



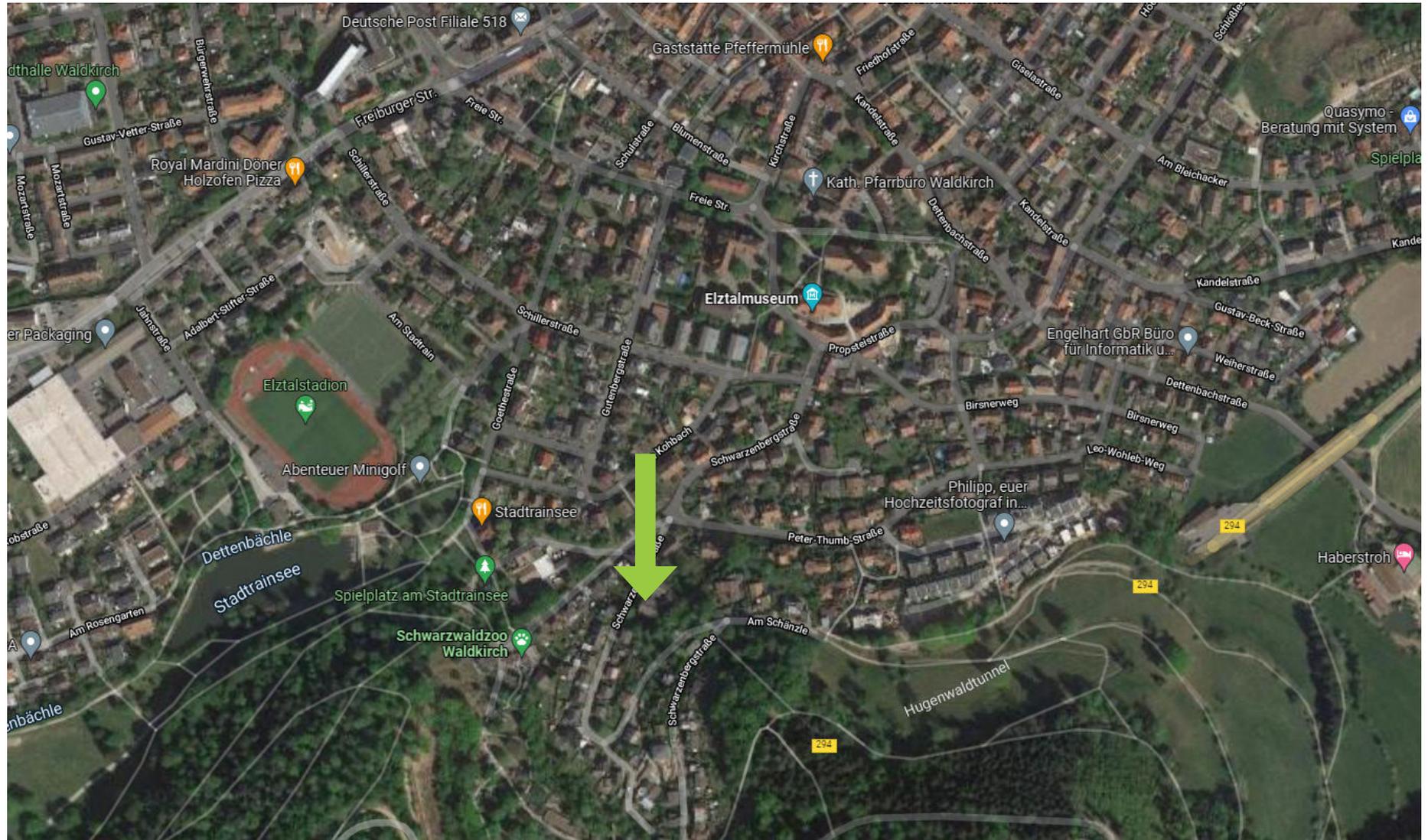
# RegioWerk



NEUBAU VON ZWEI MEHRFAMILIENHÄUSER - BHG „Felsenkeller“, Waldkirch



## ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL



Bushaltestelle in ca. 700m - direkte Bahnverbindung nach Freiburg - in ca. 1,1km Entfernung



# LAGEPLAN





## GESAMTKONZEPT

### BHG „Felsenkeller, Waldkirch“

In Nähe der Stadtmitte Waldkirchs, entstehen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 32 Wohneinheiten in einer moderierten Bauherrengemeinschaft.

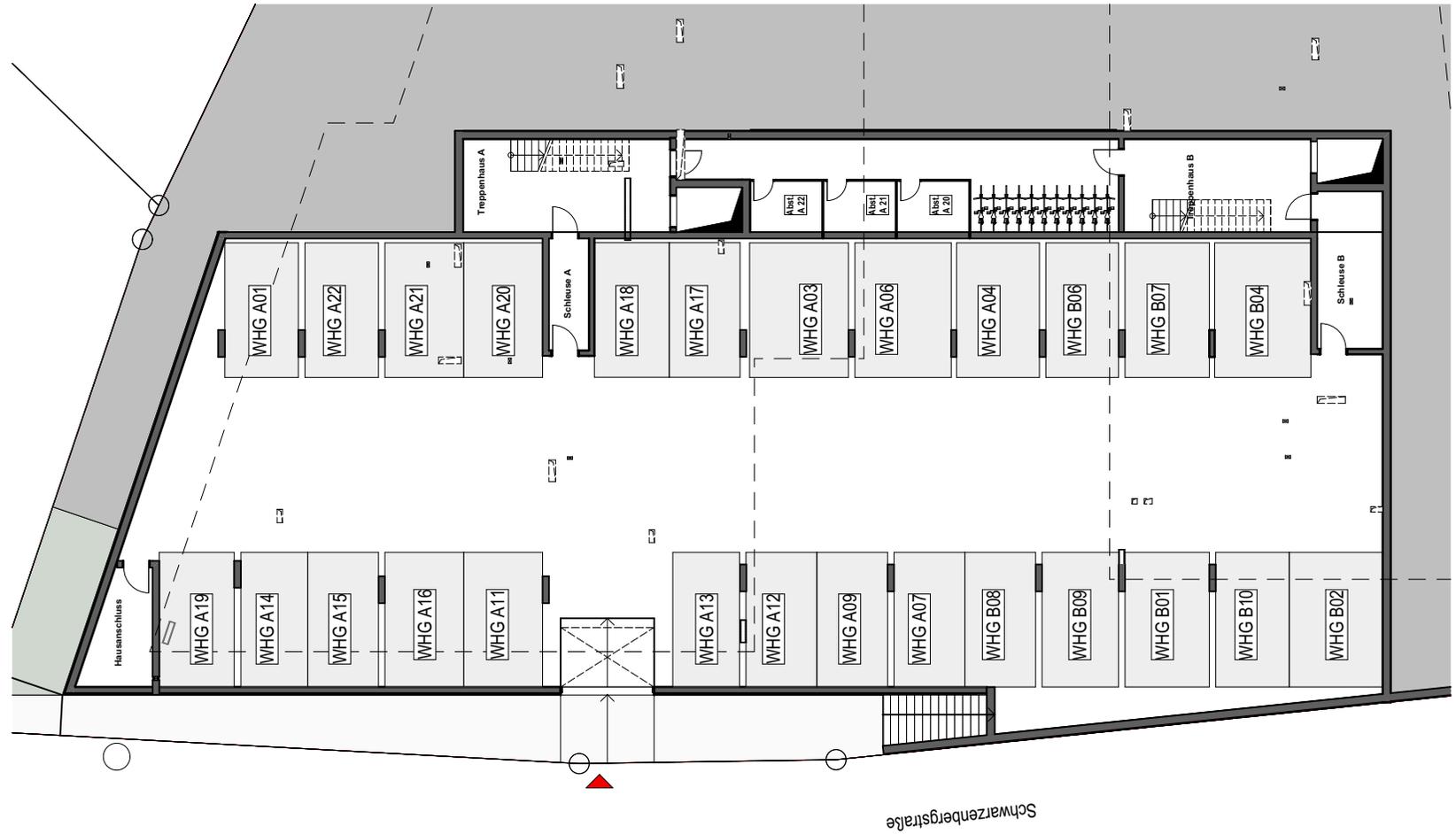
Nachhaltig: Effizienzhaus 55 (GEG)

- 2-, 3 -, und 4- Zimmer Wohnungen
- mit Loggia und/oder Dachterrasse
- Wohnungen barrierefrei zugänglich und zum Teil barrierefrei nutzbar
- Tiefgarage oder Stellplätze im freien
- Holzpellettheizung





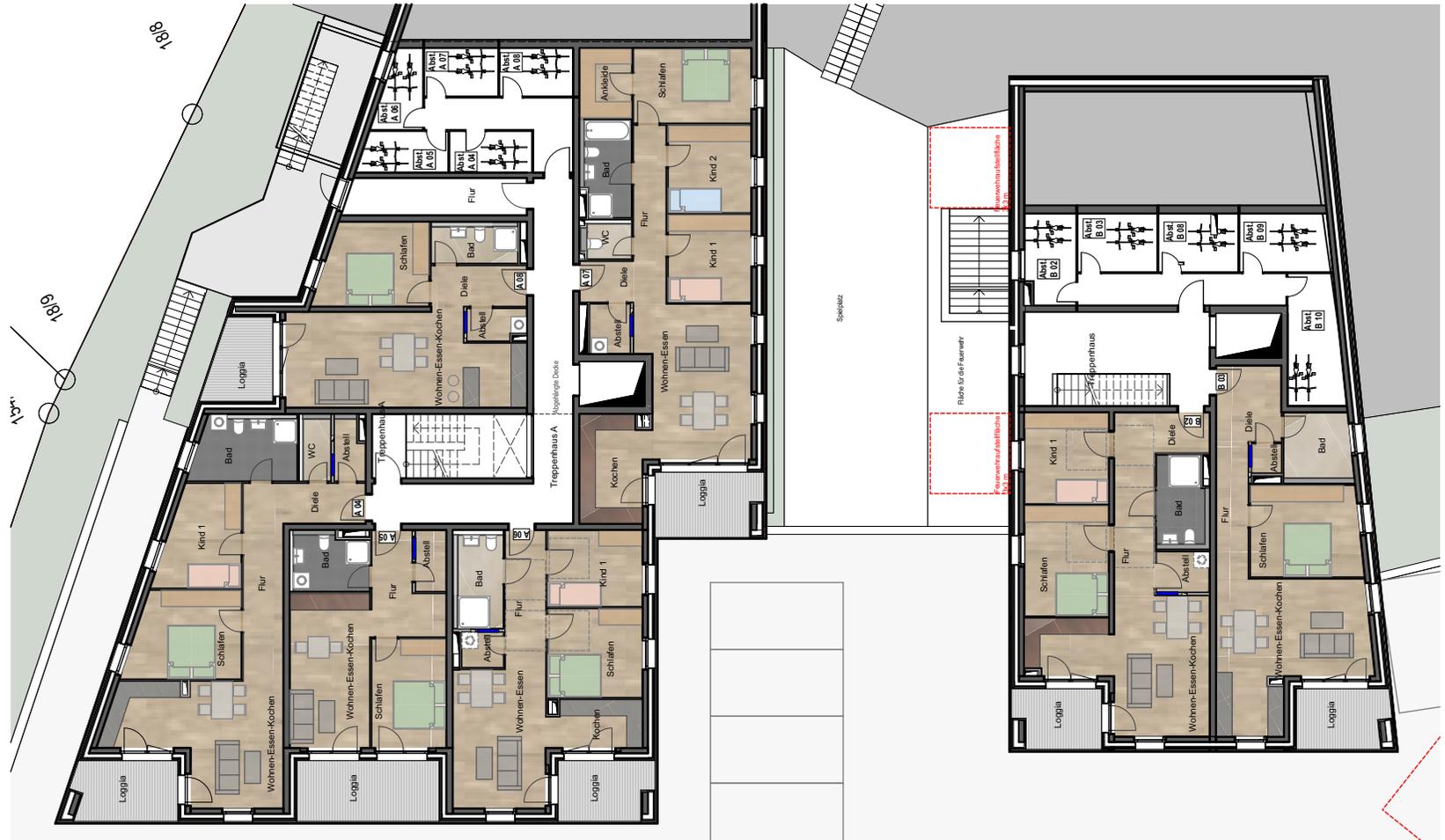
# UNTERGESCHOSS/ TIEFGARAGE







# 1.OBERGESCHOSS GESAMT



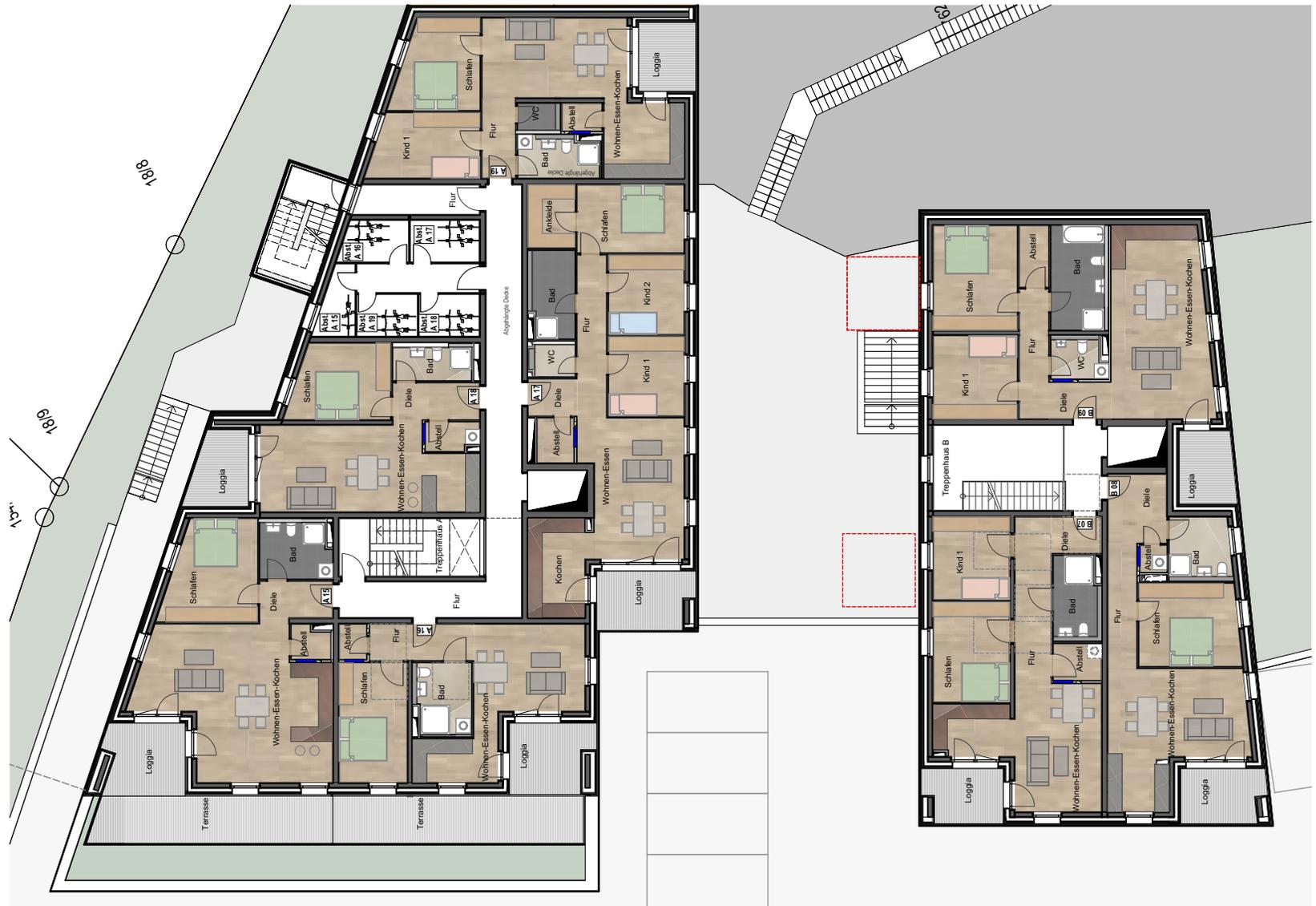


## 2.OBERGESCHOSS GESAMT





### 3.OBERGESCHOSS GESAMT



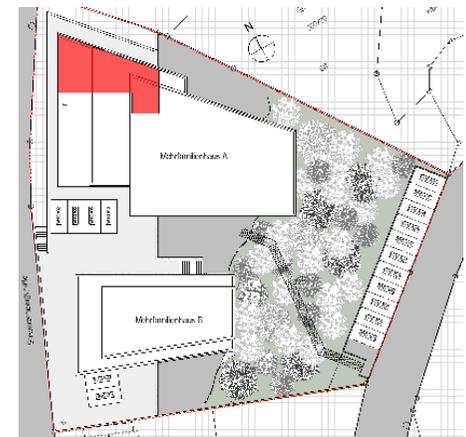




# WOHNUNG A01, A04, A09

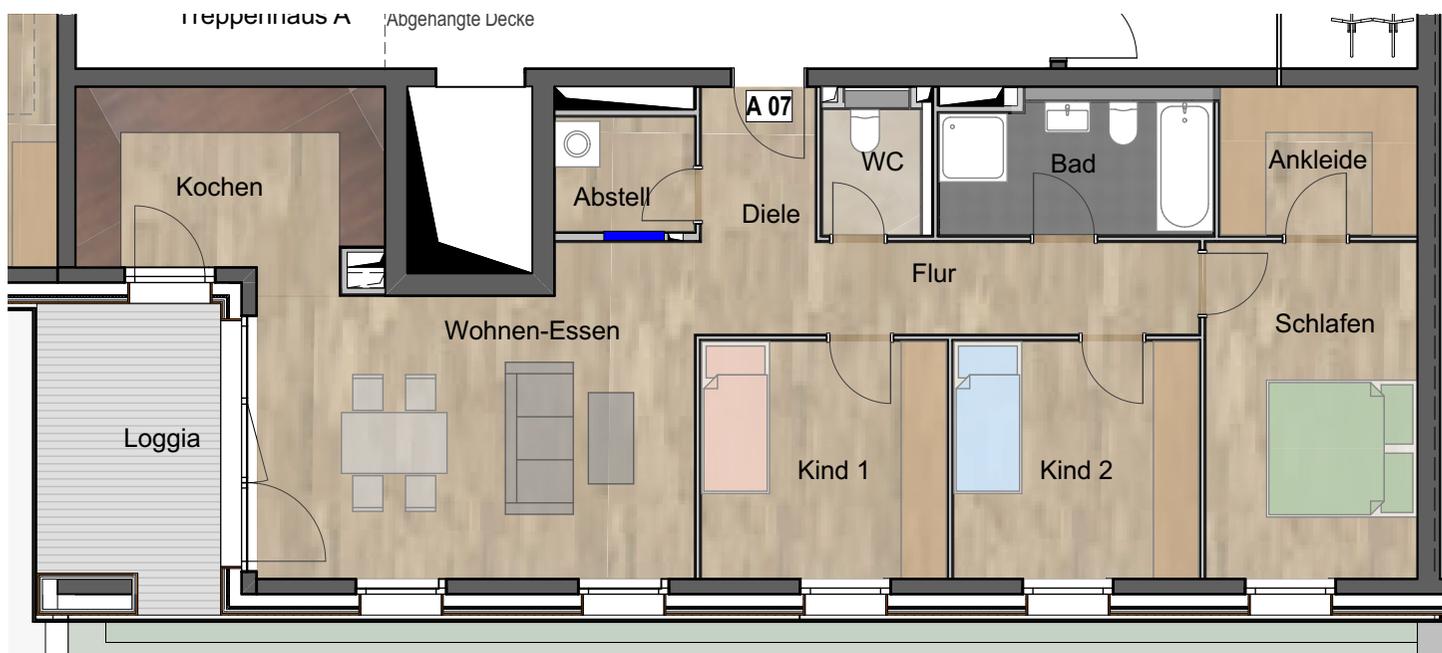


Wohnfläche	
Wohnung A01	ca. 82,34 m <sup>2</sup>
Wohnung A09	ca. 81,71 m <sup>2</sup>

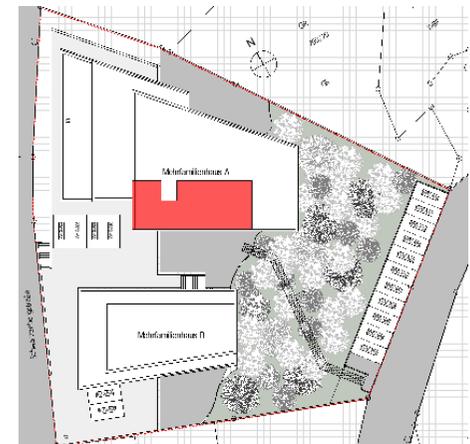




# WOHNUNG A07

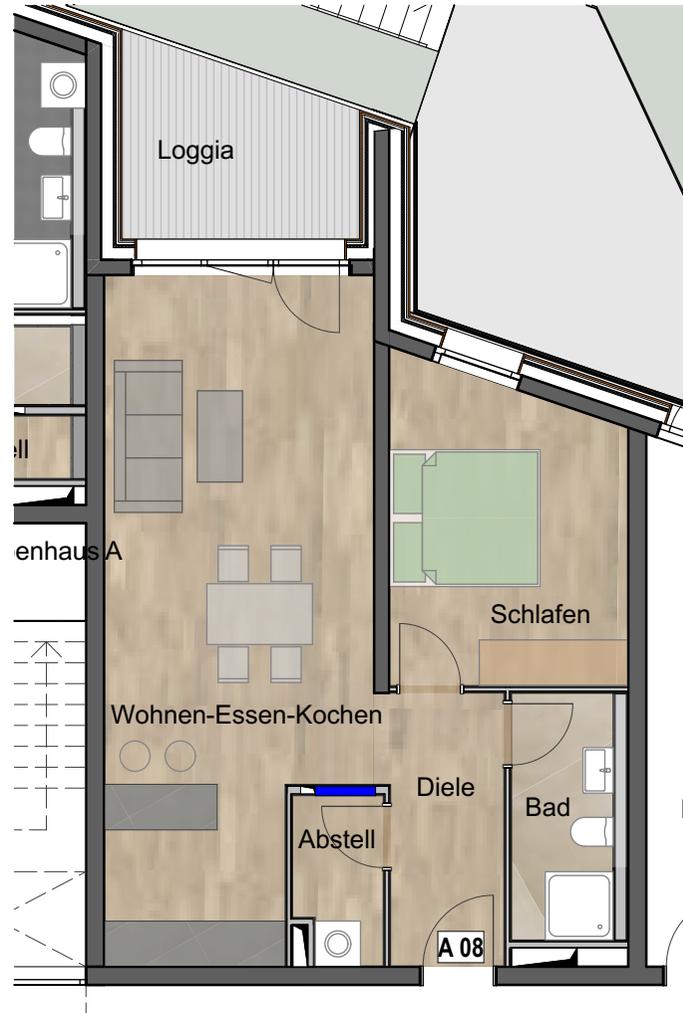


Wohnfläche	
Wohnung A07	ca. 97,33 m <sup>2</sup>
Wohnung A12	ca. 97,33 m <sup>2</sup>





# WOHNUNG A18



Wohnfläche	
Wohnung A13	ca. 57,66 m <sup>2</sup>
Wohnung A18	ca. 57,66 m <sup>2</sup>

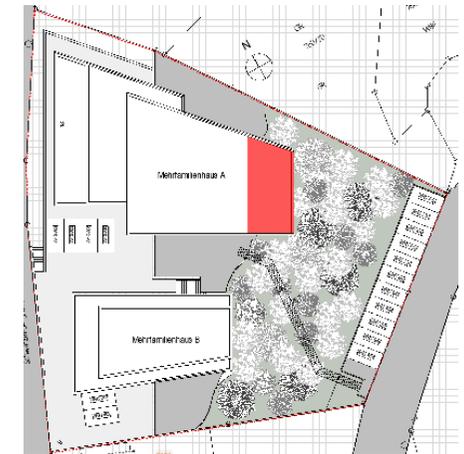




# WOHNUNG A19, A22



Wohnfläche	
Wohnung A19	ca. 70,62 m <sup>2</sup>
Wohnung A22	ca. 70,62 m <sup>2</sup>

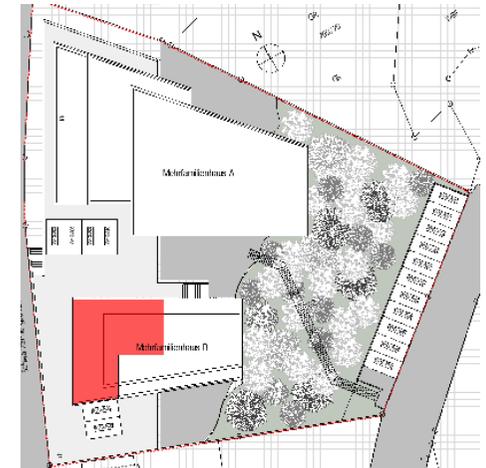




# WOHNUNG B01

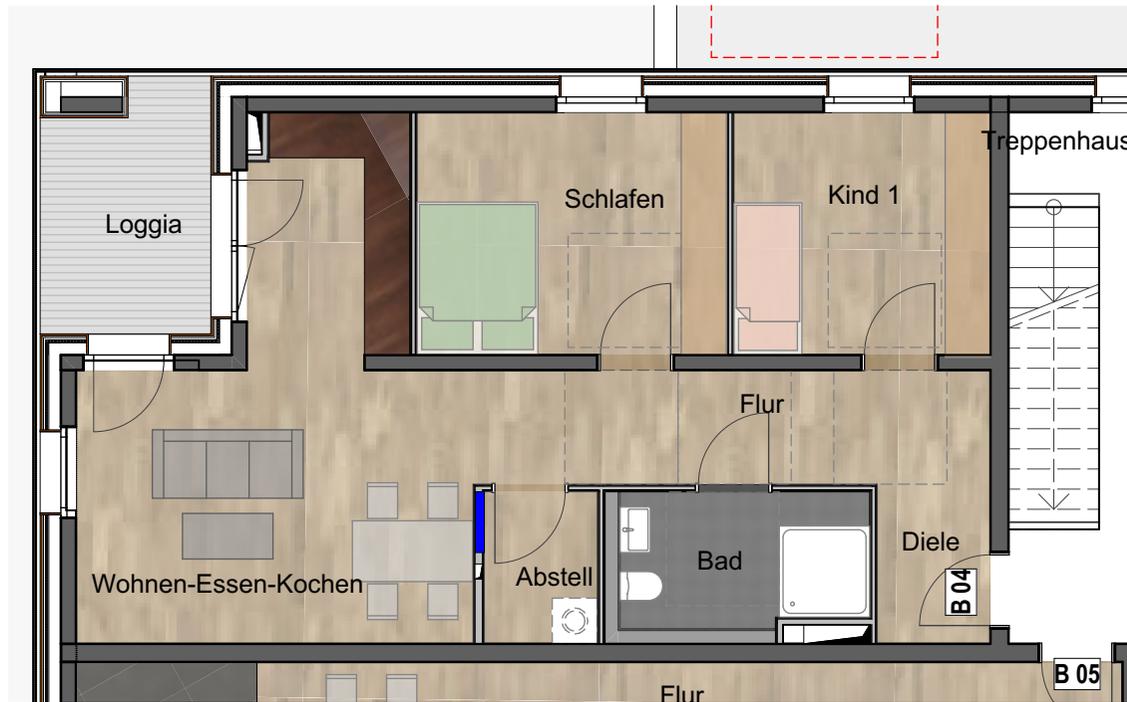


Wohnfläche  
Wohnung B01 ca. 105,77m<sup>2</sup>

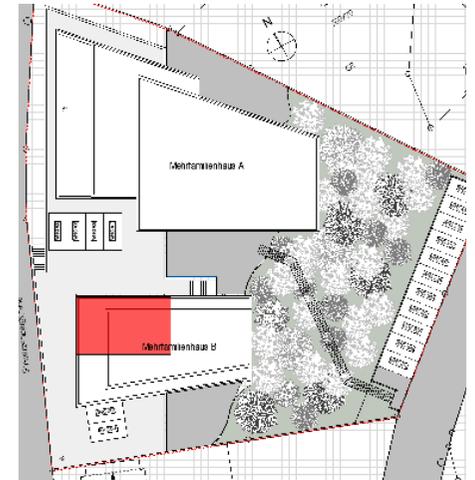




# WOHNUNG B02, B07



Wohnfläche	
Wohnung B02	ca. 75,16 m <sup>2</sup>

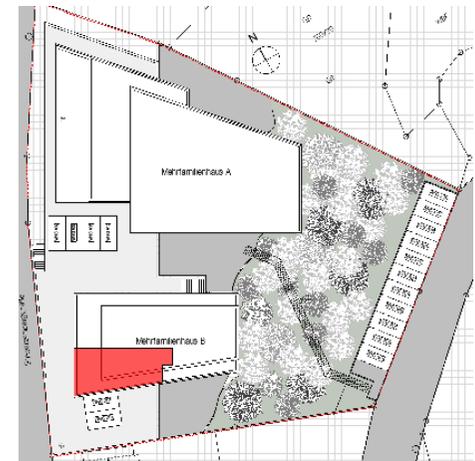




# WOHNUNG B05, B08



Wohnfläche	
Wohnung B08	ca. 64,19 m <sup>2</sup>





## WOHNUNG B06, B09



Wohnfläche	
Wohnung B06	ca. 88,69 m <sup>2</sup>
Wohnung B09	ca. 88,72 m <sup>2</sup>





# ANSICHT VON SCHWARZENBERGSTRASSE





# ANSICHT VON ELZACH - Haus A





# ANSICHT VON HAUS B - Haus A





# ANSICHT VON HAUS A - Haus B





# ANSICHT VON FREIBURG - Haus B





## VERTEILUNG DER KOSTEN AUF DIE EINZELNEN EINHEITEN - Haus A

### EG

WE A01 (3-Zimmer)	mit ca.	82,34 m <sup>2</sup>	=	435.343,65 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE A02 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A03 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft

### 1.OG

WE A04 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A05 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A06 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A07 (4-Zimmer)	mit ca.	97,33 m <sup>2</sup>	=	529.555,95 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE A08 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft

### 2.OG

WE A09 (3-Zimmer)	mit ca.	81,71 m <sup>2</sup>	=	448.802,55 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE A10 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A11 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A12 (4-Zimmer)	mit ca.	97,33 m <sup>2</sup>	=	530.591,25 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz
WE A13 (2-Zimmer)	mit ca.	57,66 m <sup>2</sup>	=	316.284,15 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE A14 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft

### 3.OG

WE A15 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A16 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A17 (4-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A18 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A19 (3-Zimmer)	mit ca.	70,62 m <sup>2</sup>	=	395.484,60 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz



## VERTEILUNG DER KOSTEN AUF DIE EINZELNEN EINHEITEN - Haus A

4.OG

WE A20 (3-Zimmer)	=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A21 (4-Zimmer)	=	Mitglied Baugemeinschaft
WE A22 (3-Zimmer) mit ca. 70,62 m <sup>2</sup>	=	402.214,05 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz

Zuzüglich einem Tiefgaragenstellplatz für je 38.000,00 € (WHG A01, A03, A04, A06, A07, A09, A11, A13, A14, A15, A16, A18)

Zuzüglich einem Außenstellplatz für je 8.000,00 € (WHG A02, A05, A08, A10)

Zuzüglich einem Tiefgaragenstellplatz und einem Außenstellplatz für insgesamt 46.000,00 € (WHG A12, A17, A19, A20, A21, A22)

BHG Mitglieder die nach Baustart eintreten, haben eine zusätzliche Aufwandspauschale zu entrichten.

Es ist zu beachten, dass die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 durchgeführt wurde. Grundflächen von Balkonen und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Bei dieser Berechnung wurden nicht überdachte Terrassen/Balkone zu einem Viertel und überdachte Terrassen/Balkone zur Hälfte angerechnet.

Die Kostengrundlage basiert auf einer Kostenschätzung. Diese Ermittlung dient als erste Überlegung zur Konzeptdarstellung. Änderungen und Abweichungen sind möglich.

Endenergiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 66,20 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B  
wesentlicher Energieträger: Holzpellettheizung, Baujahr Gebäude und Heizung 2023/2024



## VERTEILUNG DER KOSTEN AUF DIE EINZELNEN EINHEITEN - Haus B

EG				
WE B01 (4-Zimmer)	mit ca.	105,77m <sup>2</sup>	=	588.540,00 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz
1.OG				
WE B02 (3-Zimmer)	mit ca.	75,16 m <sup>2</sup>	=	410.550,00 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE B03 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
2.OG				
WE B04 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE B05 (2-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE B06 (3-Zimmer)	mit ca.	88,69 m <sup>2</sup>	=	489.090,00 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz
3.OG				
WE B07 (3-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft
WE B08 (2-Zimmer)	mit ca.	64,19 m <sup>2</sup>	=	357.510,00 € zzgl. einem TG Stellplatz
WE B09 (3-Zimmer)	mit ca.	88,72 m <sup>2</sup>	=	493.680,00 € zzgl. einem TG Stellplatz und einem Außenstellplatz
4.OG				
WE B10 (4-Zimmer)			=	Mitglied Baugemeinschaft

Zuzüglich einem Tiefgaragenstellplatz für je 38.000,00 € (WHG B02, B04, B08)

Zuzüglich einem Außenstellplatz für je 8.000,00 € (WHG B03, B05))

Zuzüglich einem Tiefgaragenstellplatz und einem Außenstellplatz für insgesamt 46.000,00 € (WHG B01, B06, B07, B09, B10)

BHG Mitglieder die nach Baustart eintreten, haben eine zusätzliche Aufwandspauschale zu entrichten.

Es ist zu beachten, dass die Wohnflächenberechnung nach der Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 durchgeführt wurde. Grundflächen von Balkonen und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Bei dieser Berechnung wurden nicht überdachte Terrassen/Balkone zu einem Viertel und überdachte Terrassen/Balkone zur Hälfte angerechnet.

Die Kostengrundlage basiert auf einer Kostenschätzung. Diese Ermittlung dient als erste Überlegung zur Konzeptdarstellung.

Änderungen und Abweichungen sind möglich.

Endenergiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 72,40 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieeffizienzklasse B  
wesentlicher Energieträger: Holzpellettheizung, Baujahr Gebäude und Heizung 2023/2024



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG



RegioWerk GmbH

### BAUBESCHREIBUNG BHG „Felsenkeller“, Waldkirch

Bauvorhaben;	Neubau Wohnanlage mit Tiefgarage Interne Projekt-Nr.: 12-20R
	Schwarzenbergstraße 18, Waldkirch
Bauherren:	<b>BHG „Felsenkeller“</b> vvertr. durch Breisgau Grund und Boden
GmbH & Co. OHG	DDorfstr. 12, 79261 Gutach i. Brsg.

#### Grundzüge

Die zwei Mehrfamilienhäuser befinden sich an der Schwarzenbergstraße in Waldkirch. Die Tiefgarage sowie die oberen Geschosse werden in Massivbauweise erstellt.

Insgesamt beinhalten die zwei Baukörper 32 Wohneinheiten, 22 Wohneinheiten im Haus A und 10 Wohneinheiten im Haus B. Acht Wohnungen sind barrierefrei nutzbar. Alle Geschosse sind über ein Treppenhaus sowie eine Aufzuganlage erschlossen. Als Heizung ist eine Pelletsheizung vorgesehen.

Die Parkplätze für PKW sind in der Tiefgarage und teilweise im Freien, sowie auf einem bereits bestehenden Parkdeck nachgewiesen. Für Fahrräder ist ein separater Raum in der Tiefgarage vorgesehen. Die Müllabstellfläche für Papier- und Restmüll ist im Erdgeschoss in einem separaten Raum geplant, die gelben Säcke müssen im eigenen Kellerraum gelagert werden. Ein Kinderspielplatz ist ebenfalls auf dem Grundstück zwischen den Gebäuden vorgesehen.

Die Betreuung der Gesamtmaßnahme in den Leistungsphasen 1-8 nach HOAI erfolgt über die RegioWerk GmbH, die als Generalplaner auftritt. Die Generalplanerleistungen umfassen die Architektenleistung, die Statik mit Energieeinsparnachweis, sowie die Haustechnikbauleitung. Der genaue Auftragsumfang ergeht aus dem Generalplanervertrag.

Die Haustechnikplanung erfolgt durch die ausführenden Fachfirmen. Planungs- und baubegleitend werden Bauherrenbesprechungen stattfinden, in denen die Bauherren über den Projektstand informiert werden und bei noch notwendigen Entscheidungen zur Planung und Ausführung mitwirken. Die einzelnen Bauherren (Eigentümer der jeweiligen Raumeigentumseinheiten) beauftragen direkt in Abstimmung mit dem Generalplaner Fachfirmen mit der Ausführung der Leistungen. Als Vertragspartner der ausführenden Firmen treten die einzelnen Mitglieder der Bauherrengemeinschaft direkt und getrennt voneinander auf, so dass die Handwerkerrechnungen auch unmittelbar von den Baugruppenmitgliedern bezahlt werden.

Die Kosten für die Erbringung der Leistungen werden von den Fachfirmen vor Beauftragung und Ausführung kalkuliert und vom Generalplaner geprüft.

Selbstverständlich ist auch das Einbringen von Eigenleistungen möglich. Dies jedoch nur bei den Gewerken: Fliesenarbeiten, Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbelagsarbeiten und Innentüren. Eigenleistungen dürfen den Bauablauf jedoch nicht behindern. Falls Eigenleistungen gewünscht werden, ist dies zuvor mit der RegioWerk GmbH zu besprechen.

An dem Grundstück wird Wohnungseigentum begründet.

#### 1. 1. Allgemeine Objektbeschreibung

Die Bauausführung erfolgt nach den geltenden örtlichen Bauvorschriften sowie den Bestimmungen der Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung, die Grundlage der Baugenehmigung ist. Zusätzlich wurden ggf. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von der Landesbauordnung und den örtlichen Bauvorschriften beantragt. Die statische Berechnung erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bauaufsichtlich gültigen DIN 4149 (Erdbebenorm).

Weitere Grundlagen sind die eingeführten DIN-Vorschriften gemäß der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), das Gebäudeenergiegesetz und die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses.



# BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

**Das Bauwerk wird als Effizienzhaus 55EE errichtet.**

Alle Maßnahmen verstehen sich unter Berücksichtigung der üblichen DIN-Toleranzen. Die angegebenen Vermaßungen beziehen sich auf die Rohbaumaße. Hier sind Abweichungen, bzw. Flächen- und Maßreduzierungen durch Putz/Spachtelung zu erwarten. Zeichnerische Ausdrucksmittel wie Einrichtungen, Geräte usw. sind nicht Bestandteil des Gebäudes, soweit sie nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung aufgeführt sind. Änderungen bzw. Abweichungen von den Bauplänen aufgrund behördlicher Auflagen, aus technischen oder architektonischen Gründen, sowie Material- und Ausführungsänderungen nach dem neuesten Stand der Technik bleiben vorbehalten und stellen keine Wertminderung dar.

**Die Baubeschreibung ist Grundlage der Kostenschätzung/Kostenberechnung. Die Kostenschätzung/Kostenberechnung stellt keine Kostengarantie dar.**

## 1.1 Architektenleistungen (Generalplanerleistung)

Der beauftragte Architekt erarbeitet die Ausführungsplanung und überwacht die Bauausführung (Bauleitung). Sonderwünsche sind dem bauleitenden Architekten spätestens bis zur Werkplanungsbesprechung mitzuteilen und mit ihm abzustimmen. Für Eigenleistung besteht keine Haftung durch den Generalplaner.

## 1.2 Statik (Generalplanerleistung)

Die statische Berechnung einschl. ggfs. der Nachweise für Energie- u. Schallschutz werden vom Statiker erstellt. Die statische Berechnung zur Erdbebensicherheit erfolgt auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bauaufsichtlich gültigen DIN 4149.

## 1.3 Vermessung (keine Generalplanerleistung)

Die Einmessung des Bauwerkes und des Schnurgerüstes.

## 1.4 Fachfirmen f. Haustechnik (keine Generalplanerleistung)

Anstelle von Fachingenieuren werden Fachfirmen mit der Planung beauftragt. Richtiges Heizen und Lüften sind Voraussetzung für Wohnbehaglichkeit und eine einwandfreie Wohnhygiene.

## 1.5 Abnahmen

Die Planer beantragen auf Rechnung der Bauherrngemeinschaft alle nach Bauvorschrift notwendigen behördlichen Abnahmen. Das Gebäude kann erst nach der behördlichen Schlussabnahme bezogen bzw. genutzt werden.

## 1.6 Farbkonzept

<b>Außenwand Naturstein</b>	Natursteinplatten nach Festlegung RegioWerk (Alternativ Klinkerriemchen)		
<b>Außenwand Holzschalung</b>	vertikale geschlossene oder Nut- und Feder Holzschalung grau lasiert (nach Wahl des Architekten)		
<b>Fenster</b> Kunststofffenster	Farbgestaltung nach Wahl des Architekten ausen anthrazitgrau / innen weiß		
<b>Jalousien</b> Kasten (hinter Holzschalung)	anthrazitgrau	RAL	7016/
DB 703	Lamellen	anthrazitgrau	RAL 7016/
DB 703	Kurbelgetriebe		
<b>Briefkastenanlage + Klingelanlage</b>	Briefkasten anthrazitgrau	Renz Basic	RAL 7016/
DB 703			
<b>Balkongeländer</b>	feuerverzinkt		
<b>Terrassen-/Loggienbelag</b>	Betonsteinplatten nach Angaben des Architekten		



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

**Bodenbelag Erdgeschoss/Außenanlagen** Betonwerksteinplatten/Pflaster nach Angaben des Architekten

### 2. Funktionale Leistungsbeschreibung

#### 2.1 Kellergeschoss/Tiefgarage

Stahlbeton, nach Gründungserfordernis, wenn notwendig auf Kiesauffüllung oder Recyclingmaterial. Außenwände Stahlbeton.

Perimeterdämmung in Teilbereichen gemäß Vorgaben im Energieeinsparnachweis.

Innenwände gemauert, bzw. aus Stahlbeton, je nach statischer Anforderung, bzw. Vorgaben des Wärmeschutzes.

Decke über KG als Betondecke. In den Keller- und Allgemeinräumen sowie in der Tiefgarage und im Kellergeschoss werden Ver- und Entsorgungsleitungen sichtbar verlegt. Dies betrifft dann auch gemeinsame Leitungen, welche ggf. durch das Sondernutzungsrecht, bzw. Sondereigentum von Tiefgaragenstellplätzen/Kellerräumen geführt werden.

Die untergeordneten Technik- bzw. Kellerräume erfüllen, was Belichtung, Beheizung und Belüftung angeht, **nicht** die Anforderungen an eine „anspruchsvolle Nutzung“. Es handelt sich teilweise um eine WU-Konstruktion als „weiße Wanne“, allerdings werden nur die Bauteile als „weiße Wanne“ ausgebildet, für welche auch die Anforderungen bestehen. Die Außenwände im EG werden je nach Erfordernis nicht bis auf die Decke herunter gedämmt und auch der Kellerboden bleibt in diesen Räumen ungedämmt. Von Lagerung von feuchtempfindlichen Materialien wie Papier, Zucker, Mehl, Leder, Möbeln und der gleichen wird abgeraten.

#### 2.2 Tragende Wände (EG)

Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis.

Außenwände:

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton oder je nach statischem Erfordernis

- Wärmedämmung nach Energieeinsparnachweis
- Wärmedämmverbundsystem mit mineralischen Oberputz, Farbe nach Wahl RegioWerk. Die Ausführung des Oberputz im Untergeschoss und Erdgeschoss richtet sich nach Gestaltungsvorschlag des Architekten.

#### 2.3 Tragende Wände (ab 1.OG)

Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis.

Außenwände:

- Innen Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton oder je nach statischem Erfordernis
- Wärmedämmung nach Energieeinsparnachweis
- Außen vertikale geschlossene oder Nut- und Feder Holzschalung grau lasiert (nach Wahl des Architekten) -

Tragende Innenwände:

- beidseitig Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Innenputz, wo erforderlich
- Mauerwerk aus Kalksandstein oder Stahlbeton je nach statischem Erfordernis
- Wohnungstrennwände in Stahlbeton, oder gleichwertig

#### 2.4 Nichttragende Innenwände

Metallständerwände mit doppelter Beplankung, wo möglich zweiseitig, malerfertig.

Im Bereich der Installationswände mit Installationsführung im Wandhohlraum oder Vorwandinstallation. Der Abstand des Ständerwerkes, bzw. die Wanddicke der Vorwand, richtet sich nach dem maximalen Durchmesser der im Hohlraum geführten Installation.



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

### 2.5 Deckenkonstruktion

Stahlbetondecke als Filigrandecke (Halbfertigteil) mit Aufbeton oder in Ortbeton, schwimmender Estrich mit Belag, Untersicht mit Fugenspachtelung und Tapete.

- Raufaser mit Dispersionsanstrich weiß
- Filigranplatte mit Aufbeton
- Estrich nach Herstellerangaben mit Trittschalldämmung.
- Belag

In allen Kellerräumen standardmäßig kein Belag und kein Estrich.

### 2.5 Dachkonstruktion

Flachdach in Stahlbeton ausgebildet. Aufbau von Innen nach Außen:

- Raufasertapete mit Dispersionsanstrich, Farbe weiß
- Stahlbetondecke mit Fugenspachtelung
- Dämmung auf Stahlbeton nach Erfordernis des Energieeinsparnachweises
- Gefälledämmung
- Folienabdichtung
- Extensive Dachbegrünung bzw. in Randbereichen Folienabdichtung
- Perimeter Stahlwinkel Anthrazit wo erforderlich.

### 2.6 Dachrinnen und Fallrohre

Sämtliche Blechnerarbeiten (Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen) werden in Titanzinklech oder Alu ausgeführt, Blechstärke nach DIN.

### 2.7 Loggien / Dachterrassen

Die Loggien werden als Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Als Belag sind Betonplatten vorgesehen.

Geländer aus Stahl, feuerverzinkt.

Die Zugänglichkeit auf die Terrassen/ Balkone/ Loggien, auch in die barrierefreien Einheiten, kann aufgrund der Flachdachrichtlinie nicht barrierefrei erfolgen. Hier ist mit einem Absatz (Schwelle) von innen nach außen, von ca. 7-10 cm zu rechnen.

Die Entwässerung der Loggien/Dachterrassen/Balkone erfolgt nach den anerkannten Regeln der Technik.

Alle Erdterrassen werden mit Betonplatten/Pflaster auf Splittbett ausgelegt.

### 2.8 Fenster / Eingangstür

Kunststofffenster mit Isolierverglasung gem. Energieeinsparnachweis. Farbgestaltung innen weiß, aussen anthrazitgrau RAL 7016 nach Gestaltungskonzept des Architekten. Außenbänke als Alubänke beschichtet DB 703 oder RAL 7016. Aufteilung und Öffnungsart entsprechend den Festlegungen im Werkplan. Beschläge als Einhandbeschlag mit Fehlbedienungssperre.

Eingangstürelemente aus Aluminium mit Profilzylinder, mit Obertürschließer. Die Materialauswahl und die Farbgestaltung der Eingangstüre richten sich nach dem Gestaltungsvorschlag des Architekten.

Entsprechend den Festlegungen im Werkplan bzw. Brandschutzkonzept müssen verschiedene Türen selbstschließend ausgeführt werden.

### 2.09 Jalousienelemente

Vorbaujalousienelemente auf Fensterrahmenverbreiterung montiert oberhalb der Fenster. Kasten Alu stranggepresst, Jalousienlamelle Alu anthrazit RAL 7016, Führungsschiene Alu stranggepresst mit Geräusch-Dämmeinlage. Antrieb über Langhandkurbelgetriebe.

Jalousien an allen Fassadenfenstern, mit Ausnahme der Keller und Treppenhausfenster.

### 2.10 Fliesen- und Plattenarbeiten

Boden im Bad/WC und Wände vor Sanitärgegenständen in den Bädern brüstungshoch gefliest. Duschbereich auf ca. 2,00m gefliest. Aus gestalterischen Gründen erfolgt an den Wänden, an denen keine Sanitärgegenstände montiert sind, kein Fliesenbelag.

Gäste-WC mit Fliesenschild im Bereich Waschbecken + WC, Fußböden im Bad und WC gefliest.

Abdichtungsbeschichtung auf Estrich in Bädern, an spritzwasser- gefährdeten Wandflächen hochgezogen.



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

Gesamtpreis für Fliesen 55,00 € / m<sup>2</sup> inkl. MWST und Verlegung bei gängigen Fliesenformaten (15/15 bis 30/30 cm).

### 2.11 Bodenbelagsarbeiten

Bodenbeläge in allen Innenräumen als Parkettböden zum Gesamtpreis von 65,00 € / m<sup>2</sup> inkl. MWST, inkl. Sockelleiste aus Holz (weiß) und Verlegung. Die angegebenen Preise gelten für Auswahlmuster, die beim Bodenleger einzusehen sind.

Folgende Räume erhalten keinen Bodenbelag: Keller-/Technikräume (Heiz und Technikraum, Trockenraum, etc.) Kellerflure. Ausnahmen gelten für Kellerräum ab EG. Diese bekommen einen Estrich mit staubbändigem Anstrich.

### 2.12 Innentüren – Innentürelemente – Innenfensterbänke

Holztürelemente kunststoffbeschichtet, weiß, Türblätter überfärbt, mit Standardbeschlaggarnituren, Bundbartschloss. Innerhalb der Wohneinheiten sind Innenfensterbänke vorgesehen (Hersteller: z.B. Werzalit) Oberflächenfarbe weiß.

Alle Brüstungsfenster erhalten eine Innenfensterbank.

Je nach Lüftungskonzept werden die Türen, um eine Durchströmung zu ermöglichen, um ca. 1 bis 2cm unterschritten (am Boden gekürzt). Die Wohnungseingangstüren sind nach DIN erstellt und erhalten ein PZ Schloss.

### 2.13 Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken sowie Dachuntersichten in den Wohnungen mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe, weiß gestrichen.

Stahlteile, Stahlzargen, Stahlblechtüren, Geländerkonstruktionen etc., die nicht feuerverzinkt ausgeführt sind, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung nach Wahl des Architekten.

Die feuerverzinkten Stahlteile im Außenbereich erhalten keinen Anstrich.

Die Kellerräume (Wände, Decken, Boden) werden nicht gestrichen.

Tiefgarage: Wände und Decken werden weiß gestrichen, Bodenbeschichtung in der Tiefgarage OS8 (jährliche Wartung erforderlich)

### 2.14 Schlosserarbeiten

Geländer im Treppenhaus als Flachstahlgeländer, erhalten einen Acryl-Lackanstrich, Farbgestaltung ähnlich anthrazit (DB 703/RAL 7016), mit Edelstahlhandlauf.

Balkongeländer bzw. Loggiengeländer als Flachstahlgeländer, feuerverzinkt, ohne Handlauf, mit Rundstahlfüllung. Ggf. in Kombination mit Holzlamellen.

### 2.15 Heizungsinstallation/Lüftung

Als Heizung wird eine Holz-Pelletheizung eingebaut.

In allen Innenräumen der Wohnungen (mit Ausnahme der Abstellräume) ist eine Fußbodenheizung vorgesehen.

Wärmeregelung der beheizten Räume nach technischer Vorschrift. Wenn die Heizleistung im Bad durch die Fußbodenheizung nicht ausreicht, werden elektrisch betriebene Handtuchwärmekörper zusätzlich installiert.

Es sind Vorrichtungen für Wärmemengenzähler für jede Einheit separat vorgesehen.

Diese Wärmemengenzähler werden anschließend angemietet und sind nicht Bestandteil der Bauleistung.

Nicht beheizt werden alle Kellerräume, Kellerflur und Gemeinschaftsräume (Heiz- bzw. Technikraum wenn vorhanden, etc.). Kellerräume sind untergeordnete Räume.

Be-/Entlüftung der Wohnräume nach Lüftungskonzept, mechanische Be- und Entlüftung der allg. Kellerräume nach technischem Bedarf.

Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, es werden Umlufthauben empfohlen.

Nach Lüftungskonzept sind mechanische Abluftanlagen in innenliegenden Bädern, WCs bzw. Küchen

und Abstellräumen möglich, die in Betrieb gewisse Grundgeräusche verursachen können. Die Abluftanlagen sind permanent im Betrieb.



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

### 2.16 Sanitärinstallation, - Wasserleitungen

Sammelfrischwasseranschluss im gemeinschaftlichen Hausanschlussraum, vorgerichtet für Einzelzähler nach Gemeinschaftsanschluss. (Messeinheiten werden anschließend von den Eigentümern gemietet).

Die Kaltwasserleitungen und Warmwasserzuleitungen werden in Metallverbundrohren oder Kunststoffrohren verlegt.

#### Abflussrohre

Die Abflussrohre werden in Kunststoff auf kürzestem Weg, sowie gemäß örtlicher Vorschrift vom einzelnen Objekt aus verlegt. Fallleitungen in schallgedämmten Kunststoffrohren.

#### -Sanitäreinrichtungen

Ort und Anzahl der sanitären Einrichtungen gemäß den Plänen.

**Es gilt die Anzahl der sanitären Einrichtung aus den Abgeschlossenheitsplänen, diese ist alleine maßgeblich. Falls im untenstehenden Text Sanitärobjekte aufgeführt sind, welche nicht in den Plänen eingetragen sind, dann gilt die Planung als verbindlich!**

**Bezüglich der Kostentragung ist die Ursprungsplanung, welche bei der RegioWerk GmbH hinterlegt ist, maßgeblich. Sanitärobjekte, die hinzugekommen sind, müssen als Zusatzleistungen durch die jeweiligen Baugruppenmitglieder getragen werden.**

#### Badezimmereinrichtung

##### Badewanne

Einbauwanne Körperform in Stahl 170 x 75 x 42 cm, Farbe weiß, mit Einhandwannen-Mischbatterie auf Putz, Ab- und Überlaufgarnitur mit Drehgriff, Handbrause mit Metallflex-Schlauch (siehe Planung)

##### Dusche

Duschwanne Stahl emailliert, 90 x 90cm oder 90 x 75cm, Farbe weiß, mit Einhand-Mischbatterie auf Putz, Handbrause mit Brausestange und Metallflex-Schlauch. Die Einstiegshöhe der Duschwanne vom Fertigfußboden

beträgt in der Regel 15-20 cm. Die Duschwannen der barrierefrei nutzbaren Wohneinheiten werden als Flachduschwannen 120x120 cm ausgeführt.

Waschtisch aus Sanitärporzellan, Standardgröße, Farbe weiß. Größe bis 60 cm, mit Einhand-Waschtischarmatur mit Zugknopf Ablaufgarnitur.

##### WC

Klosettanlage, wandhängendes Tiefspülklosett Farbe weiß, mit Wandeinbau-Spülkasten und Kunststoffsitz mit Deckel.

Waschmaschinenanschluss als Anschluss und Abfluss für eine Waschmaschine pro Einheit (je nach Grundrissplanung im Bad, WC oder Abstellraum).

### 2.17 Elektroinstallation

Sammelanschluss im gemeinschaftlichen Technikraum. Die Zähleranlage und Allgemeinverteiler werden im Technikraum installiert  
Grundausrüstung Berker S1, oder gleichwertig. Ausstattung der einzelnen Räume:

#### **Allgemeinbereiche**

In den Kellerfluren erfolgt die Beleuchtungsschaltung über Bewegungsmelder. In allen sonstigen Allgemeinbereichen als Ausschaltung. Beleuchtung nach Anforderung, Treppenlicht mit Taster und Zeitschaltung. Bei diesem Bauvorhaben kommt eine Blitzschutzanlage zur Ausführung.

#### **Kellerräume**

Jeder Wohnungskeller erhält eine Ausschaltung und eine Steckdose unter dem Schalter. Die Wohnungskeller sind dem jeweiligen Zähler zugeordnet.

#### **Küche**

- 1 Ausschaltung für Deckenbrennstelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspüler
- 1 Herdanschlussdose



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

7 Schuko-Steckdosen

### **Flur/Diele**

- 1 Wechsel oder Tastenschaltung mit Deckenbrennstelle je nach Erfordernis
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Steckdose neben Telefonleerdose
- 1 Telefonanschlussleerdose

### **WC**

- 1 Wandbrennstelle in Ausschalung
- 1 Steckdose neben Waschbecken

### **Bad**

- 1 Ausschalung für Deckenbrennstelle, sowie Wandauslass für Wandleuchte
- 2 Doppelsteckdosen, Erdungen für Bade- u. Duschwanne nach Erfordernis
- 1 Steckdose für Waschmaschine (je nach Grundrissplanung in der Abstellkammer, WC)
- 1 Steckdose für Handtuchwärmekörper (falls erforderlich)

### **Wohn- Esszimmer**

- 1 Wechselschaltung für 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschalung für 1 Deckenbrennstelle
- 3 Schuko-Doppelsteckdosen,
- 2 Schuko Steckdosen einzeln
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Telefonanschlussleerdose
- 1 Antennenanschlussleerdose

### **Schlaf- und Kinderzimmer**

- 1 Ausschalung für 1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung bei Schlafzimmer)
- 2 Schuko-Doppelsteckdosen
- 1 Schuko Steckdose einzeln
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Telefonanschlussleerdose
- 1 Antennenanschlussleerdose

2 Wechselschaltungen im Schlafzimmer

### **Terrassen/Loggien**

- 1 Steckdose und Wandanschluss für Leuchte - abschaltbar/ Außenleuchte als Sonderleistung, Ausführung einheitlich.

### **Klingelanlage**

Jede Wohneinheit erhält eine Klingelanlage mit Gegensprechstelle

### **SAT - Anlage**

Eine Gemeinschafts- SAT-Anlage ist nicht in den Kosten enthalten, kann aber als Sonderwunsch beauftragt werden. Die örtlichen Vorschriften sind zu beachten.

### **E-Mobilität**

Ladestation für PKW- E-Mobilität nur als Sonderwunsch und in Absprache mit den Planern möglich.

### **Rauchmelder**

Sämtliche Schlafräume und deren Rettungswege innerhalb einer Nutzungseinheit müssen jeweils mit einem Rauchmelder ausgestattet werden. Lieferung und Wartung der Rauchmelder durch die Hausverwaltung.

### **2.18 Allgemeine Treppenkonstruktionen**

Die Treppenkonstruktionen im Bereich des allgemeinen Treppenhauses sind als Stahlbetonfertigteile vorgesehen.  
Die Treppe erhält einen Naturstein-Belag, nach Angabe des Architekten.

### **2.19 Außenanlagen**

Die Herstellung des Gebäudezuganges erfolgt entsprechend der Planung.  
Die vorgesehenen befestigten Flächen werden mit Betonplatten und/oder Betonpflastersteinen erstellt nach Vorgabe des Architekten.



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

Die Entwässerung dieser Flächen erfolgt über ein Rinnen- in Rohrsystem, welches direkt an die, in der Straße liegende, öffentliche Kanalisation weitergeleitet wird. Aufgrund der verbesserten Situation zum Bestand und der geplanten Dachbegrünung, wird auf eine Retentionszysteme verzichtet.

Die Leitungsdimensionen der Grundleitungen und Fallrohre sowie sämtliche Maßnahmen für die Entwässerung wurden seitens der RegioWerk GmbH geplant bzw. berechnet und sind Grundlage des vom Tiefbauamt Waldkirch genehmigten Entwässerungsgesuches.

Die Bepflanzung der Allgemeinbereiche erfolgt nach Gestaltungsvorschlag der RegioWerk GmbH. Diese Bepflanzung ist einvernehmlich aus Naturschutzgründen mit der Stadt Waldkirch abzustimmen, dies betrifft vor allen Dingen den rückwärtigen Hangbereich. Die Bepflanzung soll in diesem Bereich weitestgehend naturbelassen bleiben, um auch Habitate für Tiere zu schaffen.

Hinweis: Im ehemaligen Entlüftungsschacht der Grotte soll die Möglichkeit für die Ansiedlung von Fledermäusen geschaffen werden. Die Planung ist von der RegioWerk GmbH mit der Baurechtsbehörde in Waldkirch diesbezüglich abzustimmen.

### **2.20 Beschreibung bestehendes Parkdeck:**

Das Parkdeck besteht aus einer Plattform mit Stellplätzen mit Zugang von der höhergelegenen Schwarzwaldstraße. Das Gebäude genießt Bestandsschutz und unterliegt den Normen, die zum Zeitpunkt des Baus des Gebäudes verbindlich waren. Die Plattform ist auf der Luftseite mit Unterzügen und Stützen gestützt. Unterhalb der Plattform befindet sich eine Raumhohe Nische.

Mittels einer seitlich angeschlossenen Treppe gelangt man auf das besagte Grundstück.

Das gesamte Bauwerk besteht aus Stahlbeton.

Fachtechnische betontechnische Sanierung der Abplatzungen der Stahlbetonteile des Parkdecks.

### **3.0 Allgemeines**

#### **3.1 Hinweis**

Diese Baubeschreibung stellt eine Orientierungsgröße dar, selbstverständlich können sich während der Planungs- und Bauzeit Standards, Qualitäten sowie Materialien ändern.

Die im Beschrieb aufgeführten Punkte stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar.

Die Regen-, und Schmutzwasserentsorgung wird mit der Stadt Waldkirch abgestimmt.

Geländeauffüllungen, insbesondere im Arbeitsraumbereich, können sich im Laufe der Jahre setzen, so dass Nachfüllungen oder Nachverlegungen von Belägen notwendig werden. Diese Maßnahmen sind nicht im Gewährleistungsumfang enthalten.

Die durch Estrichsetzungen entstehenden eventuellen Abrisse von dauerelastischen Fugen und Sockeln zu den Bodenbelägen während der endgültigen Trocknung des Estrichs stellen keinen Mangel dar. Diese Fugen sind Wartungsfugen, wie auch die Fugen in den Bädern. Die Bauherren werden diese Fugen nach der Bauabnahme, während der Gebäudenutzung, selber kontrollieren und gegebenenfalls nachverfugen lassen.

Durch geringfügige Bewegungen in der Dachkonstruktion sind die Anschlüsse der Dachuntersichten nach Ablauf von einem halben Jahr bis zwei Jahren nach Fertigstellung nachzufugen. Diese Leistung unterliegt nicht der Leistungspflicht der Handwerker und ist auch nicht Bestandteil der Gewährleistung der RegioWerk GmbH.

Richtiges Heizen und Lüften sind Voraussetzung für Wohnbehaglichkeit und eine einwandfreie Wohnhygiene.

Falls möglich wird eine Freie Lüftung favorisiert, bei der Zu- und Abluft lediglich über Lüftungsöffnungen in den Fenstern oder der Fassade vorgesehen werden.



## BAUBESCHREIBUNG - VORABZUG

Ansonsten sorgt ein Be- und Entlüftungssystem für einen ausreichenden Mindestluftwechsel nach Lüftungskonzept (erforderlich nach LBO und damit einhergehend der DIN 1946-6, Ausgabe Mai 2009 und der DIN 18017-3, Ausgabe September 2009, für fensterlose Bäder und Toilettenräume). Dabei wird Luft in den Bädern, WCs und/oder Küchen abgesaugt und Frischluft strömt über Fenster oder Fassadendurchlässe (in den Wohn- und Schlafräumen) nach. Eine Verteilung der Frischluft in der gesamten Wohnung erfolgt über die Türen. Ein ausreichender Feuchteschutz ist hierbei nur bei ständigem Betrieb aller Lüfter gegeben. Eine Abluft für Küchendunstabzüge ist nicht möglich, da hierdurch die Wohnungslüftung beeinträchtigt werden könnte.

### 3.2 Anmerkungen

Die Werkplanung ist noch nicht abgeschlossen, deshalb kann das Niveau des Fußbodens in den reinen Kellerräumen aufgrund der Dämmung und dem Estrich im Treppenhaus über dem Höhenniveau des Kellerflurs liegen, dort gibt es ggf. also eine Stufe oder Rampe.

Sämtliche Gemeinschaftseinrichtungen wie Heizung, Leitungen für Regen- und Schmutzwasser, Kanalschächte, Regenfallrohre, etc. sind auf dem Grundstücksanteil/Sondernutzungsfläche des Gebäudeteiles zu

dulden, gemeinsam zu warten und zu unterhalten. Ebenso sind alle Leitungen in den einzelnen Kellerräumen (Sondereigentum/Sondernutzung) sowie den Gemeinschaftskellerräumen zu dulden. Geringfügige Abweichungen der Raumgrößen von den in den Plänen angegebenen Flächen sind aufgrund der Bautoleranzen möglich. Hieraus können keine Ansprüche irgendwelcher Art abgeleitet werden. Bitte bei Möblierung beachten.

Änderungen in der Ausführung aufgrund technischer Notwendigkeiten, statischer, wärme- und schalltechnischer Erfordernisse bleiben vorbehalten.

Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen, Nachfugungsarbeiten sind nicht Bestandteil der Werkleistung oder einer Gewährleistung der Planer oder Handwerker. Mit allen anderen Wartungsfugen, wie z.B. Stöße an

Balkonplatten sowie Stöße von anderen Betonbauteilen, etc. am Gebäude ist in gleicher Weise zu verfahren.

Die in der Baubeschreibung als und-, bzw.-, oder- Optionen bei Qualitäten werden vom Generalplaner nach Erfordernis, bzw. Abwägung der unterschiedlichen Belange mit der Baugruppe festgelegt.

**Notarkosten sowie Erwerbskosten (Grunderwerbsteuer) und die Finanzierung sind ebenfalls Sache der Bauherren und nicht Bestandteil der Kostenschätzung/Kostenberechnung, bzw. Kostenansagen. Die Bauherren verpflichten sich, sich diesbezüglich bei sachkundigen Personen (Steuerberater, etc.) zu erkundigen.**

**In der Regel sind für die Notarkosten und die Grunderwerbsteuer ca. 7,5% der Gesamtkosten (Grundstück, alle Baukosten und Baunebenkosten Kostengruppen 100-700 n. DIN 276) zusätzlich anzusetzen.**

**Stand: 01.08.2022 HT/BR/SOJ/BS/WK**



## KONTAKT

### Wie geht's weiter ?

### Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf:

Für weitere Information und Beratung zum vorgestellten Projekt BHG „Felsenkeller“, Waldkirch stehen wir gerne für Sie zur Verfügung.

Am Stollen 18  
D-79261 Gutach i. Brsg.  
Telefon: 07685/9104-0  
zentrale@regiowerk-gmbh.de  
Homepage: [www.regiowerk-gmbh.de](http://www.regiowerk-gmbh.de)

Geschäftsführer:  
Klaus Wehrle, Architekt und Projektentwickler DWB  
HRB 700827 Amtsgericht Freiburg  
USt-IdNr.: DE 253686062

Haftungshinweis:  
Alle Daten und Abbildungen wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und geprüft.  
Dabei handelt es sich um ca.-Angaben. Seitens der RegioWerk GmbH kann keine Gewähr und Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Inhalte übernommen werden