

BAUBESCHREIBUNG

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES WOHNEN FÜR GENERATIONEN IN KL- HOHENECKEN

Bauträger:

**Zimmer
Hochbau – Tiefbau GmbH**

**Bahnhofstraße 7
66879 Steinwenden
Tel.: 06371 / 9618 0
e-mail: zimmer@zimmer-bau.eu**

1. BAUBESCHREIBUNGEN ALLGEMEIN:

ALLGEMEINE OBJEKTBESCHREIBUNG:

Lage und Gebäude

Hohenecken ist ein Stadtteil Kaiserslauterns, der sich mit ca. 3900 Einwohnern als eine reine Wohngemeinde ohne Industrie präsentiert. Der Ort befindet ganz von Wald umgeben ca. 5 km südwestlich von Kaiserslauterns Innenstadtgebiet.

Mitten in Hohenecken entsteht an der Burgherrenstraße Ecke Brunnenhübel auf einem Eckgrundstück am Hang ein Neubau für ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten. Das Gebäude ist so ausgerichtet und strukturiert, dass alle 7 Wohneinheiten von großzügigen Balkonen und Dachterrassen einen herrlichen Blick auf die Burgruine genießen können und durch bauliche Vor- und Rücksprünge Sichtschutz zwischen den einzelnen Einheiten bieten.

Es entstehen im EG, 1. und 2.OG in modernem Ambiente 7 Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts zwischen 108m² und 135m². Neben sechs Wohnungen auf jeweils einer Ebene (davon eine rollstuhlgerecht) gibt es eine Maisonette-Wohnungen, die sich über jeweils 2 Etagen erstrecken. Alle Wohnungen und deren zugeordnete Abstellräume im KG sind barrierefrei und bequem über eine Aufzugsanlage erreichbar.

Es werden zudem 7 PKW-Stellplätze in einer offenen Garage im KG unter den Wohnebenen angeboten sowie 2 Außenstellplätze entlang des Brunnenhübels, sowie 2 Außenstellplätze neben der Garagenzufahrt.

Die offene, funktionale Grundrissgestaltung, die großen Fensterflächen und die großzügigen Balkon- und Terrassenflächen in Ost-Ausrichtung tragen zu hoher Wohnqualität in hellen Räumen mit schönem Ausblick auf die nahe gelegene Burgruine bei.

BASISDATEN:

Wohnungen:

<u>Nr.</u>	<u>Lage</u>	<u>Kurzbeschreibung</u>	<u>Wohnfläche</u>	<u>Hinweis</u>
W1	EG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, HWR/Abst., Balkon	108,5 m²	Rollstuhlgerecht
W2	EG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, HWR/Abst., Balkon	108,3 m²	
W3	EG+1.OG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, HWR/Abst., Terrasse	130,8 m²	Maisonette
W4	1.OG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, Abst., Balkon	108,6 m²	
W5	1.OG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, HWR/Abst., Balkon	108,3 m²	
W6	2.OG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, Terrasse	118,8 m²	
W7	2.OG	3 ZKB , Gäste-WC, Ankleide, Terrasse	113,0 m²	

Stellplätze:

7 PKW-Stellplätze	in der Tiefgarage
2 PKW-Stellplätze	vor der Tür
2 PKW-Stellplätze	neben der Garagenzufahrt

2. PLANUNG / ARCHITEKTUR:

Vorliegender Entwurf des Bauträgers:

**Zimmer
Hochbau – Tiefbau GmbH**

**Bahnhofstraße 7
66879 Steinwenden
Tel.: 06371 / 9618 0
e-mail: zimmer@zimmer-bau.eu**

Planung und Ausführung im Auftrag des Bauträgers:



Kantstraße 5
67663 Kaiserslautern

Planwerk bestehend aus:

1. Grundrisse M 1/100
2. Ansichten M 1/100
3. Schnitte M 1/100

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG:

Folgende Vorschriften, Auflagen, Richtlinien oder Festlegungen in der jeweils gültigen und neuesten Fassung sind Bestandteil der Planung und Bauausführung:

- 3.1 Die Vorgaben aus der Örtlichkeit hinsichtlich der Erschließung, des Bauwerks und hinsichtlich der nachbarrechtlichen Belange.
- 3.2 Die Landesbauordnung von Rheinland Pfalz.
- 3.3 Die Forderungen und Auflagen der zuständigen Behörden aus der Baugenehmigung.
Diese Behörden sind vor allem:
 - * Bauplanungsamt
 - * Bauordnungsamt
 - * Gewerbeaufsichtsamt (nach Erfordernis)
 - * Brandschutzamt / Feuerwehr
 - * Bezirksschornsteinfeger
 - * Stadtentwässerung
 - * Tiefbauamt der Stadt
 - * Technische Werke der Stadt Kaiserslautern
 - * Technische Prüfinstitutionen (z.B: TÜV)
- 3.4 VOB / C - Allgemeine Technische Vorschriften mit den einschlägigen DIN - Vorschriften für Ausführung und Abrechnung aller zur Ausführung kommenden Gewerke.
- 3.5 VDE - Vorschriften für die elektrotechnischen Anlagen und Installationen.
- 3.6 DIN 4108 und 4109 - Schall - und Wärmeschutz im Hochbau. Die EnEV in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Baubeginns.
- 3.7 Alle einschlägigen DIN - Normen.

4. BAUBESCHREIBUNG:

4.1. Rohbau:

Die Tragenden Wände und Decken werden auf Fundamenten und tragfähigem Baugrund, gemäß den Vorgaben und Berechnungen des Statikers und des Bodengutachters hergestellt.

Der Wärmeschutz entspricht der Energieeinsparverordnung (ENEV 2009). Der Schallschutz entspricht den Anforderungen der DIN 4108 und 4109 (kein erhöhter Schallschutz). Alle Treppenläufe und Balkone werden thermisch getrennt und schall entkoppelt.

4.1.1 Fundamente:

die Fundamente als Einzel- und Streifenfundamente aus Beton / Stahlbeton oder als tragende Bodenplatte gem. Statik

4.1.2 Wände:

Außenwände im KG aus Stahlbeton, EG, 1.OG und 2.OG aus Mauerwerk mit Vollwärmeschutz und farbiger Putzoberfläche nach dem Farbkonzept des Bauträgers (hell und mittelgrau).

Innenwände und Stützen aus Mauerwerk oder Stahlbeton nach Statik. Vorwandbekleidungen und Schächte aus Trockenbauelementen.

4.1.3 Decken:

Die Decken über KG, EG, 1. OG in Stahlbeton gem. Statik.
Unterseite glatt geschalt.

Gipskarton, glatt Q2 gespachtelt und gestrichen auf Lattung und Sparren als Decke über 2. OG

4.1.4 Dächer:

Satteldächer als Pfettendachstuhl in Zimmermannskonstruktion aus Holz, mit Zwischensparrendämmung, Lattung, und Ziegeleindeckung.

4.1.5 Balkone, Treppen und Aufzug:

Balkone und Treppenläufe aus Stahlbeton glatt geschalt.

Brüstungen und Geländer aus Stahl, mit Glasfüllungen.

Handläufe aus gebürstetem Edelstahl.

Laufflächen und Podeste des Treppenhauses gefliest.

Ein behinderten gerechter Aufzug über 4 Haltestellen mit Edelstahlauskleidung und Spiegel. Aufzugsschacht mit Überfahrt aus Stahlbeton gem. Statik.

4.2. Ausbau Wohnungen:

4.2.1 Fenster und Wohnungseingangstüren:

Hochwertige weiße Kunststofffenster und -türen, teilweise bodentief, mit Isolierverglasung entsprechend der Energieeinsparverordnung. Fensterbänke innen aus Marmor- und Leinwandmarmor Kunststein und außen aus Leichtmetall.

Kunststoffrollläden mit elektrisch motorangetriebenen Rollläden mit Wippschaltern an allen Fenstern der Wohnungen. Bodentiefe Fensterelemente zu den Balkonen und Dachterrassen mit elektrisch motorangetriebenen Rollläden mit Wipptastern. Wohnungseingangstüren mit erhöhtem Schallschutz mit Mehrfachverriegelung, Zylinderschloss und geschlossenem Türblatt. Außen Knopf und innen Türdrücker aus Edelstahl.

4.2.2 Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen wird schwimmender Parkett mit Holzsockelleisten verlegt.

Parkettboden als Fertigparkett, Schiffsboden matt lackiert, Holzart Eiche rustikale Sortierung. (Materialpreis 25,00 €/m² incl. MWSt)

Bäder, WC´s und Hauswirtschaftsräume werden mit großformatigen (ca. 60 x 30 cm) Bodenfliesen und Sockelleisten gefliest. (Materialpreis 25,00 €/m² incl. MWSt)

4.2.3 Wandbeläge / Deckenbeläge:

Die Innenwandflächen werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt, mit fein strukturierter Tapete tapeziert und weiß gestrichen (farbliche Abtönung gegen Aufpreis). Die Innenwandflächen der Bäder werden verputzt und die Wandflächen der Sanitärobjekte werden ablagehoch (Dusche türhoch) gefliest. Die Wandflächen über den Fliesen werden geglättet und gestrichen.

(Materialpreis der Wandfliese 22,00 €/m² incl. MWSt)

Deckenbeläge der Wohnungen mit neuen Stahlbetondecken, glatt geschalt, Fugen gespachtelt, tapeziert und weiß gestrichen.

Deckenbeläge im Dachgeschoss aus Gipskartonplatten gespachtelt, tapeziert und weiß gestrichen.

4.2.4 Innentüren:

Umfassungszargen aus Holz mit umlaufendem Falz und Gummidichtung. Türblätter mit Röhrenspannern und Drückergarnitur aus Edelstahl. Zargen und Türblattoberfläche mit Schichtstoffbeschichtung Farbe weiß. Teilweise Türen zu innen liegenden Fluren mit Oberlichtverglasung. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

4.2.5 Wohnungstreppen

Treppen als offene Stahltreppen ohne Setzstufen, lackiert und Brüstungen aus Stahl mit Handlauf aus Edelstahl gebürstet. Treppenstufen aus Holz.

4.2.6 Bad- und WC-Ausstattung:

Waschbecken Porzellan weiß, Fabr. Keramag Renova Nr. 1 Plan, oder gleichwertig.
Formschöner Geruchsverschluss. Wandhängendes Tiefspül-WC Porzellan weiß mit UP Spülkasten, Fabr. Keramag Renova Nr. 1 Plan, oder gleichwertig.
Bodengleiche Dusche mit Bodenrinne. Armaturen als Aufputz Einhandmischbatterien Fabr. Grohe / Essence, oder gleichwertig.
Badewanne aus Stahlblech mit Wannenträger Fabr. Kaldewei / Conoduo oder gleichwertig.

4.2.7 Sanitärausstattungen:

Die Bäder erhalten je nach Ausstattung Kalt- und Warmwasseranschlüsse mit separatem Kalt- und Warmwasserzähler. Die Gäste –WC´s erhalten einen Kaltwasseranschluss. Anschluss für Waschmaschine und Umlufttrockner im Gäste-WC / Hauswirtschaftsraum.

Alle innen liegenden Bäder, innenliegende Räume mit Waschmaschinen und innenliegende WC Räume erhalten mechanische Raumabluftgeräte nach DIN.

4.2.8 Heizungen:

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral über einen energiesparenden und emissionsarmen Gas-Brennwertkessel in Verbindung mit einer thermischen Solaranlage.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung sowie zusätzlich Elektrische Handtuchheizkörper im Bad. Die Regulierung der Raumtemperatur erfolgt über einzelne Raumthermostate. Die Zählung des Wärmeverbrauchs erfolgt über gemietete Wärmezähler zum Jahresende.

4.2.9 Elektroinstallationen:

Fernsehanschluss und Telefondosen in allen Wohn- und Schlafräumen. In jedem Raum eine der Nutzung angepasste ausreichende Zahl an Steckdosen, Lichtschalter und Leuchtenauslässe an der Decke. Alle Fenster der Wohneinheiten werden mit elektr. Rolläden versehen, die Steuerung erfolgt per Wipptaster jeweils am Raumzugehörigen Eingang. Messung des Stromverbrauchs an den Zählerplätzen der Hauptverteilung im KG. Interner Verteilerkasten (Unterverteilung) in jeder Wohnung.

Alle Leuchten innerhalb der Wohnungen sind außerhalb des Leistungsumfangs des Bauträgers und daher vom Käufer selbst zu liefern.

Steckdosen, Schalter, Brennstellen:

Steckdosen und Großflächenschalter in der Farbe weiß, bzw. cremeweiß.
Ausführung nach Bemusterung und nach Wahl des Bauträgers.

Elektroausstattung der Einheiten gemäß Fachplanung Elektro:

Flure: Wechselschalter oder Tasterschaltung je nach Größe,
Leuchtenauslässe in Decke,
Steckdosen nach Planung

Küche: Ausschalter mit einer Brennstelle (Deckenauslass),
Steckdosen für Spülmaschine, Kühlschrank und sonstige Geräte,
Herdanschluss,
Arbeitssteckdosen 3-fach,
Steckdose 1-fach für Beleuchtung Ober – und Unterschränke.

- Wohnen / Essen: Decken-Brennstellen nach Erfordernis,
Wechselschalter nach Bedarf und Erfordernis,
Steckdosen nach Planung ,
TV - / Rundfunk Anschlüsse,
Telefon - / Daten - Anschlüsse
- Eingang / Dielen: Brennstelle in Dielenbereich (Deckenauslass)
Wechselschalter,
Steckdosen nach Planung
- Zimmer: Deckenauslass,
Schalter,
Steckdosen nach Planung,
TV - / Radioanschluss,
Telefon - / Daten - Anschluss
- Bad / Dusche / WC: Deckenbrennstelle,
Brennstelle an Spiegel (Wandauslass),
Wechselschalter / Steckdosen für Waschmaschine, Trockner
Steckdosen nach Planung
- Schlafen (Hauptschlafräum / Elternzimmer):
Deckenbrennstelle,
Tasterschaltung,
Steckdosen nach Planung,
TV - / Rundfunk – Anschluss
Telefon - / Daten - Anschluss
- Klingelanlage: Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung an Haustür / Wohnungs-
tür. Optional kann gegen Aufpreis eine Videogegensprechanlage an-
geboten werden.

Brennstellen, Schalter und Dosen jeweils in ortsüblicher Anzahl und Ausstattung; Qualität mittlere Art und Güte. Ausführung nach Bemusterung und Wahl des Bauträgers.
Jedes Fenster bekommt elektrische Rolladenmotoren, die Steuerung erfolgt über Taster in den Räumen gemäß Planung.

Installationen Treppenhaus:

Leuchtenauslässe in Decken oder / und Wandauslässe,
Beleuchtungssteuerung über Bewegungsmelder in allen Geschoßen
einschließlich Leuchtmittel / Leuchten.
Anzahl und Ausstattung mittlere Art und Güte.
Ausführung nach Bemusterung und Wahl des Bauträgers.

Installationen Balkone, Loggien, Dachterrassen:

Je 1 Leuchtenauslass in Außenwand,
Je 1 Schalter im Wohnraum,
Leuchte des Balkons, Loggia und der Terrasse mittlerer Art und Güte.
Ausführung nach Wahl des Bauträgers

Installationen / Beleuchtungen im Außenbereich:

Herstellen der Wandbeleuchtungen und der Freiflächen im Außenbereich geeigneten Leuchten, gemäß Fachplanung, einschließlich aller Verkabelungen und Schaltungen.

Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Beleuchtung der Hauseingänge mit Wandleuchten gemäß Gestaltungsplanung. Leuchten seitlich der Eingänge installiert, einschließlich aller Leitungsführungen und Schaltungen.

4.3. Ausbau Keller / Tiefgarage:

4.3.1. Türen und Tore:

Innentüren aus Stahl mit Stahlzargen farbig gestrichen.

Garagentor als Gittertor mit E-Antrieb und Notentriegelung.

Toröffnung mit Handsendern und Schlüsselschalter.

4.3.2. Kellerabstellräume:

Wände als Kellertrennwandsystem mit gehobelten und gefasten Holzprofilen in offener Lattenkonstruktion. Zugangstür im System, vorbereitet für PZ-Schloss, mit Nummernschild.

4.3.3. Boden und Wand:

Wandflächen aus Mauerwerk, verputzt und gestrichen. Wände aus Stahlbeton, glatt geschalt, unverputzt und ohne Anstrich.

Bodenflächen aus geglättetem Beton ohne Beschichtung, im Treppenhaus gefliest.

4.3.4. Decken:

Decken aus Stahlbeton, glatt geschalt, nicht gestrichen..

4.3.5. Elektroinstallationen:

Kellerräume mit Steckdosen, Lichtschalter und T16 Leuchtstoffröhren an der Decke, in ausreichender Zahl und nach Vorschrift. Messung des Stromverbrauchs an den Zählerplätzen der Hauptverteilung im KG.

Messung des Stromverbrauchs über den Allgemeinstromzähler der Hauptverteilung im KG.

In der Tiefgarage Lichtsteuerung über Präsenzmelder, Beleuchtung über Feuchtraumwannenleuchten T16 Leuchtmittel an der Decke.

Elektrisches Garagentor an der Ein- und Ausfahrt

4.3.6. Sanitärinstallationen:

Eine Wasserentnahmestelle mit Kaltwasseranschluss und ein Abwasseranschluss im Technikraum.

4.4. Außenanlage:

Zur Böschungssicherung werden Hangseitig Stahlbeton Stützelemente und Naturstein Gabionen hergestellt. Die Einfassung der Pflasterflächen für die Zufahrt zur Tiefgarage und dem Hauszugang erfolgt mit Tiefborden.

Die TG Zufahrt und der Zugang zum Hauseingang wird mit Betonsteinpflaster mit Drain Fugen hergestellt. Art und Farbe des Pflasterbelags nach Wahl des Bauträgers.

Zugang zum allgemeinen Freiflächenbereich neben der TG- Zufahrt mittels Treppenstufen aus Beton. Der Freiflächenoberbelag aus einer wassergebundenen Decke.

Sonstige Freiflächen mit Begrünung als Rasenfläche und Pflanzungen nach Gestaltungsplan des Architekten und Wahl des Bauträgers

Terrassen- und Balkonbeläge aus Betonwerksteinplatten ca. 4 cm dick, Größe 40 x 40 cm (Materialpreis 20,00 €/m² incl. MWSt) auf Splittbett und Abdichtung mit Schutzbahn.

Herstellen der Wegebeleuchtungen und der Freiflächen im Außenbereich geeigneten Leuchten, gemäß Fachplanung, einschließlich aller Verkabelungen und Schaltungen.

Beleuchtung der Hauseingänge mit Wandleuchten gemäß Gestaltungsplanung. Leuchten seitlich der Eingänge installiert, einschließlich aller Leitungsführungen und Schaltungen.

Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Eine Wasserentnahmestelle mit Kaltwasseranschluss und ein Stromanschluss mit abschließbarer Steckdose im Außenbereich.

Die Verbrauchszählung erfolgt über den Allgemeinstromzähler der Hauptverteilung im KG.

5. SONSTIGES:

Sonderwünsche zu der vor beschriebenen Ausstattung können nur insofern berücksichtigt werden, als dadurch die Grundzüge des Gesamtprojektes nicht wesentlich verändert werden und diese rechtzeitig vor der Vergabe und vor Baubeginn der jeweiligen Handwerkerleistung mit der Bauleitung schriftlich abgeklärt werden und von dieser und dem Bauträger gegengezeichnet werden.

Eine rechtzeitige Anmeldung und Abstimmung mit dem Bauträger / Architekten ist unabdingbar.

Mehrkosten und anfallende Nebenkosten für Planung und ergänzende Bauleistungen werden vom Käufer unmittelbar übernommen und beglichen. Die Bemusterungen von Materialien und Einbauten erfolgen durch den Bauträger.

Es gelten 2 Bemusterungstermine als vertraglich im Kaufpreis vereinbart.

Sollte der Käufer mehr als diese 2 Bemusterungstermine wünschen / benötigen, so wird die anfallende Zeit hierfür vom Bauträger mit dem Käufer abgerechnet. Es gelten hierbei die Stundensätze der Ingenieure gemäß HOAI (75,00 €/ Std.).

Änderungen an Planung und Bauausführung sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig, wenn sie sich aus behördlichen Auflagen ergeben, konstruktiv unumgänglich sind, oder sofern geänderte Richtlinien, Normen oder Bestimmungen in die laufende Bautätigkeit eingebunden werden müssen.

Soweit diese Baubeschreibung Lücken aufweisen sollte, erfolgt die Leistung in mittlerer Art und Güte nach Ermessen des Bauherrn und Architekten.

Die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Eventuelle Minderungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Für die Nutzer sind Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung insbesondere dann als zumutbar anzusehen, wenn sie keinen gestalterischen, technischen und kaufpreismäßigen Wertverlust darstellen.

In den Plänen dargestellte Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen - es sei denn, sie werden in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Alle Leuchten, Gardinenschienen, Küchen und Badezimmeraccessoires (wie Toilettenbürsten, Toilettenpapierhalter etc.) innerhalb der Wohnungen sind außerhalb des Leistungsumfangs des Bauträgers und daher vom Käufer selbst zu liefern und zu montieren.

Für konstruktionsbedingte Abrisse von dauerelastischen Ver fugungen im Bereich der Fliesen wird keine Gewährleistung übernommen (Wartungsfugen).

Keine Gewährleistung übernimmt der Verkäufer für leichte Risse im Übergangsbereich von Trockenbau- zu Massivbauteilen. Sofern keine statisch relevanten Probleme bestehen, sind dies optisch hinzunehmende Unregelmäßigkeiten und kein Mangel.

Stand: Juli 2015