

Bergheimer Str. 130, Heidelberg - Bergheim
Abbruch Kino/ Neubau studentisches Wohnen
Hinterhaus 1 GK 4
Hinterhaus 2 GK 2
Baubeschreibung



Erläuterung der baulichen Standards

Stand: 12.05.2023

Bauherren:
Englerstraße 22 UG
vertr. durch Herrn Thomas Unger
Karl-Metz-Straße 1
69115 Heidelberg

Verfasser:
SSV Architekten
Marlene-Dietrich-Platz 1
69126 Heidelberg

INHALT

1	GRUNDLAGEN	4
2	AUSGANGSSITUATION	4
2.1	Programm	4
2.2	Außenanlage	5
3	BAUBESCHREIBUNG	5
3.1	Herrichten und Erschließen (KG 200)	5
3.1.1	Abbrucharbeiten (200-84).....	5
3.2	Bauwerk (KG 300) nach Gewerken	5
3.2.1	Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen (300-00)	5
3.2.2	Gerüstarbeiten (300-001)	5
3.2.3	Erdarbeiten (300-002).....	5
3.2.4	Erdarbeiten nach DIN 18300, u.a. Herstellung der Baugrube, Modellierung des Geländes, Wiederverfüllung von Arbeitsräumen nach Erstellung des Gebäudes mit verdichtungsfähigem Material.	5
3.2.5	Spezialtiefbauarbeiten (300-006)	6
3.2.6	Mauer- und Betonarbeiten (300-012/013)	6
3.2.7	Natur- und Betonwerksteinarbeiten (300-14)	6
3.2.8	Zimmer- und Holzbauarbeiten (300-016).....	6
3.2.9	Stahlbauarbeiten (300-017)	6
3.2.10	Abdichtungsarbeiten (300-018).....	6
3.2.11	Dachdeckungsarbeiten (300-020)	7
3.2.12	Dachabdichtungsarbeiten (300-021).....	7
3.2.13	Klempnerarbeiten (300-022)	7
3.2.14	Putz- und Stuckarbeiten, Wärmedämmverbundsysteme (300-023).....	7
3.2.15	Fliesen- und Plattenarbeiten (300-024)	7
3.2.16	Estricharbeiten (300-025)	8
3.2.17	Fenster, Außentüren (300-026)	8
3.2.18	Tischlerarbeiten (300-027)	8
3.2.19	Parkettarbeiten (300-028).....	8
3.2.20	Beschlagarbeiten (300-029)	8
3.2.21	Rollladenarbeiten (300-030).....	8
3.2.22	Metallbauarbeiten (300-031)	8
3.2.23	Verglasungsarbeiten (300-032).....	8
3.2.24	Baureinigungsarbeiten (300-033)	8
3.2.25	Maler- und Lackierarbeiten (300-034).....	9
3.2.26	Bodenbelagsarbeiten (300-036).....	9
3.2.27	Tapezierarbeiten (300-037)	9
3.2.28	Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (300-38)	9
3.2.29	Trockenbauarbeiten (300-039).....	9
3.3	Bauwerk - technische Anlagen (KG 400)	9
3.3.1	KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	9
3.3.2	KG 420 Wärmeversorgungsanlagen.....	9
3.3.3	KG 430 Lufttechnische Anlagen.....	11
3.3.4	KG 440 Elektroinstallation:	11
3.3.5	KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	14
3.3.6	KG 460 Förderanlagen	14
3.4	Außenanlagen (KG 500)	14
3.4.1	KG 510 Geländeflächen.....	14
3.4.2	KG 520 Befestigte Flächen	14
3.4.3	KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen	14

3.4.4	KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen.....	14
3.4.5	KG 550 Einbauten in Außenanlagen.....	14
3.4.6	KG 560 Wasserflächen.....	14
3.4.7	KG 570 Pflanz- und Saatflächen	14
3.4.8	KG 590 Sonstige Außenanlagen.....	14
3.5	Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)	14
3.5.1	KG 610 Ausstattung.....	14
3.5.2	KG 620 Kunstwerke	14
4	ANMERKUNGEN	15
5	GEWÄHRLEISTUNG.....	15

1 GRUNDLAGEN

Die Grundlage der vorliegenden Baubeschreibung ist der Planungsstand der noch nicht vorliegenden rechtskräftigen Baugenehmigung Erteilung 2. Quartal 2023.

. Rechtskräftige Baugenehmigung mit Auflagen

- BauGB
- Landesbauordnung Baden-Württemberg
- Technische Vorschriften der VOB Teil C
- Gebäudeenergiegesetz GEG (Stand 2020)
- Allgemeine DIN-Normen für Baustoffe und Bauteile
- Planungen und Vorgaben des Architekten und der Fachingenieure

Die Baubeschreibung beschreibt die geschuldeten baulichen Standards und ist Grundlage der Kostenberechnung nach DIN 276.

1.1 Schallschutz

Die Gebäude werden bezüglich des Schallschutzes nach „DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau“ geplant und ausgeführt, die wohnungstrennenden Bauteile (d.h. Wände und Decken zu benachbarten Wohnungen, Treppenhäusern) nach „DIN 4109, Teil 5: Erhöhte Anforderungen“. Innerhalb der (eigenen) Wohnung werden keine besonderen Maßnahmen zum Schallschutz ergriffen.

2 AUSGANGSSITUATION

Das Baugrundstück Heidelberg, Bergheim, Flst. 4371, Bergheimer Straße 130 hat eine Gesamtfläche von ca. 714 m². Das Grundstück ist in seinem südlichen Teil mit zwei 1912 errichteten Gebäuden bebaut. Dies sind ein Vorderhaus - 5 Geschosse und Dachspitz, unterkellert- und ein Seitengebäude - 2 Geschosse, Dachspitz, nicht unterkellert. Die nördliche Hälfte des Grundstücks ist mit einem Gebäude aus den fünfziger Jahren bebaut. Es diente ursprünglich als Kino. In den sechziger Jahren wurde es in ein Theater umgewandelt und wenigen Jahre später in eine Sporthalle. Das Vorderhaus und das Seitengebäude sind als Kulturdenkmal eingestuft. Beide Gebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Das ehemalige Kino wird für den Neubau abgebrochen. Die Hausanschlüsse der Fernwärme werden im Keller des bestehenden Vorderhauses installiert. Der Elektroanschluss liegt in der Durchfahrt des Vorderhauses.

2.1 Programm

Die rechtskräftige Baugenehmigung ist 2. Quartal 2023 zu erwarten. Das vorhandene Kino wird abgebrochen. Im nördlichen Teil des Grundstückes sollen die beiden Gebäude als studentisches Wohnen entstehen. Durch den Bauträger wird eine Aufteilung nach WEG erstellt.

Neubau Hinterhaus 1

Der Neubau Hinterhaus 1 hat eine Grundfläche von ca. 160 m² geplant werden im Erdgeschoss 3 barrierefreie Wohneinheiten, im 1.+2. OG jeweils 3 Wohneinheiten und 2 Dachgeschoße mit 2 Wohneinheiten sowie ein Keller, insgesamt 13 Wohneinheiten. Im Keller werden ein Technikraum und die Abstellräume der Wohnungen vorgesehen.

Zwischen Vorderhaus und der geplanten Bebauung Hinterhaus 1 entsteht ein Höhenversatz von ca. 50 cm.

Im Bereich des Innenhofes zwischen dem denkmalgeschützten Vorderhaus und Hinterhaus 1 werden 2 Stellplätze und außerdem eine Müll-/ Fahrrad einhausung mit 36 Fahrradstellplätze errichtet. Es entstehen Grünflächen und eine Terrasse die der südlichen Wohnung zu geordnet ist.

Neubau Hinterhaus 2:

Das Hinterhaus 2 ist in der Planung mit 2 Geschoßen und einem zurückversetzten 2. Dachgeschoss mit Dachterrasse

vorgesehen. Im Erdgeschoss befindet sich eine barrierefreie Wohneinheit. Die 2. Wohneinheit im 1. OG als Maisonettewohnung wird durch eine Außentreppe erschlossen, intern ist eine halbgewendelte Innentreppe vorgesehen.

Der nördliche Innenhof zwischen Hinterhaus 1 und Hinterhaus 2 wird mit Grün-, Weg- und Terrassenflächen gestaltet. Die Außentreppe soll als berankte Stahltreppe in verzinkter Ausführung gebildet werden.

Die Terrassen- und Grünflächen in den beiden Höfen werden als Sondernutzungsflächen exklusiv zugeordnet – siehe Darstellung im Antrag auf Abgeschlossenheit.

Gestaltung:

Das Gestaltungskonzept sieht ein Ensemble von 2 modernen Mehrfamilienhäusern. Das Materialkonzept sieht für die Fassade eine vertikale Holzverkleidung als Nut- und Federkonstruktion auf monolithischem Mauerwerk vor. Das Hinterhaus 1 erhält ein ziegelgedecktes Steildach mit Dachflächenfenstern, Gauben und PV- Anlage.

Die Südfassade des Hinterhauses 1 wird durch ein Zwerghaus bestehend Loggien und Balkons gegliedert. In der Nordfassade ist in der Holzfassade eine gewendelte Rettungstreppe integriert.

Das Hinterhaus 2 wird mit begrüntem Flachdach auf dem 2. OG und einer Dachterrasse im 1. OG geplant.

Grundflächen:	Hinterhaus 1 ca. 160,00 m ² ; Hinterhaus 2 ca. 73,00 m ²
Wohneinheiten:	Hinterhaus 1: 13; Hinterhaus 2: 2
Wohnflächen:	Hinterhaus 1 ca. 609 m ² , Hinterhaus 2: ca. 144 m ² , ges 753 m ²
Stellplätze:	Hinterhaus 1: 2
Fahrradabstellplätze:	36

2.2 Außenanlage

Die Außenanlage im Bereich der Neubauten wird nach Erstellung des Gebäudes vollständig neu angelegt. Zuwege und Terrassen werden befestigt mit sickerfähigem Pflaster in Betonsteinen, die Innenhöfe werden begrünt.

3 BAUBESCHREIBUNG

3.1 Herrichten und Erschließen (KG 200)

3.1.1 Abbrucharbeiten (200-84)

Das bestehende ehemalige Kino wird abgebrochen; das Baufeld der Neubauten wird ausgehoben, ggf. vorhandene Bauteile werden abgebrochen und fachgerecht entsorgt.

3.2 Bauwerk (KG 300) nach Gewerken

3.2.1 Sicherheitseinrichtungen, Baustelleneinrichtungen (300-00)

Baustelleneinrichtung für Gewerke der Kostengruppe 300: Container, Drehkran, ggf. Baugüteraufzug, Bauzaun, Werkzeug, Staubwände, etc.

3.2.2 Gerüstarbeiten (300-001)

Für Fassaden- und Dacharbeiten werden entsprechende Gerüste und Sicherheitsmaßnahmen aufgebaut. Miete und Vorhaltung über die Bauzeit.

3.2.3 Erdarbeiten (300-002)

3.2.4 Erdarbeiten nach DIN 18300, u.a. Herstellung der Baugrube, Modellierung des Geländes, Wiederverfüllung von Arbeitsräumen nach Erstellung des Gebäudes mit verdichtungsfähigem Material.

Die vorhandenen Auffüllungen unter dem Kinoraum werden abgefahren. Die Arbeitsräume und die Baugrube werden mit Sand-Kies-Schottergemisch ggf. aus Recycling- Material nach Bodengutachten verfüllt.

3.2.5 Spezialtiefbauarbeiten (300-006)

Die Planung wird mit Baugrubenböschungen erfolgen. Sollten aus Platzgründen im Hof und um Unterfangungen am Innenhofgebäude zu vermeiden, würde in diesem Fall ein Träger-Spritzbeton-Verbau zum Einsatz kommen. Je nach Höhe der Nachbarkeller können ggf. Unterfangungen/ Abstützungen notwendig werden.

3.2.6 Mauer- und Betonarbeiten (300-012/013)

Gründung:

Statisch tragende Bodenplatte unter Hinterhaus 1 in Stahlbeton und Unterbau, gem statischem Konzept des Tragwerksplaners/ Bodengutachters

Fundamentrost aus Brunnenfundamenten, Trägerrost für Bodenplatte des Hinterhauses 2 mit Unterbau gem statischem Konzept des Tragwerksplaners/ Bodengutachters

Tragende Außenwände aus gefüllten Hochlochziegeln, Glattstrich außen, Innenwände, Stützen in Stahlbeton (STB) oder Kalksandstein (KS) nach statischer Erfordernis inkl. Tür- und Fensteröffnungen, von EG bis OK Attika DG .

Nichttragende Innenwände im Keller / Technik: KS, sonst in Vollgipswänden alternativ Gipskartonständerwände
Geschossdecken / Dachdecke in STB nach stat. Erfordernis inkl. Aussparungen

3.2.7 Natur- und Betonwerksteinarbeiten (300-14)

Siehe Dachdeckerarbeiten

3.2.8 Zimmer- und Holzbauarbeiten (300-016)

Hinterhaus 1: Dachstühle aus Nadelschnittholz. Stützpfeiler nach statischem Erfordernis aus Stahl, nach Möglichkeit in den DG-Wänden integriert bzw. mit einer Brandschutzverkleidung aus Gipskarton oder Faserzementplatten.

Regensichere Weichfaserplatte als aussteifende Schalung vollflächig auf das Sparrendach aufgebracht.

Zwischensparrendämmung aus eingblasener Zellulosedämmung gem Vorgabe der Bauphysik, unterseitig mit Dampfbremse geschlossen.

Gaubenkonstruktion Hinterhaus 1: Konstruktion aus Nadelschnittholz, hinterlüftete Fassade aus HPL-Platten

Fassade Hinterhaus- und Hinterhaus 1: Vertikale lasierte bzw. imprägnierte Fassadenverkleidung aus Lärche o.

Douglasienholz auf Lattung und Konterlattung. Die Leibungen werden mit Leibungsbrettern ausgebildet.

In Teilbereichen der nördlichen Hinterhaus 1 Fassade werden Kanthölzer auf Abstand als offener Sichtschutz für die Nottreppe eingesetzt.

3.2.9 Stahlbauarbeiten (300-017)

Stahlstützen gem. Vorgabe Statik

Absturzsicherung/ Handlauf Dachterrasse als Schlossekonstruktion aus Rundrohr mit Stahlnetzfüllung, verzinkt

Absturzsicherungen Fenstertüren als Schlossekonstruktion aus Rundrohr mit Stahlnetzfüllung, verzinkt

Geländerkonstruktionen, Treppengeländer im Innenbereich aus Stahlprofilen vertikalen Füllstäben und Handlauf aus Edelstahl-Rundrohr, Haupttreppen gem. Architektendetail

Sichtschutzelemente aus verzinkten und farbig beschichtetem Stahlrahmen mit Füllungen aus HPL-Platten, Fabr.Trepsa o.glw

3.2.10 Abdichtungsarbeiten (300-018)

Abdichtungsarbeiten erdberührter Bauteile

Nach Festlegung durch das Bodengutachten bituminöse Abdichtung (schwarze Wanne) der Kelleraußenwände bis 3 m Abdichtung nach W2.1-E, nach 3 m Abdichtung nach W2.2-E

Wärmedämmung erdberührter Wände gem. Nachweis Bauphysik/Wärmeschutz in XPS

3.2.11 Dachdeckungsarbeiten (300-020)

Hinterhaus 1: Ziegeldeckung nach Wahl des Architekten auf Konterlattung/ Lattung als Grundlage für Photovoltaikanlage

3.2.12 Dachabdichtungsarbeiten (300-021)

Die Zuordnung der Dachabdichtungen erfolgt in die Anwendungsklasse K1 (Standardausführung) nach DIN 18531-1.

Flachdachabdichtung des Daches Hinterhaus 2 und der Dachterrassen (Hinterhaus 1+2) als Warmdachkonstruktionen; Dämmung gem. Bauphysik/Wärmeschutz als Gefälledämmung; Abdichtung als mehrlagige Bitumenabdichtung inkl. sämtlicher notwendiger Anschlüsse, Abschlüsse und Profile zur Attikaausbildung und für Dachdurchdringungen-Schutz der Konstruktion durch Bautenschutzmatte.

Belag Terrasse: Betonplatten Stärke 40 mm in bzw. aufgelagert auf Mörtelsäckchen oder Stelzlägern, rutschhemmend, frostsicher für Außenbereich

Extensive Begrünung auf oberster Dachfläche bzw. bekiest Hinterhaus 2.

Ausführung gem. DIN 18338 Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten, DIN 18195 Bauwerksabdichtungen, Flachdachrichtlinie, Herstellerrichtlinien

Aufgrund geometrischer Gegebenheiten können die Gefälle von Terrassen- und Balkonbelägen von deutlich wahrnehmbar bis gering variieren. Bei Regenfällen kann es vorkommen, dass Wasser punktuell auf der Oberfläche, bzw. im Belagsaufbau stehen bleibt.

Vor Ausgangstüren werden Entwässerungsrinnen mit Abdeckungen zur Reduzierung der Schwellenhöhe der Türen eingebaut.

Alle unteren Fenstertüranschlüsse zur Dachterrasse, Loggien, Balkons und im EG werden mit Flüssigkunststoff und Vliesarmierung abgedichtet.

Zur Entwässerung der Dachterrassen der DG-Wohnungen werden wärmegeämmte Flachdachgullys mit waagerechter Ableitung durch die Attika eingebaut. Der Anschluss erfolgt an außen liegende Regenfallrohre aus Titanzinkblech, ggf. unter Verwendung von Wasserkästen. Zusätzlich werden Notabläufe mit Wasserspeiern aus Edelstahl eingebaut. Über den Dachgullys werden Revisionsrahmen mit verzinkte Gitterrosten eingebaut.

Die Balkone erhalten Balkongullys mit senkrechter Ableitung und Anschluss an Regenfallrohre. Über den Balkongullys werden Revisionsrahmen mit verzinken Gitterrosten eingebaut.

3.2.13 Klempnerarbeiten (300-022)

Entlüftungsröhre nach Bedarf, Einlaufbleche, Wandanschlussbleche, Ortgangsabschlussbleche, Regenrinnen, Regenfallrohre und seitliche Abläufe in handwerklicher Ausführung, verzinkt

Attikaabdeckungen: Verzinkte Bleche, Materialstärke 1 mm auf Holzunterkonstruktion

Fallrohre in der Fassade integriert, Reinigungsöffnungen werden in der Grundleitung integriert

3.2.14 Putz- und Stuckarbeiten (300-023)

Alle Wohnungswände aus Kalk-Sandsteinen, Hochlochziegel oder Beton erhalten einen einlagigen Gipsputz bzw. eine Gips-Dispersionsspachtelung oder Trockenputz. Innenwände werden *tapezierfertig* gespachtelt. Die Wände der Treppenhäuser erhalten einen Gipsputz. Die übrigen Wände im Untergeschoss bleiben unverputzt.

Die Unterseiten und die freien Seiten der Treppenläufe und Treppenpodeste werden je nach Oberflächenqualität der Betonflächen gespachtelt oder verputzt.

In den Nassräumen erfolgt die Ausführung in Kalk-Zementputz.

Untersichten der Rohdecken werden vollflächig gespachtelt

3.2.15 Fliesen- und Plattenarbeiten (300-024)

Hauseingangsbereich innen / Küche / Bäder: Feinsteinzeugfliese 50 €/m² Brutto Materialpreis,

Wandfliesen in Bädern / Küche/ Gäste-WC: Feinsteinzeugfliese 50 €/m² Brutto Materialpreis., Duschen werden raumhoch gefliest, Vorwände 1,20m hoch.

Kellerflur: Feinsteinzeugfliese 20 €/m² Brutto Materialpreis

Format, Farbe und Fugen nach Entwurf / Wahl BH

- 3.2.16 Estricharbeiten (300-025)
In Wohnräumen schwimmende Estriche als Anhydritestriche, in Bädern als Zementestriche; ausgelegt auf System Fußbodenheizung.
Treppenpodeste und Kellergeschoss erhalten einen schwimmend verlegten Zementestrich.
- 3.2.17 Fenster, Außentüren (300-026)
Haus Eingangstüranlage, zweiteilig, Holzelement mit Glasausschnitt, lackiert Dreifachverriegelung, Klimaklasse 3, Absenkbare Bodendichtung; mit Seitenteilen Glas, festverglast
Fenster, Fenstertüren EG-DG als Holzelemente, 3-fachverglast, gem. Bauphysik/Wärmeschutz, mit Dreh – bzw. Drehkippsbeschlag, Farbbeschichtung innen hell, außen nach Wahl Architekt
Fenster der Aufenthaltsräume mit Nachströmöffnungen im Fensterfalz, System Regel-Air plus oder gleichwertig.
Einbruchschutz: Türe, Fenster EG, Gartengeschosse: RC2 Montage nach DIN EN 1627
- 3.2.18 Tischlerarbeiten (300-027)
Wohnungseingangstüren, Umfassungszarge 3-fach verriegelt RC 3, Weitwinkelspion, untere Bodentürdichtung, dreiseitige Anschlagdichtung. Türdrücker innen, Türknauf außen
Innentüren als Röhrenspantüren Drehflügel, fertiglackiert, Zargen und Türblätter mit abgerundeten Kanten; Buntbartschloss und dreiseitiger Profildichtung. Bäder und WC´s erhalten Riegeloliven.
Richtmaß Breite 63 - 1,01 m, Höhe 2,125 m; Rahmen mit Umfassungszarge, Holz, fertiglackiert
Türen zu Nassräumen mit Unterschnitt für Luftnachströmung.
Innenfensterbänke als Holzfensterbänke, weiß lackiert; im Bereich von Terrassentüren / Terrassenaustritten wird Fensterbank als Parkettstufe ausgebildet
Schreinermöbel, Einbaumöbel: nicht Bestandteil des Bausoll
- 3.2.19 Parkettarbeiten (300-028)
Wohnräume / Zimmer mit Parkett, z.B. Mehrschichtparkett Landhausdiele Eiche, hell, Finish als Öl/ Wachs Aufbau; 60 €/m² Brutto Materialpreis. Auswahl aus Musterpalette durch Käufer
Sockelleisten Holz, glatt, weiß lackiert 50/15 mm nach Entwurf / Wahl BH.
- 3.2.20 Beschlagarbeiten (300-029)
Türgriffe, Fenstergriffe Edelstahl, Referenzfabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig;
Türen, die an Möbelstücke oder Wand schlagen könnten, werden mit Türstoppnern ausgestattet.
- 3.2.21 Rollladenarbeiten (300-030)
Sämtliche Fenster erhalten elektr. angetriebene senkrechte Raffstoreanlagen, schienengeführt mit 80 mm Lamelle, gebördelt
Fabrikat. Roma oder gleichwertig, Farbe nach Entwurf / Wahl des Architekten
- 3.2.22 Metallbauarbeiten (300-031)
Siehe Stahlbau
- 3.2.23 Verglasungsarbeiten (300-032)
siehe Fenster, Außentüren
- 3.2.24 Baureinigungsarbeiten (300-033)
Das Gebäude wird grundgereinigt übergeben.

3.2.25 Maler- und Lackierarbeiten (300-034)

Deckenbeschichtung auf vollflächig gespachtelter Betondecke bzw. Trockenbau (DG) mit mineralischer Farbe, diffusionsoffen, Farbe nach Entwurf / Wahl BH.

Massivwände, Innenwände, Trockenbauwände und -decken mit Malervlies und Spachtelung Q3,

Silikatdispersionsanstrich zweifach, Farbe nach Entwurf

Schutz der Böden, Fenster, Einbauteile während Malerarbeiten Nebenräume / Keller: Technik, Keller, Abstellraum

Bodenbeschichtung als Acrylfußbodenbeschichtung mit ca. 10 cm hohem Sockelanstrich, staubbindend

Die Wände, Stützen und Decken des Kellergeschosses erhalten einen Dispersionsfarbanstrich. Innen-Treppengeländer, Stahlzargen der Wohnungseingangstüren, alle Stahltüren und deren Zargen erhalten einen Kunstharzlackanstrich.

Die Türen zu den Kellerräumen der einzelnen Wohnungen werden mit der jeweiligen Wohnungsnummer beschriftet.

Die übrigen Türen im Untergeschoss werden beschriftet

3.2.26 Bodenbelagsarbeiten (300-036)

siehe Parkettarbeiten / Fliesenarbeiten

3.2.27 Tapezierarbeiten (300-037)

Siehe Malerarbeiten.

3.2.28 Vorgehängte hinterlüftete Fassaden (300-38)

Vorgehängte, hinterlüftete, vertikale Holzfassade aus Lärche o. Douglasienholz auf Lattung und Konterlattung

siehe Zimmermannarbeiten

3.2.29 Trockenbauarbeiten (300-039)

Installationsverkleidungen innerhalb der Wohntagen aus Gipskartonplatten auf einer Unterkonstruktion aus

Metallprofilen. Abgehängte Decken aus Gipskartonplatten mit Metallunterkonstruktion in Bädern Ausführung mit

hydrophobierten Platten, alternativ Aquapanelplatten gem. Festlegung des Architekten

Abgehängte Decken in Teilflächen, u.a. Bädern

3.3 **Bauwerk - technische Anlagen (KG 400)**3.3.1 KG 410 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen (Essenpreis)

Entwässerungsanlagen / Fallleitungen als SML-Rohre bzw. Kunststoffrohre DB 20 oder Geberit Silent pro(Schalldämmrohre)

Grundleitungen als KG-Rohre, Anschluss Entwässerung Neubau an vorhandenen Kanalanschluss Bestandsbau / öffentlichen Straßenkanal.

Unter der Rückstauenebene anfallendes Schmutzwasser wird über Kompakthebeanlage abhängig vom Technikkonzept eingebaut.

Regenwasser und Oberflächenwasser in den Innenhöfen wird versickert über Sickerschächte in die Neckarkiese.

Trinkwasserleitung: Neuanschluss vom städt. Versorgungsnetz mit rückspülbarem Filter

Installation gem. TWVO, Rohrmaterial Edelstahl oder Metallverbundrohr.

Enthärtungsanlage: Aufgrund der vorhandenen Wasserhärte wird eine Wasserenthärtung als Doppel-Pendelanlage eingebaut mit Salztabletten eingebaut.

Trinkwassererwärmung findet über eine Frischwasserstation statt. Die Versorgung für das Tiny House findet über eine Erdleitung von der Technikzentrale im Hinterhaus statt.

Sanitärausstattung:

Hauptbad

Duravit Durastyle 60x44 unterseite glasiert oder gleichwertige Serie.

Gessi Einhebel-Waschtischmischer Via Bigli mit Ablaufgarnitur, verchromt oder gleichwertige Serie.

Duravit Durastyle wandhängendes Keramik-WC , incl. WC-Sitz mit softclose Absenkautomatik und unsichtbarer Befestigung; oder preislich gleichwertige Serie.
 Geberit Sigma 01: Betätigungsplatte nach Wahl in Weiß/Hochglanz oder Chrom/Weiß; oder preislich gleichwertige Serie.
 Bodengleich geflieste Dusche mit Bodenablaufrinne GE Cleanline 80 (Größe abhängig von Platzverhältnissen); Duschtrennung in Echtglas bzw. Ausführung als massive, raumhohe Wandscheibe, wenn von der Grundrissgestaltung möglich.
 HG Brausenset Croma 100 Vario EcoSmart/ Unica'C 900mm chrom .mit Cassetta Seifenschale Umstellung; oder preislich gleichwertige Serie.
 Einhebel-Brausebatterie Via Bigli Aufputz, verchromt; oder preislich gleichwertige Serie.
 Collection Moll Accessoires: Handtuchhalter zweiarmig, Papierrollenhalter und Haken; oder preislich gleichwertige Serie.
 1 x oder 2 x Kristallspiegel 60 x 50 cm nach Mustervorlage (abhängig von Anzahl der Waschtische)

Gästebad, Gäste-WC

Handwaschbecken DuraStyle 45x33,5cm o. Überlauf.mit.Hahnlochbank .weiß oder gleichwertige Serie.
 Gessi Einhebel-Waschtischmischer Corso Venezia mit Ablaufgarnitur, verchromt oder gleichwertige Serie.
 Duravit Durastyle wandhängendes Keramik-WC , incl. WC-Sitz mit softclose Absenkautomatik und unsichtbarer Befestigung; oder preislich gleichwertige Serie.
 Geberit Sigma 01: Betätigungsplatte nach Wahl in Weiß/Hochglanz oder Chrom/Weiß; oder preislich gleichwertige Serie.
 Bodengleich geflieste Dusche mit Bodenablaufrinne GE Cleanline 80 (Größe abhängig von Platzverhältnissen) mit Duschtrennung.
 HG Brausenset Croma 100 Vario EcoSmart/ Unica'C 900mm chrom .mit Cassetta Seifenschale. Umstellung; oder preislich gleichwertige Serie.
 Einhebel-Brausebatterie Via Bigli Aufputz, verchromt; oder preislich gleichwertige Serie.
 Collection Moll Accessoires: Handtuchhalter zweiarmig, Papierrollenhalter und Haken; oder preislich gleichwertige Serie

Waschen

Ein Waschmaschinenanschluss steht für jede Wohnung, entweder im Bad, im Gäste-WC, alternativ im Hauswirtschaftsraum soweit vorhanden zur Verfügung.

Außenwasseranschluss

Je 1 Außenwasserhahn frostfrei auf jeder Terrasse im EG, sowie im Hinterhaus 2 auf der Dachterrasse

Außenwasseranschluss zur gemeinsamen Nutzung:

1 Außenwasserhahn frostfrei im Innenhof

3.3.2 KG 420 Wärmeversorgungsanlagen

Die Wärmeversorgungsanlage wird gem. Nachweis GEG 2020 ausgelegt.

Die Gebäude werden über Fernwärme als Nahwärme aus dem Vorderhaus versorgt.
 Die Anlage erzeugt außerdem auch Warmwasser.

Die Station befindet sich im Technikraum von Hinterhaus 1.

Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung in allen Wohnräumen-

Die Versorgungsleitungen für die Fußbodenheizung, werden im Kellerbereich und in den Steigeschächten als C-Stahl Rohrleitungen verlegt. Die Anbindung der Verteiler mit Mehrschichtverbundrohr. Alle Leitungen werden nach der neusten GEG gedämmt. Im sichtbaren Bereich Technikzentrale werden die Rohrleitungen mit PVC verkleidet.

Die Versorgung für das Hinterhaus 2 findet über eine Erdleitung von der Technikzentrale im Hinterhaus 1 statt.

Für die Trinkwassererwärmung wird ein Heißwasserpufferspeicher vorgesehen. Dieser versorgt die Frischwasserstation mit Heißwasser.

Die Bäder bekommen falls erforderlich einen Handtuchwärmekörper. Dieser ist rein elektrisch vorgesehen.

Temperaturen der einzelnen Wohnungen werden nach DIN EN 12831 ausgelegt.

3.3.3 KG 430 Lufttechnische Anlagen

Es wird eine vereinfachte kontrollierte Wohnraumlüftung mit Nachströmung über die Fenster gemäß den Anforderungen der bei Erteilung der Baugenehmigung gültigen Vorschriften GEG 2020 unter Einhaltung der DIN 1946 Teil 6 Lüftung zum Feuchteschutz vorgesehen. Angesetzt wird hier nur der erforderliche min. Feuchteschutz nach DIN. Andere Lüftungsstufen werden nicht berücksichtigt. Die Entlüftung der Bäder und Duscbäder erfolgt mit Grund- und Bedarfslüftung feuchtegesteuert.

Die Entlüftung von WC-Räumen erfolgt präsenzgesteuert, bei innenliegenden Räumen über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais.

Die Nachströmung der Zuluft in die Bäder-, WC- und Abstellräume ist über den Türblattabstand zum Boden vorgesehen.

Die Küche ist mit Umlufthaube auszustatten. Ablufthauben mit Außenluftanschluss sind nicht möglich.

Die Nachluft erfolgt über Fensterfalzlüfter in den Wohnbereichen (Fensterbauer)

Die Wohnungen 23,24 und 26 (im Wohnbereich) werden für optionale Klimageräte vorgerichtet.

3.3.4 KG 440 Elektroinstallation: Fa. Scholl

Die Installation wird nach den zur Zeit der Baugenehmigung geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt.

Die Wohneinheiten werden vom Zählerschrank mit Zuleitung und Steuerleitung auf die Unterverteiler in der jeweiligen Einheit und Einzelabsicherungen verkabelt.

Die Installation erfolgt in den Wohnbereichen und im Treppenhaus in Unterputzausführung, in den Keller-, Technik- und Abstellräumen sichtbar in Aufputzausführung. Die Hausanschlüsse für Strom und Medien, sowie die Hauptverteilungen und die Stromzähler werden im Haustechnikraum installiert, die Elektro-Unterverteilungen befinden sich in den einzelnen Wohnungen. Jede Wohnung erhält eine Medienverteilung. In diesem befinden sich die Patchmodule und eine Dreifachsteckdose. In dem Medienverteiler kann z.B. der Router platziert werden. Es wird ein Übertragungsnetz in jeder Wohnung aufgebaut.

Die Festlegung von Steckdosen, Schaltern, Lichtauslässen und sonstigen Elektroinstallationen erfolgt auf der Grundlage der Möblierung, wie sie im Architektenplan dargestellt ist. Im Folgenden sind die Regelausstattungen je Raum bzw. Nutzungsbereich aufgeführt. Bei besonders großen Räumen oder sofern die Raumgeometrie es verlangt werden in Einzelfällen weitere Schalter, Steckdosen oder Lichtauslässe installiert ohne im Einzelnen erwähnt zu werden.

Elektroausstattung:

Die Ausstattung sieht Flächenschalter, Fabrikat Gira oder gleichwertig, Farbe Weiß vor.

Die Schlafräume und Flure werden gemäß § 15 Abs.7 mit Rauchmeldern ausgestattet.

Die Räume erhalten Raumthermostate im Schalterprogramm zur Einzelraumregelung der Fußbodenheizung nach DIN.

Ausstattung je Wohnung:

1 Waschmaschinenanschluss
1 Trockneranschluss für Kondensat-Wäschetrockner
gemäß Planvorgabe.

Flur/Diele:

1 Lichtschaltung mit Lichtschaltern und
1-2 Leuchtenauslässen (Decke) nach DIN
2 Steckdosen
1 Gegensprechstelle Video
2 LED-Aufbau-Downlights

Küche:

1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss (Decke) und
1 Leuchtenanschluss (Wand)
3 Doppelsteckdosen
1 Anschluss E-Herd
1 Anschluss Geschirrspüler
1 Anschluss Kühlschrank
Rollladen-Jalousien-Anschlüsse nach Planvorgabe

Bäder:

1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss (Decke) und
1 Leuchtenanschluss (Wand)
2 Steckdosen
2 LED-Einbau-Downlights
1 Ventilator mit Anschluss (innenliegende Bäder)
Rollladen-Jalousien-Anschlüsse nach Planvorgabe

WC:

1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss (Decke) und
1 Leuchtenanschluss (Wand)
2 Steckdosen
2 LED-Einbau-Downlights
1 Ventilator mit Anschluss
Rollladen-Jalousien-Anschlüsse nach Planvorgabe

Wohn-/Esszimmer:

2 Lichtschaltung mit je
1 Leuchtenanschluss (Decke)
1 Steckdose unter Lichtschalter
3 Doppelsteckdosen
1 TV-Anschluss
1 EDV-Datenanschluss 2-fach Cat 6
Rollladen-Jalousien-Anschlüsse nach Planvorgabe

Zimmer:

1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss (Decke)
1 Steckdose unter Lichtschalter

3 Doppelsteckdosen
1 TV-Anschluss
1 EDV-Datenanschluss 2-fach Cat 6
Rollladen-Jalousien-Anschlüsse nach Planvorgabe

Abstellraum:
1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss (Decke)
1 Steckdosen

Terrassen/Balkone:
1 Lichtschaltung (Kontrollschalter im Innenbereich) mit
1 Leuchtenanschluss einschl. Leuchte gem. Gestaltungskonzept des Architekten
1 Steckdosen

Kellerräume:
1 Lichtschaltung mit
1 Leuchtenanschluss
1 Steckdose
1 Kunststoff Kellerleuchte 10 Watt

Treppenhaus:
Treppenhausbeleuchtung gem. Beleuchtungskonzept des Architekten, Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder

Aussenbeleuchtung für Hauszugang, Gartenzugang:
gem. Beleuchtungskonzept des Architekten

Allgemeinflure, Mülltonnenbereich:
Bedarfsgerechte Ausstattung der allgemein zugänglichen Bereiche mit gestalterisch ansprechenden Wand- und/oder Deckenleuchten, Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder

Garage:
Lichtsteuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder
LED-Langfeldleuchten nach DIN-Lichtberechnung
Vorhaltung von Leerrohren zur Käuferseitigen Installation (Sonderwunsch) von Steckdosen und Wallboxen im Bereich der Garagen und Stellplätze

Sprechanlage:
Gegensprechanlage mit Videomodul am Hauseingang Vorderhaus
Videosprechstellen je Wohnungen, Markenprodukt

Jalousienanlage:
Vorrichtung Wind-/ Sonnenwächter durch den Bauträger, incl Leerrohrsystem zur bauseitigen Nachrüstung wohnungsweise Zentralsteuerung der Raffstoreanlagen durch den Käufer (Sonderwunsch)

Anschlüsse von Lampen/Beleuchtung und sonstigen elektrischen Geräten (z.B. Küchengeräte) sind nicht im Preis inbegriffen und müssen direkt mit dem Elektriker vereinbart werden.

Auf dem südlichen Steildach des Hinterhaus 1 wird nach PV Anlagen Verordnung eine PV- Anlage errichtet. Genutzt wird der Strom für den Betrieb aller elektrischer Installationen des Gemeinschaftseigentums wie. z.B: Allgemeinbeleuchtung.

- 3.3.5 KG 450 Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
Telefon-, Netzwerk- und Kabel-TV-Anschlüssen laut BB. W-LAN-Anschlüsse auf Sonderwunsch möglich.
Medienanschlüsse nach örtlicher Verfügbarkeit.
- 3.3.6 KG 460 Förderanlagen
keine; barrierefrei gem. Din 18040 im Erdgeschoss
- 3.4 **Außenanlagen (KG 500)**
- 3.4.1 KG 510 Geländeflächen
siehe Erdarbeiten
- 3.4.2 KG 520 Befestigte Flächen
Zugang, Wege, Terrassen als sickerfähiges Betonpflaster (Entscheidung des Bauträgers).
Gartenterrassen als Betonplattenbelag d =40 mm im Splittbett
- 3.4.3 KG 530 Baukonstruktionen in Außenanlagen
Einfriedung aus Wandelementen Kiesbeton glatt, h- ca. 50 cm
Müllplatz:
Innenhof – Gemeinschaftseigentum - wird eine als Schlosserkonstruktion gestaltete Müll
Fahrradeinhausung, begrünt mit blühenden Kletterpflanzen realisiert.
- 3.4.4 KG 540 Technische Anlagen in Außenanlagen
Hofablauf zur Entwässerung.
Pollerleuchten gem. Detailfestlegung, Akzentbeleuchtung für Garten, Terrasse.
- 3.4.5 KG 550 Einbauten in Außenanlagen
- 3.4.6 KG 560 Wasserflächen
Keine Leistungen geplant.
- 3.4.7 KG 570 Pflanz- und Saatflächen
Intensive Begrünung gem. Vorgabe des Architekten: Pflanzung Stauden/ Bodendecker, Hecken immergrün
- 3.4.8 KG 590 Sonstige Außenanlagen
Keine Leistungen geplant.
- 3.5 **Ausstattung und Kunstwerke (KG 600)**
- 3.5.1 KG 610 Ausstattung
Küchen können optional erworben werden
Hausnummer gem. Vorgabe des Architekten
- 3.5.2 KG 620 Kunstwerke
Keine Leistung geplant.

4 ANMERKUNGEN

5 GEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB.

Dehnfugen gelten als Wartungsfugen. Die Gewährleistung hierfür beträgt 6 Monate nach der Abnahme.

Leichte Schwundrissbildungen und Setzungen, insbesondere zwischen verschiedenen Baustoffen und witterungsbedingte Abnutzung unterliegen nicht der Gewährleistung.

Die Kellerräume sind Kalträume und für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gegenständen nicht geeignet.

Allgemeine Hinweise

Die Bauausführung erfolgt auf Basis der Baugenehmigung und den derzeit geltenden Vorschriften und Richtlinien, den anerkannten Regeln der Bautechnik und dieser Baubeschreibung. Das angebotene Objekt wird schlüsselfertig erstellt.

Sonderwünsche können nach rechtzeitiger Absprache in einem begrenzten Umfang berücksichtigt werden, solange dadurch der Bauablauf zeitlich und technisch nicht beeinträchtigt wird. Änderungen sind Sonderleistungen, die über die Baubeschreibung hinausreichen, müssen schriftlich frühzeitig vereinbart werden und sind separat zu vergüten.

Für direkte Absprachen und Vereinbarungen (z. B. für zusätzliche Einbauten, Anschlüsse etc.) zwischen Erwerber und Handwerkern übernimmt der Verkäufer keine Verantwortung. Für diese Absprachen sowie für Eigenleistungen ist die Gewährleistung ausgeschlossen.

Maßdifferenzen gegenüber dieser Baubeschreibung sowie den Planungsunterlagen, die sich während der Bauphase ergeben und Änderungen (z. B. zusätzliche Stützen, Verkofferungen, Deckenabhängungen etc.) aus denkmalrechtlichen, technischen-, statischen- sowie genehmigungsrechtlichen Gründen bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Schnitten gezeigten Stockwerkshöhen beziehen sich auf die Rohmaße. Die lichte Raumhöhe wird sich durch teilweise Abhängung der Decken und den Bodenaufbau verringern.

Die abschließende Leitungsführung der Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsleitungen steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Es müssen Abkofferungen oder abgehängte Decken diesbezüglich akzeptiert werden.

Abweichungen zur Baubeschreibung sind zulässig, soweit eine gleichwertige Ausführung erfolgt. Der Festpreis bleibt hiervon unberührt. Minderleistungen werden nicht vergütet.

Aus Sicherheitsgründen kann die Baustelle nur in Abstimmung mit der Bauleitung betreten werden. Das Betreten erfolgt auf eigene Gefahr.

Der Einzug, sowie die Schlüsselübergabe erfolgt nach der Abnahme.

Gezeigte Illustrationen sind unverbindlich und können von der tatsächlichen Planung und Ausführung noch abweichen. Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den ausgewiesenen Gesamtkosten nicht enthalten.

Heidelberg, 12.05.23