

Standardbaubeschreibung

Mehrfamilienhaus mit 6 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten in 06179 Teutschenthal / OS Zscherben, Gartenweg 30 - 32

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungs- sowie Ausrüstungsgegenstände, die nicht ausdrücklich in dieser Baubeschreibung beschrieben sind, stellen insoweit Sonderleistungen dar, welche nicht mit dem Kaufpreis abgegolten sind.

1. Rohbauarbeiten

1.1. Fundament

Zur Vorbereitung der Gründungsmaßnahmen wird das Baufeld vom AN von Baum- und Pflanzenbewuchs frei gemacht. Die aufstehenden Garagen und die dahinter liegende Baracke werden durch den AN abgerissen und komplett entsorgt.

Als Gründung ist eine konstruktiv bewehrte Fundamentplatte aus Beton C 25/30 und BST 500 mit einer Dicke von ca. 200mm auf einer 200 mm dicken Kiestragschicht zu fertigen. Auf der Kiesschicht ist eine PE-Folie zu verlegen, um ein Entmischen des Betons zu verhindern. Die zulässige Bodenpressung wird über ein Baugrundgutachten ermittelt. Die Fundamentplatten der Wohnungen sind aus Schallschutzgründen zu entkoppeln. Hierzu werden 50 mm breite Trennfugen vorgesehen, welche mit Trennwandplatten vollflächig ausgefüllt werden. Die Bewehrungsverlegung erfolgt nach statischen Erfordernissen. Zur frostfreien Gründung sind statisch tragende Streifenfundamente aus Beton C 20/25, ca. 500 mm breit und 800 mm tief unter den Außenwänden und tragenden Innenwänden anzuordnen. Als Fundamentanker ist ein feuerverzinktes Bandeisen zum Anschluss an einen Fehler-Stromschutzschalter zu verlegen. Außerdem ist ein Erder für die Blitzschutzanlage vorzusehen.

Die Abwassergrundleitungen sowie Hüllrohre für die Einführung der Versorgungsleitungen werden auf dem kürzesten Weg aus dem Haus herausgeführt. Die Abwasserleitungen DN 100 werden außerhalb des Gebäudes zusammengeführt und an den vom AN bzw. dem Entsorger zu stellenden Kontrollschacht angebunden.

1.2. Wände

Die Außenwände des neu zu errichtenden Gebäudes werden aus Porenbeton (YTONG, PORIT oder gleichwertiges) in PPW 2/0,4 hergestellt. Die Wandstärke beträgt 240 mm. Zur Erfüllung der EnEV 2009 wird eine Vollwärmedämmung mit 220 mm dicken Styropor WLG 040 vorgesehen.

Die Wohnungstrennwände werden aus Schallschutzgründen aus 2x 175 mm dicken Porenbeton PPW 4/0,55 hergestellt. Zwischen den Haustrennwänden wird jeweils eine Trennfuge mit insgesamt 50 mm Breite vorgesehen, welche mit Trennwandplatten vollflächig gefüllt wird.

Innenwände werden aus Schallschutzgründen aus Porenbeton PPW 4/0,5 entsprechend den in den Bauplänen vorgegebenen Dicken hergestellt. Installationsbedingte Vorwandkonstruktionen werden in Trockenbau ausgeführt.

1.3. Feuchtigkeitsschutz

Zur horizontalen Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird auf der Fundamentplatte eine Lage Bitumenschweißbahn V 60 S4 AL aufgeschweißt, welche bis an die Außenkanten der Fundamentplatte ausgelegt wird. Als Schutz gegen aufsteigende Mauerfeuchte wird in den Außen- und Innenwänden eine 1-lagige horizontale Sperrung aus Mauersperrfolie auf der 1. Mauersteinlage ausgelegt.

1.4. Decken

Die EG- und die OG-Geschossdecken werden als Stahlbetonfertigteildecken entspr. den statischen Erfordernissen ausgeführt und schallentkoppelt verlegt. Für die Rohrleitungsführung sind entsprechende Deckendurchbrüche vorzusehen, welche schalldicht geschlossen werden müssen. Hier ist größte Sorgfalt anzuwenden.

1.5. Dach

Das Dach wird als Flachdach mit Stahlbeton-Deckenplatten sowie darauf befestigten Holzbalken entspr. den statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Dachneigung beträgt 3°. Der umlaufende Dachüberstand beträgt max. 1,00 m gem. Statik in der Dachneigung gemessen. Die konstruktive Lösung ergibt sich aus der statischen Berechnung sowie den Bauplänen. Für den Dachstuhl wird Nadelholz der Gefahrenklasse II, Schnittholz A/B verwendet. Das Holz ist nach DIN zu imprägnieren. Der sichtbare Dachüberstand wird mit gehobelten Spundbrettern aus Fichtenholz verkleidet. Die Beschichtung mit einer offenporigen Lasur oder Holzdeckfarbe erfolgt entsprechend dem Farbkonzept. Die Dachabdichtung erfolgt durch Verlegung von Bitumenschweißbahnen als Flachdachabdichtung auf vollflächiger OSB-Schalung 25 mm dick.

Die Dachentwässerung aus Regenrinnen, Fallrohren und Zubehör wird in Titanzink geliefert. Die Fallrohre werden mit Standrohren versehen, an Grundleitungen DN 100 angebunden und diese zur Regenwasserzisterne im Garten geführt.

Zwischen den Balken sowie unter den Deckenplatten wird mehrlagig eine 300 mm dicke Perimeterdämmung WLG 035 als hinterlüftete Wärmedämmung sowie eine Dampfsperre und Gipskartonplatten auf Unterkonstruktion mit Drahtabhängern als F 90-Standard eingebaut.

2. Ausbauarbeiten

2.1. Fenster

Die Fenster werden als ein- bzw. zweiflügelige Kunststoff-Fenster mit gedämmten Fünfkammerprofil und Dreh-Kipp-Beschlägen sowie 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung $U=0,5 \text{ W/m}^2\text{K}$ mit Warmkante (Passivhausfenster) eingebaut. Die Größen ergeben sich aus den Bauplänen. Im Gäste-WC kann außen Ornamentglas vorgesehen werden. Alle Fenster sind mit Pilzkopfbeschlägen incl. Aufhebelsicherung ausgestattet. Die Fenster sind innen weiß und außen grau foliert ausgeführt.

Die Innenfensterbänke werden aus Jura Marmor gelb mit ca. 200 mm Breite und die Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium eingebaut. Im Bad und Gäste-WC werden innen keine Fensterbänke eingebaut sondern gefliest. Die Fenster der Wohnungen außer Gäste-WC werden mit integrierten Rollläden aus PVC - Minipanzer in der Farbe lichtgrau ausgestattet. Die Gurtwickler werden auf die Fensterrahmen montiert. Elektrische Antriebe sind gegen Aufpreis möglich.

2.2. Türen

Die Wohnungstüren werden gem. Klimaklasse 3, schallgedämmt ($> 40 \text{ dB}$) geliefert und eingebaut.

Die Innentüren sind furnierte Röhrenspanstreifentüren, Buche, Eiche hell oder Schleiflack weiß. Die Beschläge werden nach Wahl des Bauherren angebracht, wobei der Materialpreis max. 15,00 Euro brutto/Stück beträgt.

2.3. Fußboden

Der fertige Fußboden wird als schwimmender Estrichboden mit folgendem Aufbau ausgeführt:

- 130 mm Styropor als Wärmedämmung WLG 035 (OG + DG: 100mm WLG 040)
- 65 mm Anhydrit-Heizestrich AE 20

In den Randbereichen zu den Wänden ist ein 10 mm dicker Randdämmstreifen einzusetzen, um das Arbeiten des Estrichs zu gewährleisten und eine Körperschallübertragung zu verhindern. In den Türbereichen werden 10 mm breite Dehnfugenprofile angeordnet.

2.4. Putz

Zur Einhaltung der EnEV 2009 wird ein Vollwärmedämmsystem entsprechend Herstellervorschriften gemäß EnEV-Nachweis ausgeführt. Die Styroporplatten sind mit mineralischem Klebe- und Armierungsmörtel aufzukleben, zu dübeln und ein Glasvliesgewebe vollflächig einzuspachteln. Rissgefährdete Stellen des Mauerwerkes sind entsprechend Herstellervorschrift zusätzlich zu armieren. Ein Brandriegel ist um-

laufend 500 mm über den Fenster des 1. OG einzubauen. Der Außenputz des Hauses besteht aus einem eingefärbten organischen Scheibenputz bis max. 3 mm Körnung entsprechend der Farbkonzeption.

Der sichtbare Spritzwassersockel bis ca. 500 mm Höhe wird mit einer Perimeterdämmung 160 mm WLG 035 sowie einer Zementdichtschlämme und mit Buntsteinputz oder Sockelfarbe versehen.

Der Innenputz besteht aus einem Kalkgipsglätputz bis 5 mm Dicke. Die Innenwände sind vor den Putzarbeiten mit einer Aufbrennsperre zu behandeln. Der Innenputz ist auch hinter den Vorwandelementen der Bäder auszuführen, um eine Luftdichtigkeit zu erreichen.

2.5. Fliesen

Das Bad und das Gäste-WC werden wandhoch gefliest. In der Küche wird im Bereich der Arbeitsplatte ein 60 cm hoher Fliesenspiegel angebracht.

Bodenfliesen sind für Flur, Küche, Gäste-WC und das Bad vollflächig vorgesehen. Die Auswahl der Fliesen durch den Bauherrn. Als Obergrenze für den Materialpreis werden 15,00 Euro/m² festgelegt. Sockelfliesen werden aus vorhandenen Fußbodenfliesen geschnitten, wobei als obere Begrenzung eine Rundkanten-Jollyschiene eingebaut wird.

2.6. Heizung

Für den Heizungsbetrieb wird eine Brennwerttherme mit Solarunterstützung z.B. Viessmann Vitosolar 300 F oder gleichwertig sowie gleitender Regelung über Außentemperaturfühler und programmierbarer Nachtabsenkung installiert. Andere gleichwertige Produkte sind möglich.

Alle Räume werden mit Fußbodenheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung ausgestattet.

Die Warmwasserbereitung wird über die Brennwerttherme mit Solarunterstützung und dem 750l- Schichtenladespeicher mit Zirkulationsleitung abgesichert. Die Steig- und Verteilungsleitungen werden in Kunststoff ausgeführt. Die Isolierung erfolgt mittels Dämmschläuchen. Im Preis enthalten ist eine komplette Hauswasserstation.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff nicht sichtbar im Fußbodenbereich verlegt. Für die Steigleitungen bis zum Spitzboden sind Installationswände aus Trockenbau-Vorsatzschalen vorzusehen. Die Deckendurchbrüche in den Wohnungen sind mittels Dichtmanschetten schalldicht zu verschließen.

2.7. Sanitär

Die Abwassersteigleitungen werden aus Gussrohr DN 100 verlegt. Eine Entlüftungsleitung aus KG-Rohr in DN 70 mm für die Abwasserleitung der WC´s ist über Dach zu führen.

Die Deckendurchbrüche sind schalldicht zu verschließen.

Die Dachdurchführungen sind wasserdicht zu verschließen.

Ausstattung:

Bad:

- 1 Acryleckbadewanne 140x140 cm mit Poresta-Wannenträger, Exzentergarnitur, verchromter Einhebelmischbatterie und verchromter Handbrause (MP: 800,- ?)
- 1 Runddusche 90 x 90 cm mit Schlauch und Handbrause, Poresta-Träger und Klarglas-Duschabtrennung (MP: 800,- ?)
- 1 Waschbecken 65 cm, verchromte Einhebelmischbatterie (MP: 200,- ?)
- 1 Tiefspül-WC, wandhängend, mit Spülkasten und WC-Sitz (MP: 200,- ?)
- 1 Stück Handtuchheizkörper (MP: 200,- ?)

Gäste-WC:

- 1 Tiefspül-WC, wandhängend, mit Spülkasten und WC-Sitz (MP: 200,- ?)
- 1 Waschbecken 55 cm, mit verchromter Einhebelmischbatterie u. Ablaufgarnitur Sitz (MP: 200,- ?)
- 1 Waschmaschinenanschluss

Küche:

- 1 Warm- und 1 Kaltwasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

2.8. Elektro

Die genaue Platzierung der Elektroausrüstung erfolgt nach Absprache mit dem Wohnungskäufer. Die Installation beginnt am Hausanschlusskasten. Im HAR wird ein spritzwassergeschützter Zäblerschrank mit Tafel und FI-Schutzschalter sowie angeschlossener Ringerdung mit Potentialausgleich und erforderlichen Leitungsschutzschaltern eingebaut. Die Telefonleitungen sind internetfähig einzubauen. Im Einzelnen werden folgende Installationen vorgenommen:

Raum	Steckdosen	Brennstellen	Fernsehen	Telefon
Wohnzimmer	8	2	1	1
Küche	6	1	-	-
	1 Herdanschluss			
	1 Spülmaschinenanschluss			
	1 Anschluss für Ablufthaube			
	1 Anschluss für Gefrierkombination			
Diele/Flur	1	1	-	-
Bad	1	1	-	-
	1 Anschluss für Spiegelschrank			
Gäste-WC	1	1	-	-
	1 Anschluss für Spiegelschrank			
HWR	2	1	-	-
	1 Anschluss für Waschmaschine			
Schlafzimmer	6	1	1	1
	Wechselschaltung für Deckenleuchte			
Kinderzimmer	6	1	1	1
Terrasse	1	1	-	-

Alle Schalter und Steckdosen der Wohnräume werden unter Putz verlegt. Die Ausführung erfolgt in weißem Farbton als Flächenschalter, Schalterprogramm ELSO oder gleichwertiges. Eine Wechselsprechanlage wird für jede Wohnung ausgeführt, wobei zwei unterschiedliche Klingeltöne für das Klingeln an der Haus- bzw. Wohnungstür vorgesehen sind.

Eine Blitzschutzanlage ist nach Stand der Technik auszuführen.

2.9. Maler- und Fußbodenlegearbeiten

Die Maler- und Fußbodenlegearbeiten in den Wohnungen sind nicht Bestandteil des Vertrages und in Eigenleistung der Bauherren auszuführen.

Das Treppenhaus wird mit weißem Scheibenputz bis 2 mm Körnung versehen.
Die Treppenstufen werden mit Granit oder Fliesen belegt und die Hausflure gefliest.

3. Außenanlagen

3.1. Garagen

Jeder Wohn- und Gewerbeeinheit wird eine Stahlgarage mit 3,1 x 6,8 m als Sondernutzungsrecht zugeordnet, welche an der südlichen Grundstücksgrenze aufgestellt werden. Die Garagen dienen gleichzeitig als Abstellräume gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Die Zufahrt zu den Garagen, welche gleichzeitig als Feuerwehrezufahrt dient, wird ca. 5,80 m breit in Ökopflaster ausgeführt.

3.2. PKW-Stellplätze

Für die zwei Gewerbeeinheiten im EG werden vor dem Gebäude längs des Gartenweges je 3 PKW-Stellplätze mit 2,5 x 5,5 m und je 1 Behinderten-Parkplatz mit 3,5 x 5,5 m geschaffen. Die Sicherung der Flächen erfolgt über einen Nutzungsvertrag mit der Gemeinde Teutschenthal. Der Bau der Stellplätze erfolgt durch den Bauherren.

3.3. Zuwegung

Der Gehweg wird auf der Eingangseite 1,20 m breit mit grauem Betonpflaster angelegt, wobei die Anschlüsse an den Gartenweg sowie die Hauseingänge barrierefrei ausgeführt werden.

3.4. Müllstellplatz

Der Müllstellplatz wird straßenseitig vor den Garagen mit ca. 2,0 x 6,0 m in grauem Vollverbundpflaster ausgeführt. Er ist verschließbar anzuordnen.

3.5. Balkone und Terrassen

Die Wohnung und die beiden Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß erhalten als Sondereigentum jeweils eine Terrasse mit den Abmessungen 3,00 x 4,00 m zugeordnet, welche mit Verbundpflaster oder Terrassenplatten ausgeführt werden. Zusätzlich wird ein Sondernutzungsrecht mit 3 m Breite bis an die jeweiligen Hauskanten eingeräumt.

Die Wohnungen im 1. OG erhalten je einen Balkon mit 4,0 x 2,50 m, welcher aus einer selbständig stehenden, verzinkten Stahlkonstruktion ohne Verbindung zur Fassade gefertigt wird.

3.6. Fahrrad-Abstellraum

In der Reihe der Garagen wird an der Süd-West-Grenze ein Fahrradschuppen als Gemeinschaftseigentum ebenfalls in Stahlbauweise der Garagen aufgestellt. Die Abmessungen ergeben sich aus der zu Verfügung stehenden Restfläche nach Aufstellung der Garagen und Anlage des Müllstellplatzes.

3.7. Regenwassernzisterne

Die Regenfallrohre werden mit Standrohren versehen, welche über KG-Grundleitungen DN 100 an die Regenwassernzisterne in der Nord-West-Ecke des Grundstückes geführt werden. Die Zisterne ist Gemeinschaftseigentum und dient der Bewässerung der Grünanlagen.

3.8. Grünanlagen

Alle bisher nicht beschriebenen Grundstücksflächen werden als Grünanlage angelegt, wobei die Flächen vor dem Haus als Blumenbeete und alle anderen Flächen als Rasenflächen angelegt werden. Ein Kinderspielplatz ist nach Maßgabe der Gesetzlichkeiten anzuordnen.

