



## BAUBESCHREIBUNG

### BAUVORHABEN

Sanierung des Anwesens  
Friedensstraße 5  
69121 Heidelberg

### BAUHERR

Friedensstraße-UG  
Theaterstraße 18  
69117 Heidelberg

### ARCHITEKT

kochhan + weckbach architekten GbR  
Schröderstraße 45  
69120 Heidelberg

Tel. 06221 / 502 99 00  
Fax 06221 / 502 99 20  
info@kochhan-weckbach.com  
www.kochhan-weckbach.com

Stand 02.08.2018

## ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

### Wohnen in der Friedensstraße 5

Das ruhige Anwesen befindet sich im Ortskern von Handschuhsheim mit 3 Wohnhäusern:

Vorderhaus  
mit 3 großzügigen Wohnungen  
und ca. 243 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Mittelhaus  
als Maisonette-3 Zimmer-Wohnungshaus  
mit ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Hofhaus  
mit 2 großzügigen Maisonette-Wohnungen  
und ca. 232 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 1. GRUNDLAGEN

Öffentlich-Rechtliche	Landesbauordnung Baden-Württemberg, Stand Januar 2014 Auflagen der Baugenehmigung
Technische	Anerkannte Regeln der Baukunst Technische Vorschriften der VOB Teil C Einschlägige DIN-Normen für Baustoffe und Bauteile; insbesondere der nachstehenden Verordnungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Brandschutzverordnung nach DIN 4102</li> <li>- Energieeinsparverordnung nach EnEV 2009</li> <li>- Erneuerbare Energien Wärmegesetz nach EEWärmeG 2008</li> <li>- Schallschutzverordnung nach DIN 4109, Beiblatt 2</li> <li>- Planungen und Vorgaben der Architekten und Fachingenieure</li> </ul>

## 2. ERSCHLIESSUNG (ÖFFENTLICHE UND NICHTÖFFENTLICHE)

- Wasseranschluss
- Gasanschluss
- Elektroanschluss
- Telefonanschluss
- Antennenanschluss als Kabelanschluss
- Abwasseranschluss

## 3. ROHBAUARBEITEN / KONSTRUKTION

<b>Gründung</b>	Bestands- Einzel- bzw. Streifenfundamente oder Bodenplatte.
<b>Wände</b>	<p><u>Bestands-Außenwände</u> Starkes Ziegel- oder Sandsteinmauerwerk als Bestandswände. Außenwandflächen die ergänzt werden müssen, werden als Massivmauerwerk hergestellt. Eine Trockenlegung der Bestands-Kellerwände wird nicht durchgeführt.</p> <p><u>Bestands-Innenwände</u> Ziegelmauerwerk oder Fachwerkwände als Bestandswände.</p> <p><u>Innenwände</u> Neue tragende Innenwände und Wohnungstrennwände werden in Mauerwerk bzw. Stahlbeton, entsprechend den statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen hergestellt. Nichttragende Innenwände werden als verputzte Kalksandsteinwände oder Gipsplatten- bzw. Gipsständerwände hergestellt.</p>
<b>Geschossdecken</b>	Alle Geschossdecken als vorhandene Holzbalkenkonstruktionen werden instand gesetzt. Neue Geschossdecken werden als Holzbalken- oder Stahlbetondecken nach statischem Erfordernis hergestellt.

<b>Geschosstreppen</b>	<p>Die vorhandenen Treppenläufe des Treppenhauses werden, einschl. Treppengeländern und Handläufen, restauriert und ergänzt. Die Unterseiten werden, falls erforderlich brandschutztechnisch verkleidet.</p> <p>Maisonette-Treppen werden als lackierte Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen hergestellt (auf Sonderwunsch auch als Ganzholztreppe möglich).</p>
<b>Balkone</b>	<p>Die Balkone werden in Stahl- oder Stahlbetonkonstruktion im Vorderhaus und in Massivbauweise für das Hofhaus gem. statischer Erfordernis ausgeführt. Die Belag-Oberflächen werden als fertig Beton (eingefärbter Beton als Sonderwunsch möglich), Holzrost oder Betonwerkstein-Belag ausgeführt.</p>
<b>Dachkonstruktion</b>	<p>Die vorhandene Dachkonstruktion wird instandgesetzt und in Teilbereichen nach statischen Erfordernissen ergänzt.</p> <p>Die Wärmedämmung im Dach wird gemäß der neuesten Wärmeschutzverordnung ausgeführt.</p> <p>Die Dachgauben werden nach statischen Erfordernissen erstellt. Alle sichtbaren Holzteile werden gehobelt ausgeführt und erhalten einen deckenden Anstrich.</p>
<b>Dachdeckung und Spenglerarbeiten</b>	<p>Die Dachflächen des Bestandsgebäudes werden mit Tonziegeln auf Lattung mit Unterspannbahn gedeckt.</p> <p>Regenrinnen, Fallrohre, Abdeckungen sowie Blechverwahrungen werden in Titan-Zinkblech ausgeführt.</p>
<b>4. AUSBAU</b>	
<b>Fenster</b>	<p>Alle Fenster werden als weiße oder holzfarbene Holzfenster erneuert. Die Isolierverglasung der neuen Fensterelemente entspricht der aktuellen Wärmeschutzverordnung. Die zu öffnenden Flügelteile werden mit einem Dreh-Kipp- oder Dreh-Beschlag ausgeführt.</p> <p>Die Innenfensterbänke werden lackiert in Holz ausgeführt.</p>
<b>Sonnenschutz</b>	<p>Rollläden werden bei technischer Möglichkeit in Kunststoff und mit Elektroantrieb ausgeführt.</p>
<b>Fassadenarbeiten</b>	<p>Der Außenputz der Fassaden wird ergänzt und überarbeitet. Sämtliche Sandsteinteile werden fachgerecht überarbeitet.</p>
<b>Putzarbeiten innen</b>	<p>Die vorhandenen Putzoberflächen werden überarbeitet und ergänzt. Neue massive Innenwände werden mit einem einlagigen Innenputz versehen. Gips- oder Trockenbauwände werden gespachtelt. Die Außenwände der vorhandenen Gebäudeteile werden innenseitig gedämmt.</p>
<b>Metallbuarbeiten</b>	<p>Neue Balkon-, Terrassen-, und alle anderen Außengeländer bestehen aus feuerverzinktem Stahlwerk.</p> <p>Stahltüren als Feuerschutztüren werden entsprechend den behördlichen Auflagen eingebaut.</p>

Sämtliche Haus- und Abschlusstüren werden mit Profil-Zylinderschlössern über eine Schließanlage abgesichert.

### **Estricharbeiten**

Neue Böden (außer Bestandsdielenböden) werden mit einem schwimmenden Zement-, Anhydrit-, Gussasphalt- oder Trocken-Estrich gemäß DIN 4108 und 4109 (Schall- und Wärmeschutz) ausgeführt.

### **Fliesenarbeiten**

Die Wandflächen in den Bädern werden wie folgt mit Fliesen belegt:

- ca. 2,10 m hoch im Duschbereich
- ca. 1,20 m hoch im Bereich Waschtisch, Badewanne und WC
- alle restlichen Wandflächen werden nicht gefliest
- An allen Wänden ohne Wandfliesen wird ein Fliesensockel angebracht.

Die Wandflächen in den WC's werden wie folgt mit Fliesen belegt:

- alle Wandflächen umlaufend ca. 1,20 m hoch

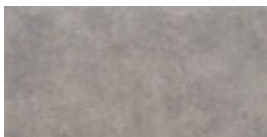
Bäder und WC's erhalten einen keramischen Bodenbelag mit Fliesensockel.

Abgeschlossene Küchen erhalten soweit es sich nicht um denkmalgeschützte Böden handelt einen keramischen Bodenbelag mit Fliesensockel.

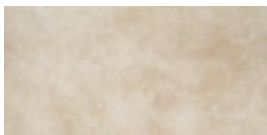
Für die vorgenannten gefliesten Flächen kann als Standard-Ausführung (ohne Mehrkosten) zwischen folgenden keramischen Fliesen oder Feinsteinzeug-Fliesen im Format 30 x 60 cm gewählt werden:



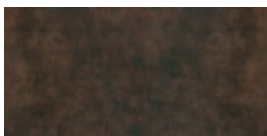
Variante 1:  
Feinsteinzeug-Fliese (scharfkantig) im Format 30 x 60 cm im Farbton „anthrazit“



Variante 2:  
Feinsteinzeug-Fliese (scharfkantig) im Format 30 x 60 cm im Farbton „grau“



Variante 3:  
Feinsteinzeug-Fliese (scharfkantig) im Format 30 x 60 cm im Farbton „beige“



Variante 4:  
Feinsteinzeug-Fliese (scharfkantig) im Format 30 x 60 cm im Farbton „braun“

Variante 5:  
Keramische Fliese (scharfkantig) im Format 30 x 60 cm im Farbton weiß

**Selbstverständlich können nach entsprechender Bemusterung und Klärung der Kosten (direkt mit der ausführenden Firma) auch alle anderen Fliesenbeläge realisiert werden. In diesem Fall gilt für die Verrechnung ein Materialpreis von 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer für Fliesen im vorgenannten Format in entsprechender Qualität und Verlegeart.**

Die Terrassen- oder Dachterrassen-Beläge werden ebenfalls mit einem Platten- oder wahlweise mit Holzdielen belegt. Der materialpreis beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. Mehrwertsteuer.

## Türen

Die vorhandenen Wohnungsabschlüsse werden entweder instand gesetzt, überarbeitet und neu lackiert.

Neue Wohnungsabschlusstüren (Klimaklasse 3) bestehen aus einem glatten Türblatt, ca. 40 mm, mit Futter und Bekleidung. Diese werden mit Bodentürschließer, 3-fach-Verriegelung und Sicherheitswechselgarnitur ausgestattet.

Alle Abschlusstüren werden mit Zylindern für die Schließanlage ausgerüstet.

Die vorhandenen Türen mit Futter und Bekleidung werden instand gesetzt und neu lackiert.

Neue Innentüren werden als Fertigteiltüren mit Futter und Bekleidung ausgeführt.



Neue Zimmertüren werden ausgestattet mit Drückergarnituren, Typ FSB 1076 oder gleichwertig, Material Aluminium EV1 oder Edelstahl.

## Bodenbeläge

Die vorhandenen Dielen- oder Parkettböden werden überarbeitet, ergänzt, abgeschliffen und versiegelt oder geölt. Falls erforderlich werden Holzböden in Teilbereichen erneuert. Die zum Teil offenen Fugen und das knarrende Geräusch bei alten Dielen- oder Parkettböden sind vorgegeben und sind nicht zu vermeiden.

Alle anderen Wohnräume erhalten einen Weichholz-Dielenboden, Holzart Kiefer oder Lärche oder einen Parkett-Bodenbelag aus 8 mm Massiv-Mosaikparkett, Holzart Eiche mit Parkett-Sockelleisten. Der Materialpreis für alle neuen Parkett- oder Dielenböden beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup>, incl. Mehrwertsteuer.

Nassräume und abgeschlossene Küchen erhalten einen keramischen Bodenbelag mit Fliesensockel. Ausführung siehe Fliesenarbeiten.

Die Wand- und Deckenflächen aller Wohnräume werden mit Glasvlies tapeziert und weiß gestrichen.

Die nicht gefliesten Wandflächen von Nass- und Nebenräumen erhalten einen deckenden, weißen Anstrich.

Die Wand- und Deckenflächen (teilweise Gewölbedecken) in Keller-räumen werden gereinigt und falls erforderlich gestrichen.

Sämtliche Holz- und Eisenteile im Gebäude werden mit Anstrich versehen.

Die Malerarbeiten im Treppenhaus werden in Abstimmung mit der Denkmalpflege festgelegt.

#### Malerarbeiten

Alle Wand- und Deckenoberflächen werden als glatte Q2-Qualität-Oberflächen weiß gestrichen bei Bedarf mit Malervlies ausgeführt.

### 5. TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG

#### Heizungsinstallation

Die Wohnungen werden über eine Gasbrennwerttherme, die im Vorderhaus Technikraum steht, beheizt. Die Heizungsanlage wird über eine Außensteuerung mit Zeitschaltuhr und Nachtabsenkung geregelt. Die Warmwasserversorgung erfolgt in jeder Wohnung in einer eigens hierfür installierten Wohnungsstation. Diese wird über die Heizungsanlage vom Vorderhaus mit Vor- & Rücklauf mit Pässstück für den Wärmemengenzähler und einem Kaltwasseranschluss mit Wasserzähler versorgt.

Die Einheiten werden nach Wärmebedarfsberechnung mit Kompakt-Heizkörpern mit Thermostatventilsteuerung ausgestattet und die Bäder mit Elektro-Handtuch-Wärmekörper ausgestattet.

#### Sanitärinstallation

Die Gebäude werden über ein ausreichend dimensioniertes Ver- und Entsorgungssystem an das öffentliche Netz angeschlossen.

Die Rohrleitungen werden in Edelstahl oder Kunststoff und die Verteilungsleitungen in Kunststoff ausgeführt.

Abwasser-Falleitungen werden in Stahlguss- oder Kunststoff- und die Anschlussleitungen in PVC-Material gemäß den Schallschutzbestimmungen ausgeführt.

Sämtliche Leitungen werden gegen Wärmeverluste und zur Vermeidung von Schallbrücken gedämmt.

Die Verbrauchsmessungen von Warm- und Kaltwasser finden jeweils in der Wohnung statt, das heißt die Mengenzähler werden von den Eigentümern geleast (die Kosten können bei Vermietung auf die Miete umgelegt werden) oder gekauft.

Die Grundausstattung aller Nassräume erfolgt gemäß Vertragsplänen im Maßstab 1:100 und der nachfolgenden Aufstellung.

#### Waschtisch



Fabrikat	Sanibel, Serie "2000 KERAMIK"
Größe	600 x 460 mm
Farbe	weiß



#### Handwaschbecken

Fabrikat	Sanibel, Serie "2000 KERAMIK"
----------	-------------------------------

Größe 450 x 350 mm  
Farbe weiß

Waschtisch-Einhebelmischbatterie mit Excentergarnitur

Fabrikat Sanibel, Serie "2000 SERIE"  
Oberfläche verchromt

Wandhängende WC-Anlage (Tiefspül-WC)



mit Einbauspülkasten, Zweimengenspültaste und Klosettsitz mit Deckel

Fabrikat Sanibel, Serie "2000 KERAMIK"  
Farbe weiß



Badewanne aus Stahl, emailliert

Fabrikat Sanibel, Serie „1001 PURE“  
Größe 1700 x 750 mm oder 1600 x 750 mm  
Farbe weiß



Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterien  
AP DN 15 mit verdeckten S-Anschlüssen

Fabrikat Sanibel, Serie "2000 SERIE"  
Oberfläche verchromt

Dusche bodenbündig, gefliest mit Bodeneinlauf

Größe ca. 900 x 750, 800 x 800 oder 900 x 900 mm



Einhebel-Brausebatterie  
AP DN 15 mit verdeckten S-Anschlüssen

Fabrikat Sanibel, Serie "2000 SERIE"  
Oberfläche verchromt



Handbrausegarnitur

Fabrikat Sanibel, Serie "1001 PURE"  
Ausführung verchromt





### WC-Papierhalter

Fabrikat Sanibel, Serie "4001 STYLE"  
Ausführung verchromt



### Handtuchhalter, 2-teilig

Fabrikat Sanibel, Serie "1001 PURE"  
Ausführung verchromt



### Badetuchhalter

Fabrikat Sanibel, Serie "2000 SERIE",  
Länge ca. 600 – 800 mm  
Ausführung verchromt

### Kristallglas-Spiegel mit geschliffenen Kanten

Größe 80 x 60 cm (Bäder / Duschbäder)  
Größe 60 x 45 cm (WC's)

### Allgemein:

Die Duschen werden begehbar, mit kleinem Absatz und abgedichtet hergestellt.

Alle Terrassen und Dachterrassen werden mit frostsicherem Außenwasserhahn ausgestattet.

## **Elektroinstallation**



Wohn- / Essräume

Die Installation wird nach den derzeit geltenden VDE-Bestimmungen sowie nach den technischen Anschlussbedingungen des Stromversorgungsunternehmens hergestellt.

Die Ausstattung erfolgt mit Großflächenschalter, Fabrikat Gira, Serie Standard 55 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.

- 2 Ausschaltungen (Serienschaltung)
- 2 Beleuchtungsanschlüsse (Deckenleuchte)
- 1 Steckdose ggf am Schalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Medien-Leerdose (nur verkabelt)
- 1 Antennendose

Zimmer	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Ausschaltungen (Serienschaltung)</li> <li>2 Beleuchtungsanschlüsse (Deckenleuchte)</li> <li>1 Steckdose unter dem Schalter</li> <li>3 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Medien-Leerdose (nur verkabelt)</li> <li>1 Antennendose</li> </ul>
Küchen (abgeschlossene Küchen)	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Ausschaltungen (Serienschaltung)</li> <li>2 Beleuchtungsanschlüsse (Deckenleuchte und Oberschrank, auf Höhe 10 cm unter Decke)</li> <li>1 Steckdose unter dem Schalter</li> <li>1 Steckdose für Dunstabzug</li> <li>2 Steckdosen für Kühlschrank / Gefrierschrank</li> <li>1 Steckdose für Geschirrspülmaschine</li> <li>1 Herdanschlussdose</li> <li>3 Doppelsteckdosen</li> </ul>
Bäder / Duschbäder	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>4 Deckenstrahler und Spiegelleuchte (auf Höhe ca. 1,90m)</li> <li>1 Waschmaschinenanschlussdose (evtl. in Küche oder Hauswirtschaftsraum)</li> <li>2 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Raumentlüftung</li> </ul>
Flure	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Taster- oder Wechselschaltung</li> <li>4 Deckenstrahler (für Maisonette-Wohnungen je Etage)</li> <li>1 Steckdose unter dem Schalter</li> <li>1 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Medien-Leerdose (nur verkabelt)</li> <li>Gegensprechanlage</li> </ul>
WC's	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Beleuchtungsanschluss</li> <li>1 Raumentlüftung</li> </ul>
Balkone / Terrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung (von innen schaltbar)</li> <li>1 Beleuchtungsanschluss</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Kellerräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschaltung</li> <li>1 Decken- oder Wandleuchte als Schiffsarmatur</li> <li>1 Steckdose</li> </ul>
Allgemein	<p>Beleuchtung in allen Hauszugängen, Treppenhäusern und Fluren in ausreichender Zahl. Beleuchtung in den Garagengeschossen nach Erfordernis.</p> <p>Klingelanlage und Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner an der Haustür. Die Klingelanlage ist mit einer Video-Kamera straßenseitig und Monitore in den Wohnungen ausgeführt.</p> <p>Alle Schlafräume und die Rettungswege zu den Schlafräumen werden</p>

mit Rauchmelder ausgestattet.

Der Antennenanschluss wird als Kabelanschluss ausgeführt. Die Installation einer Satelliten-Anlage ist nicht vorgesehen.

#### **Lüftungsinstallation**

Die Entlüftung der innenliegenden Bäder, Duschen und WC's erfolgt durch mechanische Luftabsaugung (mit Nachlaufsteuerung) über Dach, Zuluft über Türgitter oder Türblattabstand zum Boden.

Zur Entfeuchtung der Wohnräume werden in Bad oder WC die Entlüfter 2-stufig eingebaut. Die Nachströmung der erforderlichen Luft erfolgt über Zuluftelemente im Fensterfalz.

#### **Außenanlagen**

Der gemeinschaftlich genutzte Innenhof wird in Teilbereichen als Freibereich begrünt und die Erschließungswege in Pflaster, Splitt oder Kies ausgeführt.

Für die im Hof angelegten überdachten Fahrradstellplätze wird für je 2 Fahrräder, also je Wohnung je eine abschließbare E-Bike Ladestation angelegt.

#### **Briefkastenanlage**

Die Briefkastenanlage befindet sich im Bereich des Hauszuganges.

#### **Sonderwunsch-Bemusterung**

**Die in der Baubeschreibung aufgeführten Ausstattungen stellen die Grundausrüstung da. Nach entsprechender Bemusterung und Klärung der Kosten (direkt mit der ausführenden Firmen) kann die Ausstattung individuell geändert werden. Beratungskosten werden nach Aufwand abgerechnet.**

#### **Allgemein**

Alle Zahlen, Berechnungen und sonstige Angaben wurden mit größter Sorgfalt und entsprechend dem Stand der Exposés erstellt.

Alle vorstehend aufgeführten Leistungen werden auf der Basis der Baugenehmigung und der geltenden Vorschriften und Rechte nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik ausgeführt.

Dauerelastische Fugen gelten als Wartungsfugen. Diese sind aus der 5-jährigen Gewährleistung ausgeschlossen.

Das eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und ist in den ausgewiesenen Gesamtkosten nicht enthalten.

Soweit sich aus behördlichen, bautechnischen oder architektonischen Gründen Änderungen gegenüber der Planung und / oder der Baubeschreibung ergeben, bleiben derartige Änderungen ausdrücklich vorbehalten, sie dürfen jedoch keinen Einfluss auf die Nutzung und die Qualität des Gebäudes haben. Soweit abweichend von der Baubeschreibung andere Materialien verwendet werden müssen diese qualitativ und preislich gleichwertig mit den ausgeschriebenen Materialien sein. Jegliche Änderungen müssen für den Käufer zumutbar sein. Der Festpreis bleibt davon unberührt.