

## **BAUBESCHREIBUNG**

August 2025

Sanierung eines Mehrfamilienwohnhauses (Haupthaus) sowie eines Einfamilienwohnhauses (Nebengebäude / Büro) auf dem Flurstück 1755/11, Wollmatinger-Straße 52/52a in 78467 Konstanz.

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung der Wohnanlage.

Die Wohnanlage umfasst nach derzeitigem Planungsstand zwei bestehende Gebäude mit insgesamt 13 Einzelzimmer (Mehrfamilienhaus) sowie ein Einfamilienhaus, welches kernsaniert ist und als Büro genutzt wird. Es bestehen 7 Außenstellplätze, sowie eine Einzelgarage.

Die Gestaltung der Gesamtanlage wird, sofern nicht bereits in dieser Baubeschreibung festgelegt, durch den Bauträger bestimmt.

---

### **1. Erschließungsarbeiten, Kanalisationsarbeiten**

Beide Häuser sind voll erschlossen. Es bestehen Hausanschlüsse, Versorgungsleitungen sowie eine Entwässerung.

### **2. Erd- Beton und Maurerarbeiten**

Beide Häuser sind in Massivbauweise errichtet und voll unterkellert.

### **3. Dach- und Fassadenarbeiten**

Das Dach des Nebengebäudes / Büro wurde komplett saniert.

Das Haupthaus erhält ein komplett neues Dach mit Vollwärmeschutz (energetische Dachsanierung) und teilweise neue Dachflächenfenster.

Die Putzfassaden beider Häuser werden/wurden saniert und neu gestrichen.

#### **4. Flaschnerarbeiten**

Die Dachrinnen, Dachabläufe, Fallrohre, Verkleidungen und Verwahrungen wurden, wo nötig erneuert.

#### **5. Heizung / Lüftung**

Die zentrale Wärmeerzeugung erfolgt durch eine neue Gas- Brennwertheizungsanlage von Buderus, welche in naher Zukunft auch als Hybridheizung ausgelegt werden kann.

Diese befindet sich im Keller des Nebengebäudes / Büro und versorgt beide Häuser.

Die Warmwasserversorgung erfolgt etagenweise über Elektroboiler (100l).

#### **6. Sanitäre Installation**

Wasserzuleitung ab Übergabestelle der Stadtwerke Konstanz.

Sämtliche Abflussleitungen werden an die vorgesehenen Kanalisationsleitungen angeschlossen.

Wasserhausanschluss in der erforderlichen Größe von der öffentlichen Wasserleitung bis in die Häuser zur Verteilerbatterie.

Sämtliche sichtbaren Kaltwasserleitungen in Edelstahl bzw. nicht sichtbare in Kunststoff nach Angabe und Berechnung des Projektanten, geräuschgedämmt.

Sämtliche Warmwasserleitungen in Edelstahl oder in Kunststoff nach Angabe und Berechnung des Projektanten in der Wand oder freiliegend, geräuschdämmend befestigt, isoliert, freiliegende Leitungen mit Kunststoffbandage.

Die jährlichen Kaltwasserkosten werden verbrauchsabhängig, bzw. pauschal abgerechnet. Alle Wohnungen erhalten Kaltwasserzähler.

Sanitäre Porzellan- Einrichtungsgegenstände in sanitärweiß.

#### **Bäder:**

- 1 Badetuchstange verchromt
- 1 Dusche, Größe wie in den Plänen eingezeichnet,
- 1 Brausebatterie
- 1 Brauseschlauch verchromt, 1 Wandstange
- 1 Handbrause
- 1 Duschtrennwand in Kunststoff, bzw. in Glas
- 1 Einzelwaschbecken mit Einhebel Mischbatterie.
- 1 Handtuchhalter verchromt

- 1 Flachspül- WC, wandhängend mit Sitz und Deckel mit Betätigungsplatte
- 1 Papierrollenhalter

#### Gäste WC:

- 1 Einzelwaschbecken , Einhebel Mischbatterie.
- 1 Spiegel
- 1 Handtuchhalter verchromt
- 1 Flachspül- WC, wandhängend mit Sitz und Deckel mit Betätigungsplatte
- 1 Papierrollenhalter

Ein Außenwasseranschluss (Nebengebäude / Büro), selbstentwässernd und frostsicher, für den Hausmeister (auf Allgemeinkosten).

#### Küchen:

Jede Etage im Haupthaus erhält eine Einbauküche mit Backofen, Ceranfeld, Kühlschrank und Spülmaschine, ausgestattet wie vom Bauträger bemustert.  
Im Nebengebäude / Büro wird ebenfalls eine Einbauküche verbaut

#### UG:

UG im gemeinschaftlichen Waschraum Waschmaschinen/Trockneranschluss.

### **7. Fensterarbeiten**

Ausführung aller Fenster und Fenstertüren in Kunststoff, 2-fach-verglast.

Qualitätskunststofffenster Farbe nach Wahl des Projektanten. Umlaufende Gummilippendichtung, Regenschutzschiene.

UG- Fenster im Hauptgebäude, sowie die Fenster im Nebengebäude / Büro wurden erneuert.

#### Hauseingangsanlagen

Neues Eingangselement, Material und Farbe nach Wahl des Projektanten, mit Oberflächenschließer. Innen Türgriff, außen Türknauf, elektrischer Türöffner, Verglasung und umlaufender Gummilippendichtung. Am Hauseingang ist für jede Etage 1 Briefkasten und eine Klingelanlage (Etagenweise) vorgesehen.

## **8. Elektroarbeiten**

Stromzuleitung ab Übergabestelle der Stadtwerke Konstanz.

Die neue Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen EVU (Energieversorgungsunternehmen) und nach der VDE- Vorschrift (Verband Deutscher Elektrotechniker).

Die Zählerschränke werden an geeigneter Stelle im UG montiert. Unterverteilungskasten in den einzelnen Wohnungen mit Sicherungen.

### UG- Installation:

Die Elektroinstallation im UG erfolgt auf Putz.

In den Allgemeinräumen wird ein Beleuchtungskörper, über einen Bewegungsmelder geschaltet, installiert.

Die Kellerflure sind ebenfalls mit Beleuchtungskörpern ausgestattet, welche über Bewegungsmelder gesteuert werden.

### Treppenhaus:

Wand- und Deckenbrennstellen mit Leuchten, welche über einen Bewegungsmelder geschaltet werden.

### Wohnräume:

Ausstattung als weiße Kippschalter und Schuko- Steckdosen, Unterputzleitungen, Deckenleitungen in Stegleitungen ausgeführt. Installation nach VDE. Erdung aller notwendigen Gegenstände.

Klingelanlage, Klingeldrucker an der Haustüre, Klingelknopf zu jeder Etage.

Zimmer: 1 Ausschaltung für Deckenleuchte, 3 Steckdosen.

Bad: 1 Ausschaltung für Deckenleuchte, 1 Ausschaltung für Wandleuchte, 2 Steckdosen.

WC: 1 Ausschaltung, 1 Steckdose

Waschraum allg.: 2 Doppelsteckdosen, Ausschaltung, Beleuchtungskörper

Leuchtmittel in den Allgemeinräumen, Fluren, Treppenhäusern, Außenanlage baus-eits.

## **9. Rollläden / Sonnenschutz**

Sämtliche Fenster erhielten neue Rollläden aus Kunststoff (EG-OG) mit Gurtbedienung bzw. Kurbelantrieb als Sonnenschutz.

Keller-, Treppenhaus-, Dachflächen-, und schräge Fenster erhalten keine Rollläden. Bäder und WC's erhalten keinen Sonnenschutz.

## **10. Gipserarbeiten**

Alle gemauerten Innenwände der Wohnungen mit glattem Wandputz oder Raufaser (deckend gestrichen) Bäder/Gäste WC, glatter Wandputz und teilweise neu gefliest.

Treppenhauswände und Decken als Rauputz, gestrichen.

Die Außenfassaden erhalten einen Außenputz. Farbgebung nach Wahl des Projektanten.

## **11. Platten- und Kunststeinarbeiten**

Fliesen, normal verlegt, passend ausgefugt.

Bad: Wände im Dünnbett gefliest. Boden auf Estrich mit Wärme- und Trittschallisolierung geklebt.

WC: Wände im Dünnbett gefliest. Boden auf Estrich mit Wärme- und Trittschallisolierung geklebt.

Treppen und Podeste: Unter- bis Dachgeschoss mit Kunst- bzw. Naturstein  
(Treppenhäuser) belegt (Bestand).

Balkone: EG bis DG Belag nach Vorgabe des Projektanten.

Innenfenstersimsen: Teilweise Fliesen

## **12. Schreinerarbeiten**

Neue Etageneingangstüren: Schwere, schalldämmende Türblätter, Farbe nach Wahl des Projektanten, Sicherheitsschloss (dreifach verriegelt) mit Profilzylinder. Außenseite mit Türdrückerplatte, Innenseite mit Türdrücker. Zargen mit Doppelfalz und umlaufender Gummidichtung.

Neue Innentüren im Wohnbereich: Furniertes Türblatt weiß lackiert. Röhrenspansteg- Ausführung, Holzzarge mit Gummidichtung, Türbeschlag, je Türe 1 Schlüssel.

Neue Türen im UG, wo vorgeschrieben, als T30 Stahltüren.

### **13. Schlosserarbeiten**

Ausführung nach den Detailplänen des Architekten.

Geländer der Stahlkonstruktion neu gestrichen, Füllung neu beschichtet  
Balkone und Loggien:

Treppengeländer Bestand-saniert  
Innenbereich:

### **14. Maler- und Tapezierarbeiten**

Decken ab UG mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert/teilweise Rauputz und mit heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen (bei verputzten Decken/Wänden im Treppenhaus nur Anstrich).

Wände im Wohnbereich mit Raufasertapete tapeziert/ teilweise Rauputz mittlerer Körnung und mit heller Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Stahlzargen lackiert.

Treppenhauswände und Decken mit Rauputz (Bestand) und mit Dispersionsfarbe deckend gestrichen.

Kellerräume: Sämtliche Wände unverputzt, einmal mit Dispersionsfarbe gestrichen, gespritzt oder gewalzt.

Verputzte Fassaden neu gestrichen, Farbe nach Wahl des Projektanten.

### **15. Bodenbelagsarbeiten**

Wohnräume im UG – DG: Bodenbelag Design Vinyl, vollflächig verklebt inkl. Sockel.

### **16. Außenanlagen**

Die Zufahrt zum Hof/Hauszugänge mit bestehendem Steinpflaster.

5 Kfz-Stellplätze ausgekoffert und eingekiest.

Die Gestaltung der Außenanlage erfolgt nach Angaben des Projektanten.

### **21. Sonstiges**

- a) Das bezugsfertige Haus wird gereinigt an die Käufer übergeben. Eine Feinreinigung erübrigt sich dadurch nicht.
- b) Die vorgenannte Bau- und Leistungsbeschreibung hat vor den Planungen Gültigkeit.
- c) Sämtliche Maße für Einrichtungsgegenstände, Möbel, Geräte usw. sind auf der Baustelle zu entnehmen.
- d) Maßdifferenzen zu den Bestandsplänen können auftreten.
- e) Aus Erfahrung mit bereits abgewickelten Objekten können sich kleine Abweichungen in der Wohnfläche ergeben.
- f) Planungs- und Wissensstand dieser Baubeschreibung ist der August 2025.
- g) Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass kein erhöhter Schallschutz vereinbart und zugesagt ist

### **23. Gewährleistungshinweise**

#### **Feuchtigkeit**

Jedes neu eingerichtete oder sanierte Bauwerk weist in erheblichem Maße Baurestfeuchtigkeit auf. Dies ist nicht zu vermeiden. Wir empfehlen darum dringendst, die bezogenen Räume ausgeglichen zu beheizen und verstärkt für Durchlüftung zu sorgen.

Möbel sollten mit einem Abstand von einigen Zentimetern zur Wandfläche aufgestellt werden, um eine Luftzirkulation an den Wandflächen zu gewährleisten.

Schlafräume werden überwiegend weniger geheizt, was zur Folge hat, dass die Wärme der angrenzenden Räume in der Wand mit Kälte zusammentrifft und sich als Feuchtigkeit niederschlägt.

Wenn diesen Gegebenheiten nicht entgegengewirkt wird, kann sich dieser Feuchtigkeitsbefall bis hin zur Schimmelbildung ausweiten.

## **Zusammenfassung der Sanierungsarbeiten**

## Sanierungsarbeiten Projekt Wollmatinger Straße 52 +52a Gesamtgrundfläche ca. 300 m²

- Heizung- Gasheizung „**Neu**“
- Warmwasserversorgung Etagenweise über Warmwasserspeicher zu je 100 l „**NEU**“
- Bäder/WC´s (Sanitärausstattungen/Fliesen außer Bad DG) Nebengebäude zusätzlich Klimaanlage „**NEU**“
- Dach MFH: Energetische Dachsanierung mit teilweise neuen Dachflächenfenstern „**NEU**“
- Dach Rotes Haus: Erhalt der Biberschwanzziegel. Reparatur und Austausch wo notwendig.
- Blechner wo notwendig Rinnen und Fallrohre „**NEU**“
- Eingangselemente Keller und EG „**Neu**“
- Wohnungstüren innen „**Neu**“
- Bodenbeläge in Design Vinyl „**Neu**“
- Fenster im MFH Untergeschoss, und Rotes Haus „**NEU**“
- Sonnenschutz „**NEU**“
- Betonsanierung der Balkone, aufbereitete Balkonfüllungen (Schlosser).
- Elektroarbeiten komplett „**Neu**“
- Maler und Trockenbau innen und Fassade „**NEU**“
- Außenanlage (Rückschnitt) Neuanlage von Kfz- Stellplätzen „**NEU**“
- 4 Einbauküchen im Hauptgebäude „**NEU**“
- 1 Einbauküche im Nebengebäude „**NEU**“
- Endreinigung