

Baubeschreibung Geschosswohnungen

Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten. Das Bauwerk wird in konventioneller, hochwertiger und handwerksgerechter Bauweise nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften, schlüsselfertig zum Festpreis erstellt.

Änderungen und Verbesserungen, die dem bautechnischen Fortschritt dienen werden vorbehalten. Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser) inkl. Zähler sind im Angebotspreis enthalten.

Außerdem werden im Rahmen des Gesamtprojektes „Stadthäuser im Yachthafen“ noch 22 Stadthäuser errichtet, deren Lage sich aus dem Lageplan ergibt. Ansonsten werden sie in dieser Baubeschreibung nicht näher beschrieben.

Fundamente:

Das Gebäude wird mit Stahlbetonpfählen nach statischen Vorgaben gegründet und mit Streifenfundamenten und einer Sohlplatte ausgeführt.

Erdgeschoßsohle:

Die Sohlplatte besteht aus Stahlbeton mit Bewehrung aus Baustahlgewebematten. Die Dicke der Sohlplatte richtet sich nach der Statik. Die Trennung zwischen Füllsand und Sohle erfolgt durch eine PVC-Folie mit ausreichender Überdeckung als Sauberkeitsschicht und Sperrfolie gegen aufsteigende Feuchtigkeit. In die Umfassungsfundamente des Gebäudes, wird zur Erdung ein verzinkter Bandstahl als geschlossener Ring eingelegt. Im Bereich des Zähleranschlusskastens wird eine Anschlussfahne aus Edelstahl hoch geführt.

Außenwände:

Die Außenwände werden entsprechend den Wärme- und Schallschutzvorschriften, sowie den statischen Anforderungen hergestellt.

Das Erdgeschoss und das komplette Treppenhaus erhalten ein zweischaliges Außenmauerwerk gem. Zeichnung bzw. Statik, bestehend aus 17,5 cm Porenbetonsteinen oder Kalksandsteinen, 14 cm Kerndämmung aus Mineralfaser, WLG 035, 2,0 cm Fingerspalt und einem 11,5 cm starken Verblendstein, Format NF. Das Verblendmauerwerk wird sorgfältig gemauert, die Fugen 15 bis 20 mm ausgekratzt und anschließend mit Fugenmörtel bündig verfügt.

Die sonstigen Außenwände in den Obergeschossen werden mit 17,5 cm dicken Porenbetonsteinen oder Kalksandsteinen, 14 cm Kerndämmung aus Mineralfaser, WLG 035, 2,0 cm Fingerspalt, einer 11,5 cm dicken Porenbetonvormauerung und einem Außenputz hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden zweischalig aus Kalksandstein, Rohdichteklasse 2,0, d=17,5 cm und einer innenliegenden 40 mm dicken Mineralfasertrennwandplatte ausgeführt.

Die Wände werden nach statischer Erfordernis teilweise durch Stahlbetonstützen verstärkt.

Innenwände

Die nicht tragenden Wände innerhalb der Wohneinheiten werden als Gipskartonständerwände mit innen liegender Schalldämmeinlage hergestellt. Die Wände werden beidseitig mit einer Lage OSB-Platten, 15 mm, und einer Lage Gipskartonplatten beplankt. Die Wanddicke beträgt 11,5 cm.

Die tragenden Wände werden aus Kalksandstein oder, sofern statisch erforderlich aus Stahlbeton hergestellt.

Geschossdecken:

Die Geschossdecken werden nach statischen Vorgaben als Stahlbetondecke, bestehend aus Filigranplatten und Aufbeton, ausgeführt. Raumseitig werden die Fugen von unten verspachtelt.

Die Geschossdecke des Staffelgeschosses besteht aus einer Balkenlage aus Nadelholz, Güteklasse II, mit Abmessungen nach statischem Erfordernis. Die Zwischenbereiche werden mit mineralischer Dämmung gemäß dem Wärmeschutznachweis ausgeführt. Oberseitig wird eine Verschalung aus OSB-Platten oder Rauhspund aufgebracht und mit einer Abdichtung entsprechend den Flachdachrichtlinien versehen.

Raumseitig wird die Balkenlage mit Gipskartonplatten beplankt und die Fugen werden verspachtelt.

Dachabdichtungen:

Die Abdichtung der Dächer auf den Staffelgeschossen wird entsprechend der DIN 18531 bzw. DIN 20201 als nicht belüftetes Dach mit Kunststoffdichtungsbahnen ausgeführt.

Die Dachflächen der zum Aufenthalt genutzten Dachterrassen erhalten eine druckbelastbare Gefälledämmung aus extrudiertem Polystyrol mit abschließender Abdichtung.

Klempnerarbeiten:

Die Dachentwässerung erfolgt über Attikaeinläufe und vorgehängte Fallrohre aus Zinkblech. Dadurch kann die gesamte Regenentwässerung leise, ohne Leitungsführung im Gebäudeinneren ausgeführt werden, bei Erfordernis wird zusätzlich ein Notüberlauf hergestellt.

Die Attikaabdeckungen und die Abdeckungen der freistehenden Wände in den Obergeschossen werden ebenfalls aus Zinkblech hergestellt.

Estricharbeiten:

In allen Räumen wird ein schwimmender Zementestrich mit Trittschall-Wärmedämmung, zwischenliegender Folie und Randstreifen eingebaut. Im Erdgeschoß mindestens 16 cm Gesamtaufbau, in den Obergeschossen mindestens 10 cm Gesamtaufbau.

Wandfliesen:

Die Wände der Badezimmer werden 2 Meter hoch gefliest, die Fliesen werden angebracht im Dünnbettverfahren (Bruttoladenverkaufspreis 30,00 €/m²).

Bodenfliesen:

Die Böden, mit Ausnahme der Schlaf- und Gästezimmer erhalten einen Fliesenbelag, angebracht im Dünnbettverfahren (Bruttoladenverkaufspreis 30,00 €/m²), mit passender Sockelleiste aus Bodenfliesen geschnitten.

Eine dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Boden- und Wand-/ Sockelfliesen wird eingebaut.

Malerarbeiten

In allen Wohnräumen werden die Wand- und Deckenflächen mit Raufaser tapeziert und erhalten einen weißen oder wahlweise getönten Dispersionsanstrich. Die Wände und Decken der sonstigen Räume erhalten einen weißen Dispersionsanstrich auf geputztem oder gespachteltem Untergrund.

Fußbodenbeläge

Die Schlaf- und Gästezimmer erhalten wahlweise

- einen Laminatboden, schwimmend auf Trittschallunterlage verlegt, (Bruttoladenverkaufspreis 15,00 €/m²), mit passender Sockelleiste.
- einen Teppichboden (Bruttoladenverkaufspreis 25,00 €/m²) und eine gekettelte Sockelleiste.

Als Sonderwunsch kann auch die Ausführung von Fliesen-, Parkett- oder Vinylböden gegen entsprechenden Mehrpreis vereinbart werden.

Fenster

Die Ausführung der Fensteranlagen erfolgt aus thermisch getrennten Kunststoff-Profilen mit 5 Kammern, verdeckt liegenden nicht rostenden Einhandbeschlägen, mit abschließbaren, gleichschließenden Oliven, mit Dreifachverglasung mit einem Ug-Wert $\leq 0,7 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$, mit zweifarbigen Profilen, innen weiß und außen in RAL 7016, anthrazitgrau, Schallschutzklasse 3.

Die Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die nach Süden oder Osten ausgerichtet sind, werden aus Schallschutzgründen nicht offenbar ausgeführt. Die Fenster sind in den Architektenplänen mit „festverglast“ gekennzeichnet. Die Fenster werden mit einem speziellen Beschlag versehen mit dem sich die Fenster zu Reinigungszwecken öffnen lassen.

Für den sommerlichen Wärmeschutz werden, wo erforderlich, elektromotorische Rollläden aus Kunststoff eingebaut. Bei Fenstern, für die ein innenliegender Sonnenschutz (Jalousie, Raffstore o.ä.) ausreichend ist, ist dieser durch den Käufer einzubauen.

Innentüren

Die Innentüren werden als Röhrenspanstreifentüren mit Futter und Bekleidung in weiß, endbehandelt, ausgeführt. Sie erhalten eine Aluminium-Drückergarnitur mit einem Bruttoladenverkaufspreis in Höhe von 30,00 EUR (Hoppe oder gleichwertig). Höhe der Türen 213,5 cm (Rohbaurichtmaß).

Die Küchentüren werden als Schiebetüren in weiß vor der Wand laufend, Türblatt mit Griffmuschel, Holzzarge (Schiebetürkasten) in weiß mit Rundkante ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztüren mit Stahlumfassungszargen ausgeführt, einbruchhemmend Widerstandsklasse RC2, Klimaklasse 3, Schalldämmmaß im eingebautem Zustand $R'_{w}=37$ db, , Türblatt weiß beschichtet, mit Spion, "Schallex"-Dichtung, Dreifachverriegelung und Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz in Edelstahl. Höhe der Türen 213,5 cm (Rohbaurichtmaß).

Hauseingangstür

Die selbstschließende Hauseingangstür aus Aluminium wird mit einer 3-fach-Verriegelung, Profilzylinder, Edelstahlstoßgriff außen, Edelstahlinnendrücker mit Rundrosette und elektrischem Türöffner ausgeführt. In das feststehende Element wird eine Briefkasten- und Klingelanlage integriert.

Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit beidseitig schließbarem Zylinder, Fabr. DOM, oder gleichwertig, gleichschließend zur Wohnung.

Treppenhaus

Das Treppenhaus wird mit Treppenläufen aus Stahlbeton ausgeführt. Die Podeste und die Treppenläufe werden mit Betonwerkstein oder Fliesen belegt. Die Wände werden geputzt und gestrichen. Die Deckenuntersicht gespachtelt und gestrichen. Der Stahlbetontreppenlauf wird in Sichtbeton hergestellt und ebenfalls gestrichen.

Die Geländerkonstruktion besteht aus Flachstahlrahmen mit senkrechten Füllstäben sowie Flachstahlpfosten, lackiert im Farbton „Anthrazitgrau“, ähnlich RAL 7016 und einem Handlauf in Edelstahl.

Fensterbänke

Die Fensterbänke außen werden in Bereichen mit Verblendmauerwerk als Rollschichtmauerwerk aus Verblendsteinen und in allen übrigen Bereichen aus Naturstein, Granit Nero Impala hergestellt.

Die Fensterbänke innen werden aus Betonwerkstein hergestellt.

Terrassengeländer in den Obergeschossen

Die Geländer der Terrassen im 1. und 2 OG sowie der Dachterrassen werden mit Stützen und Handlauf aus Rundrohr, feuerverzinkt, mit Glasfüllungen hergestellt.

Terrassengeländer im Erdgeschoss

Die Geländer auf dem Spundwandholm und der Terrasse werden mit Stützen und Handlauf aus Rundrohr und waagerechten Füllstäben hergestellt. Die gesamte Konstruktion ist feuerverzinkt und der Handlauf wird als Übersteigschutz nach innen abgewinkelt.

Putzarbeiten

Der Wandputz wird aus Kalkzementputz, glatt gerieben, hergestellt. Gefährdete Putzecken erhalten zur Verstärkung Eckschutzschienen.

Entwässerung

Die Schmutz- und Oberflächenentwässerung wird in ausreichenden Dimensionen inkl. aller Verbindungselemente sowie Erdarbeiten ausgeführt. Das Schmutzwasser wird an das örtliche Kanalsystem angeschlossen und das Regenwasser in den Schleusenpriel entwässert. Die dafür notwendigen Sammelleitungen werden in ausreichender Dimension in der Zufahrtsstraße verlegt.

Sanitär

Alle Objekte, sofern nachfolgend nicht anders beschrieben werden in dem Fabrikat Derby Style oder gleichwertig eingebaut:

Bäder:

Waschtisanlage bestehend aus:

- 1 Waschtisch 60 cm
- 1 Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie

WC Anlage bestehend aus:

- 1 wandhängendes WC / Tiefspüler
- 1 UP Spülkasten
- 1 WC Sitz

Duschanlage bestehend aus:

- 1 bodengleiche Dusche, gefliest, mit Bodenablauf
- 1 UP Thermostatbatterie
- 1 feststehende Duschatrennung aus Echtglas (nicht im Staffelgeschoss),
- 1 Kopfbrause, Durchmesser 240 mm, Fabrikat Hansgrohe Raindance Air
- 1 Handbrause mit Schlauch

Gäste-WC (nur im Staffelgeschoss):

Waschtisanlage bestehend aus:

- 1 Waschtisch 45 cm
- 1 Halbsäule
- 1 Einhebelmischbatterie

WC Anlage bestehend aus:

- 1 wandhängendes WC / Tiefspüler
- 1 UP Spülkasten
- 1 WC Sitz

Heizung

Die Erwärmung des Heiz- und des Trinkwassers erfolgt mit einer Luft/Wasser Wärmepumpe nach Wärmebedarfsberechnung. Mit Ausnahme der Abstellräume erhalten alle Räume eine Fußbodenheizung mit Regelung über einen Raumthermostat.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den geltenden Vorschriften (VDE-Vorschrift, technische Anschlussbedingungen des zuständigen EVU und gültigen DIN Vorschrift) ausgeführt. Es werden getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Der Hauptanschluss mit Zähleranlage und Verteilung, abgestimmt auf die Gesamtanlage, mit den erforderlichen Sicherungsautomaten inkl. Platz für Reservesicherungen wird in den Hausanschlussraum verlegt. Die Verteilungen der Wohnungen befinden sich in den Abstellräumen und werden mit den erforderlichen Sicherungsautomaten inkl. Platz für Reservesicherungen bestückt. Die Stromkreise sind mit einem FI
– Schutzschalter geschützt.

An den Wohnungseingangstüren werden Klingeltaster mit Namensschild an angebracht. Es wird eine Klingelanlage mit Gegen-Sprechanlage und Videoüberwachung in die Haustür integriert, Fabr. TCS, oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält ein Sprechgerät mit Farbmonitor im Flurbereich.

Eingebaut werden Flächenschalter, Steckdosen, Telefon – und Kabelfernseh Dosen Fabrikat Busch & Jäger SI – Programm oder JUNG LS-Serie, nach Festlegung des Verkäufers.

Der Fernsehempfang wird für einen Kabelanschluss vorbereitet.

Folgende Schalter, Dosen und Anschlüsse werden hergestellt:

Wohnzimmer

- 3 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschalter
- 11 Steckdosen (2x dreifach, 2x zweifach und 1x einfach)
- 1 Fernsehdose für Kabelanschluss
- 1 Telefonanschluss

Küche

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen (2x dreifach und 2x einfach)
- 1 Steckdose Geschirrspülmaschine
- 1 Anschluss Herd
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose Kühlschrank über separate Sicherung

Flur

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Abstellraumraum innen

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Waschmaschinenanschluss
- 1 Trockneranschluss
- 1 Steckdose

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschalter
- 8 Steckdosen (1x dreifach, 2x doppelt und 1x einfach)
- 1 Fernsehdose für Kabelanschluss

Bäder

- 2 Decken- oder Wandauslässe mit Ausschalter
- 2 Steckdosen

Terrassen

- 1 Decken- oder Wandauslass mit Ausschalter(innen)
- 1 Steckdose, im EG mit Ausschalter innen

Abstellraum außen

- 1 Deckenanschluss mit Ausschalter
- 1 Steckdose

Rauchmelder in Wohn- und Schlafräumen werden gemäß baurechtlichen Vorgaben eingebaut.

Außenanlagen

Die Zuwegung zum Haus und die Stellplätze werden gepflastert. Zur Ausführung kommen Betonrechtecksteine im Farbton anthrazit und grau.

Die Terrassen werden mit Terrassendielen aus Bankirai ausgeführt. Im Erdgeschoss wird die Terrasse aufgeständert, um den Höhenversprung in der Geländeoberfläche auszugleichen und es wird eine über die Gebäudekante hinausgehende, freistehende, Sichtschutzwand aus Holz in einer Tiefe von ca. 4,0 Metern und Höhe von ca. 1,80 m, errichtet.

Verbleibende Freiflächen werden mit Mutterboden für eine Bepflanzung durch die Käufer vorbereitet.

Abstellräume außen

Die Abstellräume werden aus einer Konstruktion aus KVH (Konstruktionsvollholz) mit einer Schalung aus 22/145 mm Lärchenholz mit Trauf und Stirnbrettern aus 22/145 mm Glattkantbrettern aus Lärche oder Fichte mit Traglattung aus 4/6 cm Fichtenkantholz hergestellt.

Die Gründung erfolgt durch Punktfundamente aus Beton inkl. Pfostenhaltern oder Stützenfüßen, verdeckt eingelassen, aus Stahl (verzinkt).

Das Flachdach wird mit Kunststoffdichtungsbahnen hergestellt, eine Z-Tür mit aufgeschraubten Beschlägen wird eingebaut.

Sämtliche Verbindungen wie Winkel, Balkenschuhe, Bolzen, Nägel, etc. sind in verzinkter Ausführung.

Aufzug

Es wird ein maschinenraumloser Seilaufzug mit drei Haltestellen eingebaut. Für den Aufzug ist von der Eigentümergemeinschaft ein fünfjähriger Wartungsvertrag mit dem Hersteller zur Sicherung der Gewährleistung und ein Notrufvertrag abzuschließen.

Zuwegung

Die private Zufahrtsstraße auf dem gemeinschaftlichen Wegegrundstück wird mit Betonpflastersteinen erstellt. Der Unterbau besteht, je nach statischer Erfordernis, aus einer Schottertragschicht aus Betonrecycling und im Bereich der Spundwand aus einer tiefgegründeten Stahlbetonplatte. Die Pflasterarbeiten werden nach weitgehender Fertigstellung aller Stadthäuser und der 7 Geschosswohnungen ausgeführt, um die Pflasterung vor eventuellen Beschädigungen während der Bauphase zu schützen. Die Zuwegung zu den bereits fertiggestellten Häusern/Geschosswohnungen ist durch die Befahrbarkeit der Schottertragschicht gewährleistet.

Die Zufahrtsstraße und der Wendehammer werden so ausgebildet, dass sie von Rettungs- und Müllfahrzeugen befahren werden können.