

Anlage B1

Bau- und Leistungsbeschreibung

Appartementkomplex mit 38 Wohnungen im Hoppegartener Wohngebiet „Am Winterquartier“ Rennbahnallee 123, 15366 Hoppegarten

1. Planung

Vorbemerkung

Die Leistungen erfolgen gemäß den einschlägigen Richtlinien, DIN Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

Die ausgeführten Leistungen umfassen alle Leistungen für die bezugs- und schlüsselfertige Erstellung des Wohngebäudes einschließlich der Erstellung der Außenanlagen und aller erforderlichen Nebenleistungen wie:

Planungs- und Architektenleistung
Baugenehmigungsgebühren
Bauaufsicht und Bauleitung
Vermessungsarbeiten
Öffentliche u. private Erschließungswege/Zufahrten
Versorgungsleitungen für Wasser/Abwasser, Strom und Gas

Ausführungsgrundlagen sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Vorschriften der Landesbauordnung und Baubehörde sowie die genehmigten Pläne M 1:100.

Vorbehalten sind:

Ausführungspläne M 1:50 der Architekten bzw. Fachingenieure
Statik und Wärmebedarfsberechnung

Geplant ist der Bau einer Appartementwohnanlage. Das Gebäude wird in 38 Wohneinheiten aufgeteilt (EG + OG: je 16 Zwei-Raum-Wohnungen).

Die Auflistung und die Größe der jeweiligen Wohneinheiten (WE.) erfolgt am Ende der Baubeschreibung.

2. Erdarbeiten und Fundamente

Nach Aushub nichttragfähigen Oberbodens, seitlicher Lagerung im Baubereich erfolgt der Einbau Gründungspolster und Frostschräge. Danach wird der Fundamentaufbau entsprechend statischer Berechnung mit einer Stahlarmierten-Fundamentplatte inklusive Erdungsband nach VDE-Vorschrift ausgeführt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine horizontale Sperrschicht aufgebracht. Überschüssiger Boden wird abgefahren.

Im Bestandsbereich erfolgt der Einbau neuer Streifenfundamente gemäß statischer Berechnung, Altfundamente werden entfernt. Es erfolgt der Einbau einer horizontalen Sperrschicht.

2.1. Kanalarbeiten

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen im Trennsystem nach DIN bzw. örtlicher Vorschrift.

Verlegen der sanitären Grundleitungen und Entwässerungsleitungen aus PVC bis zum Kontrollschacht und weiter an das örtliche Kanalnetz.

Die Regenentwässerung wird über Zinkfallrohre und Kunststoffgrundleitungen mit Kiespackungen bzw. in Sickerzisternen gewährleistet.

3. Außenwände

Außenwände in den Wohngeschossen werden aus großformatigen Porenbetonsteinen in der Gesamtstärke 44,5 cm gemauert. Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus werden aus schalldämmendem Kalksandsteinmauerwerk entsprechend den statischen und schalltechnischen Erfordernissen hergestellt.

Außenputz: mineralischer Glattputz in einem hellen Farbton.

4. Decken

Es wird der Einbau von Stahlbeton-Filigrandecken vorgesehen (Stärke nach statischer Berechnung), alternativ werden DX-Fertigdecken verbaut (Stärke und Armierung nach statischer Berechnung).

Alternativ werden im Neubaubereich großformatige Blähtonwandelemente mit erforderlicher Wärmedämmung verwendet. Im Bereich des Bestandsbaus wird die Klinkerfassade so weit als möglich erhalten. Es erfolgt eine Innendämmung mit geeigneten mineralischen Innendämmplatten.

5. Dach

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz Güteklasse II gemäß den statisch berechneten Anforderungen erstellt.

Der Dachüberstand ab Fassade misst im Traufbereich ca. 60 cm, im Giebelbereich ca. 30 cm und wird mit einfach (grau) lasierten Nadelholz-Profilbrettern verkleidet.

Die Dacheindeckung erfolgt in Wellblech in der Farbe Anthrazit. Darunter wird eine Unterspannbahn auf Konterlattung verlegt. Enthalten sind alle erforderlichen Formteile.

Die Dachrinnen und Fallrohre werden aus Titanzink montiert. Es werden vorgehängte Rinnen einschließlich aller Formstücke installiert. Die Fallrohre enden mit einem verlängerten Auslaufbogen.

Dachentwässerung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück.

6. Dachgeschoßausbau

Als Wärmedämmung wird bei Holzbalkendecken sowie zwischen den Sparren etc. Dämmstoff in den nach EnEV errechneten Stärken eingebaut. Die Unterseiten und Decken werden mit Trockenputzplatten (Rigips) verkleidet.

7. Treppenanlage

Eine Beton-Massivtreppe verbindet beide Etagen des Sechsfamilienhauses und wird oberseitig vollflächig verfliesen oder mittels eines wischbeständigen Belags übergeben.

Handläufe in Metallausführung, Stahl lackiert.

8. Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster und Fenstertüren werden in grauer Holz Ausführung mit Gummilippendichtung und verdeckten Beschlägen, Pilzkopfverriegelung (Dreifachverriegelung) in Dreifach-Wärmeisolierverglasung mit einem K-Wert von mindestens 1,1W/m² ausgeführt.

Jeweils eine Terrassen- bzw. Balkontür je Wohnung wird bodentief ausgeführt und abschließbar gestaltet (gleiches System wie Wohnungseingangstür), sonstige Terrassenelemente, EG-Fenster mit Griffen (Oliven) in Aluminiumausführung.

9. Eingangstüren

Es kommen Eingangstüren aus grauem oder weißem, wärme gedämmtem Kunststoff mit Dreifachverriegelung, leichtmetalleloxierter Wechselgarnitur und Sicherheitsschließzylinder zum Einbau.

Die Wohnungseingangstür wird nach Standard in Kunststoff mit Türspion ausgestattet.

Jede Wohnung erhält eine Wechselsprechanlage.

10. Innenwandflächen

Fugen der Fertigteile sowie Deckenstöße werden, falls erforderlich, mit Gipsputz verspachtelt und grob geschliffen. Die Leibungen der Fenster und Fenstertüren werden mit Gipskarton verkleidet, verspachtelt und geschliffen. Mauerflächen erhalten Gipsputz.

11. Innentüren

Die Wohnraumbtüren mit Türblatt und Zarge werden in der Oberflächenfarbe Weiß mit glatter Oberfläche oder Kassette eingebaut. Sie erhalten moderne Beschläge, Schloss sowie dreiseitig eingebaute Gummilippendichtung.

12. Fußbodenaufbau

Es wird schwimmender Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung gemäß Energieeinsparverordnung verlegt.

13. Energie-, Brandschutz- und Schallschutzstandard

Der Wärmeschutz nach EnEV 2016 wird eingehalten.

Der entsprechende Nachweis dem Erwerber bei Beurkundung übergeben.

Die Anforderungen an den Brandschutz gemäß Landesbauordnung werden erfüllt.

Brandschutztechnisch erforderliche Trennwände (Treppenhaus) werden in Kalksandstein d=30cm, beidseitig verputzt, Feuerwiderstand F90 ausgeführt.

Alle Wohnräume sowie Treppenhäuser werden, soweit erforderlich, mit Rauchwarnmeldern ausgestattet.

Die erhöhten Anforderungen nach DIN 4109 (11/1989) Beiblatt 2 an den Schallschutz werden eingehalten.

14. Fliesenarbeiten

Alle Wände des Bades werden bis zur Höhe von 2 m mit Keramikfliesen versehen und verfugt. Die Badewanne und die Duschwanne werden komplett eingefliest und erhalten rundum eine wasserfeste, dauerelastische Fuge. In der Küche wird im Bereich der Arbeitsplatten ein Fliesenspiegel von ca. 60 cm Höhe angebracht. Die Fußböden in Küche und Bad werden mit pflegeleichten, farbigen Bodenfliesen gefliest und grau verfugt. Der Materialverrechnungspreis für Wand- und Bodenfliesen beträgt 20,- EUR/ m²; diese werden gesondert durch den Erwerber bemustert. Der Küchenfußbodenbereich beträgt 6 m².

15. Fensterbänke

Außenfensterbänke bestehen aus Aluminium-Fertigfensterprofilblechen pulverbeschichtet und werden einbrennlackiert. Innenfensterbänke werden aus Kunst- oder Naturstein Stärke 2 cm verwendet.

16. Elektroinstallation

Die gesamte Elektroinstallation wird nach VDE- und EVU-Vorschriften ausgeführt, es sind weiße Schalter und Steckdosen vorgesehen.

Die Außenleuchte im Bereich der Balkontür/Terrassen wird mit Innenschalter ausgeführt.

Die Treppenhausbeleuchtung wird über Treppenhausautomaten gesteuert.

Jede Etage erhält beleuchtete Taster und Deckenleuchten in ausreichender Anzahl.

Im Hauseingangsbereich wird eine Türsprech- und Klingelanlage mit elektrischem Türöffner sowie Gegensprechanlage installiert. Briefkästen werden im EG-Treppenhaus montiert.

Das Wohnzimmer erhält 2 Deckenauslässe (Essplatz).

Kücheninstallation:

- 4 Steckdosen im Arbeitsplatzbereich
- 1 Steckdose unter dem Lichtschalter
- 2 Steckdosen für evtl. Innenbeleuchtung Küchenmöbel in 2,20m Höhe
- 4 Steckdosen für Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Backröhre, Mikrowelle, ggf. Dampfgarer in 2,20m Höhe

Badinstallation:

- 1 Doppelsteckdose im Waschbeckenbereich

Der Wohnbereich erhält 4 Steckdosen im Schlaf- und 8 Steckdosen im Wohnzimmer, einen Telefonanschluss und einen Rundfunk-/TV-Anschluss.

17. Sanitärinstallation

Die im Sanitärbereich zur Verwendung kommenden Objekte und Armaturen sind ausschließlich Produkte der Sanitärausstatter, wie KERAMAG/Serie: Allia, IDEAL-STANDARD, EGO-MIX oder SAF oder einer vergleichbaren Qualität. Die Sanitär Objekte (Wanne, Duschwanne, Waschtisch und WC) werden in der Standard-Sanitärfarbe weiß eingebaut.

Alle Entwässerungsleitungen bestehen aus hochfestem Hartkunststoff. Für die Kalt- und Warmwasserversorgung werden Kupferrohre oder hochwertige PE-Systeme verwendet. Für Küche und Bad sind energieeffiziente Durchlauferhitzer des aktuellen technischen Standards vorgesehen.

Bad: Eingebaute, emaillierte Körperform-Badewanne (1,70x75) mit Einhandmischer (Wannenfüll- und Brausebatterie) und Metallglierschlauch mit Handbrause, emaillierte Duschwanne mit Thermostatbatterie, Handbrause und Wandstange, Porzellanwaschtisch mit Einhebelmischbatterie, wandhängendes Porzellan-WC-Becken mit Unterputzpülkasten

Küche: 2 verchromte Eckventile und ein Abfluss zum Anschluss von Spüle und Geschirrspüler

18. Heizungsanlage

Es ist eine externe Warmwasserzentralheizungsanlage mit witterungsabhängiger Außentemperatursteuerung vorgesehen. Alle Räume der Wohnungen werden durch Fußbodenheizungen mit Einzelraumsteuerung beheizt. Die Wohnungen erhalten einen Wärmemengenzähler.

19. Malerarbeiten

Innenwände und Decken einschließlich der Trockenputzplatten werden für Malerarbeiten vorbereitet übergeben. Der Anstrich – malermäßig – in den jeweiligen Wohnungen erfolgt durch den Erwerber.

Die am Bau zur Verwendung kommenden Hölzer sind DIN-gerecht imprägniert. Alle anderen Holzelemente, wie Innentüren, Treppen, Geländer etc. sind oberflächenfertig und endbehandelt.

20. Terrasse / Balkon

Der Terrassenbelag wird für die EG-Wohnungen optisch einheitlich errichtet. Es wird witterungsbeständiger Terrassenbelag verwendet, Rechteck-Betonverbundsteinpflaster Stärke 6 cm, 20 x 10 cm

Die Balkone im OG erhalten ein Balkongeländer in Metall einbrennlackiert. Sichtschutzelemente zwischen Balkonen/Terrassen werden aus dezentfarbigen Multifunktionsplatten erstellt.

21. Außenanlage

Gartenflächen (Sondereigentum) erhalten eine Mutterbodenschicht und eine erste Rasenansaat, die weitere Pflege erfolgt sodann vom Erwerber.

Die PKW-Stellplätze werden mit Betonverbundsteinpflaster in 8 cm Stärke gepflastert oder alternativ mit Rasengittersteinen versehen.

Stellplätze und Grundstückswege werden mit Außenleuchten in ausreichender Anzahl ausgestattet, die am Gebäude befindlich sind. Wege – einschließlich Zuwegung zum Hauseingang - und Terrassen und Entsorgungs-Separee werden mit Betonverbundsteinpflaster befestigt.

Im Randbereich des Grundstückes, an Ost- und Westseite werden Bäume und Sträucher gemäß Auflage des Bauamtes angepflanzt.

Eine abschließbare Außensteckdose sowie ein Gartenwasseranschluss erfolgt als Gemeinschaftsanschluss jeweils außen am Treppenhaus (3x Ostseite, 3x Westseite).

Appartements Erdgeschoss

App.- Nr.:	Größe in m ²	Barrierefreiheit
WE 2	36,11	nein
WE 3	35,15	nein
WE 4	35,09	nein
WE 5	36,17	nein
WE 6	38,20	ja
WE 7	38,38	ja
WE 8	38,32	ja
WE 9	39,87	ja
WE 10	36,00	nein
WE 11	35,28	nein
WE 12	35,43	ja
WE 13	36,15	ja
WE 14	38,20	ja
WE 15	38,38	ja
WE 16	38,38	ja
WE 17	39,81	ja
WE 18	34,10	ja
WE 19	34,10	ja

Appartements Obergeschoss

App.- Nr.:	Größe in m ²	Barrierefreiheit
WE 20	38,23	nein
WE 21	37,27	nein
WE 22	37,21	nein
WE 23	38,29	nein
WE 24	40,32	ja
WE 25	40,50	ja
WE 26	40,44	ja
WE 27	41,99	ja
WE 28	38,12	nein
WE 29	37,40	nein
WE 30	37,40	nein
WE 31	38,12	nein
WE 32	40,32	ja
WE 33	40,50	ja
WE 34	40,50	ja
WE 35	41,93	ja
WE 36	36,22	ja
WE 37	43,72	ja
WE 38	36,22	ja
WE 39	46,28	ja