

Baubeschreibung

**MFH Neubau
Kolmstr. 34**

04299 Leipzig

Stand: 15. September 2015

Inhaltsverzeichnis der Baubeschreibung

1. Einführung

- 1.1 Lage des Baugrundstücks/allgemeine Projektbeschreibung
- 1.2 Vorbemerkungen

2. Abbruch, Rohbau, Fassade, Fenster und Hauseingangstüren/ Garagen- u. Durchfahrtstor Aufzug

- 2.1 Abbruch-, Erdarbeiten und Gründung
- 2.2 Wände und Decken
- 2.3 Dachkonstruktion
- 2.4 Ausbildung der Fassade
- 2.5 Fenster, Fenstertüren und Außenjalousien
- 2.6 Hauseingangstüren/ Garagen- u. Durchfahrtstor
- 2.7 Personenaufzug

3. Technik

- 3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten
- 3.2 Sanitärinstallation
- 3.3 Elektroinstallation
- 3.4 Heizungsinstallation, Warmwasser

4. Ausbauarbeiten und Ausstattung

- 4.1 Estrich, Decken, Innenputz und Trockenbau
- 4.2 Sanitärausstattung
- 4.3 Bodenbeläge, Wandbeläge, Fliesenarbeiten
- 4.4 Malerarbeiten
- 4.5 Wohnungseingangstüren, Innentüren
- 4.6 Treppenhaus, Treppe
- 4.7 Abstellräume

4.8 Endreinigung

5. Erschließung und Außenanlagen

5.1 Zugänge und Ausfahrten

5.2 Terrassen/Balkone

6. Bauüberwachung

7. Ausführungsstandard

1. Einführung

1.1 Lage des Baugrundstücks/ allgemeine Projektbeschreibung

Auf der 1997 errichteten Tiefgarage wird ein 4- geschossiges Wohngebäude errichtet. Es entstehen 18 attraktive Wohnungen mit individuellen Grundrissen. In der vorhandenen Tiefgarage werden die notwendigen PKW Stellplätze errichtet. Außerdem werden die zur Wohnung gehörenden Abstellräume angeordnet, sowie ein Fahrradraum eingerichtet. Die notwendigen Technikräume befinden sich im Bauteil B. Alle Wohnungen werden zusätzlich über einen Aufzug erschlossen. Eine anspruchsvolle Begrünung bzw. Gestaltung der Freifläche ist schon vorhanden.

1.2 Vorbemerkungen

Diese Baubeschreibung bietet eine kurze Zusammenfassung mit den wichtigsten Informationen über die Ausstattungsmerkmale der Eigentumswohnungen. Änderungen bleiben vorbehalten. Grundlage der Ausführung bilden allein die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die Wärmeschutz VO 2009. Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende Leistungen und Sonderwünsche werden nur ausgeführt, wenn sie schriftlich vereinbart sind und den Bauablauf nicht verändern. Mit dem Auftraggeber werden Planung und Baubeschreibung vor Abschluss des Vertrages individuell besprochen. Die Ausstattung der Wohnungen wird auf der Grundlage dieser Baubeschreibung und der Ausstattungsliste bemustert. In Grundrissen eingezeichneten Möblierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende Bau- und Einrichtungswünsche stellen Sonderwünsche des Auftraggebers dar, die der gesonderten schriftlichen Vereinbarung und Vergütung bedürfen. Die Baubeschreibung geht Plänen vor. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße können nur annähernd sein, da sie aufgrund des genannten Maßstabs nur rechnerisch ermittelt werden können. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und der aktuellen Baunormen. Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV

ermittelt. Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Auftraggebers oder wegen Auflagen der Baubehörde zur Reduzierung der Wohnfläche führen, geht dies nicht zu Lasten des Auftragnehmers. Alle Bauausführungen erfolgen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, der aktuell gültigen DIN- Vorschriften und sonstigen Bestimmungen, soweit vorgenannte Bestimmungen umsetzbar und anwendbar sind. Der Auftragnehmer behält sich vor, in dieser Beschreibung beschriebene Produkte aufgrund technischer Weiterentwicklungen und Erfordernisse sowie behördlicher Auflagen durch gleichwertige andere zu ersetzen.

Die Fliesen- Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung!

2. Abbruch, Rohbau, Fassade, Fenster und Hauseingangstüren/Garagen- u. Durchfahrtstor

2.1 Abbruch-, Erdarbeiten und Gründung

Die Herstellung der Fundamente und der Bodenplatte sowie der gesamten Tiefgarage und Nebenräume erfolgte im Rahmen der Erstellung des Bauteils B und C gemäß den Vorgaben der statischen Berechnung aus wasserundurchlässigem Beton. Der Fundamentenanker wird nach VDE- Richtlinien ausgeführt.

Das auf der Tiefgaragendecke aufgebrachte Material wird abgetragen, sodass die Rohbauarbeiten fortgeführt werden können.

Wände und Decken

Die Außenwände werden gemäß Wärmeschutznachweis und Statik erstellt.

Die Geschossaußenwände sowie die tragenden Innenwände werden gemäß Statik aus Kalksandsteinmauerwerk erstellt.

Ein Wärmedämmverbundsystem entsprechend des Wärmeschutznachweis wird auf die Fassade aufgebracht. Nichttragende Innenwände werden aus doppelt beplankten Gipskarton- Ständerwänden mit Dämmungseinlage tapezierfertig gespachtelt. Für Küche und Bad sind die Trockenbauwände für die Anbringung von Hängeschränken ausgelegt. Soweit statisch erforderlich, werden Teile der Außen- oder

Innenwände aus Stahlbeton hergestellt und Stützen oder Träger eingebaut.

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken in der erforderlichen Stärke gemäß statischer Berechnung hergestellt. Da die aus statischen Gründen eingebrachten Unterzüge sichtbar sind, werden die Decken in den Wohnungen in trockenbauweise abgehängt bzw. verkleidet.

2.2 Dachkonstruktion

Das Flachdach wird entsprechend der Wärmeschutzberechnung von oben gedämmt und erhält eine 3-lagige Abdichtung. Lichtkuppeln werden gemäß Planung montiert.

2.3 Ausbildung der Fassade

Die moderne Fassadengliederung wurde mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Leipzig abgestimmt.

2.4 Fenster, Fenstertüren und Außenjalousien

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Kunststoff gefertigt. Die Terrassen- bzw. Balkonfenster werden als Dreh- bzw. Dreh-Kipp Fenster- Türelemente oder als Schiebanlage eingebaut. Das RAL-Gütezeichen für Fenster liegt der Qualität zugrunde. Der Farbton der Fenster erfolgt nach dem Farbkonzept des Architekten außen in RAL 9016 (grau) und innen in RAL 9010 (weiß). Die Verglasung wird entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung EnEV 2009 eingebaut. Die Fenster erhalten eine 3-fach Verglasung. Die UG und UW Werte richten sich nach der Wärmeschutzberechnung gemäß KfW 70 Standard. Als Sicht- und Sonnenschutz erhalten alle Fenster Rollläden mit einem elektrischen Antrieb. Außenliegende Fensterbänke werden aus Aluminium gefertigt. Die Innenfensterbänke werden aus Marmor (Jura) eingebaut.

2.5 Hauseingangstüren/Treppenhausverglasung

Die Hauseingangstüre wird als mehrteiliges Aluminiumelement mit Doppelverglasung und folgender Ausstattung ausgeführt. Farbliche Gestaltung der Oberfläche gemäß Vorgabe des Architekten. Dreiseitig umlaufende Gummidichtung, zwei verstellbare wartungsfreie Qualitätsbänder, Sicherheitsschloss, Türdrücker und Knopf aus Metall.

Die Treppenhausverglasung wird gemäß Planung aus Kunststoff- oder Aluminiumprofilen (außen RAL 9016 grau; innen RAL 9010 weiß)

hergestellt und unter Berücksichtigung der statischen Anforderungen montiert.

Die Nebeneingangstür zu den Abstellräumen wird als geschlossenes Stahltürblatt T30 rauchdicht, gestrichen ausgeführt. Der Hauseingang erhält eine von innen schaltbare Außenleuchte.

Personenaufzug

In das Gebäude wird ein Personenaufzug (Markenfabrikat) gemäß Planung eingebaut. Die Kabinenausstattung erfolgt in Edelstahl gebürstet oder Struckturblechoptik, gegenüber der Türe befindet sich ein Spiegel, der Fußboden wird mit einem Natursteinboden belegt. In der Decke sind Lichtspots angeordnet.

3. Technik

3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden entsprechend den Planungsunterlagen und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt. Die Leitungen werden an das öffentliche Netz angeschlossen. Schmutzwasserleitungen werden außerhalb des Gebäudes bestehen aus PVC- KG- Rohr. Alle Schmutzwasserleitungen im Gebäude werden als muffenloses Gußrohr mit CV- Verbinder und Lüftungsanschluss über Dach nach DIN 1986 ausgeführt. Anschlussleitungen der sanitären Objekte an die Fallstränge bestehen aus PE- Hart- Rohr. Alle Abwasserleitungen werden nach DIN schallgedämmt. Alle Dachrinnen und Fallrohre sowie Wandanschlüsse, Abdeckungen und Verwahrungen werden in Titanzink ausgeführt. Standrohre erhalten grundsätzlich eine Reinigungsöffnung. Für Regenwasserleitungen wird PVC- KG- Rohr eingesetzt.

3.2 Sanitärinstallation

Die Abwasser- Anbindeleitungen werden in Kunststoffrohr nach EN 2056 und DIN 1986 verlegt. Die Ausführung der Fallstränge erfolgt in muffenlosen Gusseisen- Abflussrohren. Die Trinkwasserverteil- und Steigleitungen werden in Kunststoff oder Edelstahl gepresst nach DIN 17455 mit Pressfittingen aus Edelstahl ausgeführt. Im Bereich der Wohnungsinstallation erfolgt die Verlegung von Kunststoffrohr. Es werden grundsätzlich Leitungen mit dem DVGW- Prüfzeichen verwendet. Hinter der Wasserhauptuhr der KWL werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrventile aus Rotguss eingebaut. Jede

Wohnung erhält separate Kalt- und Warmwasserzähler und eine Absperrmöglichkeit als Unterputzventil für Warm- und Kaltwasser. Die Verbrauchsmessung (Mietgeräte) für Heizung, Kalt- u. Warmwasser erfolgt über das System der Firma Techem o.a.. Die Anlage wird vom Verkäufer insoweit vorgerichtet, dass nach Übergabe des Objektes die zuständige Hausverwaltung die Installation problemlos veranlassen kann. Die Messeinheiten sind Angelegenheit der Hausverwaltung bzw. des Eigentümers. Im Hauswirtschaftsraum der Wohnung wird der Waschmaschinenanschluss in Unterputz- Ausführung installiert. Der Wasseranschluss der Spüle in der Küche erhält ein Kombi- Eckventil für Kaltwasser und ein Eckventil für Warmwasser. Innenliegende Bäder, Gäste WC und die Hauswirtschaftsräume erhalten eine Entlüftungsanlage nach DIN 18017 mit Einzelraumlüftern. Die Lüfter werden über den Lichtschalter mit Nachlaufrelais geschaltet.

3.3 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDE) ausgeführt. Jede Wohnung erhält einen eigenen separaten Zählerplatz im entsprechenden Hausanschlussraum. Der Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten befindet sich in der Wohnung. Die gesamte Installation wird unter Putz oder in Leichtbauwänden mit Mantelleitungen NYM- J ausgeführt. Die Lage der Schalter, Steckdosen (Hersteller Busch-Jäger, GIRA bzw. Jung) und Brennstellen werden soweit möglich mit dem Käufer abgestimmt. Gemäß dem Merkblatt zur Elektroinstallation in Wohngebäuden HEA wird bei der Ausführung der Ausstattungswert 2 vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eine TK- und BK- Zuleitung zur Wohnungsverteilung. In den Wohnungsverteilungen werden Multimediafelder installiert, von diesen aus erfolgt die Verteilung innerhalb der Wohnung sternförmig mit einem Multimediakabel. Über dieses Kabel können sowohl TV- als auch Telefon- und Netzwerksignale übertragen werden. Jeder Wohnraum (Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer) erhält eine Anschlussdose mit TV-, Telefon- und Datenmodul. Jeder Käufer kann direkt mit der Kabelgesellschaft seinen individuell zugeschnittenen Vertrag abschließen. Eine Wechselsprechanlage mit Videomodul und Türöffner wird in jeder Wohnung installiert. Sämtliche Balkone/Terrassen erhalten jeweils eine Steckdose sowie eine von innen schaltende Außenleuchte. Die Haus- und Außenlampen werden in Abstimmung mit dem Architekten montiert und über Dämmerungsschalter mit Bewegungsmelder betätigt. Alle Gemeinschaftseinrichtungen erhalten separate Zählervorrichtungen.

3.4 Heizungsinstallation, Objektbeheizung u. Warmwasserbereitung

Zur Wohnraumbeheizung und Warmwasserbereitung wird das System an die vorhandene Fernwärmestation im Haus B angeschlossen. Die Warmwasseranlage wird mit einer Zirkulationsleitung versehen. Alle Wohn- und Nebenräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Jede Wohnung erhält mind. einen Heizkreisverteiler, in diesem befindet sich der Wärmemengenzähler für die jeweilige Wohnung. Alle Wohn- und Nebenräume sind mit einem digitalen Raumthermostat zur individuellen Raumtemperaturregelung ausgestattet.

Ausbauarbeiten und Ausstattung

4.1 Estrich, Decken, Innenputz und Trockenbau

Es wird ein schwimmender Estrich eingebracht. Alle Böden in den Wohnbereichen erhalten einen Fließestrich auf Gipsbasis (Anhydrit – Fließestrich AE 20) mit Wärme- und Schalldämmung entsprechend DIN 4108 Vorschriften. Alternativ kann ein Zementestrich eingebracht werden.

Die Verlegung des Heizestrichs erfolgt auf einer dem Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis entsprechenden Dämmung. Die Abstell- und Technikräume im Erdgeschoss erhalten einen gestrichenen Zementestrich als Fußbodenbelag. Als Innenputz kommt Kalkputz (Qualität Q III) zum Einsatz. Installationswände, Vorsatzschalen und Schächte werden in Trockenbauweise ausgeführt.

4.2 Sanitärausstattung

Bäder und Gäste- WCs werden mit namhaften, hochwertigen und modernen Einrichtungsgegenständen der Fabrikate Duravit oder Keramag o.ä. gemäß Ausstattungsliste ausgestattet, die Armaturen mit Fabrikaten von Grohe o.ä..

Sämtliche Duschen mindestens 90 x 90 cm werden bodengleich gefliest und erhalten Ganzglasabtrennungen. Armaturen werden in verchromter Ausführung montiert.

In der Küche wird ein Eckventil für Kalt- und Warmwasser, ein Abfluss für die Spüle und einen Spülmaschinenanschluss installiert.

4.3 Bodenbeläge/Wandbeläge/ Fliesenlegerarbeiten

In allen Wohnungen wird, außer Bad u. Küche ein zweischichtverleimtes Echtholzparkett verlegt. Es kommen nur fußbodengeeignete Markenfabrikate zur Ausführung.

Die Bädern, WCs und Duschräumen werden nach notwendigen Vorleistungen wie Wandabdichtungen und systemorientierten Abdichtungsarbeiten gemäß Abstimmung gefliest. Im Bad sind weiße großformatige Fliesen (30 x 60 cm) als Wandfliesen vorgesehen. Als Bodenfliesen in Bad, Küche ist eine Feinsteinzeugfliese vorgesehen. Der Sockel wird entsprechend als Sockelfliese hergestellt. Außerdem erhält der Arbeitsbereich in der Küche einen Fliesenspiegel von ca. 60 cm Höhe.

4.4 Malerarbeiten

Die Wand- und Deckenflächen werden tapezierfertig vorbereitet.

4.5 Wohnungseingangs- und Innentüren

Es werden Wohnungseingangstüren mit den entsprechenden Sicherheitsstandards (Vollspantürelement, Klimaklasse III, 3-fach Verriegelung) mit moderner Optik eingebaut. Diese sind mit Türspion und Sicherheitsbeschlägen des Fabrikats Hoppe sowie Obertürschließer ausgestattet. Hierbei werden die Brand- und Schallschutzvorschriften (mind. 40 db) berücksichtigt.

Die Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspanelemente, ebenfalls in moderner Optik und folgender Ausstattung eingebaut: Oberfläche lackiert oder furniert, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Holzzarge, Bundbartschloss, Türdrücker entsprechend der gewählten Ausstattungslinie von Hoppe mit Rosetten. Bäder und WCs erhalten eine WC- Verriegelung. Die Wohnungseingangstüren und auch die Wohnungsinnentüren haben eine Höhe von 1980 mm. Die Türen der Technik-, Neben- und Abstellräume werden als T 30 Stahltüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen gemäß Brandschutzkonzept eingebaut und mit einem Anstrich versehen. Für Haus- Wohnungs- und Abstellraumtüren ist eine Zentralschließanlage vorgesehen.

4.6 Treppenhaus und Treppe

Die Treppe im Treppenhaus wird als zweiläufige Betontreppe mit Zwischenpodest und glatter, gestrichener Untersicht hergestellt. Alle Tritt- und Setzstufen, Podeste sowie im Eingangsbereich der Boden und der Sockelbereich des Hausflurs werden mit einem Natursteinbelag oder Feinsteinzeug versehen. Das Treppengeländer wird gemäß Vorgaben des Architekten eingebaut. Die Wände werden verputzt und gemäß

Farbkonzept gestrichen. Ausreichende Beleuchtungskörper werden vorgesehen. Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage, Fabrikat RENZ o.ä. installiert.

4.7 Abstellräume/Fahrradraum

Der Fußboden im Kellergeschoss (außer Treppenhaus) erhält einen Estrich mit wischfestem Anstrich. Die Trennwände und Türen der Abstellräume werden als Metalllamellenwände bzw. Türen ausgeführt. Die gemauerten Umfassungswände werden als Sichtmauerwerk belassen und weiß gestrichen oder mit Kalkzementputz geputzt und weiß gestrichen.

4.8 Endreinigung

Die Wohnungen werden im gereinigten Zustand übergeben.

5 Erschließung und Außenanlagen

5.1 Zugänge und Zufahrten

Die Herstellung der Freiflächen erfolgt nach Maßgabe der genehmigten Erschließungs- bzw. Außenanlagenplanung in Abstimmung mit dem Eigentümer. Die Wege werden mit Betonsteinpflaster belegt.

5.2 Terrassen/Balkone

Die Balkone/Terrassen werden fachgerecht mit einem Holzbelag versehen. Die Geländer oder Absturzsicherungen werden gemäß Vorgabe des Architekten angefertigt.

Die Entwässerung erfolgt nach den technischen Erfordernissen.