

Wohnanlage „Stargarder Straße 47 in Mellendorf“

Baubeschreibung Stand Juni 2024

Inhaltsverzeichnis zur Baubeschreibung

Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Bauausführung

Der Rohbau

Der Ausbau

Die Heizungsanlage und Sanitärinstallation

Die Lüftungsanlage

Die Elektroinstallation

Die Außenanlagen

Die Gemeinschaftsanlagen

Sonderwünsche

Wichtige Hinweise

Allgemeine Beschreibung des Bauvorhabens

Baumaßnahme

Neubau eines Mehrparteienhauses mit 5 WE nach neuestem Energetischen Standard KW 40 EE mit installiertem Aufzug.

Bauort

Das Baugrundstück befindet sich in 30900 Wedemark, Flurstück 46/5 der Flur 8 Gemarkung Mellendorf mit rund 932 qm.

Bauausführung

Die Ausführung des Gebäudes erfolgt nach den Vorgaben der allgemein anerkannten Regeln der Technik, der einschlägigen EN- und DIN-Normen, der VOB, Teil C, sowie ergänzender fachtechnischer Richtlinien und Weisungen, Herstellervorschriften, der statischen Berechnungen.

Die Bau- und Leistungsbeschreibung ist Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen. Alle darin beschriebenen Leistungen sind, soweit nicht anders benannt, im Festpreis enthalten. Ebenfalls im Festpreis enthalten sind die Kosten für Baustrom, Bauwasser, die Baustelleneinrichtung und Bauschuttbeseitigung sowie die Gebühren für die Baugenehmigung, die bautechnischen Nachweise, Vermessung und Katasterunterlagen. Soweit nicht gesondert beschrieben, sind die in den Grundrisszeichnungen dargestellten Einrichtungsgegenstände nicht im Leistungsumfang enthalten.

Technische Änderungen oder Maßänderungen, die sich im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauvorhabens ergeben, bleiben vorbehalten, sofern sie

- a) planerisch, statisch oder auf Grund behördlicher Auflagen erforderlich sind oder
- b) den Wert, die Ausstattung oder den üblichen Nutzen der Gebäude nicht wesentlich beeinflussen.

Der Rohbau

Gründung / Bodenplatte

Die Gründung des Gebäudes erfolgt auf einer Sohlplatte, 20- 25 cm gem. Statik, einschl. Frostschutz auf Streifenfundament.

Innenwände

Die Wohnungstrennwände werden als Kalksandsteinmauerwerk $d = 30$ cm, feuerhemmend gebaut und erfüllen somit einen erhöhten Schallschutz. Die sonstigen tragenden und nichttragenden Innenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk Porenbeton verputzt, mit einer Stärke zwischen 11,5 cm bis 24,0 cm. Die Ausführung erfolgt generell nach statischen Vorgaben.

Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Porenbetonmauerwerk, gem. statischen Nachweis.

Das Gebäude erhält teilweise ein Putzfassade mit einer Dämmstärke gem. Wärmeschutznachweis. Der Putz enthält einen Silikonharz, der das Gebäude vor äußeren Witterungseinflüssen schützt.

Das Farbkonzept ist in Zusammenarbeit mit einer Fachfirma objektbezogen geplant worden und der Umgebung angepasst. Verbaut wird ein rötlicher Verblender. Teilflächen werden weiß verputzt.

Geschossdecken

Die Geschossdecken sind Stahlbetondecken aus Filigranfertigteilelementen und örtlichem Aufbeton. Die Stärke der Geschossdecken wird gem. statischer Berechnung, feuerhemmend ausgeführt.

Stürze

Es werden vorwiegend Kalksandstein - Systemstürze eingebaut. Nach statischen Erfordernissen kommen örtlich hergestellte Stahlbetonstürze und Ringanker zum Einsatz.

Balkone

Die Balkone bestehen aus Sichtbeton. Die Lauffläche erhält eine wetterbeständige Oberfläche aus Kunststeinplatten oder Holzbelag. Die Geländer werden als Elementgeländer aus feuerverzinktem Stahl in einem RAL Ton, mit horizontalem Handlauf und vertikalen Flacheisen, inkl. Milchverglasung verbaut.

Treppenanlage

Die Treppenanlagen im Haus werden als Stahlbetontreppe ausgeführt. Die Treppenläufe und Podeste werden von den Geschossebenen schalltechnisch entkoppelt. Die Treppenhauspodeste und -stufen werden mit Granit, Naturstein o.ä. versehen.

Aufzugsanlage

Im Haus wird zu Erschließung aller Geschosse ein Aufzug eingebaut. Der Aufzug verfügt über eine Notrufeinrichtung. Personen werden stehend transportiert.

Der Ausbau

Innenputz

Die Wände der Wohnungen erhalten einen Kalkzementputz, die Wände der Erschließungsbereiche erhalten ebenfalls einen Kalkzementputz. Alle Außenkanten werden mit Eckschutzschienen versehen.

Estrich

Es wird ein Zementestrich, „Heizestrich“, in den Wohngeschossen, $d = 6 \text{ cm}$ verwendet. Der Estrich wird als schwimmender Estrich ausgeführt. Der gesamte Fußbodenaufbau beträgt im EG 25 cm, im 1. OG 18 cm.

Dachstuhl

Die Holzkonstruktion des Dachstuhls wird nach statischen Erfordernissen gefertigt. Die Dächer werden als geneigtes Satteldach ausgebildet. In der Kehlbalkenebene wird das Dach mit Mineralfaserdämmplatten in einer Gesamtdicke gem. Energiesparnachweis gedämmt.

Dacheindeckung

In den Bereichen geneigter Dächer wird ein Tondachziegel in anthrazit verbaut.

Dachrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech, Erker und Giebel teilweise mit Doppelsteg- Falzblech verkleidet.

Fenster

In den Wohnungen und Treppenhaus sind mehrfach (3-fach) verglaste Fenster und teilweise bodentiefe Elemente gem. Energiesparnachweis aus metallverstärkten Kunststoffprofilen, innenseitig im Farbton weiß, außenseitig anthrazit verbaut, mit flächenversetzten Rahmen und Flügeln als Drehkipfenster bzw. – Türen gem. Ansichtszeichnungen mit Griffoliven in Kunststoff.

Beschattung

Alle rechteckigen Fenster und Fensterelemente erhalten Rollläden mit elektrischem Antrieb an allen Fenstern in den Wohnungen.

Fensterbänke

Alle Fenster mit Brüstungen erhalten Innen-Fensterbänke aus Agglo-Marmor, Farbton Microweiß, in einer Stärke von ca. 2 cm oder gleichwertig.

Hauseingangstüren

Das Haus erhält eine Aluminium-Eingangstür mit einer modernen Füllung. Dieses wird mit Obentürschließer, Schließzylinder, einer Drückergarnitur innen sowie einem Stoßgriff aus Edelstahl außen ausgeführt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als Holztür mit Türspion ausgeführt. Alle Türblätter erfüllen die Anforderungen der Schallschutzklasse 1 (27 dB(A), Klimaklasse III). Durch Mehrfachverriegelung, Zylinderziehschutz und Bandseitensicherung erhalten die Türen eine Grundsicherung (Widerstandsklasse WK 2, einbruchhemmend) nach DIN 1627. Außen wird ein halbrunder Griff o.ä. vorgesehen.

Zimmertüren

Innerhalb der Wohnungen kommen hochwertige Röhrenspantüren mit abgerundeten Kanten (oder gleichwertig) zum Einsatz, deren Oberfläche weiß lackiert ausgeführt wird. Die Türen erhalten ein Buntbartschloss und werden in Holzumfassungszargen eingebaut.

Trockenbau

Alle Anschlüsse zu den angrenzenden Bauteilen werden mit einem Fugentrennband 3 mm schalltechnisch entkoppelt. Die Türausschnitte erhalten verstärkte UA - Profile zur Aufnahme der Tüorzargen.

Die Decken in den Dachgeschossen werden unterseitig mit Gipskartonplatten und einer winddichten Dampfsperre auf einer Sparschalung ausgebildet.

In den Bädern entstehen Vorwandinstallationen, oder alternativ Abmauerungen aus Porenbetonstein, die mit dem gleichen System erstellt werden.

Maler

Decken und Wände werden in weiß gestrichen. Die Farbwahl kann vom Erwerber angepasst werden. Mögliche Mehrkosten trägt der Erwerber.

Die Bäder erhalten im nicht gefliesten Wandbereich einen wischbeständigen Anstrich in gedecktem Farbton.

Bodenbelag

In den Wohnungen werden hochwertige strapazierfähige Vinyl - Designböden verlegt (bis maximal Listenpreis des Lieferanten 25,00 €/qm einschließlich Umsatzsteuer). Optional kann Parkettboden gegen Aufpreis verbaut werden.

Als Fußleisten werden Sockelleisten in weiß verbaut. Bei Übergängen verschiedener Bodenbeläge (z. B. Fliesen zu Vinyl Designböden) werden Edelstahlschienen verbaut

Fliesen

In den Wohnungen werden die Böden von Bad, und gegebenenfalls Gäste-WC (siehe Planung) mit keramischen Platten im Format 30 x 60 cm zum Materialpreis von 30,00 € brutto/m² in den Farbtönen grau, anthrazit oder sand nach Wahl des Erwerbers verlegt und mit passenden Farbton verfugt. Alle Wandbereiche ohne Wandfliesenbelag erhalten im Bereich der Bodenfliesen einen Wischsockel aus dem Fliesenmaterial des Bodenbelags.

Die Wandflächen der Bäder und WC-Räume erhalten als Teilfläche in unterschiedlichen Höhen von im Mittel ca. 1,20 m (im Bereich der Duschen ca. 2,10 m) gem. noch zu erstellender Detaillierung (Visualisierung) einen Belag aus keramischen Platten im Format 30 x 60 cm zum Materiallistenpreis von 25,00 € brutto/m² im mittleren Farbton weiß oder grau o.ä. und mit passendem Farbton verfugt.

Die Heizungsanlage und Sanitärinstallation

Heizungsanlage

Die Wärmeversorgung der Raumheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt zentral über eine im vorgesehenen Technikraum untergebrachte Anlage (Luft/Wasser- Wärmepumpe eines namenhaften Herstellers). Die Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler.

Es werden alle erforderlichen Leitungen innerhalb der Gebäude installiert. Alle Versorgungsleitungen werden gegen Wärmeverlust und Schwitzwasser nach EnEV gedämmt

Die Beheizung aller Wohnräume in den jeweiligen Wohneinheiten erfolgt über eine gem. Energiesparnachweis dimensionierte Fußbodenheizung mit Raumunabhängigen einstellbaren Thermostaten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt je nach Wohnung über einen Warmwasser Boiler, der in Bad oder Abstellraum montiert wird.

Sanitär

Ausstattung Bad (Gäste WC) falls vorhanden

Waschtisch, alles weiß, Serien Take 2000 o.ä, ebenerdige Dusche, WC spülrandlos und wandhängend

Ausstattung Bad:

1. 1 Handwaschtisch in weiß mit Überlauf aus Sanitärporzellan Breite 800 mm, oder 600mm (abhängig der Raumgröße), Tiefe 490 mm mit Waschtischarmatur Serie: HANSGROHE Talis E110 oder gleichwertig.
2. 1 ebenerdige Dusche Serie KALDEWEI Superplan in entsprechender Größe mit einer Ablaufgarnitur mit Abdeckung in der Farbe chrom oder gleichwertig.

1 Aufputz- Wannenarmatur Serie: HANSGROHE Talis E als Einhebelmischbatterie oder gleichwertig.

1 Kopfbrause mit Vorwandinstallation inkl. Handbrause Serie: Nikles Quadro XL oder gleichwertig.

Die Lüftungsanlage

Die Wohnungen werden in den Feuchträumen ohne Fenster mit einer bedarfsgeführten Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.

Die Elektroinstallation

Sämtliche elektrisch leitenden Teile erhalten einen Potenzialausgleich. Sie werden im HAR an die Ringerdung angeschlossen, die in der Fundamentplatte verlegt ist.

Im vorgesehenen Technikraum befindet sich der gesamte Elektroanschluss und dazugehörige Zäblerschränke. In den Wohnungen befinden sich die Unterverteilung mit Fehlerstromschutzschalter und Sicherungsautomaten.

Die Ausstattung der Zimmer ist im Standard einer Zwei-Sterne Installation nach RAL-RG 678 bzw. in Anlehnung an die DIN 18015 vorgesehen.

So befinden sich ausreichend Steckdosen und Dosen in den Wohn- und Nutzbereichen inkl. LAN Anschlüssen in Wohn- und Schlafräumen fachtechnisch verlegt zum Übergabepunkt.

Der Fernseh- und Radioempfang wird voraussichtlich über die Kabelversorgung oder Satellit sichergestellt.

Zu allen PKW-Stellplätzen werden Leerrohre für eine mögl. Stromzuführung als Vorbereitung für E-Mobilität gelegt.

Rauchmelder

Alle Wohnungen werden im Wohnzimmer, im Schlafzimmer und im Flur mit einem Rauchmelder mit Langzeitbatterien versehen. Ebenso werden die Gemeinschaftsbereiche mit Rauchmeldern ausgestattet.

Briefkasten, Klingel- und Sprechanlage

Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage ausgestattet.

Sobald jemand über die Meldetaste am Eingangsbereich in der Wohnung klingelt, kann der entsprechende Bewohner über die Sprechanlage mit dem Besucher kommunizieren.

Die Briefkästen werden im Außenbereich an der Hauswand angebracht. Die Post wird außen eingesteckt und dort entnommen.

PV-Anlage

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 8 KW installiert.

Die Außenanlagen

Die Pflasterflächen der Zuwegungen, Zufahrten und 6 PKW-Einstellplätze, 1 Behindertenparkplatz werden mit Betonsteinpflaster, im Farbton grau oder anthrazit auf, der Verwendung entsprechend geeigneten Unterbau ausgeführt.

Die Einfassung der v. g. Pflasterflächen erfolgt je nach Erfordernis mit Betonhoch- bzw. Betontiefborden.

Die Terrassenflächen werden aus Betonsteinplatten im Format 50 x 50 cm oder 40 x 40 cm im Farbton grau o.ä. auf Unterbettungssand hergestellt.

Das gesamte Grundstück wird im Zuge der Herstellung der Außenanlagen mit vorhandenem Oberboden profilgerecht angeglichen.

Die Vegetationsflächen werden als Rasenflächen ausgeführt und werden teils mit regionaltypischen Gehölzen und Pflanzen bepflanzt.

Die Gemeinschaftsanlagen

Schließanlagen

Das Gebäude bekommt eine Schließanlage mit Einzelschlüsseln, Optional Transponder, so dass von den Bewohnern mit Schlüssel/Transponder die Eingangstür, die Wohnungstüren und nutzbaren Gemeinschaftsräume bedient werden können.

Außenbereich / Abstellplätze

Der zentrale Müllstandort wird eingefriedet. Die Fahrradstellplätze befinden sich in einem überdachten Anbau in der Nähe des Eingangsbereichs. Weiterhin gibt es einzelne Abstellmöglichkeiten für jede Wohnung.

Sonderwünsche

Wir sind grundsätzlich bemüht, individuelle Ausstattungswünsche innerhalb der angegebenen Preise, Umsetzbarkeit und Firmenangaben zu erfüllen. Die Wünsche müssen aber so rechtzeitig geäußert werden, dass der Baufortschritt hierdurch nicht behindert wird. Änderungen vor der Übergabe der Wohnungen können nur in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen. Ausgefallene Sonderwünsche können im Bedarfsfall nicht erfüllt werden.

Wichtige Hinweise

Änderungen in der Ausführung im Innen- und Außenbereich bleiben vorbehalten. Wenn sich Änderungen ergeben, sollten diese mindestens gleichwertig oder eine Verbesserung darstellen. Farbtöne einzelner Gewerke können der Beschreibung abweichen. Dies gilt auch für Änderungen, die sich aus behördlichen Anforderungen entsprechend den anerkannten Regeln der Technik bzw. der gültigen Normen ergeben. Die in den Grundrissen eingezeichnete Möblierung ist nicht Vertragsbestandteil, sondern lediglich ein Einrichtungsvorschlag. Dies gilt auch für Küchen. Auch 3-D Visualisierungen dienen nur zur Darstellung der gesamten Wohnanlage und sind nicht Vertragsbestandteil im Kaufvertrag. Die Baubeschreibung hat Vorrang vor der Prospekt-darstellung bzw. Darstellung im Internet. Neubauten unterliegen einem natürlichen Setzungsverhalten, d. h. Risse in Bauteilen, Putz, etc., die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe (Kriechen oder Schwinden) oder durch natürliche Setzung des Baugrundes entstehen sind keine Gewährleistungsmangel. Elastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Sachmangelhaftung. Diesbezüglich sind regelmäßige Wartungen durchzuführen. Abweichungen von etwa in der

Bau- und Verkaufsplänen angegebenen Maß- und Flächenangaben sind im Rahmen zulässiger Bauleranzen möglich. Rohrkästen sind von ihrer Anzahl, ihren Abmessungen und Positionen her erst nach Leitungsverlegung etc. verbindlich, sie können Änderungen während der Bauzeit erfahren. Alle etwa angegebenen Flächen-, Längen- und Höhenmaße (auch künftige) sind Rohbaumaße. Endgültige Maße für Planung von Einrichtungen, Küchen und dgl. sind am Bau zu nehmen. Die Wohn- und Nutzflächenberechnung erfolgte unter Zugrundelegung der Entwurfsplanung. Die Ausführungsplanung, Maßstab 1:50, kann geringfügig davon abweichen. Geringe Veränderungen der Flächenzahl in m², auch innerhalb der Einheiten, sind möglich. Druck und Schreibfehler vorbehalten.

Stand: Juni 2024