

# Baubeschreibung

Freiburg-Rieselfeld, Maxim-Gorkij-Strasse „Wohnen am Park II“, Flst. 30656/21, WE 1-10

Die nachstehende Baubeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Projektes.

## ■ Vorbemerkung:

Das Bauvorhaben wird nach den anerkannten Regeln der Technik unter Berücksichtigung der einschlägigen Baurechts- und DIN-Vorschriften, sowie der Auflagen, Verordnungen und Richtlinien der Baugenehmigungsbehörde geplant und gebaut. Das Gebäude wird in Niedrigenergiebauweise nach den Vorgaben der Stadt Freiburg realisiert.

## ■ Rohbau:

### Entwässerung:

Abwasserbeseitigung mit Steinzeug oder PVC-Rohren über Kontrollschacht zum öffentlichen Kanal. Standrohre für Dachentwässerung aus Guss.

### Fundamente:

Beton nach statischen und konstruktiven Erfordernissen mit Fundamentterder.

### Bodenplatte / Gründung:

Betonboden nach statischen Erfordernissen auf Kiesfilterschicht oder Sauberkeitsschicht betoniert.

### Decken und Balkone:

Stahlbeton-Massivplatten aus Ort beton, alternativ Fertigplattendecken aus Stahlbeton, Ausführung und Stärke nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.

### Tiefgarage:

Die Be- und Entlüftung erfolgt über vorgesehene Öffnungen in den Außenwänden. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über Flst. 30656/6 oder Flst. 30656/20.

### Umfassungswände:

Dimensionierung nach statischen und konstruktiven Erfordernissen, gegen Erdreich Beton mit Feuchtigkeitsisolierung oder als Sperrbeton, über Gelände Mauerwerk nach statischen und konstruktiven Erfordernissen mit Vollwärmeschutz.

### Innenwände:

### tragend/Wohnungstrennwände:

Beton oder Mauerwerk nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.

Innenwände nichttragend: Mauerwerk oder Gipsdielen / Ständerwände nach konstruktiven Erfordernissen.

### Dachkonstruktion:

Pultdach als Holzkonstruktion nach statischen Erfordernissen.

### Dachdeckung:

Pultdach mit Metalldeckung, auf Tiefgarage Flachdach-Isolierung mit intensiver Begrünung.

### Klempnerarbeiten:

Kehlen, Regen-Halbrundrinne, Einläufe, Wandanschlüsse, Verwahrungen und Mauerabdeckungen in Titanzinkblech oder Alu, ohne Anstrich. Fallrohre in Titanzinkblech, als Rundrohre mit Standrohr und Sandfänger.

## ■ Haustechnik:

### Allgemein:

Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem an das örtliche Netz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Fernwärme, Elektroinstallation, Telefon wird in das Haus geführt und entsprechend verteilt.

### Aufzugsanlage:

Aufzug für 4 Personen.

### Heizungsinstallation:

Das Gebäude wird mit einer Warmwasserheizungszentrale - angeschlossen an das Fernwärmenetz der Stadt Freiburg - versehen. Die Heizungszentrale befindet sich im Untergeschoss. Es wird eine zentrale Warmwasserbereitung im Technikraum errichtet. Die erforderliche Größe der Heizungsanlage wird von einem Ingenieurbüro berechnet, ebenso der Wärmebedarf in den einzelnen Räumen sowie die Heizflächen. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Kunststoffrohren in Zement- bzw. Anhydritestrich eingebettet,

Unterputz-Verteilerschrank und Einzelraumregelung. Wo erforderlich und unterstützend Niedertemperatur-Heizkörper mit Thermostatventil. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper mit Thermostatventil. Welcher an den Heizkreis der Fußbodenheizung mit angeschlossen wird. Die Heizkostenverbrauchserfassung erfolgt über elektronische Wärmemengemesser auf Mietbasis.

## ■ Sanitärinstallation:

### Wasserversorgung:

Kalt- und Warmwasserleitungen in Kupfer- oder Kunststoffrohren. Sämtliche Rohre werden nach Heizungsanlagenverordnung gedämmt. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizung. Auslaufventil zur Gartenbewässerung. Die Wohnung im EG mit Gartennutzung erhält ein weiteres Gartenauslaufventil mit Erfassung über den Wohnungszähler. Die Wohnungen werden über Kalt- und Warmwasserzähler im Badezimmer abgerechnet, die von der Eigentümergemeinschaft bei einer Abrechnungsfirma angemietet werden. Entsprechendes gilt für Waschmaschinen im Waschraum.

### Abwasserleitungen:

Fallrohre aus Guss, Sammelleitungen, Objektanschlüsse und Fallrohrentlüftungen aus Kunststoff, mit Körperschalldämmung.

Sanitäre Einrichtungen der Bäder und WCs nach Planeintrag: Einrichtungsgegenstände in weißer Farbe, glänzend (Villeroy & Boch oder gleichwertig), sichtbare Armaturen verchromt (Hansa oder gleichwertig). Alle Waschbecken und wandhängende Klosetts werden zukunftsorientiert 5 cm höher als üblich montiert.

Sämtliche Einrichtungsgegenstände sind Lieferware der Firma Reisser-Sanitär, Freiburg oder gleichwertig.  
WC:

Tiefspülklosett, wandhängend mit Unterputzspülkasten mit Stop-Funktion, Bedienungs- und Revisions-

platte aus Kunststoff, Klosettsitz mit Deckel.

### *Badewannen:*

Körperform - Einbaubadewanne aus Stahlblech emailliert. Größe 170 x 75 cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter Drehgriff-Betätigung, Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, regulierbarer Handbrause, in den Wohnungen ohne zusätzliche Dusche mit Brausewandstange.

### *Dusche:*

Duschwanne aus Stahlblech emailliert, flache Form, mit platzsparender Unterputz-Einhebel-Brausebatterie mit Brausegarnitur, Handbrause und Wandstange. Ablaufgarnitur aus Kunststoff, mit Standrohrüberlauf, verchromt. Duschtrennwand oder Kabine ist nicht enthalten.

### *Waschtisch:*

Waschbecken aus Sanitärporzellan, Größe ca. 60 cm mit Wandbefestigung, Einhebel-Einlochbatterie mit Wasser und Energiespar-Funktion, mit festem Auslauf, Excenterablauf und Rohrblaufsiphon.

### *Handwaschbecken:*

Handwaschbecken aus Sanitärporzellan mit Wandbefestigung, Einhebeleinlochbatterie mit Wasser- und Energiespar-Funktion, mit festem Auslauf, Excenterablauf und Rohrblaufsiphon.

### *Entlüftung:*

Entlüftung innenliegender Bad/WC-Räume nach DIN 18017 mit Einzellüfter über Dach mit Nachlaufrelais.

### *Lüftungsanlage:*

In den Wohnungen werden Lüftungsanlagen zur kontrollierten Lüftung ohne Wärmerückgewinnung installiert, soweit dies für den Wärmeschutznachweis des Gebäudes erforderlich wird.

### *Zubehör-Ausstattungsreihe, verchromt:*

- 1 Klosettpapierhalter je WC
- 2 Handtuchhalter doppelt je Waschtisch
- 2 Handtuchhaken je Handwaschbecken
- 1 Wannengriff 300 mm für Badewanne
- 1 Badetuchhalter 600 mm je Badezimmer
- 1 Kristall-Porzellan-Ablage je Waschtisch 60 cm, entfällt bei Vormauerung
- 1 Schwammkorb je Bade-/ Duschwanne, aus Messing verchromt mit Gitterstäben
- 1 hoher Kristallglas-Wandspiegel 600 x 800 mm mit Haltern je Waschtisch
- 1 hoher Kristallglas-Wandspiegel 500 x 700 mm mit Haltern je Handwaschbecken

### *Küche:*

Anschlussmöglichkeit für Spüle und Spülmaschine an Warm- und Kaltwasser, Abgänge mit Eckventilen, ohne weitere Armaturen.

### *Wasch- und Trockenraum:*

Ein Waschmaschinenanschluss mit Kaltwasser je Wohnung, mit Geräte-Ventilkombination 1/2" verchromt mit Schlauchverschraubung, Wasserschutzventil 1/2", Ablaufgarnitur mit Siphon sowie Wasserzählern.

Bei entsprechender Stellmöglichkeit kann die Waschmaschine alternativ im Bad der Wohnungen angeschlossen werden.

### ■ **Elektroinstallation:**

Ausführung der Installation nach VDE-Vorschrift bzw. Technischen Anschlussbedingungen des Elektrizitätsversorgungsunternehmens. Die Installation der Leitungen in den Wohnräumen und im Treppenhaus erfolgt in Unterputzausführung. In den gemeinschaftlichen Räumen im Untergeschoss kommt eine Aufputzinstallation zur Anwendung. Die Zählerplätze werden im Untergeschoss installiert. Jede Einheit erhält einen Unterverteiler in der Wohnung. Für Telefon- und Antennenanschlüsse werden im Wohnbereich Leerrohre mit bereits eingelegten Kabeln installiert.

Die Anlage erhält eine Satelliten-Gemeinschaftsantenne. In den Wohnungen und im Treppenhaus kommt ein Basis-Schalterprogramm in reinweißer Farbe zur Anwendung (die Steckdosen sind mit Kinderschutzsicherung versehen), in Abstell- und Kellerräumen sowie in der Tiefgarage wird ein Aufputz-Schalterprogramm in grauer Farbe verwendet.

Als Sonderwunsch ist für die Schlafräume die Installation von Netzfreeschaltern möglich, um elektromagnetische Felder zu reduzieren.

### *Treppenhaus:*

Decken- bzw. Wandbrennstellen mit Leuchten, Relaissschaltung mit Treppenhausrelais.

### *Allgemeine Flure:*

Decken bzw. Wandbrennstellen mit Leuchten, Aus- oder Wechselschaltung.

### *Allgemeine Technikräume:*

Deckenbrennstellen mit Lichtleiste, Ausschaltung, 1 Steckdose, Anschlüsse für Technik.

### *Keller-Abstellräume:*

- 1 Deckenbrennstelle mit Schiffsarmatur 60 W, Ausschaltung,
- 1 Steckdose, Stromverbrauch über den jeweiligen Wohnungszähler erfasst.

### *Kinderwagenraum:*

- 1 Deckenbrennstelle mit Leuchte/n, Ausschaltung, 1 Steckdose, Stromverbrauch über den Allgemeinstromzähler erfasst.

### *Fahrrad - / Müllraum:*

- 2 Deckenbrennstellen mit Lichtleisten, Ausschaltung, Stromverbrauch über den Allgemeinstromzähler erfasst.

### *Wasch-/Trockenraum:*

- 3 Deckenbrennstellen mit Lichtleiste, Ausschaltung, Anschluss für Waschmaschine und Trockner auf Wohnungszähler.

### *Tiefgarage:*

Deckenbrennstellen mit Lichtleiste, Schaltung über Bewegungsmelder, 2Stufen-Ausschaltung, Anschlüsse für Garagentor.

### *Fensterlose Nassräume:*

Anschluss Lüfter über Ausschalter und Nachlaufrelais (kombiniert mit



# Wohnen am Park II

## Baubeschreibung

### **Haustüre:**

Alu-Türelement weiß oder farbig, eventuell mit Glasausschnitt. Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage im Bereich des Eingangs, freistehend.

### **Malerarbeiten:**

In UG-Räumen werden Wände und Decken mit Dispersionsfarbe weiß gespritzt. In den Wohnungen werden Wände und Decken mit Raufaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen, soweit nicht gefliest. Dämmplatten in der Tiefgarage bleiben unbehandelt. Im Treppenhaus Podestuntersichten und Treppenlaufuntersichten mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen; Tiefgarage Wände weiß gestrichen.

### **Bodenbeläge:**

In allen Wohnräumen, mit Ausnahme von Bad, WC und Küche Parkett nach Mustervorlage bis 40 EUR/m<sup>2</sup> Materialpreis inkl. Mehrwertsteuer.

### **Baureinigung:**

Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum, TG und Kellerräume werden besenrein übergeben. Nassreinigung der Fenster, Heizkörper, Türen und Fliesenbeläge ist Bauherrenleistung.

### **Außenanlagen:**

Freianlagen werden nach Freiflächengestaltungsplan erstellt.

### **Sonderwünsche:**

Sonderwünsche sind möglich bei den Gewerken: Maler-, Tapezier-, Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten, sofern sie rechtzeitig vor Ausführung der Arbeiten schriftlich vereinbart werden und sofern der Bauablauf nicht gestört wird. Architektenleistungen für Sonderwünsche werden nach Stundenaufwand abgerechnet (Stundensatz 60,- Euro zzgl. MwSt.).

### **Eigenleistungen:**

Eigenleistungen sind nur möglich bei den Gewerken: Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten innerhalb der Wohnung. Die Ausführung von Eigenleistungen muss der Bauherr bei der Bau-Berufsgenossenschaft anzeigen. Für die Beachtung und Einhaltung der Unfall-Verhütungs-Vorschriften hat der Bauherr Sorge zu tragen. Vor Ausführung der Eigenleistung hat die Abnahme und Übergabe der Wohnung stattzufinden. Sofern aufgrund von Eigenleistungen eine Gutschrift für die entfallene Standardausführung notwendig wird, muss beachtet werden, dass ein Großteil der Gewerke im Pauschalpreisverfahren vergeben wird, dies hat zur Folge, dass bei Gutschriften der Standardausführung ein Abzug von 15 % an dem kalkulierten bzw. in der Baubeschreibung angegebenen Preis erfolgt.

### **Allgemeines:**

Der Bauausführung wird vorliegende Baubeschreibung zugrunde gelegt. Maßliche Differenzen gegenüber der Baueingabe- und Ausführungsplänen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch ohne Einfluss auf die Qualität des Gebäudes sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Sollten sich wesentliche bautechnische Änderungen innerhalb der Wohnung ergeben, wird dies mit dem Käufer abgesprochen. Sind verschiedene Ausführungen angegeben, bleibt die wirtschaftlichste zur Ausführung vorbehalten.

Die dargestellten Möblierungen, z.B. Einbauschränke, gehören nicht zum Leistungsumfang. Die dargestellte Bepflanzung ist nicht verbindlich. Da sich Terrassen im Freien und Zugangswege meist im Bereich von Arbeitsräumen und aufgefülltem Gelände befinden, können trotz fachgerechter Bodenverdichtung später Setzungen auftreten.

Sollte es aufgrund von Lieferschwierigkeiten, höherer Gewalt oder behördlicher Anordnungen erforderlich sein, von dieser Baubeschreibung abzuweichen, dann ist vorgesehen nur gleichwertige Materialien zu verwenden.

Elastische Fugen werden als Wartungsfugen ausgeführt. Estrichsetzungen sind bei schwimmendem Estrich nicht vermeidbar. Bei Abriss der elastischen Fugen in Nassräumen nach Wohnungsübergabe trägt der Käufer die Kosten für eine eventuelle Neuverfugung.

Bei Differenzen zwischen Plänen und der Baubeschreibung ist die Baubeschreibung maßgebend. Um die Einheitlichkeit der Anlage und der äußeren Gestaltung zu wahren, bleibt die Außenfarbgebung, Materialauswahl usw. den Architekten und krauss immobilien gmbh vorbehalten.

Alle Angaben entsprechen dem Stand November 2004 und wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen durch planerische Weiterentwicklung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Stand: November 2004

Baubeginn: Frühjahr 2005

Fertigstellung Herbst /Winter 2005

krauss immobilien gmbh

## Kontakt

### **krauss immobilien gmbh**

Info Büro Freiburg:  
Maxim-Gorkij-Strasse  
79111 Freiburg

**Telefon: 07 61/4 53 87 97**

Friedhelm Krauss

Am Ziegelacker 15  
74199 Untergruppenbach

**Telefon: 0 71 30/40 16 94**

Telefax: 0 71 30/4 60 25

[info@krauss-immo.de](mailto:info@krauss-immo.de)

[www.krauss-immo.de](http://www.krauss-immo.de)

### **Architekturbüro**

**Stübler & Fleckenstein**

Katharinenstraße 59

73728 Esslingen

**Telefon: 07 11/35 79 23**

Telefax: 07 11/ 35 99 54