Regenwasser bzw. Schneeschmelzwasser von den geparkten PKWs kann es im Bereich der Stellplätze sowie Fahrgassen zu geringen Pfützenbildungen kommen. Dies stellt jedoch keinen Mangel dar.

Decken und Wände

Mit Innendispersion einmal hell gestrichen, Untergrund Stahlbeton, die Rampenwände außerhalb des Tiefgaragen-Tors erhalten **keinen** Anstrich. Sichtbare Luftporen in den Betonwänden lassen sich technisch nicht vermeiden und stellen keinen Mangel dar. Gedämmte Bereiche der Decken und Wände werden nicht gestrichen.

Be- und Entlüftung

Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt durch freie Lüftung nach Garagentutachten. Wo möglich an den Außenwänden mit Fertigteil-Lichtschächten und verzinktem Lichtschachtrost und falls erforderlich auch in der Decke der Tiefgarage nach Maßgabe des Lüftungsgutachtens.

Tiefgaragen-Dachabdichtung

Flachdachabdichtung, Aufschüttung und Bepflanzung im Zuge der Außenanlagen.

Elektroinstallation

Beleuchtung der Fahrstraße und Zugänge entsprechend der DIN 5035 und der Garagenverordnung (GaVO).

Tiefgaragentor

Ausführung gemäß Auflage der Denkmalbehörde. Für die Tiefgaragen kommt ein elektromotorisch betriebenes, schallentkoppeltes Kipp-, Sektional- oder Rolltor mit Selbstschließ- bzw. Nachlaufautomatik zur Ausführung, Fabrikat BN-Tortechnik oder gleichwertig. Das Tor wird mit den erforderlichen Zuluftöffnungen (freiem Querschnitt) ausgestattet. Die Betätigung der Tore erfolgt über Schlüsselschalter außerhalb des Tores im Abfahrtsbereich und einem Seilzug innerhalb der Tiefgaragen im Bereich der Ausfahrt, sowie pro Garagenstellplatz eine Funkfernbedienung.

Stellplatzmarkierung

Abgrenzung und Nummerierung farblich abgesetzt auf die Betonwand.

Zuordnung der PKW-Stellplätze

Die Zuordnung der PKW-Stellplätze zu den Wohnungen erfolgt bei Kaufvertragsabschluss.

Planung:

Konstruktionsbedingt können bei der bestehenbleibenden Holzbalkendecke über dem Obergeschoss eventuell Schwingungen auftreten, die aber jedoch die Tragfähigkeit nicht beeinträchtigen.

Durch die Sanierungsarbeiten wird der Schall- und Wärmeschutz nicht verbessert. Die Einhaltung der einschlägigen DIN-Bestimmungen ist jedoch konstruktionsbedingt und altbautypisch nicht in allen Fällen gewährleistet, insbesondere beim Schall- und Wärmeschutz. Dies stellt keinen Mangel dar.

Bei der Planung und Bauausführung des Gebäudes wird angestrebt im Bereich der trennenden Bauteile zu fremdem Wohnbereich grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109 einzuhalten (Mindestanforderungen).

Hinweise zur Gestaltung

Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Außenfassade im Exposé (Prospekt) oder sonstigen Unterlagen ist aus Sicht des Illustrators. Die endgültige Farbgestaltung erfolgt durch den Bauträger in Abstimmung mit der Denkmalbehörde; ebenso die Farbgestaltung des Allgemeinbereiches innerhalb des Hauses.

Außenanlage

Die im Exposé dargestellte Außenanlage ist nicht verbindlich.

Die eingezeichnete Bepflanzung sowie die dargestellten Gegenstände (Bänke, Pergolen etc.) sind nicht geschuldet, sofern diese nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung als zum Leistungsumfang dazugehörend aufgeführt sind.

Technische Auflagen

Trotz sorgfältiger Planung kann es aufgrund von Auflagen der Baubehörden bzw. Institutionen des öffentlichen Rechts (Brandschutzbehörden, Tiefbauamt, Umweltamt etc.) zu Einschränkungen im Bereich des Allgemeineigentums und Sondernutzungsrechts kommen, dies können unter anderem sein:

- **Erforderliche Anlegeflächen für die Leitern der Feuerwehr im Gartenbereich;** hier dürfen dann keine Hecken, Sträucher und sonstige Pflanzbeete angelegt werden. Der Standort wird von den Behörden festgelegt und ist zum Zeitpunkt der Planung in den meisten Fällen noch nicht bekannt.
- **Erforderliche Einlaufgullys bzw. Sickermulden, Rigolen, Revisionsschächte bzw. Revisionsöffnungen etc. in der Gartenfreifläche** im Bereich des Sondernutzungsrechts, werden von der Genehmigungsbehörde festgelegt.

Solche und evtl. ähnliche Auflagen sind in der Art und Größe sowie in der von den entsprechenden Behörden geforderten Anzahl vom Erwerber bzw. Nutzer zu akzeptieren. Solche geforderten Auflagen sind auch Voraussetzung für die behördliche Abnahme des Gebäudes.

Planungs- und bauvorbereitende Leistungen

Baueingabe

Klärung der Rahmenbedingungen mit den Baubehörden.

Erstellen des Baugesuches entsprechend den Vorschriften des Bebauungsplanes und der gültigen LBO sowie die Kosten der Baugenehmigung.

Fachplanungen

Geologie: Untersuchung des Baugrundes und Gründungsberatung durch Bodengutachter, sowie der entstehenden Kosten.

Tragwerksplanung; Erstellen der statischen Berechnung, Anfertigen der Schal- und Bewehrungspläne sowie Detailzeichnungen, sowie das Honorar

Bauphysik; Erstellen der Berechnungen für den Wärmeschutznachweis nach der aktuellen Energie-Einsparungs-Verordnung (EnEV 2016), Ausstellen des Energieausweises für das Bauvorhaben. Berechnen der erforderlichen Schallnachweise der Bauteile, sowie die entsprechenden Honorare.

Haustechnik; Heizungs-, Sanitär-, Lüftung- und Elektroplanung erstellen der erforderlichen Berechnungen, Dimensionierung der erforderlichen Geräte, Rohre und Leitungen, Anfertigen der Ausführungspläne sowie der entsprechenden Honorare

Vermessung; Erstellen der Lagepläne, abstecken der Grenzpunkte an dem Baugrundstück einmessen des Baukörpers einschließlich der Höhenlage sowie der entsprechenden Honorare

Bauleitung; Überwachen und Koordinieren der Bauausführung und des Bauablaufs hinsichtlich der Genehmigungen, Qualität und Termine sowie die entsprechenden Honorare .

SiGeKo Sicherheits- und Gesundheitskoordination nach der Baustellenverordnung; Überwachen und Koordinieren der Einhaltung der Sicherheits- und Arbeitsschutzverordnungen auf der Baustelle, sowie der entsprechenden Honorare.

Erschließung; sämtliche Kosten der Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation.

Sämtliche Abnahmegebühren während der Bauzeit.

Allgemeine Hinweise

Das Gebäude ist, mit Ausnahme der Tiefgarage ein denkmalgeschütztes Bestandsgebäude Hinsichtlich der bauphysikalischen Anforderungen besteht ausdrücklich Bestandsschutz. Das bedeutet es gelten eingeschränkte Vorschriften, Gesetze, Normen und technische Anforderungen. Dies betrifft insbesondere die Anforderungen an Schall-, Brand- und Wärmeschutz. In allen Bereichen werden keine Trittschallverbesserungsmaßnahmen durchgeführt. Auch maßliche Differenzen und Unebenheiten welche aus den Eigenschaften der bestehenden Bausubstanz abzuleiten sind, stellen keinen Mangel dar.

Die vorliegende Baubeschreibung definiert den Leistungsumfang auf Basis der derzeitigen Kenntnisse und Planung. Änderungen aufgrund der Baugenehmigung, behördlicher bzw. denkmalbehördlicher Auflagen als auch Änderungen aufgrund technischer Zwänge sind daher unter Wahrung ähnlicher oder gleichwertiger Qualität zulässig und werden von den Bauherren anerkannt. Für die Ausführung der Baumaßnahme sind die Werk- und Detailpläne maßgebend.

Allgemeine Änderungen aufgrund technischer Zweckmäßigkeit, behördlicher Auflagen oder gestalterischer Erfordernisse bleiben vorbehalten. Insbesondere haben grundsätzlich gegenüber dieser Baubeschreibung behördliche Auflagen sowie Vorschriften des Denkmalschutzamtes Vorrang.

Geringfügige Abweichungen stellen jedenfalls keine Wertminderung dar.

Gemeinschaftseinrichtung:

- Schließanlage
- Aufzugsanlagen
- Außenanlage
- Fahrrad- und Trockenraum
- Kinderspielplatz
- Mülleimersammelplatz
- Tiefgarage

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Gewährleistung

Die Gewährleistung für das Bauwerk beträgt fünf Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung ein Jahr, für die Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage zwei Jahre, sofern kein Wartungsvertrag abgeschlossen wird.

Hinweis: Wir weisen darauf hin dass nach DIN EN 14676 die Rauchmelder mindestens einmal im Jahr gewartet werden müssen. Diese Wartungspflicht obliegt dem Eigentümer bzw. dem Nutzer der Wohnung.

Die entsprechenden Firmen werden dem Verwalter rechtzeitig mitgeteilt. Die Kosten für Wartungsverträge trägt die Eigentümergemeinschaft.

Für Schäden bei den oben genannten technischen Einrichtungen wird die Gewährleistung nur bei Abschluss eines Wartungsvertrags übernommen.

Gartenanlage

Mit Übergabe der Wohnung bzw. des Allgemeineigentums ist der Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft auch für die Pflege des Gartens in seinem Sondernutzungsrecht bzw. der Freiflächen der Eigentümergemeinschaft verantwortlich. Die Gartenbaufirma führt noch eine **befristete Fertigstellungs- und Entwicklungspflege** aus, mit der ein funktionsfähiger Zustand der Vegetationsflächen durch Mähen des Rasens, Schneiden von Hecken, Düngen, Lockern der Pflanzflächen und Entfernen von Unkraut erzielt wird. Zu diesen Pflegegängen muss die Zugänglichkeit zu den Sondernutzungsflächen gewährleistet sein. Für das Wässern der Gartenanlage sowie der Pflanzungen im Bereich des Sondernutzungsrechts ist der Eigentümer auch schon während dieser Fertigstellungspflege verantwortlich.

SONDERBEDINGUNGEN

Versorgungsanschlüsse:

Die Anschlusskosten für Kanal sowie die Grabarbeiten für Strom, Wasser und Heizung sind im Festpreis enthalten.

Rangfolge Ausführungsunterlagen

Maßgebend für die Ausführung sind die in dieser Reihenfolge festgelegten Unterlagen:

- 1. diese Baubeschreibung**
- 2. die von der Baubehörde genehmigten Pläne Maßstab 1 : 100**
- 3. Werkpläne im Maßstab 1 : 50.**

Hinweise zur Ausführung

Es wird darauf hingewiesen, dass temperaturabhängige und baustoffbedingte Schwundrissbildungen bei Bauteilen mit verschiedenen Ausdehnungskoeffizienten z.B. Holz, Putz, Gipskartonplatten, Stein etc. der Gewährleistungspflicht nicht unterliegen, soweit sie im Rahmen der bauüblichen Toleranzen liegen. Im Dachgeschoss treten solche Rissbildungen vor allem im Bereich der Anschlüsse zwischen der Verkleidung mit Gipskartonplatten der Dachschräge und der Wände auf. Obwohl hier die entstehenden Fugen mit elastischem Acryl ausgefugt werden, können solche Risse nicht ausgeschlossen werden.

Schwind und Setzrisse im Mauerwerk, Beton-Böden, -Wänden und -Decken können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Risse dieser Art haben jedoch in den seltensten Fällen Einfluss auf die Qualität des Bauwerkes. Stellt ein auftretender Riss nur einen optischen Mangel dar, aus welchem sich weder eine Haftung des Bauunternehmers noch des Statikers ableiten lässt, wird auch eine Haftung durch den Bauträger ausgeschlossen. Risse im Holz und andere holztypische Veränderungen im Laufe der Zeit stellen keine Mängel dar.

Betonpflastersteine und Betonplatten, werden wie der Namen schon sagt, aus Beton gefertigt. Beton ist

ein Naturprodukt gefertigt aus Sand, Kies, Zement und Wasser. Zement wird aus Tonerde und Kalkstein gebrannt. Restfeuchte sowie eindringende Feuchtigkeit durch Regen, Kondenswasser etc. löst teilweise Kalk. Die Lösung diffundiert an die Oberfläche, das Wasser verdunstet und zurück bleibt ein schwer löslicher Kalkschleier. Diese Ausblühungen können mit Besen und Wasser entfernt werden und stellen keinen Mangel, auch keinen optischen, dar.

Eine auftretende leichte Wellenstruktur im feinkörnigen Außenputz stellt keinen optischen Mangel dar, soweit sich diese in den bauüblichen Toleranzen bewegt. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Löcher der Gerüstverankerung sich leicht von der Struktur und farblich gegenüber dem Putz abheben.

Bedingt durch die in den Arbeitsraum der Baugrube eingebrachte und verdichtete Verfüllung mit kieshaltigem Material können durch Ausspülungen von Feinkornanteilen in diesem Bereich Setzungen auftreten. Dies stellt jedoch keinen Mangel dar. Es handelt sich hier um „Arbeiten am Grundstück“ mit einer Gewährleistungsdauer von max. 1 Jahr.

Bei den Betonfertigteilen, welche ins Erdreich einbinden (z.B. Balkonstützen im Bereich der Terrassen etc.) kann es durch aufsteigende Feuchtigkeit bzw. Spritzwasser zu Farbabbliederung im unteren Bereich kommen, dies stellt jedoch kein Mangel dar.

Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen Maßstab 1:100 auftreten.

Solche Änderungen liegen jedoch im Rahmen der Planung; sie werden deshalb nicht gesondert mitgeteilt. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, es sei denn, sie sind in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Die im Kellergeschoss und in der Tiefgarage unter der Decke bzw. an der Wand verlegten Rohre und Leitungen der Installationsgewerke, Sanitär, Heizung und Elektro, verlaufen teilweise durch Kellerräume bzw. Tiefgaragenstellplätze der Käufer.

Die Auswahl des Mauerwerkes und der Dachkonstruktion, die Gestaltung und Farbgebung von Fenstern, Fassadenteilen, Balkonen, Dachbereich und Außenanlagen bleibt dem planenden und/oder bauleitenden Architekten, in Abstimmung mit der Verkäuferin, vorbehalten.

Sämtliche Bemusterungen, Festlegungen von in der Baubeschreibung nicht definierten Materialien, Farbgestaltungen sowie Objektauswahl erfolgen in Abstimmung mit der Verkäuferin.

RICHTIGES HEIZEN UND LÜFTEN

Während der ersten zwei Jahre nach Fertigstellung entweicht aufgrund der Eigenschaften der verwendeten Baustoffe (z.B. Betondecken, Estriche, Putze, etc.), immer noch Feuchtigkeit aus den Bauteilen. Hinzu kommt die Feuchtigkeit, die der Nutzer selbst an den Raum abgibt. Dies erfordert von den Nutzern der Wohnung ein entsprechendes Wohnverhalten, d.h. mehrmals täglich kurzzeitig Stoßlüften. Hierzu wird bei der Übergabe ein Merkblatt mit näheren Einzelheiten ausgegeben.

Des Weiteren ist bei der Möblierung der Räume darauf zu achten, dass Möbelstücke an Außenwänden so aufgestellt werden, dass die erwärmte Raumluft ausreichend hinter, unter und oberhalb zirkulieren kann. Ansonsten kann sich auch trotz bester Wärmedämmung der Außenwände Feuchtigkeit an Wand und Möbelstücken bilden und dies im schlimmsten Fall auch zur Schimmelpilzbildung führen.

Heidelberg, 14.12.2021