

BAUBESCHREIBUNG – MEHRFAMILIENHÄUSER/2.

BAUABSCHNITT

Vorbemerkungen

Die Mehrfamilienhäuser im *WOHNPARK AUF DEN HÖFEN* werden handwerksgerecht in konventioneller Massivbauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erstellt.

Erdarbeiten

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers, der Arbeitsräume und der Pflasterarbeiten abgeschoben, seitlich gelagert und zum Ende der Bauphase auf dem Grundstück verschlichtet. Sollte in v. g. Bereichen Unterboden, der als nicht tragfähig nach den Anforderungen der Statik gilt, angetroffen werden, wird dieser ausgehoben und abgefahren. In die Baugrube wird Füllsand eingebaut und nach den statischen Erfordernissen lagenweise verdichtet.

Fundamente / Gründung

Die umlaufenden Streifenfundamente werden aus Beton nach der statischen Berechnung ausgeführt und frostfrei gegründet. In die Streifenfundamente wird gem. den geltenden VDE-Vorschriften ein Fundamentanker eingelegt und im Bereich des Zählerkastens hochgeführt.

Die Gründung erfolgt als Flachgründung mit einer Stahlbeton-Sohlplatte nach der statischen Berechnung auf dem verdichteten Füllsandbett mit einer eingelegten PE-Folie als waagerechte Feuchtigkeitssperre.

Mauerwerk

1. Außenwände

Die Außenwände bestehen aus:

- tragender Innenschale aus 17,5 cm Porenbeton gem. Wärmeschutzberechnung
- 10 cm Wärmedämmverbundsystem, Fabrikat Sto, Brillux oder gleichwertig
- Äußere Edelputzbeschichtung auf Flächenarmierung, gestrichen

Sämtliche Fenster und Türen erhalten an Laibungen und Stürzen einen Faschenputz, der weiß endbehandelt wird.

Der Sockelbereich erhält ca. 10 cm über OK-Sohlplatte eine Tropfkante. Zur Vermeidung von Kältebrücken wird der Sockel unterhalb der Tropfkante 40 cm tief mit 8 cm Perimeter-Dämmplatten auf einer Feuchtigkeitssperre verkleidet, glatt abgeputzt und grau gestrichen.

2. Innenwände

Sämtliche Innenwände im Erd- und Obergeschoss werden aus Kalksandsteinen, Stärke nach Zeichnung und Statik, erstellt. Wohnungstrennwände nach DIN gemäß Schallschutznachweis.

Putzarbeiten

Sämtliche Wände im Erd- und Obergeschoss erhalten Kalkzementputz. Gefährdete Ecken werden mit Eckschutzschienen versehen.

Die Wände im Dachgeschoss erhalten Fugenglattstrich.

Decken

Alle Decken werden als Filigran-Fertigteildecke aus Beton nach der statischen Berechnung mit glatter Unterseite erstellt. Die Fugen der Deckensegmente werden im Rahmen der Malerarbeiten glatt verspachtelt.

Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl wird in zimmermannsgerechter Satteldachkonstruktion aus Nadelholz der Güteklasse II, Schnittklasse A/B nach statischer Berechnung erstellt und erhält eine amtlich anerkannte und zugelassene Holzschutzimprägnierung nach DIN 68800.

Als Unterdach wird eine hoch-reißfeste, diffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut.

Deckenverkleidungsarbeiten

Sämtliche Dachschrägen im Dachgeschoss erhalten Mineralwolldämmung in entsprechender Stärke nach der Wärmeschutzberechnung. Raumseitig wird eine Dampfbremssolie eingebaut, an Stößen und Übergängen dampfdicht verklebt und mit Gipskartonplatten auf Sparschalung verkleidet. Die Fugen werden glatt verspachtelt.

Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt aus Betondachsteinen der Fa. BRAAS, Typ Taunus Pfanne, Farbe granit, auf Lattung und Konterlattung zur Hinterlüftung. Auf die Dachsteine gewährt der Hersteller eine 30-jährige Garantie.

Äußere Klempnerarbeiten

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Die Balkone der Wohnungen erhalten je einen Bodenablauf und Notüberlauf. Der Balkon über dem Eingang erhält einen seitlichen Wasserspeicher.

Balkone

Die Balkone einschl. der Rundsäulen werden aus Beton – thermisch vom Gebäude getrennt – ausgeführt.

Die Fußböden werden mit Betonwerkstein auf Stelzlagern ausgeführt.

Balkonbrüstung als verzinktes Stahlgeländer, Gestaltung gemäß Zeichnung.

Fenster/Außentüren

Die Fenster und Haustür werden lt. Zeichnung aus weißen Kunststoffprofilen eines Markenprofilherstellers mit Wärmeschutzverglasung einschl. umlaufender Abdichtung, raumseitig luftdicht/außen mit vor-komprimiertem Dichtungsband, erstellt.

Fensterbänke innen aus Marmor carrara bianco, außen aus Aluminium, weiß einbrennlackiert.

Haustüranlage mit HEWI-Türbeschlägen und Zylindersicherheitsschloß-Schließanlage; ferner elektrische Türöffner- und Gegensprechanlage mit Klingel und Briefkastenanlage.

Innentüren

Alle Innentüren und Zargen aus Holz als endbehandelte, zeitlose Weißlack-Türelemente. Die Wohnungseingangstüren werden schallgedämmt nach DIN ausgeführt und erhalten eine HEWI-Wechselgarnitur mit äußerem Stoßgriff.

Jede Wohnung erhält eine Zimmertür mit Glasausschnitt.

Die Drückergarnituren können nach Mustervorlage vom Bauherren in der Ausstellung des Lieferanten ausgesucht werden.

Sämtliche Außen- und Innentüren erhalten eine Schließanlage mit gleichschließenden Schlössern als Ein-Schlüssel-System.

Aufzugsanlage

Personenaufzug – behindertengerecht nach DIN 18025, Größe der Aufzugskabine b/t 1100/1400 mm

Ausführung der Aufzugsanlage mit elektrischem Antrieb ohne Maschinenraum.

Treppen/Geländer

Die Treppen und Podeste werden in Stahlbeton gemäß den statischen und schalltechnischen Anforderungen erstellt.

Treppenbelag einschl. Sockel aus PVC-Noppenbelag.

Treppengeländer aus Rundstahl: Ober-/Untergurt ca. 40 mm, senkrechte Füllstäbe ca. 12 mm, farbig lackiert.

Elektroarbeiten

Die Installation erfolgt gemäß den DIN-Normen und den aktuellen VDE- und TAB-Vorschriften sowie den technischen Anforderungen des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Schalterprogramm : Busch-Jaeger oder gleichwertig, Farbe weiß

ALLGEMEINE AUSSTATTUNG

Kabel-TV, Telefon:	Jeweils Leerrohranlage u. P. zwischen Hauseinspeisung und 1 Stck. Leerdose u. P. je Wohnung
Türöffneranlage:	Alle Wohnungen erhalten eine Klingelanlage mit Gong sowie eine Wechselsprech- und Türöffneranlage
Treppenhaus:	Das Treppenhaus erhält eine 3-Minuten-Beleuchtungsanlage und wird mit 2 Leuchten pro Geschoss ausgestattet.
Außenbeleuchtung:	2 Außenwandleuchten im Bereich des Hauseingangs, Steuerung über Zeitschaltuhr/Bewegungsmelder.
Räume im DG:	Jeder Raum erhält eine Deckenleuchte und eine Steckdose. Im Trocken-/Waschraum werden zusätzlich 2 Steckdosen pro Wohnung mit abschließbarer Abdeckung zum Anschluss von Waschmaschine und Trockner mit getrennter Abrechnung über den Zähler der jeweiligen Wohnung eingebaut.

AUSSTATTUNG DER EINZELNEN RÄUME

Diele	: 1 Stck. Wechselschaltung u. P. mit 2 Schaltern und 2 Deckenauslässen 1 Stck. Schukosteckdosen u. P.
WC	: 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Wand- oder Deckenauslass 1 Stck. Schukosteckdose u. P.
Küche	: 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Wandauslass 6 Stck. Schukosteckdosen u. P. 1 Stck. Anschluss für E-Herd einschl. sep. Zuleitung und Einbausteckdose u. P. 1 Stck. Schukosteckdose u. P. für Geschirrspüler mit sep. Zuleitung
Wohnen	: 1 Stck. Wechselschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 6 Stck. Schukosteckdosen u. P. 1 Stck. Leerdose u. P. für Telefonleerrohranlage 1 Stck. Leerdose u. P. für TV-Leerrohranlage
Abstellraum	: 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 1 Stck. Schukosteckdosen u. P.
Arbeitszimmer	: Je 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass Je 5 Stck. Schukosteckdosen u. P.
Schlafzimmer	: 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 5 Stck. Schukosteckdosen u. P.
Badezimmer	: 1 Stck. Ausschaltung u. P. mit 1 Deckenauslass 1 Stck. Ausschaltung u. p. mit 1 Wandauslass 2 Stck. Schukosteckdosen u. P.

Heizungsanlage

Gas-Zentralheizungsanlage für Niedertemperaturbetrieb und Fußbodenheizung geeignet einschl. witterungsgeführter Außentemperatursteuerung, Fabrikat: deutscher Markenhersteller

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Heizungsraum.

Das Rohrsystem wird aus Kupferrohren in den erforderlichen Querschnitten mit entsprechender Isolierung nach DIN unter dem Estrich verlegt.

Die Heizkörper werden in der entsprechenden Größe und Anzahl nach der Wärmebedarfsberechnung als endlackierte Ventil-Plattenheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut.

Sanitärarbeiten

Alle Trinkwasserleitungen - KW/WW – werden aus Kupferrohren mit entsprechender Isolierung nach DIN ausgeführt. Die Warmwasserleitungen werden mit einer wassersparenden Zirkulationsleitung ausgestattet.

Die Abwasserleitungen im Gebäude werden aus PVC-Rohr einschl. Kanalentlüftung, Anschluss an die Entlüftungspfannen und die unter der Betonsohle verlaufenden Grundleitungen hergestellt.

Außenzapfstelle : 1 Stck. für die Bewässerung der Gemeinschaftsfläche und je 1 Stck. pro EG-Wohnung in frostsicherer Ausführung bzw. mit Entleerung.

WM-Anschluss : 1 Stck. pro Wohnung im Trockenraum

SANITÄRE AUSSTATTUNG

Ausstattungslinie : Komplettbad Mediano, Farbe weiß, als Zusammenschluss der Firmen **Duravit** (Waschbecken, WC), **Kaldewei** (Wannen), **hansgrohe** (Armaturen), **Keuco** (Zubehör)

Duschanlage : Barrierefreier Duschbereich 1,50 x 1,50 m mit Gefälle zum Bodenablauf
Brause-Einhebelmischer, AP, verchromt
Wandstange 60 cm, verchromt
Metalleffekt Brauseschlauch, verchromt
Handbrause verstellbar, verchromt

Waschtisch/Bad : Waschtisch 60 x 48 cm
Waschtisch-Einhebelmischer mit Ablaufgarnitur, verchromt
Kristallspiegel rund, 60 cm mit verchromten Spiegelklammern
Handtuchhalter, 2-tlg., verchromt

Waschtisch/WC : wie vor, jedoch Handwaschbecken 45 x 33 cm

WC-Anlage : Wandhängendes Tiefspül-WC
UP-Spülkasten Geberit Kombifix
Abdeckplatte Geberit
Vanessa WC-Sitz mit Deckel
Parierhalter mit Deckel, verchromt

Spüle : Anschlüsse für bauseitige Spüle/Geschirrspüler

Dunstabzug : Die Wanddurchführung ist vom Küchenhersteller des Käufers an die Baustelle zu liefern.

VERBRAUCHSZÄHLER

Die getrennte Abrechnung pro Wohnung wird durch folgende Verbrauchszähler gewährleistet:

Strom : Stromzähler des Energieversorgers
Gas : elektronischer Wärmemengenzähler u. P.
Kaltwasser : 1 Kaltwasseruhr u. P.
Warmwasser : 1 Warmwasseruhr u. P.

Der Betrieb der Verbrauchszähler für Gas, Kalt- und Warmwasser erfolgt auf Mietbasis. Das verwendete Fabrikat wird mit der Hausverwaltung abgestimmt.

Estricharbeiten

Im Erdgeschoss wird auf der Betonsohle eine PVC-Dichtungsbahn mit quellverschweißten Stößen/Nähten nach DIN 18195 T4 gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingebaut.

Alle Geschosse erhalten schwimmend verlegten Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung einschl. umlaufendem Randstreifen. In Räumen mit Bodenfliesen wird eine Bewehrungsmatte (AKS-Gitter) in den Estrich eingelegt.

Fliesenarbeiten

Die Wand- und Bodenfliesen mit einem Materialwert bis EUR 23,-/m² inkl. MwSt. können vom Bauherren in der

- Wandfliesen : Wandfliesen in dem Format 15/20 cm im Gäste-WC und Bad, umlaufend 2,00 m hoch, in der Küche in dem Format 10/10 cm im Bereich der Arbeitsplatte bis max. 5 m², Verfugung weiß oder zementgrau nach Wahl des Käufers
- Bodenfliesen : Bodenfliesen in den Formaten 20/20 bis 30/30 cm im Gäste-WC, Bad und in der Küche, Verfugung zementgrau
Umlaufende Sockelfliesen, ca. 5 cm hoch, aus den Bodenfliesen geschnitten, in der Küche.

Malerarbeiten

Alle Nebenräume im Dachgeschoss erhalten Wand- und Deckenanstrich sowie einen staubbindenden Bodenanstich einschl. ca. 10 cm Sockelanstrich.

Das Treppenhaus erhält eine Glasfasertapete mittlerer Körnung mit leicht getöntem Anstrich.

In den einzelnen Wohnungen werden alle nicht gefliesten Wände und alle Decken einschl. der Küchen und Bäder mit Makulatur, Rauhfaserpapete (Erfurt 52 oder gleichwertig) und leicht getöntem Anstrich bzw. gleichwertiger Tapete nach Wunsch versehen.

Alle äußeren Holzteile erhalten einen weißen, offenporigen Anstrich.

Bodenbelagsarbeiten

Alle nicht verfliesen Räume wie Diele, Wohnzimmer, Abstellraum, Arbeits- und Schlafzimmer erhalten Teppichboden einschl. umlaufender Teppichsockelleiste nach Wahl des Bauherren bis zu einem Wert von EUR 23,--/m² inkl. MwSt. einschl. Verlegung.

Gebäudereinigung

Reinigung aller Scheiben, Türen, Fliesen, Sanitäröbekte, Fußböden etc. vor Abnahme als Schlussreinigung in bezugsfertigem Zustand.

Außenanlagen

Die Zuwegung zur Haustür wird mit grauen Betonrechtecksteinen gemäß der Darstellung im Lageplan gepflastert. Die Zufahrt und Einstellplätze werden aus Rasengittersteinen hergestellt.

Die Terrasse der EG-Wohnungen werden unterhalb der darüber liegenden Balkone mit grauen Betonplatten 50/50 cm verlegt.

Zur Unterbringung von Fahrrädern wird im Bereich der Einstellplätze ein zentraler Fahrradschuppen aus Holzständerwerk mit äußerer Holzverschalung erstellt.

Die übrigen Freiflächen werden mit Rasen eingesät.

Schlussbemerkungen

Änderungen aufgrund von behördlichen Anordnungen, neuen Vorschriften oder die dem technischen Fortschritt dienen, sind nicht vorgesehen, bleiben jedoch vorbehalten. Das gleiche gilt für Fabrikatsangaben, falls die Hersteller die Produkte aus dem Lieferprogramm nehmen oder durch andere ersetzen.

Dargestellte Möbel oder Einrichtungsgegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind, gelten als Vorschläge des Architekten und sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Die angegebenen Raumgrößen und Maße entsprechen den 1:100 Plänen des Architekten. Im Rahmen der Ausführungsplanung könnten sich Änderungen ergeben, die sich auf den vertraglich vereinbarten Leistungsumfang auswirken und zu einer Minderung nicht berechtigen. Dies gilt für die angegebenen Maße, Schnitte und für die Ausführung.