

Baubeschreibung

Bad Kreuznach, Steubenstrasse 9, 11 und 13
„Stadthaus Rheingaublick II“ Neubau



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 als KfW-Effizienzhaus 70 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 Fundament-erder.

Bodenplatte/Gründung:

Betonboden nach statischen Erfordernissen auf Filterschicht oder Sauberkeitsschicht betoniert.

Decken und Balkone:

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

Tiefgarage:

Die Be- und Entlüftung erfolgt über vorgesehene Öffnungen in den Außenwänden.
Boden: Betonpflaster.
Die Zufahrt erfolgt über Flurstück 28/25.

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:

Wohnungstrennwände tragend:
Beton oder Mauerwerk nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.

Innenwände nichttragend:

Mauerwerk oder Ständerwände nach konstruktiven Erfordernissen.

Dachkonstruktion:

Flachdach nach statischen Erfordernissen.

Dachdeckung:

Flachdach: mit Kunststofffolienabdichtung
Auf Tiefgarage Flachdach-Isolierung mit Begrünung

Klempnerarbeiten:

Rinnen, Einläufe, Wandanschlüsse, Verwahrungen und Mauerabdeckungen in Titanzinkblech oder Alu. Fallrohre in Titanzinkblech, als Rundrohre mit Standrohr.

■ Haustechnik:

Allgemein:

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

Aufzugsanlage:

Aufzüge für je 4 Personen.

■ Heizungsinstallation:

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine effiziente Luft/Wasser Wärmepumpe mit Unterstützung durch eine solarthermische Anlage. Die Aufstellung der Wärmepumpe erfolgt in der Tiefgarage bzw. im Freien (außerhalb des Gebäudes). Die Solarkollektoren sind auf dem Dach des 3.OG s vorgesehen. Die Speicher und Verteiler sind in der Heizungszentrale im Untergeschoss vorgesehen. Es wird eine zentrale Warmwasserbereitung im Technikraum errichtet.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Kunststoffrohren im Zement- bzw. Anhydritestrich eingebettet, einen Unterputz-Verteilerschrank sowie Einzelraumregelung. Wo erforderlich werden unterstützend Niedertemperatur-Heizkörper mit Thermostatventil eingesetzt. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper mit E-Patrone. Die Heizkostenverbrauchserfassung erfolgt über elektronische Wärmemengenmesser auf Mietbasis.

■ Sanitärinstallation:

Wasserversorgung:

Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl- oder Kunststoffrohren errichtet. Sämtliche Rohre werden nach ENEV neueste Fassung gedämmt. Die Zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über die Heizung.

Das Gebäude erhält verschließbare Auslaufventile zur Gartenbewässerung. Die Wohnungen im Erdgeschoss mit Gartennutzung erhalten ein weiteres Gartenauslaufventil mit Verbrauchserfassung über den Wohnungszähler. Die Wohnungen werden über Kalt- und Warmwasserzähler im Badezimmer abgerechnet, die von der Eigentümergemeinschaft bei einer Abrechnungsfirma angemietet werden.

Abwasserleitungen:

Fallrohre aus schalldämmendem Mineralstoffverstärktem Polyethylen, Sammelleitungen, Objektanschlüsse und Fallrohrentlüftungen aus Kunststoff, mit Körperschalldämmung.

Sanitäre Einrichtungen der Bäder und WCs nach Planeintrag:

Einrichtungsgegenstände in weißer Farbe, glänzend (Fabr. Keramag „Renova Nr.1“ oder gleichwertig), sichtbare Armaturen verchromt (Fabr. F. Grohe „Eurostyle“ oder gleichwertig).

WC:

Tiefspülklosett, wandhängend mit Unterputzspülkasten mit Zweimegenspülssystem, Bedienungs- und Revisionsplatte aus Kunststoff, Toilettensitz mit Deckel.

Badewannen:

Körperform - Einbaubadewanne aus Stahlblech emailliert, Farbe weiß, Größe 170 x 75 cm, Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter Drehgriff-Betätigung (Fabr. Kaldewei „Saniform plus“ oder gleichwertig), Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie, Handbrause mit Brausenwandhalter.

Wohnzimmer:

- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung (Wohnen)
- 1 Wechselschaltung (Essplatz)
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 8 Schukosteckdose
- 2 Aus-Kontroll-Schalter für Steckdose Balkon (nur EG)
- 2 Aus-Kontroll-Schalter für Balkonleuchte

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose für Spülmaschine
- 6 Schukosteckdose auf Arbeitshöhe

Balkone:

- 1 Schukosteckdose FR mit Klappdeckel
- 1 Balkonleuchte

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Fernmeldeverteiler (Einspeisung über 4DA-leitung vom Hausanschluss der Telekom)
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine (nur in 3-Zimmer-Wohnungen)
- 1 Schukosteckdose für Trockner (nur in 3-Zimmer-Wohnungen)

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung (Schalter an Tür und an einer Bettseite)
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 7 Schukosteckdose
- 1 Rauchmelder

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung
- 1 Schukosteckdose
- 1 Rauchmelder

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 5 Schukosteckdose
- 1 Rauchmelder

Bad:

- 2 Deckenbrennstelle geschaltet
- 1 Wandbrennstelle geschaltet über Waschtisch
- 2 Schukosteckdose an jedem Waschtisch (gesamt 4 Stück)
- 1 Ausschalter am Waschtisch Potenzialausgleich Dusch-/Badewanne
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine (nur in 4-Zimmer-Wohnungen, wahlweise in WC/Dusche anstelle Dusche möglich)
- 1 Schukosteckdose für Trockner (nur in 4-Zimmer-Wohnungen, wahlweise in WC/Dusche anstelle Dusche möglich)

WC / Dusche:

- 1 Deckenbrennstelle geschaltet
- 1 Wandbrennstelle geschaltet über Waschtisch
- 2 Schukosteckdose am Waschtisch
- 1 Ausschalter am Waschtisch Potenzialausgleich Dusch-/Badewanne

Ausstattung der Wohnungen (3.OG Penthouse Wohnungen):

Diele:

- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Tasterschaltung mit mind. 3 Schaltstellen
- 1 Haustelefon (Türsprechanlage mit Video, freisprechend)
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 4 Schukosteckdose
- 1 Aus-Kontroll-Schalter für WC-Beleuchtung
- 1 Rauchmelder
- Jalousietaster für el. Rollläden

Wohnzimmer:

- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung (Wohnen)
- 1 Wechselschaltung (Essplatz)
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 8 Schukosteckdose
- 2 Aus-Kontroll-Schalter für Steckdose Balkon (nur EG)
- 2 Aus-Kontroll-Schalter für Balkonleuchte
- Jalousietaster für el. Rollläden

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Schukosteckdose für Kühlschrank
- 1 Schukosteckdose für Umlufthaube
- 1 Schukosteckdose für Spülmaschine
- 6 Schukosteckdose auf Arbeitshöhe
- Jalousietaster für el. Rollläden

Dachterrassen:

- 1 Schukosteckdose FR mit Klappdeckel
- Deckeneinbauleuchten

Flur:

- 2 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle (nur Lesen)
- 1 Tasterschaltung mit mind. 3 Schaltstellen
- 1 Ausschaltung (nur Lesen)
- 2 Schukosteckdose
- 2 Schukosteckdose (nur Lesen)
- 1 Aus-Kontroll-Schalter für Badbeleuchtung
- 1 Aus-Kontroll-Schalter für Abstellraum-Beleuchtung
- 1 Rauchmelder

Abstellraum:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Schukosteckdose
- 1 Fernmeldeverteiler

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wechselschaltung (Schalter an Tür und an einer Bettseite)
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 7 Schukosteckdose
- 1 Rauchmelder
- Jalousietaster für el. Rollläden

Ankleide:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Schukosteckdose
Jalousietaster für el. Rollläden

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 TV-Anschluß
- 1 Telefonanschluß (KAT 7-Installationskabel vom Fernmeldeverteiler im Abstellraum)
- 5 Schukosteckdose
- 1 Rauchmelder
Jalousietaster für el. Rollläden

Bad:

- 2 Deckenbrennstelle geschaltet
- 1 Wandbrennstelle geschaltet über Waschtisch
- 2 Schukosteckdose an jedem Waschtisch (gesamt 4 Stück)
- 1 Ausschalter am Waschtisch
Potenzialausgleich Dusch-/Badewanne
- 1 Schukosteckdose für Waschmaschine
- 1 Schukosteckdose für Trockner
Jalousietaster für el. Rollläden

WC / Dusche:

- 1 Deckenbrennstelle geschaltet
- 1 Wandbrennstelle geschaltet über Waschtisch
- 2 Schukosteckdose am Waschtisch
- 1 Ausschalter am Waschtisch
Potenzialausgleich Dusch-/Badewanne

■ **Ausbau:**

Treppenanlage:

Geschosstreppen vom UG bis DG als Betonmassivtreppen mit Granitbelag.

Gipsarbeiten:

In den Wohnungen an Mauerwerks- oder Betonwänden, vorbereitet für Tapete. Gipskartonwände gespachtelt und für Tapeten vorbereitet, Treppenhäuswände mit Rauputz. Außenputz: Oberputz auf Wärmedämmkonstruktion.

Fliesenarbeiten:

Im Bad und Dusche/WC Wandfliesen
1. Wahl an allen Wänden raumhoch gefliest. In den zusätzlichen WC's, Wandfliesen bis 1,20 m Höhe. In der Küche Wandfliesen als Fliesenspiegel über Spüle und Herd.
Qualität der Fliesen bis 25,-€/m²
Materialpreis einschl. Mehrwertsteuer lt. Auszeichnung im Musterraum des Fliesenlegers zuzüglich Verlegung.

Wahlweise Fliesen der Formate 15/15, 20/20 oder 20/25. In Küche Bodenfliesen in Granit.

Im Bad, WC und Dusche/WC Bodenfliesen Preisklasse bis 25,-€/m²

Fensterbänke:

Außenfensterbänke in Aluminium.
Innenfensterbänke Granit.

Fenster- und Glaserarbeiten:

Sämtliche Fenster- und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen aus Kunststoff, Farbe nach Angaben des Architekten. Wärmeschutz Isolierverglasung, Dreh- und Drehkipplügel, auch Festelemente. Umlaufende Flügeldichtungen, Fensterolive Aluminium.

Estricharbeiten:

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich bzw. Anhydrit. Im UG Zementglattstrich auf Betonboden.

Schreinerarbeiten:

Innentüren: sturzhohe Türelemente mit Holzzargen, Gummidichtung und beidseitig buche furnierten Türblättern. Alternativ weiß lackiert.

Wohnungseingangstüre:

als Schalldämmelement in schwerer Ausführung mit Holzzarge und Holztürblatt, beidseitig buche furniert mit Türspion und dreifach Verriegelung. Wohnungseingangstüren werden in einheitlichem Farbton ausgeführt.

Kellertrennwände:

Vorgefertigte Elemente aus Stahl, Türen mit Zylinderschloss gleichschließend mit Wohnung. Im Untergeschoss und in der Tiefgarage Feuerschutztüren nach Erfordernis.

Terrassen:

Betonplatten mit Granitvorsatz.

Dachbalkone/Dachterrassen:

Betonplatten mit Granitvorsatz auf Stelzlagern verlegt.

Balkone:

Spaltklinker/Steinzeug im Dünnbett verlegt.

Rollläden:

An allen Wohnungsfenstern, Kunststoffrollläden mit Kurbel- oder Gurtantrieb (in Penthouse-Wohnungen mit elektrischem Antrieb und Sonnensteuerung), Kunststoffrollladenelement mit Revisionsdeckel, Führungs- und Abschlusschiene, hellgrauem PVC-Panzer.

Schlosserarbeiten:

Treppengeländer in Stahlkonstruktion. Erforderliche Außengeländer und Brüstungselemente an Balkonen aus formschönen Profilen in verzinkter Ausführung mit farbiger Werkstoffplatte, satiniertem Glas oder Plexiglas.

Zentralschließanlage:

6 Schlüssel je Wohnung.

Haustüre:

Alu-Türelement beschichtet mit Glasausschnitt. Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage im Bereich des Eingangs.

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. Im Treppenhaus Podestuntersichten und Treppenlaufuntersichten mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen; Tiefgarage Wände weiß gestrichen.

Bodenbeläge:

In allen Wohnräumen, mit Ausnahme von Bad, WC und Küche Buche-Fertigparkett (Nutzschicht ca. 3,6 mm) nach Mustervorlage bis 35,-€/m²
Materialpreis inkl. Mehrwertsteuer.

Baureinigung:

Die Wohnungen, das Gemeinschaftseigentum, TG und Kellerräume werden besenrein übergeben. Nassreinigung der Fenster, Heizkörper, Türen, Boden- und Fliesenbeläge erfolgt durch den Käufer.

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.).

Stadthaus Rheingaublick II

■ 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 September 2010 und wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Änderungen durch planerische Weiterentwicklung bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Stand: September 2010
Baubeginn: Herbst 2010
Bezug: Winter 2011

krauss immobilien gmbh

Kontakt

krauss immobilien gmbh
Info Büro Bad Kreuznach:
Steubenstraße 3
55543 Bad Kreuznach
Telefon: 0671/4835995

Friedhelm Krauss
Am Ziegelacker 15
74199 Untergruppenbach
Telefon: 07130/401694
Telefax: 07130/46025

info@krauss-immo.de
www.krauss-immo.de

Architekturbüro
Jacobi + Wolffs
Dessauer Straße 1a
55545 Bad Kreuznach

Telefon: 0671/8963900
Telefax: 0671/8963901
service@jacobi-wolffs.de
www.jacobi-wolffs.de