

BAUBESCHREIBUNG

1. Erd- und Rohbauarbeiten/ wetterfeste Hülle

Erdarbeiten

Rodung und Räumung des Baufeldes, Erdaushub der Baugrube, Ab- und Auftrag von Erdmaterial, Fundamentaushub samt Abfuhr sowie Wiederverfüllung der Arbeitsräume und Fertigplanum des Geländes.

Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trenn- oder Mischsystem, die Ableitung erfolgt in die städtische Kanalisation.

Abdichtungsarbeiten

Die Abdichtung erfolgt nach Vorgabe des Bodengutachters.

Gründung und Untergeschoss

Tragende Bodenplatte, Stärke nach statischen Erfordernissen. Außenwände in Stahlbeton, Dimensionierung nach Statik. Innenwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk, Dimensionierung nach Statik.

Stahlbetondecke nach statischen Erfordernissen. Horizontale und vertikale Abdichtung des Baukörpers nach DIN.

Wände, Erd-, 1., 2. und 3. Obergeschoss

Tragende Außen- und Innenwände der aufgehenden Geschosse als KS-Mauerwerk oder teilweise als Stahlbetonwände nach Angaben Statiker.

Wohnungstrennwände: KS-Mauerwerk oder Stahlbetonwände gemäß Erfordernis Schallschutz und Statik.

Geschossdecken: Massivdecken aus Beton gem. Statik.

Treppen: entkoppelte Stahlbetonfertigteile einschl. der Podeste unter Beachtung der Schallschutzmaßnahmen.

Balkone: Stahlbeton, thermisch von den Geschossdecken getrennt, Belag als Betonplatte.

Dachkonstruktion und Entwässerung

Geschossdecke über Staffelgeschoss und 2. Obergeschoss als Stahlbetondecke, Dampfsperre, Gefälledämmung gem. Wärmeschutznachweis als Warmdach, Folienabdichtung.

Dachterrassen Staffelgeschoss: Dampfsperre und Dämmung gem. Wärmeschutznachweis als Warmdach, Belag mit Sichtbetonplatten.

Dachentwässerung über innenliegende Rinnen und Fallrohre, Attika- und Mauerabdeckungen in Aluminium pulverbeschichtet.

Fenster

Kunststofffenster außen anthrazit, innen weiß, Dreifachverglasung gem. Wärmeschutznachweis, Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag als Stulp-Elemente, Außenfensterbänke aus Aluminium pulverbeschichtet.

Fassade

Kombination aus Wärmedämmverbundsystem und Klinkerriemchen, Wärmedämmverbundsystem aus mineralischem Dämmstoff und mit Kunstharzputz nach Farbkonzept. Dämmstärke gem. Wärmeschutznachweis.

Laubengang zu Haus 1 und 2

Verzinkte Stahlkonstruktion mit Geländer auf Fundamenten gem. Statik; Mineralith-Platten als Bodenbelag.

2. Innenausbau

Estricharbeiten

In Wohn- und Aufenthaltsbereichen Ausführung eines schwimmenden Zementestrichs auf Dämmlage bzw. Fußbodenheizung (Trittschall-/Wärmedämmschicht).

In Kellerfluren und –räumen Ausführung eines Zementestrichs mit staubbindendem Anstrich.

Malerarbeiten

Deckenflächen in den Wohnungen werden ggfs. verputzt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Wandflächen in den Wohnungen werden mit Raufaser tapeziert und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Deckenflächen in Treppenhaus und Flur werden ggfs. verputzt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Wandflächen in Treppenhaus und Flur werden ggfs. gespachtelt und endbeschichtet.

Treppenunteransichten und Wangen werden ggfs. gespachtelt und mit Innendispersionsfarbe weiß gestrichen oder gespritzt.

Unterseiten der Balkone werden weiß gestrichen

Bodenbeläge

Die Wohnungen erhalten einen hochwertigen Design-Vinylboden mit Holzstruktur, Sockel dazu passend, Farbe und Qualität nach Mustervorlage.

Fliesen

Badezimmer: Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese weiß in der Preisgruppe 25,00 €/m² netto, Wandflächen werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche raumhoch gefliest. Bodenfliesen als 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm Fliese anthrazit in der Preisgruppe 25,00 €/m² netto.

WC: Wandfliesen als 30 x 60 cm Fliese weiß in der Preisgruppe 25,00 €/m² netto, Wandflächen werden ca. 1,20 m hoch gefliest, Bodenfliese als 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm Fliese anthrazit in der Preisgruppe 25,00 €/m² netto.

Treppenhaus: Bodenfliesen mit Sockel

Rollladen

Alle Fenster erhalten Kunststoffrollladen mit elektrischem Antrieb für leichtgängigen wartungsarmen Rollladenlauf.

Türanlagen

Aluminium-Haustüranlage mit Isolierverglasung, Einsteckschloss mit Sicherheitsschließzylinder, elektrischer Türöffner mit Video-Gegensprechanlage.

Wohnungseingangstüren: Stahlzarge, Türblätter nach Schallschutzvorgabe, Sicherheitsdrückergarnitur mit Drei-Punkt-Verriegelung, innen Drücker, außen Knauf, Profilzylinderschloss und Türspion.

Wohnungsinnentüren: Stahlzargen, Türblatt mit Röhrenspaneinlage, Oberfläche weiß beschichtet als Standardausführung, Türdrücker und Rosetten aus Edelstahl.

Kellertüren allg.: Feuer- und Rauchschutztüren aus Stahl gem. Brandschutzkonzept.

Bewohnerkeller: Stahllamellentüren im Bereich der Trennwandsysteme, Drückergarnitur mit Profilzylinderschloss.

Innenwände

Tragende Innenwände in Mauerwerk bzw. Stahlbeton, nichttragende Wände aus beidseitig doppelt beplankten Metallständerwänden.

Schlosserarbeiten

Treppengeländer: feuerverzinkte Stahl-Geländerkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

Balkongeländer: pulverbeschichtete Stahl-Geländerkonstruktion.

Schließanlage

Zentrale Schließanlage mit Profilzylinder für Hauseingangstüre, Wohnungseingangstüren und Allgemeinräume.

3. Technik und Ausstattung

Heizung, Lüftung, Sanitär

I.) Heizungsinstallation

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft/Wasser-Wärmepumpe auf dem Dach. Im Kellergeschoss des Hauses befindet sich der Pufferspeicher zur Versorgung der Wohnungen mit Heizwärme und zur Trinkwassererwärmung.

Im Haus befindet sich zusätzlich eine Gasbrennwert-Kesselanlage zur Unterstützung der einzelnen Wärmepumpen. Neben dieser Unterstützung ist auch bei Ausfall einer Wärmepumpe eine Redundanz der Wärmeversorgung sichergestellt. (Leitfabrikate: Weishaupt, Buderus, Viessmann oder gleichwertig). Die in der Wohnung benötigte Wärmemenge wird über elektronische Wärmemengenzähler in der Unterverteilung der Fußbodenheizung ermittelt.

Die Fußbodenheizung erhält Einzelraumregler mit Raumthermostat je Raum. Abstellräume und Flure kleiner 6 m² erhalten keine separate Einzelraumregelung.

Die Badezimmer erhalten zusätzlich zur Fußbodenheizung einen elektrischen Handtuchwärmekörper ca. 120 x 50 cm in weiß.

II.) Sanitärinstallation

Zentrale Warmwasserversorgung im Kellergeschoss über Pufferspeicher mit Frischwasserstation zur Gewährleistung der Trinkwasserhygiene. Trinkwasserzähler in den Wohnungen für Warm- und Kaltwasser.

Die Zirkulationsleitung wird bis an den jeweiligen Warmwasserzähler geführt um möglichst kurze Ausstoßzeiten im Badezimmer zu gewährleisten.

Allgemeine Ausstattung Wohnung

1 Stk. Waschmaschinenanschluss in der Wohnung: Kaltwasser mit Absperrventil und PVC-Siphon.

1 Stk. Küchenanschlüsse für Kalt- und Warmwasser mit Anschlussventil für die Spülmaschine sowie Abwasseranschluss DN 50, Position: Küchenspüle im Grundriss.

Grundausrüstung der Bäder je nach Grundriss mit folgenden Einrichtungen:

1 Stk. bodengleicher Duschbereich gefliest mit Ablaufrinne Schlitzrost aus Edelstahl. Aufputz-Thermostatbatterie (Fabrikat: Ideal Standard Cera Therm 60 oder glw.) für Dusche verchromt mit Duschstange und Handbrause.

Duschabtrennung aus Einscheiben-Sicherheits-Glas, je nach Grundriss als einseitiger Spritzschutz oder Pendeltür mit feststehendem Element.

1 Stk. Porzellanwaschtisch (Fabrikat Ideal Standard Connect Cube oder glw.), Farbe Weiß, Einhebel-Mischbatterie für Waschtisch verchromt (Fabrikat Ideal Standard CeraPlan oder glw.), Handtuchhalter verchromt.

1 Stk. Wandtiefspül-WC aus Porzellan (Fabrikat Ideal Standard Connect oder glw.), Farbe Weiß, einschl. Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Farbe Weiß, mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte für Zweimengentechnik, Kunststoff Farbe Weiß, Fabrikat Geberit, Papierrollenhalter verchromt.

Ausstattung der Gäste-WCs je nach Grundriss mit folgenden Einrichtungen:

1 Stk. Porzellanhandwaschbecken (Fabrikat Ideal Standard Connect Cube oder glw.), ca. 40 cm breit, Farbe Weiß, mit Einhebel-Mischbatterie für Waschtisch verchromt (Fabrikat Ideal Standard Ceraplan oder glw.), Handtuchhaken verchromt.

1 Stk. Wandtiefspül-WC aus Porzellan (Fabrikat Ideal Standard Connect oder glw.), Farbe Weiß, einschl. Kunststoffstuhlsitz und -deckel, Farbe Weiß, mit Unterputzspülkasten und Drückerplatte für Zweimengentechnik, Kunststoff Farbe Weiß (Fabrikat Geberit), Papierrollenhalter verchromt.

III. Lüftungsinstallation

Innenliegende Bäder und Gäste-WCs erhalten einen Einzelraumlüfter mit Anlaufverzögerung und Nachlaufrelais.

Wohn- und Schlafräume erhalten dezentrale Wohnungslüfter mit Wärmerückgewinnung in den Außenwänden.

Die Wohnungslüfter stellen den vorgeschriebenen Luftwechsel für den Feuchteschutz sicher.

Elektroinstallation

Die Zählerverteilung mit den Messungen und Abgängen der einzelnen Wohnungsverteilungen und der Allgemeinverteilung befindet sich im jeweiligen Kellergeschoss der einzelnen Häuser. Die Verbrauchserfassung erfolgt für jede Wohnung, den Allgemeinbereich, den Aufzug und der Heiztechnik mit zugelassenen Zählereinrichtungen seitens des Messstellendienstbetreibers.

Die Elektroinstallation erfolgt nach den derzeit gültigen VDE – Richtlinien. Im Kellergeschoss werden Zählerschränke montiert. Die Unterverteilungen mit Sicherungsautomaten und FI – Schutzschalter befinden sich in den Wohnungen. In den Wohnungen erfolgt eine Unterputz-, in den Kellerbereichen eine Aufputz-Installation.

Schalterprogramm Fabrikat Merten, M-Smart o. glw. Farbe Weiß. Die Haupteingänge der Häuser werden mit einer Video-Außensprechstelle ausgestattet. Die Wohnungen erhalten Video-Innensprechstellen, die sich jeweils in der Nähe der Wohnungstüren befinden und Klingeltaster aus dem verwendeten Schalterprogramm.

Kellergeschoss:

Flure: Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet. Allgemeinräume werden über einen Ausschalter geschaltet.

Abstellraum: 1 Stk. Ausschaltung mit einer Deckenleuchte, 1 Stk. Steckdose, 1-fach

Tiefgarage: Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet

Garagentor elektrisch betrieben, Brandmeldeanlage über Rauchmelder gesteuert

Treppenhaus: Deckenleuchten über Bewegungsmelder geschaltet

Sprech-, Klingel- und Briefkastenanlage freistehend oder in Treppenhausfassade eingebracht

Medienversorgung

Die Häuser/ Wohnungen verfügen über einen Glasfaser-Multimedianschluss seitens der Telekom Deutschland GmbH. Der Ausbau des Glasfasernetzes erfolgt bis zum Multimedia-Unterverteiler in den Wohnungen. Für diesen Vollausbau sind auf eine Dauer von 5 Jahren 5,00 € monatlich je Wohneinheit an die Telekom zu entrichten. Dieses Glasfaserbereitstellungsentgelt wird im Rahmen der Hausgeldabrechnung als umlagefähige Position aufgeführt. Zur Medienversorgung steht es dem Nutzer der Wohnanlage frei, mit der Telekom oder einem anderen Anbieter einen individuellen Einzelvertrag abzuschließen.

Tiefgarage – E-Mobilität

Mittels verstärktem Hausanschluss und Stromschienenverteilssystem sind die Tiefgaragen-Stellplätze für den weiteren Ausbau von E-Mobilität vorbereitet.

Photovoltaik-Anlage

Auf den Flachdachflächen der Häuser werden Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Der Nutzer der Wohnanlage kann zur Stromversorgung mit den Stadtwerken individuell einen Einzelvertrag abschließen. Die Anlagen werden nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstückes bzw. der Gebäude.

Aufzug

Personenaufzug nach EN 8120/ EN 8150 und EN 8170 als Seilaufzug, ausgelegt für 8 Personen mit einer Tragkraft von 630 kg. Der Innenbereich ist hell ausgeleuchtet, die Aufzugsinnenwände und die Schachttüren einschl. Zargen sind mit Edelstahl – Kornschliff ausgekleidet.

Die hintere Aufzugswand ist mit einem Spiegel, der Boden mit einem Hartgummibelag ausgestattet. Der Aufzug verfügt über ein Notrufsystem nach EN 81-28.

Brandschutz

Der Brandschutz erfolgt nach entsprechenden Auflagen und der Baugenehmigung.

4. Außenanlagen

Fahrflächen

Herstellen der Fahrbahnfläche aus Betonsteinpflaster.

Gehbereiche/ Wege/ Hauszugänge

Herstellen der Gehbereiche und Wege aus Betonsteinpflaster.

Park- und Wendeflächen

Herstellen aus Ökopflaster, Stein dient der Entsiegelung der Gesamtfläche durch begrünte, variable Sickerfugen.

Terrassenbelag

Herstellen der Terrassenbeläge aus Betonsteinplatten.

Müllstellplatz

Herstellen aus Betonsteinpflaster. Der Müllstellplatz wird mit einem Sichtschutz in Form einer Hecke versehen.

Grünflächen

Im Bereich der Grünflächen auf dem Tiefgaragendach werden ca. 45 cm Substrat als Untersubstrat und Vegetationstragschicht aufgebracht und eingesät, um eine großzügige Rasenfläche zu schaffen.

Im Bereich der übrigen Grundstücksflächen außerhalb der Tiefgarage werden nach Geländeregulierung ca. 20 cm Oberboden aufgetragen und ebenfalls eingesät. Die umlaufenden Böschungen werden abwechselnd mit Bodendeckern bepflanzt.

Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung wird mit gestalteten Außenleuchten ausgestattet, welche die Architektur sowie die Außenanlagen in ein repräsentatives Licht setzen und eine Wohlfühlatmosfera schaffen.

BAUBESCHREIBUNG

5. Allgemeines

Die in den Beispielanimationen gezeigten Bilder dienen der Referenz, das tatsächliche Bauvorhaben kann hiervon abweichen.

Die in den Plänen eingezeichneten Küchen, Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Gewährleistung beträgt 5 Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung 2 Jahre.

Die Gebäude/ Wohnungen werden grundgereinigt übergeben.

Für die Heizungsanlagen und Dachabdichtungen muss zur Sicherung der Gewährleistung ein Wartungsvertrag ab Abnahme des Gewerkes abgeschlossen werden. Gleiches gilt für die Aufzugsanlagen.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung liegt im Ermessen des Bauherrn.

Bei der Versorgung der Häuser mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation beginnt die Leistung ab Übergabepunkt im jeweiligen Haus.