

SANIERUNG / UMNUTZUNG ehemaliges Telekom -AREAL

Rummelstr. 9

67655 Kaiserslautern



Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

City Quartier GmbH

Am Altenhof 11

67655 Kaiserslautern

Inhaltsverzeichnis

Präambel

Vorbemerkungen zur allgemeinen Baubeschreibung	3
Projektbeschreibung	3
Objektplanung	4
KG 100 - Beschreibung Grundstück	5
KG 200 - Baubeschreibung zu den Erschließungsmaßnahmen	5
KG 300 - Baubeschreibung zu den Baukonstruktionen	7
KG 400 - Baubeschreibung zu den technischen Anlagen	12
KG 500 - Baubeschreibung Außenanlagen	18
KG 700 - Baunebenkosten	18
Ergänzende Hinweise	19

Präambel

Die Baubeschreibung bezieht sich auf die Fertigstellung des Geschosswohnungsbaus. Für das EG und 1. OG im Gebäudeteil 2 und 3 (Denkmal) gilt nutzungsbedingt eine eigene Baubeschreibung.

Vorbemerkungen zur allgemeinen Baubeschreibung

Die vorliegende Baubeschreibung ist in Umfang und Art verbindlich für die Leistungen, die der Verkäufer dem Käufer zur Verfügung stellt, sofern im Kaufvertrag oder seinen Anlagen einschließlich dieser Baubeschreibung nichts anderes geregelt ist.

Das Gesamtobjekt wird nach einem „Corporate Design Concept“ (CDC) ausgeführt, mit dem Ziel, den gesamten Gebäudekomplex einheitlich und konsequent zu gestalten (Materialien, Baustoffe, Farben, Licht, etc.).

Der Verkäufer gibt dem Käufer ein Wahlrecht für den Teil der Leistung, die die Optik seines Kaufgegenstandes innerhalb des Objektes betreffen, sofern dies der Planung des Architekten bzw. des Eigentümers nicht widerspricht. Solche Wahlpositionen sind in der Baubeschreibung an den jeweiligen Stellen erläutert, wobei der Verkäufer dem Käufer zu gegebener Zeit Muster zur Auswahl vorlegt.

Die Entscheidung über sämtliche übrige Leistungsmerkmale in der Baubeschreibung, für die alternative Ausführungen vorgesehen sind, trifft der Verkäufer nach Planungsfortschritt und den Gegebenheiten während der Ausführung im Sinne der Gesamtkonzeption.

Für die Erstellung des Bauvorhabens gelten die gesetzlichen und behördlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigungsbescheide einschließlich etwaiger Nachträge und zusätzlicher Bestimmungen. Diese können gelegentlich von den Architektenplanungen des Verkäufers abweichen und werden in derartigen Fällen mit dem Käufer abgestimmt.

Die Übergabe erfolgt, wenn das Sondereigentum bezugsfertig ist, ohne die vom Käufer selbst zu erbringenden Leistungen wie Einbauten, Mobiliar, und sonstigen Einrichtungsgegenständen.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

Zur Erstellung der Flächenberechnung wird die DIN 277 herangezogen.

Wichtiger Hinweis

Im Rahmen der begrenzten Möglichkeiten im Umgang mit der vorhandenen Bausubstanz werden bauliche Maßnahmen ergriffen, um die Anforderungen des aktuell geforderten Schallschutzes bestmöglich zu gewährleisten. Die aktuellen Schallschutzanforderungen an die Bauteile der einzelnen Nutzungseinheiten (Decken, Wände, Fenster) können aufgrund der Baukonstruktion nicht garantiert werden. Die Anforderungen aus dem Zeitraum der Gebäudeerrichtung bleiben davon unberührt.

Abweichungen und Erleichterungen zu Auflagen hinsichtlich des Brandschutzes wurden im Zuge der Erstellung des Brandschutzkonzeptes (Anlage zum Bauantrag) formuliert und beantragt.

Projektbeschreibung

Das ehemalige Telekom Areal besteht aus 4 Gebäuden. Der Gebäudekomplex wird nun saniert und in der Basteigasse um 3 Etagen aufgestockt. Hierbei ist eine umfassende und im Wesentlichen strukturhaltende Sanierung des Objektes vorgesehen. Die Gebäudeteile 2 und 3 stehen unter Denkmalschutz und werden unter der Maßgabe des Denkmalamtes saniert. Die Gebäudehülle bleibt unangetastet, die Sandsteinfassade zeigt die Patina der vergangenen Jahrzehnte und erfährt keine Änderungen. Treppen und die statische Struktur der Gebäude sind Bestand und erhalten lediglich wenn notwendig Renovierungsarbeiten.

Das Gebäude 1 (Turmgebäude) erhält neue Böden, Toiletten, Fenster, Rasterdecken und Beleuchtung. Das Foyer ist komplett neugestaltet, die Aufzüge überholt und instandgesetzt. Fassade, statische Struktur und Dach sind im Bestand. Die Fassade wurde nach Design-Vorlage gestrichen und fügt sich in das Erscheinungsbild des Ensembles ein.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

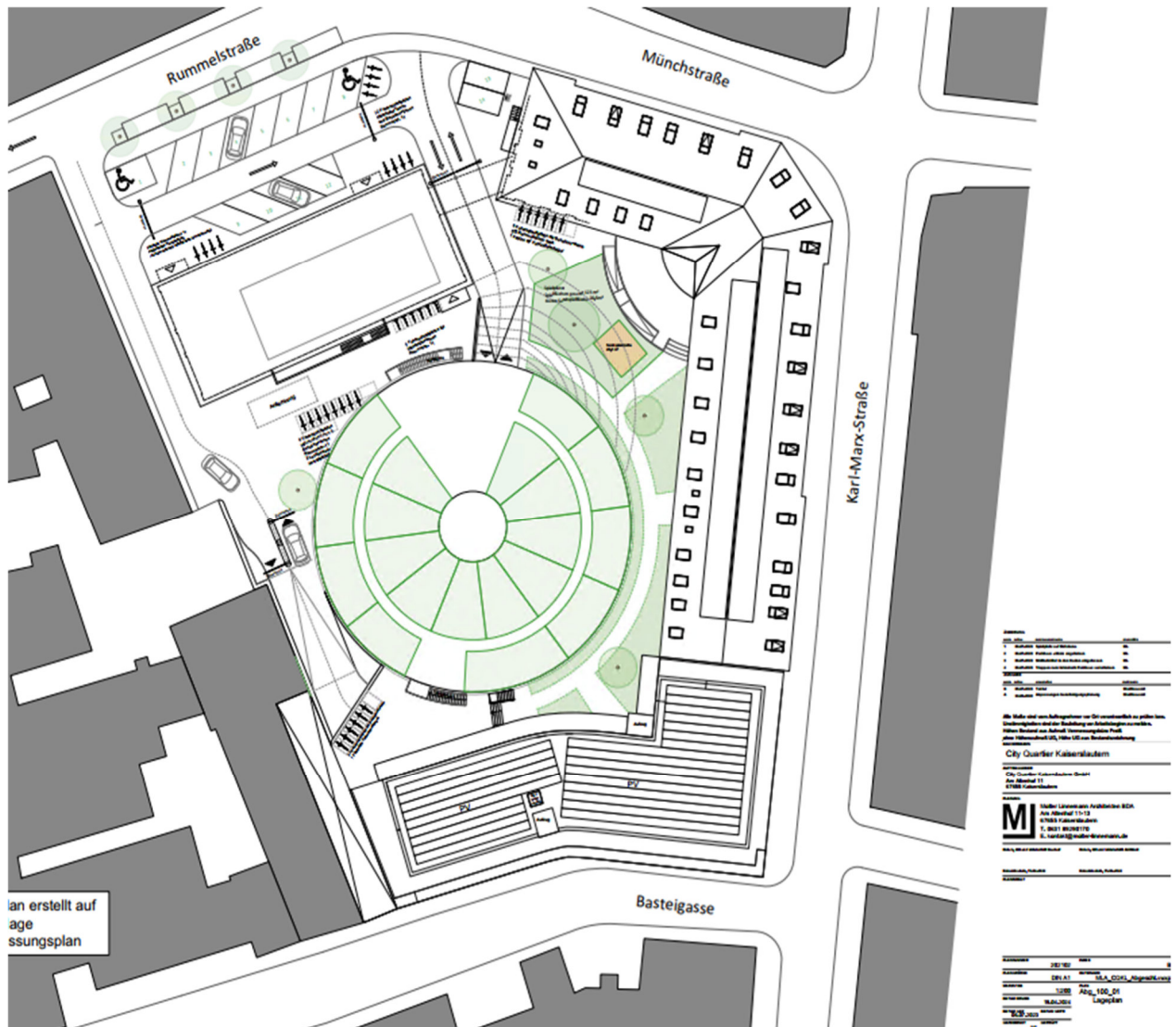


Abbildung 1 – Übersichtslageplan (City Quartier)

Der Standort des Objektes befindet sich im Herzen von Kaiserslautern.

Das gesamte Objekt wird bis auf die erhaltenswerte Bausubstanz entkernt, diese entsprechend saniert.

Objektplanung

Für die Umnutzung und Sanierung des Gebäudekomplexes wurde am 23.02.2024 die Baugenehmigung erteilt. Im Zuge der Entwurfs- und Genehmigungsplanung wurde ein auf das Objekt und den Nutzen abgestimmtes Brandschutzkonzept erarbeitet, welches Bestandteil der Baugenehmigung ist.

Die vorliegende Baubeschreibung definiert für das Gesamt-Objekt einen einheitlichen Standard hinsichtlich Baukonstruktion, Ausstattung und technischer Ausrüstung. Über den Standard hinausgehende oder käuferseitige nutzungsspezifische Anforderungen sind zwischen Verkäufer und Käufer zu definieren. Kostenverursachende Maßnahmen oder Abweichungen vom Standard sind durch den Käufer entsprechend zu vergüten. Abweichende Positionen oder Merkmale sind in nachfolgender Baubeschreibung gekennzeichnet (grau hinterlegt).

Projektdefinition gegliedert nach Kostengruppen KG 100-700

KG 100 – Beschreibung Grundstück

100	Grundstück
	<p>Eigentümer: City Quartier Kaiserslautern GmbH Am Altenhof 11 67655 Kaiserslautern</p> <p><u>vertreten durch</u> Michael Trifonov / Silvio Canizzo / Stephan Mildenberger / Jörg Schattner</p> <p>Grundstück: Rummelstraße 9, 67655 Kaiserslautern</p> <p>Flurstück: 852 und 852/1 (ehemalige Verwaltungsgebäude Telekom) Grundstücksgröße 5898 qm</p> <p>Der Vermieter stellt die öffentlich-rechtliche Genehmigungsfähigkeit des Gesamtobjektes in dem Umfang her, in dem Leistungen nach dem Vertrag und der vorliegenden Baubeschreibung von ihm geschuldet sind.</p>

127	Genehmigungsgebühren
	<p>Genehmigungsgebühren, die im Zusammenhang mit dem Gesamtgebäude stehen werden vom Verkäufer getragen.</p>

KG 200 – Baubeschreibung zu den Erschließungsmaßnahmen

200	Herrichten und Erschließen
	<p>Das Objekt wird voll erschlossen hergestellt.</p> <p>Sämtliche Kosten für die vorbereitenden Maßnahmen auf dem Grundstück und die anschl. Durchführung der Gesamtbaumaßnahme übernimmt der Verkäufer.</p>
210	Herrichten
	<p>Sämtliche vorbereitende Maßnahmen werden durch den Verkäufer erbracht.</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

220	Öffentliche Erschließung Die Herstellung gemeinschaftlich genutzter technischer Anlagen · Ableitung von Schmutz- und Regenwasser · Versorgung mit Wasser, Wärme, Strom und Telekommunikation wird vom Verkäufer übernommen.
221	Abwasserentsorgung Der Anschluss erfolgt an die öffentliche Kanalisation der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR. Es gilt hierbei für die Einleitung von Abwasser aus dem Betrieb die allgemeine Entwässerungssatzung der Stadtentwässerung Kaiserslautern AöR nach aktuellem Stand und das LWG.
222	Wasserversorgung Die Wasserversorgung erfolgt durch das öffentliche Leitungsnetz der SWK Stadtwerke Kaiserslautern GmbH.
223	Gasversorgung Nicht vorgesehen / nicht geplant.
224	Fernwärmeversorgung Die Hauptversorgung mit Wärme/Energie für das Gesamtprojekt erfolgt über das Fern-/Nahwärmenetz der SWK Stadtwerke Kaiserslautern GmbH.
225	Stromversorgung Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der SWK Stadtwerke Kaiserslautern GmbH.
226	Telekommunikation Der Anschluss des Gebäudes erfolgt über die in der öffentlichen Verkehrsfläche vorhandenen Versorgungsleitungen der K-Net Telekommunikation GmbH bzw. der Telekom. Jede Wohnung wird separat mit dem Hausübergabepunkt im Untergeschoss verbunden.
227	Verkehrerschließung Das Gebäude ist über die Rummelstr und Basteigasse erschlossen.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

228	Abfallentsorgung Die reguläre Abfallentsorgung erfolgt über die Zentrale Abfallwirtschaft Kaiserslautern (ZAK).
------------	---

KG 300 – Baubeschreibung zu den Baukonstruktionen

300	Bauwerk — Baukonstruktionen
------------	------------------------------------

Das Quartier besteht aus den Gebäudeteilen Turmgebäude (1), Denkmalgebäude (2), erweitertes Denkmalgebäude (3), Gebäude Basteigasse (4) welche das zentrale Parkhaus (5) umschließen.

Sämtliche Ebenen/Geschosse werden entkernt. Diese Maßnahme ermöglicht unter Beachtung der bauaufsichtlichen Auflagen hinsichtlich des Brand- und Schallschutzes sowie der statischen Vorgaben eine flexible und an die Bedürfnisse der Käufer angepasste Planung und Aufteilung der Flächen.

Die vorhandenen Dachdeckungen des Gebäudeteils Basteigasse (4) werden vollständig entfernt und die Dächer nach den Vorgaben der EnEV neu hergestellt.

Zur Optimierung der energetischen Qualität der Außenwände wird das Gebäude Basteigasse (4) mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Die natürliche Belichtung und Belüftung der Nutzflächen erfolgt über die neuen Fenster. Die Lage der Fenster ist durch den Bestand vorbestimmt. Die energetische Qualität der Fenster erfüllt den vorgegebenen Effizienzgebäudestandard (KfW 55).

Im Innenhof befindet sich der zentrale Erschließungskern. Jedes Gebäudeteil hat eine eigene Erschließung durch Treppenhäuser und Aufzuganlagen.

334	Außentüren und Fenster Außentüren und Fenster werden entsprechend den Vorgaben des Bauherrn und in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde (Gebäudeteil 2) in Art und Material unter Berücksichtigung des energetischen Sanierungsziels ausgeführt. <u>Bauteile im Bestand</u> Die Verglasung wird mit Wärmeschutzverglasung (U-Wert 0,7 Wm ² /K) dem hohen energetischen Standard des Gesamtgebäudes entsprechend ausgeführt. Innenfensterbänke in der erf. Breite/Tiefe aus kunststoffbeschichteten Holzwerkstoffplatten mit im Design/Farbtönen nach Vorgaben des CDC oder gleichwertig. Die Außenfensterbänke werden in pulverbeschichtetem Aluminium passend zum Farbkonzept hergestellt (ausgenommen Gebäudeteil 2 und 3 wegen Denkmalschutz) Die Eingangstüren werden bis auf das Denkmalgebäude (2/3) als Metall-Element mit Isolierverglasung hergestellt.
338	Sonnenschutz Sonnenschutz gemäß den Vorgaben zum sommerlichen Wärmeschutz.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemaliges Telekom Verwaltungsgebäude
Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

341	<p>Tragende Innenwände</p> <p><u>Bauteile im Bestand</u></p> <p>Im Bestand vorhandene tragende Wände aus Stahlbeton/Mauerwerk bleiben weitestgehend erhalten und werden als Vorsatzwände mit doppelbeplankten Gipskarton-Bauplatten verkleidet (Trockenputz, Q2 verspachtelt)</p> <p><u>Neubauteile</u></p> <p>Neue, tragende Innenwände werden als massive Mauerwerkswände ausgeführt.</p>
------------	--

342	<p>Nichttragende Innenwände</p> <p>Nicht tragende Innenwände werden als Metallständerkonstruktionen in Trockenbauweise erstellt. Beidseitig doppelt beplankt mit jeweils 2-mal 12,5 mm GKB/GKBI/GKF HRAK-Platten und innenliegender Mineralfaserdämmung. Die Wandkonstruktion wird schalltechnisch entkoppelt auf dem Rohfußboden (Beton) aufgestellt.</p> <p>Die Wanddicken selbst können etwas unterschiedlich sein (je nach Anforderung, baulicher Zwänge, Wandinstallationen usw.).</p> <p>Die Oberflächen der Gipskartonständerwände werden mit einer Flächenspachtelung Q2 versehen. Die Trennwände werden entsprechend den brand- und schallschutztechnischen Anforderungen erstellt (gem. Brandschutzkonzept und nutzungsspezifischer Anforderungen).</p> <p>Befestigungen in Trockenbauwänden sind nur nach Absprache mit dem Verkäufer unter Einhaltung zulässiger Konsollasten möglich. Ansonsten sind hier im Zuge der Ausbauplanung entsprechende Wandverstärkungen aus Massivholzplatten einzubauen. Die Zusatzkosten für notwendige Verstärkungen in Trockenbauwänden (für Oberschränke, wandhängende Lasten oder Einbauten) trägt der Käufer.</p> <p><i>Auf den Hinweis von Seite 3 betreffend möglicherweise nicht erreichbarer Vorgabewerte aus der DIN 4109 (Schallschutz) wird nochmals hingewiesen.</i></p>
343	<p>Innenstützen</p> <p><u>Neubauteile</u></p> <p>Statisch notwendige Innenstützen werden entweder als Stahlstützen oder Stahlbetonstütze ausgeführt und entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen bekleidet oder bemessen. Änderungen an oder Eingriffe in die Bekleidungen sind nicht zulässig.</p> <p>Die Stützen im DG, Gebäudeteil Basteigasse (4) werden in der Fassade in Holzkonstruktion gem. Statik ausgeführt.</p>
344	<p>Innentüren und -fenster</p> <p>A Allgemeinflächen</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

	<p>Türen in allgemein zugänglichen, repräsentativen Bereichen (Flure, Treppenhaus) und Eingangstüren in die Nutzungseinheiten werden im Zuge des CDC einheitlich in Form und Farbe als Aluminium- oder Holztürelemente ausgeführt.</p> <p>Türen zu Technik- und Lagerbereichen (wie zum Beispiel im Untergeschoss) werden als lackierte Stahltüren (entsprechend den brandschutztechnischen Vorgaben) hergestellt.</p> <p>B Nutzungseinheiten</p> <p>Innerhalb der Nutzungseinheiten wird eine für das Objekt einheitliche Türgestaltung angestrebt. Alle Türen werden mit Holzzargen und gefälzten Holztürblättern im Farbton weiß ausgeführt.</p> <p>Die Türblattoberflächen erhalten beidseitig eine Schichtstoffoberfläche (CPL, HPL) im Standarddekor mit Uni-Farbton (weiß) nach Vorgabe CDC. Türschlösser der Wohnungseingangstüren werden mit einem Profilzylinder (PZ) ausgestattet.</p> <p>Türdrücker, Türgriffe, Griffstangen, Beschlagteile usw. aus Edelstahl, matt gebürstet oder glatt.</p> <p><i>Auf den Hinweis von Seite 3 betreffend möglicherweise nicht erreichbarer Vorgabewerte aus der DIN 4109 (Schallschutz) wird nochmals hingewiesen.</i></p>
345	<p>Innenwandbekleidungen</p> <p>A Allgemeinflächen</p> <p>Glattvliesapete, Anstrich mit Dispersionsfarbe weiß bzw. entsprechend Farbkonzept.</p> <p><u>Bauteile im Bestand</u></p> <p>Wandflächen der Bestandsbauteile werden grundsätzlich glatt verputzt, nach Erfordernis wird eine Glattvliesapete angebracht und im Farbton nach Farbkonzept CDC gestrichen.</p> <p><u>Neubauteile</u></p> <p>Trockenbauweise mit Gipskarton / Gipsfaserplatten beplankt und Q2 gespachtelt und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Nach Erfordernis wird eine Glattvliesapete angebracht.</p> <p>B Nutzungseinheiten</p> <p><u>Bauteile im Bestand</u></p> <p>Die verputzten oder mit Gipskarton-Platten bekleideten Bestandsbauteile bzw. die neuen Trockenbauwände werden glatt gespachtelt (Oberflächenqualität Q2) und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Nach Erfordernis wird eine Glattvliesapete angebracht.</p> <p><u>Neubauteile</u></p> <p>Trockenbau in Oberflächenqualität Q2 gespachtelt weiß gestrichen. Nach Erfordernis wird eine Glattvliesapete angebracht.</p> <p>In Sanitärbereichen und Nassräumen werden großformatige Wandfliesen (z.B. 60 x 60 cm) oder 120 x 60cm gemäß Bauherrenplanung verlegt. Es stehen drei Farbtöne zu Auswahl.</p> <p>Freie Abschlusskanten von Wandfliesenbelägen (seitlich/oben) werden mit rechteckigen gebürsteten Edelstahlprofilen eingefasst.</p> <p>In Nassbereichen lückenlose Verbundabdichtung gegen Wasser unter den Wandfliesen (Materialpreis Wandfliesen max. 30 €/m² netto).</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

349	Innenwände, sonstiges Treppengeländer nach Wahl des Bauherrn und Vorgabe CDC. Handläufe an Wänden im Verlauf von Treppen und deren Podesten gem. DIN 18040-1.
350	Decken
351	Deckenkonstruktionen <u>Treppen</u> Erschließungsbereiche über Treppen befinden sich teilweise im Bestand.
352	Bodenbeläge <u>Bauteile im Bestand</u> In den Bestands- Stockwerken wird der Bodenaufbau falls erforderlich mit einem Fußbodenbelag entsprechend CDC ausgeführt. Die Aufbauhöhen variieren auf Grund der Toleranzen im Bestand, weshalb ein entsprechender Ausgleich entsprechend den Vorgaben der Ausführungsplanung vorgesehen wird. <i>Auf den Hinweis von Seite 3 betreffend möglicherweise nicht erreichbarer Vorgabewerte aus der DIN 4109 (Schallschutz) wird nochmals hingewiesen.</i> <u>Neubauteile</u> A Allgemeinflächen (Treppenraum, Eingangsbereich) Großformatige Feinsteinzeugfliesen (z.B. 60 x 120 cm bzw. 30 x 120 cm) entsprechend CDC mit dazu passendem Fliesensockel. Die Kellerräume im Untergeschoss werden mit einer 2K-Epoxidharzversiegelung beschichtet. B Nutzungseinheiten Als objektspezifischer Standard werden sämtliche Bodenbeläge mit Feinsteinzeugfliesen ausgestattet oder alternativ mit Parkett Designböden im Dekor nach Vorgabe CDC (Materialpreis 60 EUR/m ² netto). Die zur Auswahl stehenden Bodenbeläge können auch miteinander kombiniert werden. Es werden je nach Auswahl des Bodenbelags umlaufend passende Sockelleisten entweder aus den gleichen Feinsteinzeugfliesen oder aus Massivholz (Bauhöhe 60 – 80 mm) ausgeführt. Zur Auswahl stehen die Fliesenformate (90 x 90 cm oder 20 x 120 cm in Holzoptik) in jeweils drei verschiedenen Farbtönen. Bodenflächen der Sanitärbereiche werden mit Feinsteinzeugfliesen (z.B. 60 x 60cm, Materialpreis 30 EUR/m ² netto) gemäß CDC und Sockelausbildung im gleichen Material ausgeführt. Es stehen drei Farbtöne zur Auswahl. Die Ausführung von Nassräumen erfolgt mit Feinsteinzeugfliesen wie vor, jedoch zusätzlich mit bahnenförmiger Verbundabdichtung (Abdichtung auf Böden inkl. Wandsockel sowie an aufgehenden Wänden je nach Erfordernis, z.B. in Duschbereichen) und Rutschhemmung nach Vorgaben DGUV Regel 108-003.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

	<p>C Terrassen</p> <p>Wo Terrassen geplant sind, werden auf Stelzlagern rutschfeste Feinsteinzeug-Terrassenplatten in 2 cm Stärke (Format min. 60 x 60 cm) gemäß Bauherrenplanung verlegt.</p>
--	--

353	Deckenbekleidungen A Allgemeinflächen Die Deckenflächen der allgemein zugänglichen Flächen (Flure, Treppenträume) werden als glatt gespachtelte und gem. CDC gestrichene Gipskarton-Abhangdecken (Q2) ausgeführt. Treppenuntersichten (Treppenläufe) werden glatt verspachtelt und gem. CDC mit Dispersionsfarbe gestrichen. Nach Erfordernis wird eine Glattvliesapete angebracht. B Nutzungseinheiten Die Nutzungseinheiten erhalten glatte Gipsplattendecken mit Metall-Unterkonstruktion. Gipskarton-Abhangdecken werden analog den Wänden mit einer Glattvliesapete beklebt und erhalten einen weißen Dispersionsanstrich.
360	Dächer
361	Dachkonstruktionen Die Dachkonstruktion der Gebäudeteile 2 und 3 wird im Bestand erhalten, wobei Änderungen im Bereich der Dachflächenfenster entsprechend den statischen und brandschutztechnischen Erfordernissen vorgenommen werden.
362	Dachfenster, Dachöffnungen Entsprechend dem Brandschutzkonzept und den Forderungen aus der Landesbauordnung sind an den obersten Stellen der Treppenträume (Wände / Decke / Dach) Fenster als Rauch- Wärmeabzug vorgesehen.
363	Dachbeläge Die zur Ausführung kommende Dämmung der Dachflächen entspricht den Vorgaben des vorliegenden GEG-Nachweises. Die Entwässerung erfolgt über an der Fassade befestigte Fallrohre in das Grundleitungsnetz.
369	Dächer, sonstiges Auf den Dachflächen werden Photovoltaikanlagen installiert. (Betrieb durch einen Dienstbarkeitsberechtigten).

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

370	Baukonstruktive Einbauten An den Eingängen zu den Gebäuden werden Briefkastenanlagen mit Klingel- und Gegensprechstelle angeordnet. Eine Vorrüstung für eine Videoanlage ist vorgesehen. Einrichtungs- du Ausstattungsgegenstände, die der Käufer benötigt oder die einer besonderen Zweckbestimmung des Käufers dienen sind von diesem selbst zu tragen.
------------	--

KG 400 – Baubeschreibung zu den technischen Anlagen

400	Bauwerk — Technische Anlagen
------------	-------------------------------------

Jede Nutzungseinheit erhält eine Übergabestelle der Versorgungsleitungen, Wasser, Wärme, Kommunikation mit einzelnen Messeinrichtungen.

An diesen Übergabepunkten sind dann auch die erforderlichen Messeinrichtungen/Zähler mit den dazugehörigen Absperrvorrichtungen der Versorgungsleitungen sowie die Elektro-UV mit Sicherheitsschaltern angeordnet.

410	Abwasser-, Wasseranlagen Wohnungen Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt zentral über Fernwärme. Sanitäreinrichtungen Die Sanitär-Grundausrüstung (WC, Handwaschbecken, Duschboards usw.) wird inkl. der dazugehörigen Armaturen einheitlich in Form und Größe nach Vorgabe des CDC und Bauherrenplanung im Bereich der WC- und Sanitärbereiche ausgeführt. Die Sanitärobjekte werden mit Unterputz-Montageelementen (Spülkasten nicht sichtbar) ausgeführt. Mindestabstände gemäß der ehemaligen DIN 18022 bzw. VDI zwischen den Einrichtungsgegenständen und zu Wänden können teilweise unterschritten werden. Im Bereich von Küchen oder sonstigem vom Mieter beigestelltem Mobiliar (z.B. auch Geräte mit Festwasseranschluss oder im Möbel integrierte Sanitärgegenstände) werden vom Vermieter lediglich Eckventile für käuferseitige Wasseranschlüsse sowie die dazugehörigen Abwasser- und falls erforderlich Elektroanschlüsse vorgesehen. WC: Waschbecken mit Unterschrank (in drei verschiedenen Farbvarianten) und Einhebelmischbatterie (Chrom) gemäß Bauherrenplanung. Spülrandloses Wand-WC aus Keramik weiß mit Unterputzspülkasten, Bestätigungsplatte WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik. Spiegel gemäß Bauherrenplanung.
------------	--

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

	<p>In WCs mit geplanten Duschen, werden Duschboards mit integriertem Gefälle und Duschablaufrinne sowie eine Mischarmatur inkl. Duscharmatur bestehend aus Regenkopfbrause mit Wandanbindung sowie Handbrause mit Schlauch montiert (drei verschiedene Farbtöne zur Auswahl). Nach Erfordernis werden Duschkabinen bzw. Duschabtrennungen aus Glas gemäß Bauherrenplanung montiert.</p> <p>BAD: Waschbecken mit Unterschrank (in drei verschiedenen Farbvarianten) und Einhebelmischbatterie (Chrom).</p> <p>Spülrandloses Wand-WC aus Keramik weiß mit Unterputzspülkasten, Betätigungsplatte WC-Sitz und Deckel mit Absenkautomatik.</p> <p>Spiegel gemäß Bauherrenplanung.</p> <p>Badewanne ca. 180 x 80 cm aus emailliertem Stahl oder Acryl mit Wannensperre und Handbrause mit Absperre und Umstellung Wannensperrearmatur, Ab- und Überlaufgarnitur.</p> <p>Duschboard mit integrierter Duschablaufrinne sowie eine Mischarmatur inkl. Duschgarnitur bestehend aus Regenkopfbrause mit Wandbindung sowie Handbrause mit Schlauch. Die Duschbereiche werden entsprechend der Bauherrenplanung und Erfordernis mit einer Duschkabine aus Glas oder einer Glasscheibe abgetrennt.</p> <p>Im Bereich von Küchen oder sonstigem vom Käufer beigestelltem Mobiliar (z.B. auch Geräte mit Festwasseranschluss oder im Möbel integrierte Sanitärgegenstände) werden vom Verkäufer lediglich Eckventile für käuferseitige Wasseranschlüsse sowie die dazugehörigen Abwasser- und falls erforderlich Elektroanschlüsse vorgesehen.</p> <p>Die Kosten für Anschlussarbeiten im Zuge der Einrichtung, einschließlich erforderlicher Armaturen, Warmwasserbereiter und sonstigen Geräten/ Anschlusskleinteilen sind vom Käufer zu tragen.</p>
411	<p>Abwasseranlagen</p> <p>Das in den Nassräumen und an den Objekten anfallende Schmutzwasser wird über Objektanschlussleitungen in den Vorwänden und Installationswänden den horizontalen Sammelanschlussleitungen und Falleitungen zugeführt. Die Falleitungen werden über Dach entlüftet.</p>
412	<p>Wasseranlagen</p> <p>Grundlagen</p> <p>Bemessung und Ausführung nach den technischen Bestimmungen für den Bau und Betrieb von Wasserleitungen gem. DIN 1988, DIN EN 806, DVGW-Richtlinien, Arbeitsblättern und den Satzungen der Wasserbetriebe.</p> <p>Trinkwasserversorgung</p> <p>Die Trinkwasserversorgung des Objektes erfolgt über das Trinkwassernetz (Wasserwerk Barbarossastraße) der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK). Für das Versorgungsgebiet gelten die Betriebsparameter der SWK.</p> <p>Die Wassereinspeisung erfolgt zentral über eine Hauswasserstation.</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

	<p>Die Ausführung der Trinkwasserleitungen erfolgt nach DVGW neueste Fassung.</p> <p>Die Absperrung mit Zählereinrichtung befindet sich im Nutzungsbereich des Käufers.</p> <p>Wohnungen</p> <p>Die Spülung der Trinkwasserversorgung in den Wohnungen erfolgt durch das Nutzverhalten der Käufer. Eine automatische Spülstation ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt zentral über Fernwärme.</p> <p>An Stellen, an denen käuferseitige Einbauten mit Wasseranschluss oder Entwässerungsanschluss vorgesehen sind, werden durch den Verkäufer lediglich die Anschlussstellen mit Eckventilen, Abwasser- und ggf. Elektroanschluss vorbereitet. Die Kosten für den Anschluss und die Inbetriebnahme der Einrichtungsgegenstände ab Übergabepunkt (Eckventile, Abwassermuffe) trägt der Käufer.</p> <p>Betriebskostenabrechnung</p> <p>Wasserzähler innerhalb des Teileigentums.</p>
--	---

420	<p>Wärmeerzeugungsanlagen</p> <p>Die Wärmeversorgung des Objektes erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Kaiserslautern (SWK). Für das Versorgungsgebiet gelten die Betriebsparameter der SWK.</p> <p>Die Fernwärmeübergabestation wird im Untergeschoss untergebracht und die Wärme von dort aus zentral verteilt.</p> <p>Regel- und Schaltanlage</p> <ul style="list-style-type: none">- Betriebszeiten über Wochenprogramm- Nachttemperaturabsenkung <p>Betriebskostenabrechnung</p> <p>Die Erfassung der Verbrauchsdaten erfolgt über elektronische Wärmemengenzähler innerhalb der Nutzungseinheit am Übergabepunkt.</p>
------------	--

423	<p>Raumheizflächen</p> <p>Im Gebäude Basteigasse (BA 4) wird eine Fußbodenheizung installiert.</p>
430	<p>Lufttechnische Anlagen</p> <p>Die Wohnungen im Gebäude Basteigasse (BA 4) erhalten, innerhalb der jeweiligen Nutzungseinheiten, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.</p> <p>Aufenthaltsräume, innenliegende Aufenthalts- und Sanitärräume werden gemäß den gesetzlichen Vorschriften mechanisch be- und entlüftet.</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

443	Niederspannungsschaltanlagen Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Netz der SWK Stadtwerke Kaiserslautern GmbH. Im Hausanschlussraum des Gebäudes werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Belastung Energieverbrauchszähler installiert. Diese werden entweder für Wandlermessung oder Direktmessung vorgesehen. Für die Messung des Allgemeinstromverbrauchs wird ein separater Energieverbrauchszähler vorgesehen. Dieser wird an Messwandler angeschlossen. In jeder Nutzungseinheit wird eine Elektrounterverteilung installiert. Zum Anschluss der Verbraucher, welche dem Allgemeinverbrauch zugeordnet werden, wird ebenfalls eine Elektrounterverteilung vorgesehen.
444	Niederspannungsinstallationsanlagen In den Technikräumen im Untergeschoss wird die Elektroinstallation auf Putz ausgeführt. In allgemein zugänglichen Räumen werden für die Beleuchtungssteuerung Präsenzmelder installiert. Alle anderen Räume werden mit Schaltern oder Tastern je nach Erfordernis ausgestattet. Im Erdgeschoss sowie im 1. bis 5.Obergeschoss wird die Elektroinstallation unter Putz ausgeführt. Ausstattung Räume: · 7 Stück Schuko-Steckdose, wobei eine davon als Putzsteckdose neben der Tür vorgesehen ist · Lichtschalter Küchen: · 3 Stück Arbeitssteckdosen · 1 Stück Steckdose für Kühlschrank · 1 Stück Steckdose für Mikrowellengerät · 1 Stück Steckdose für Spülmaschine · 1 Stück Herdanschlussdose · 1 Stück Leuchtenanschluss an Küchenzeile · Anschluss für Durchlauferhitzer falls erforderlich · Putzsteckdose neben der Tür · 4 Stück Steckdosen im Raum verteilt · Lichtschalter für Deckenbeleuchtung Flur: In den Fluren werden in regelmäßigen Abständen Schuko-Steckdosen für die Reinigung des Gebäudes vorgehalten. Die Beleuchtungssteuerung in den Fluren erfolgt über Präsenzmelder und / oder Schalter.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

	WC-Räume <ul style="list-style-type: none">· Schalter· Putzsteckdose
445	Beleuchtungsanlagen A Allgemeinflächen Alle Technik- und Lagerräume im UG werden mit Feuchtraum-Wannenleuchten ausgestattet. Im Außenbereich werden Leuchten nach Beleuchtungsplanung installiert. Im Treppenraum und in den Fluren sind Deckenanbauleuchten vorgesehen.
446	Blitzschutz- und Erdungsanlagen Das Gebäude wird mit einer äußeren Blitzschutzanlage ausgestattet. In die Elektroverteilungen werden Überspannungs-Schutzrichtungen eingebaut.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
	<p>Das Objekt wird an ein öffentliches Kommunikationsnetz angeschlossen. Jede Nutzungseinheit wird mittels Glasfaserkabel und Fernmeldekabel mit dem Hausübergabepunkt im Untergeschoss verbunden.</p> <p>Die Telefon- und Datenanschlüsse müssen vom Käufer selbst beim Anbieter / Provider beantragt werden.</p>
451	Telekommunikationsanlagen
	<p>Der Hausübergabepunkt ist im Untergeschoss vorgesehen.</p> <p>In jeder Nutzungseinheit wird ein Datenverteiler installiert. Die Verbindung zu dem Hausübergabepunkt wird mit LWL-Kabel ausgeführt.</p>

454	Elektroakustische Anlagen
	<p>Neben der Haupteingangstür wird eine Außensprechstelle mit Kameramodul installiert. Vor den Zugangstüren der jeweiligen Nutzungseinheiten werden Klingeltaster vorgesehen.</p>
455	Fernseh- und Antennenanlagen
	<p>Es werden Datenanschlussdosen installiert.</p>

461	Aufzugsanlagen
	<p>Das Objekt wird in den einzelnen Teilbereichen mit Aufzugsanlagen nach den geltenden Normen DIN EN 81-20 - DIN EN 81-21:2018 ausgestattet. Die Verteilung ergibt sich aus dem Bestand heraus wie folgt:</p> <p>Denkmalgebäude Gebäudeteil (2)</p> <p>1 Maschinenraumloser Seilaufzug.</p> <p>Im Gebäudeteil Basteigasse (4) werden 3 maschinenlose Seilaufzüge eingebaut.</p> <p>Alle Aufzüge verfügen über eine Haltestellenanzeige und eine nach LBO erforderliche Schachtrauchung über Dach (EnEV-Kit).</p> <p>Die Aufzugsanlagen erhalten ein Notrufsystem mit Anschluss an eine dauerhaft besetzte Stelle.</p>

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

KG 500 – Baubeschreibung Außenanlagen

500	Außenanlagen
	<p>Befestigte Flächen in den Außenanlagen werden mit Betonsteinpflaster hergestellt, begrünte Flächen in Abstimmung mit der Behörde und den Auflagen des Bebauungsplans gestaltet.</p> <p>Es werden Fahrradabstellflächen und Grünflächen angelegt. Der großzügige neue Zugang führt in den neugestalteten Innenhof, über den sich alle Bereiche des Quartiers zentral erschließen. Hier entsteht ein zweigeschossiges Parkhaus (Gebäudeteil 5) welches begrünt wird und einzelne Parzellen den Käufern als Kleingärten zur Verfügung stehen.</p> <p>Für die Gestaltung der Außenanlagen wird ein ganzheitliches, auf das CDC, und den Bebauungsplan abgestimmtes Konzept erstellt.</p>

510	Geländeflächen
	Unbefestigte Flächen werden gemäß Baugenehmigung hergerichtet und bepflanzt.
520	Befestigte Flächen
	Sonstige befestigte Außen- und Verkehrsflächen werden nach den Gestaltungsvorgaben der Genehmigungsplanung ausgeführt.

540	Technische Anlagen in Außenanlagen
	Für die Bewässerung der Grünflächen sind ausreichende Wasseranschlüsse mit frostsicherer Außenarmatur mit Systemtrennung und Schlauchanschluss vorgesehen.

KG 700 – Baunebenkosten

700	Baunebenkosten
------------	-----------------------

Sämtliche Planungsleistungen zum Zwecke der Zielvorgabe, der Überwachung und Vertretung der Käuferinteressen werden zentral vom Verkäufer organisiert und gesteuert (Projektsteuerung / Projektmanagement).

Entwurfs- und Genehmigungsplanung sowie die nachfolgende Ausführungsplanung am Objekt werden durch den Architekten mit Fachingenieuren im Auftrag des Verkäufers erstellt.

Der Verkäufer koordiniert und trägt sämtliche Kosten im Zusammenhang mit Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen der Gesamtmaßnahme (z.B. Genehmigungsplanung Architekt, Prüfung Statik/Tragwerksplanung, Vermessungsgebühren, Liegenschaftskataster u.ä.).

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

Ergänzende Hinweise

Der Verkäufer behält sich planungsbedingte Änderungen an den oben beschriebenen Ausstattungen und Ausführungen im Rahmen der technischen Regeln, Verordnungen und Richtlinien in Absprache mit dem Käufer vor.

Die vorliegende Bau- und Qualitätsbeschreibung ist maßgeblich für die Ausführung des Bauvorhabens „SANIERUNG / UMNUTZUNG ehemaliges Telekom Verwaltungsgebäude. Sie dient dazu, die Liefer- und Leistungspflicht des Bauherrn ausreichend zu definieren. Die aufgeführten Leistungen sind Bestandteil des jeweiligen Kaufgegenstandes, soweit sie den jeweiligen Kaufgegenstand betreffen.

Hinweis zur Formulierung „oder gleichwertig“: Sofern in dieser Käuferbaubeschreibung Fabrikatsangaben gemacht werden, dienen diese als Richtqualität. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und Wahl der Fabrikate bleiben vorbehalten. Aufgrund der Benennung eines konkreten Produkts mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ ist nicht das genannte Produkt zugesichert, sondern ein Produkt mit vergleichbaren Qualitäts- und sonstigen Merkmalen geschuldet. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleich- oder höherwertige Lösungen, die keinen Minderwert darstellen, zur Ausführung. Gründe für Abweichungen können gestalterische, technische oder beschaffungstechnische Gründe, die technische Weiterentwicklung von Produkten, bauliche Gegebenheiten im Bestand sowie behördliche Forderungen und Auflagen sein.

Die Auswahl der technischen Ausrüstungsgegenstände, deren Farbgebung sowie die Gestaltung der Außenanlagen und der Fassaden werden im Rahmen von Bemusterungen durch den Bauherrn vorgenommen. Wahlmöglichkeiten des Käufers in Bezug auf die Materialfarbgebung sind in der Käuferbaubeschreibung explizit erwähnt. Die als Sonderwunsch bezeichneten Alternativen/ Varianten sind für den Käufer kostenpflichtig.

Das Bauvorhaben wird gemäß Baugenehmigung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet. Ferner erfolgt die Ausführung entsprechend der Architektenplanung, den statischen Berechnungen, dem GEG-Nachweis und der Haustechnikplanung. Änderungen der Planung und Abweichungen von den Zeichnungen und Visualisierungen, der Käuferbaubeschreibung, in der Ausführung innerhalb von konstruktiven Varianten, von Weiterentwicklungen sowie durch eventuelle behördliche Auflagen, Auflagen von Versorgungsbetrieben und gesetzlichen Vorschriften bleiben vorbehalten, sofern diese dem Käufer zumutbar und insgesamt nicht wertmindernd sind. Ferner können Modifikationen auftreten, die sich aus der Detail- sowie der Ausführungsplanung, insbesondere bei Steigschächten, Dimensionierungen, Standorten von Sanitärprojekten, Heizungsanlagen etc. ergeben. Sofern die hier aufgeführten Materialien nicht mehr lieferbar sind und/oder aufgrund technischer Verbesserungen ein Austausch der Materialien angeraten ist, behält sich der Bauherr auch hier Änderungen in der Ausführung vor. Ansprüche können daraus grundsätzlich nicht abgeleitet werden.

Die in den Zeichnungen, Lageplänen enthaltenen Maße und Größen sind Circa-Angaben. Maße in den Zeichnungen sind Rohbaumaße ohne Wandbekleidung. Die genannten Rohbau-Öffnungsmaße von Türen und Fenstern sind um das Maß der Zargen, Rahmen und Türfutter (meist mehrere Zentimeter) zu reduzieren, um die lichten Öffnungsmaße zu erhalten.

Eingezeichnete Möbel oder Geräte dienen lediglich der Illustration und sind im Leistungssoll nicht enthalten.

Abweichungen von den in Bau- und Verkaufsplänen enthaltenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Alle angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbau- bzw. Richtmaße. Endgültige Maße für die Planung von Einrichtungsgegenständen, Küchen und dergleichen sind grundsätzlich am Bau zu nehmen.

Rohrkästen bzw. Installationsschächte sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungs- und Rohrverlegung etc. und deren Abkoffierung verbindlich. Die Größe kann sich während der Bauzeit verändern.

Beim Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Materialien oder zwischen Beton und Mauerwerk können sich die Übergänge als sichtbare Fugen abzeichnen.

Baubeschreibung Sanierung / Umnutzung ehemalige Telekom Verwaltungsgebäude

Rummelstr. 9/9a/9b; Basteigasse 5/7/9, 67655 Kaiserslautern

Die Oberflächen der Dachterrassen werden mit geringem Gefälle hergestellt, da ein größeres Gefälle die Nutzung beeinträchtigen würde. Nach Niederschlägen kann deshalb zeitweise etwas Wasser an einigen Stellen stehen bleiben.

Parketthölzer haben ein ausgeprägtes Quell- und Schwindverhalten. Aufgrund dieser natürlichen Eigenschaften muss damit gerechnet werden, dass aufgrund thermischer und luftfeuchtigkeitsbedingter Schwankungen Riss- und Spaltbildungen auftreten können. Die sorgfältige Beachtung der Pflegehinweise sowie insbesondere das Einhalten der raumklimatischen Verhältnisse (regelmäßiges Lüften) kann die Fugenbildung reduzieren bzw. in vertretbarem Rahmen halten.

Anstriche (außen/innen) bedürfen der regelmäßigen Erneuerung, wenn sie die erforderliche Schutzwirkung behalten sollen.

Darüber hinaus benötigen auch alle Bauteile, die mechanisch beansprucht werden, eine regelmäßige Wartung und Pflege (z. B. Fenster, Türen, Dachausstiege, Heizungsanlagen, Hebeanlage, Wohnraumlüftung etc.). Es obliegt daher dem Käufer, solche Bauteile und Anlagen in der Regel durch eine jährliche professionelle Wartung in einem ordnungsgemäßen Zustand zu halten, damit die Gewährleistungsansprüche nicht frühzeitig erlöschen. Bauteile wie z.B. elastische Ver fugungen, Parkett, Fliesen bedürfen ebenfalls einer regelmäßigen Pflege und Wartung. Wenn die Einrichtungsgegenstände aus verschiedenen Materialien bestehen (z. B. Keramik, Kunststoff) oder von verschiedenen Firmen hergestellt werden, können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten.

Die Käuferbaubeschreibung wurde mit großer Sorgfalt erstellt. Sie entspricht dem gegenwärtigen Planungsstand. Änderungen der Angaben sind auch nach Herausgabe möglich (z. B. aufgrund technischer und anderer Erfordernisse sowie behördlicher Auflagen). Sie begründen keine Wertminderung. Maßgeblich sind die Vereinbarungen, die im notariellen Kaufvertrag, in der dazugehörigen Teilungserklärung sowie in anderen schriftlichen Verträgen zwischen der Bauherrin und dem Käufer getroffen werden.