

Baubeschreibung

Objekt: "Altes Stadtbad" Saarbrücken

Denkmal

Das Objekt ist in der Landesdenkmal-Liste vermerkt, eine Abschreibung nach dem EstG. (z.B. §10f, 7i) kann in Abstimmung mit Finanzamt und Denkmalamt in Anspruch genommen werden.

Als Bestand bleiben erhalten: komplette Keller-Außenwände, sowie alle Aussenwände lt. Bestandsplänen, insbesondere die sichtbaren und unsichtbaren Klinkerwände mit sichtbaren und unsichtbaren Betonattiken und Öffnungsumrandungen. Wände und Stützen an denen die Mosaiken angebracht sind.

Als Bauwerk im Ganzen bleibt erhalten Bauabschnitt III, was auch den Ursprung des Bades begründet, Bj. vor 1900.

Alle Einzelbauteile, die erhalten bleiben und zum Denkmalerhalt dienen, werden mit dem Denkmalamt abgestimmt. Der dadurch entstehende Mehraufwand wird dokumentiert und in einer gesonderten Kostenaufstellung als Mehraufwandsaufstellung der Denkmalschutzbehörde vorgelegt, aus dieser Aufstellung errechnet sich der %-Satz der Abschreibungsaufwendungen.

1. Architekt

Alle erforderlichen Pläne bis einschließlich Baugenehmigung. Aufteilungspläne als Grundlage der Teilungserklärung. Ausführungspläne im Maßstab 1:50.

2. Statik

Alle erforderlichen Berechnungen und Zeichnungen einschließlich Prüfungen

3. Erdarbeiten/Abbruch

Alle erforderlichen Erdarbeiten und Abbrucharbeiten bis einschließlich Fertigstellung Außenarbeiten incl. herrichten der Parkanlage lt. Grünflächenplan. In den Bauabschnitten I, II, IV, V und VI werden alle Innenbauteile, sowie das Dach, bis zur vorhandenen Bodenplatte abgebrochen und das Abbruchmaterial auf geeigneten Deponien entsorgt. Alle sichtbaren Aussenmauern einschl. Betonattika bleiben erhalten. Die äußeren Grundmauern bleiben erhalten und werden nicht freigelegt, da sie keine Feuchte aufweisen.

4. Rohbau

Alle KG Mauern/Pfeiler/Fundamente/Bodenplatte (gescheibt)/ Decken in Stahlbeton nach Statik

Alle EG/1.OG/2.OG/3.OG/ 4.OG Mauern in Kalksandgroßblock nach Statik

Alle EG/1.OG/2.OG/3.OG/4.OG nichttragenden Zwischenwände in 10er Gasbeton

Alle Wohnungstrennwände nicht statisch erforderlich als Doppelschal Knauf Schallschutzwand

Alle Treppen/Decken/Balkone/Stürze/Unterzüge/ in Stahlbeton nach Statik.

Alle jetzt sichtbaren Aussenwände (Backsteinmauerwerk) bleiben erhalten, zum Teil stellen diese Wände das Denkmal dar. Desweiteren bleiben die Zolnhofer Mosaiken erhalten.

Änderungen, die durch Auflage des Landeskonservators erfolgen, bleiben vorbehalten. Das komplette bestehende Mauerwerk mit Betonattika-Kranz wird nach Vorgabe des Denkmalschutzbeauftragten behandelt.

5. Dach

Alle Bauabschnitte erhalten als letzte Decke eine Stahlbetondecke, darauf eine Dampfsperre, eine umlaufende Dachrinne in Titanzink wird mit entsprechenden Fallrohren bis in die Grundleitung angeschlossen. Über Dampfsperre wird die Wärmedämmung mit Gefälle Oberseite aufgebracht und verklebt.

Über die Dämmung wird die Flachdachplane entsprechend der Flachdachnorm mit allen Anschluss-, Verbindungs- und Einbauteilen hergestellt. Auf der Flachdach-Plane wird eine Bautenschutzmatte verlegt, darauf wird der Grünflächenaufbau aufgebracht. Der Gesamtaufbau über der letzten Betondecke beläuft sich auf 35cm.

6. Fenster

Kunststoff weiß/grau mit U-Wert 0,7 Glas nach EnEV, Rollläden mit E-Antrieb.

Teilweise konstruktionsbedingt in Alu mit Jalousie unter Vorbehalt der Denkmalschutzaufgaben.

7. Heizung

Alle Leitungen nach Plan und Berechnung sowie Angabe des Fachingenieurs Heizung/Sanitär.

Fernwärme mit Fußbodenheizung, Einzelraumsteuerung. Warmwasser über Boiler je Wohnung

Fernwärme/Wärmetauscher, kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

8. Sanitär

Alle Leitungen nach Plan und Berechnung sowie Angabe des Fachingenieurs Heizung/Sanitär.
Nach Zeichnung. Duschen bodengleich, WC wandhängend Fabrikat V+B Subway, Waschtisch Fabrikat V+B Subway nach Bemusterung

9. Elektro

Anschlüsse nach Liste. Zählerplätze im KG. Unterverteilung in Wohnung. Alle Leuchten in Fluren/Treppen/Tiefgarage/Außen/Balkone/Terrasse sind beinhaltet.

Allgemein

Schalter	Gira weiß	TV Empfang	Kabel (alt.SatAnlage)
Lage HA	Untergeschoss	Videosprechanlage	mit Türöffner
LageVerteilung	Haustechnik	Lichtobjekte	Flur/Treppen/Balkone
Installation	Unter Putz (UG auf Putz)	Einbaustrahler	Nicht enthalten

Ausstattung der Wohneinheiten

Eingang, Flur	2 Wechselschalter 1 Steckdose 2 Deckenbrennstellen 1 Sprech-, Klingelanlage, Wohntelefon	WC, Bad	1 Auskontrollschalter 1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle
HWR	1 Ausschalter 2 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 Waschen/trocknen	Kind, Gast	1 Ausschalter 4 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 TV Anschluss
Bad	1 Kontrollschalter 1 Steckdose 1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle	Arbeit	1 Ausschalter 4 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 Tel Anschluss
Schlafen	2 Wechselschalter 6 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 Tel Anschluss 1 TV Anschluss	Wohnen	1 Wechselschalter 4 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 Tel Anschluss 1 TV Anschluss
Küche	1 Ausschalter 8 Steckdosen 1 Deckenbrennstelle 1 Wandbrennstelle 1 Herd Anschluss	Balkon/ Terrasse	1 Auskontrollschalter 1 Steckdose (Außenbereich) 1 Wandbrennstelle

10. Innenputz

Alle Wände werden im EG/1.OG/2.OG/3.OG/4.OG mit MP 75 Kalk/Gips verputzt. Geschalte Decken werden wie vor verputzt, Großflächenplattendecken Fugen gespachtelt.

11. Estrich

Alle Fußböden in den Wohnungen mit Fußbodenheizung, Dämmung und Fließestrich. Allgemeinflächen wie Podeste, Flure, Dielen, Abstellräume in Etagen erhalten ebenfalls Fließestrich auf Dämmung, jedoch ohne Fußbodenheizung.

12. Fliesen

Alle Flure/Küchen/Bäder/HWR werden nach Wahl des Kunden gefliest (Materialwert 40€/m²). Badwände nach Kundenwunsch bis gewünschte Höhe verflieset. Treppenhäuser Fliesen nach Wahl GU.

13. Balkone

Alle Balkone/Terrassen/Dachterrassen erhalten einen Holzbelag nach Mustervorlage. Alternativ: WPC- Dielen (Holz-/Kunststoff), nach Mustervorlage.

14. Innentüren

Alle Innentüren in den Wohnungen nach Mustervorlage, CPL beschichtet.

Alle Wohnungseingangstüren nach Mustervorlage mit 3-fach Verriegelung und Spion nach Auswahl GU.

15. Schlosserarbeiten

Alle Geländer außen in Stahlunterkonstruktion verzinkt nach Vorgabe Landeskonservator. Innengeländer und Handläufe in Edelstahl

16. Malerarbeiten

Alle Wände und Decken Malervlies glatt weiß

17. Bodenbeläge

Flure/Küchen/Bäder/HWR mit Fliesenbelag (Materialwert 40,00 €) Wohnzimmer/Schlafzimmer/Flure Fliesen oder Parkett (Materialwert 40,00 €) oder Laminat nach Bemusterung

18. Tiefgarage

Boden Beton geschleibt und grundiert. Wände weiß gestrichen mit Sichtmarkierungen. Beleuchtung der Tiefgarage wird über Bewegungszeitmelder geschaltet.

19. Außenstellplätze und Tiefgarageneinfahrt

Mit Verbundsteinen und Randstreifen. Entsprechend dem Grünflächenplan, Garagentor Elektroantrieb mit Sensorbedienung von innen und aussen.

20. Sonstige Flächen außen

Mutterboden und Raseneinsaat einschließlich Bepflanzung nach Vorgabe. Grünflächenplan s. Anlage.

21. Beschattung

Alle Fenster in den Wohnungen mit E-Rollläden und E-Antrieb. In Bauabschnitt 2+4 teilweise Raffstore.

22. Aufzüge

Es werden 3 x Aufzüge, Fabrikat Kone oder Schindler in rollstuhlgerechter Ausführung eingebaut, es wird 1 x Aufzug, Fabrikat Kone oder Schindler für Liegetransporte geeignet, eingebaut. Zwischen jedem Treppenhaus mit Aufzügen und Tiefgarage wird ein Schleusenraum mit 2 FH-Türen eingebaut.

23. Aussenaufgänge, Treppen und Eingangsbereiche

erhalten als Belag einen mit der Denkmalbehörde abgestimmten Naturstein oder Kunststeinbelag auf Mörtel verlegt.

24. Markt 6.0

Die Beschreibung des Marktes wird getrennt mit späterem Käufer festgelegt und vereinbart, hierzu gehört auch die Rampe zum Markt, kann eventuell auch entfallen und überbaut werden.

25. Treppe innen

Alle Treppenstufen mit Podesten werden mit Fliesen nach Wahl des GU mit Kantenschutz und Sockelfliesen in fertiger Arbeit hergestellt.

Die Beleuchtung in den Treppenhäusern und Allgemeinfluren wird über Bewegungsmelder geschaltet.

26. Kita

für die Herstellung der Kita wird mit dem Betreiber eine eigenständige Baubeschreibung erstellt.

27. Pflege

für die Pflegeetage wird ebenfalls mit dem Betreiber eine eigenständige Baubeschreibung erstellt.