

Baubeschreibung „Reihenhaus Nittenau“

1. Energiemerkmale

Das Gebäude wird als sog. „Klimafreundlicher Neubau KFN“ im Sinne des KfW-Programms gebaut.

2. Allgemeine Leistungen

- Leistungsumfang: Erstellen des Bauvorhabens auf Grundlage des Bauvertrags (Notarvertrag) und dieser Baubeschreibung sowie den beigegeführten Aufteilungsplänen. Die in den Plänen dargestellten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil dieses Vertrages. Regelung zum Leistungsumfang mit absteigender Priorität: Der Notarvertrag geht dieser Baubeschreibung vor, die Baubeschreibung geht den Plänen vor.
- Architekten und Planungsleistungen: Erstellen der Genehmigungsplanung, Entwässerungsplanung sowie der Werkplanung. Enthalten sind weiterhin die für die Genehmigung notwendigen Nachweise wie Statik, Brandschutz, Schallschutz, EnEV-Nachweis (nach EnEV 2014) sowie technische Bauleitung.
- Baustelleneinrichtung: Erstellen der notwendigen Baustellenprovisorien (Zufahrt, Baustrom, Bauwasser) sowie Erstellen der Hauseinführungen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen (Wasser, Strom, Telekom, Abwasser).
- Baufeld freimachen: Rodungsarbeiten bei vorhandenen Baum- und Strauchbestand

3. Erdarbeiten

- Der Mutterboden (Humus) wird abgeschoben und teilweise auf dem Baugrundstück gelagert. Überschüssiger Oberboden (Humus) wird vom Baugrundstück abgefahren und entsorgt bzw. zwischengelagert für die spätere Wiederauffüllung.
- Der Baugrubenaushub (Bodenklasse 3-5) erfolgt bis zur Gründungssohle ggf. darüber. Geeignetes Aushubmaterial zum Hinterfüllen der Arbeitsräume wird zwischengelagert, das überschüssige Aushubmaterial wird von der Baustelle abtransportiert. Die Arbeitsräume werden mit vorhandenem Material aufgefüllt und lageweise verdichtet.

4. Entwässerung

Für die Ausführung der Entwässerungsarbeiten gelten die örtlichen, amtlichen bzw. kommunalen Bestimmungen. Schmutzwasser und Regenwasser werden laut dem Bebauungsplan in das öffentliche Kanalnetz abgeführt.

5. Außenanlagen, Gemeinschaftseinrichtung

- Grob- und Feinplanie der Humusflächen inkl. Rasenansaat.
- Die Fertigstellungspflege ist nicht im Leistungsumfang enthalten, kann aber bei der ausführenden Firma beauftragt werden.
- Der Zuweg zu den Einheiten (Eingangsbereich) wird mit Betonpflaster Format 20x20 cm, grau, offenporig, befestigt. Die Randbefestigung vom Weg erfolgt mit Pflastersteinen auf Betonkeil.
- Der Mülltonnenplatz befindet sich auf der Nord-Westseite des Gebäudes.

6. Treppenhaus, Hauseingang, Briefkastenanlage

- Ausführung der Treppenhauswände als Schallschutzwand Akustik Plus. Oberfläche zum Treppenhaus hin mit 1-fachem Farbanstrich weiß. Zu den Wohnungen hin mit Trockenbau-Vorsatzschale, mit Zellulose WLG 040 oder Mineralwolle gedämmt und mit 2 x 12,5mm Gipskarton beplankt und verspachtelt. Ausführung der Oberfläche in Q2 (malerfertig). Anschlussfugen in den Wohnungen als Wartungsfugen Acryl.
- Ausführung der Treppenanlage aus Massivholz Eiche. Lagerung der Treppe schallentkoppelt auf Neoprenlager.
- Treppenhandlauf aus Edelstahl rund V2A.
- Elektroinstallation und Beleuchtung im Treppenhaus nach Vorschrift mit LED-Wand- oder Deckenleuchten mit Bewegungsmeldern.
- Hauseingangstüre Kunststoff grau oder Aluminiumrahmen mit Schließanlage.
- Schließanlage bestehend aus: Haustüre, Wohnungseingangstüre (3 Schlüssel)
- Klingelanlage mit Freisprechanlage
- Pro Wohneinheit wird ein Briefkasten mit Namensschild im jeweiligen Zugangsbereich außen an der Hauswand montiert.
- Zugang zur Hauseingangstüre über Treppe aus Stahlkonstruktion, feuerverzinkt inkl. Geländer aus Stahl, feuerverzinkt.
- Der Eingangsbereich wird überdacht.

7. Fenster, Fenstertüren, Fensterbänke außen und innen

- Liefern und Einbauen von Kunststoff-Fenstern, 3-fach verglast, Ug ca. 0,5 W/m²K, außen und innen in weiß
- Alle bodentiefe Fenster im 1. und 2. Obergeschoss werden folgendermaßen montiert: unterer Teil Festverglasung, oberer Teil als Drehkipp-Funktion
- Montage der Fenster und Fenstertüren nach den gültigen Einbauempfehlungen und Herstellervorgaben
- Ausführung der Drehkippbeschläge in Titanfarben
- Fensterbänke außen Alu Silber eloxiert EV 1
- Fensterbänke innen aus heimischem Naturstein (Material: Blanco Salinas), 3cm stark, Oberflächen und Sichtkanten poliert und gefast.
- Fenstergriff in Titanfarben
- Einbau der Fenster ohne Rollläden

8. Wohnungseingangstüren

- Je Wohnung wird eine Eingangstüre in Akazie (quer-Maserung) mit Röhrenspanträger eingebaut. Zargenausbildung als Holzzarge beschichtet.
- Die Wohnungseingangstüre ist mit einer absenkbaren Bodendichtung versehen.
- Griffgarnitur aus Edelstahl, Rosettenausführung

9. Erdgeschoss: Betonstützen nach Statik (kein Sichtbeton)

10. Geschossdecken über EG und OG

- Die Geschossdecken werden als Brettsperrholzdecke, Fichte naturbelassen, Stärke gemäß statischen Erfordernissen, ausgeführt.

- Spaltmaß bis 1,5 cm möglich.

11. Außenwand

- Die Außenwände werden in Holzbau Massivholz oder in Holzständer nach Statik mit 100mm Holzfaserweichplatte, Dämmung, 13mm OSB-Platte, 12,5 Gipsplatte und mit GK beplankt erstellt.
- Außenwandseite: Holzverkleidung in Lärche - naturbelassen, Boden-Deckelschalung, sägerau

12. Innenwand (tragende und nichttragende Wände)

- Innenwände in den Wohnungen werden als Holzbau oder Massivholz mit beidseitiger Gipskartonbeplankung inkl. Körperschalldämmung ausgeführt.
- Die Wände werden mit einer Oberflächenqualität Q2 ausgeführt, inkl. Farbanstrich in Weiß.

13. Wohnungstrennwände

- Die Wohnungstrennwände werden als Massivholz- oder Holzständerwände ausgeführt. Wohnungsseitig wird eine Vorsatzschale mit Gipskartonverkleidung ausgebildet – sofern notwendig.
- Oberfläche der GK-Beplankung mit Q2-Verspachtelung, inkl. Farbanstrich in Weiß.

14. Trockenbau

- Alle Trockenbauflächen werden in Q2-Spachtelung ausgeführt. Alle Innen-Ecken (Gipskarton an Gipskarton) werden mit Papiereckstreifen ausgeführt. Alle Außenecken (Gipskarton an Gipskarton) werden mit Metall-Kantenschutz ausgeführt.
- Alle Anschlüsse an Holz- oder Massivbauteilen (Mauerwerk, Fenster und Fenstertüren) werden mit Trennfixstreifen oder Acryl als Wartungsfuge ausgeführt.

15. Estrich Wohnungen

- Liefern und Erstellen eines Trockenestrichs.
- Aufbau auf Rohdecke 1. OG und 2. OG bei den Wohnungen:
 - Ca. 25 – 30mm Trittschalldämmung
 - Randdämmstreifen zur Schallentkopplung
 - Estrichart je nach Schallschutzberechnung

16. Elektroarbeiten

- Die Elektroinstallation umfasst den Hauptanschluss ab Panzersicherung mit Zähler, Hauptsicherungs- und Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und dem Fehlerschutzschalter.
- Die Elektroinstallation wird nach den aktuellen VDE-Richtlinien sowie gemäß DIN 18015 erstellt.
- Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Unterverteiler mit 1 Stück Fehlerstromschutzschalter sowie die erforderlichen Sicherungsautomaten. Zählerschrank und Zähler werden im gemeinsamen Elektroraum installiert. Weiterhin bekommt jede Wohneinheit einen eigenen Medienverteiler mit 1 Stück Steckdose.
- Schalterprogramm: Busch & Jäger alpinweiß; Merten polarweiß (gleich oder gleichwertig)

- Die Potenzialausgleichsschiene mit Erdungsleitung nach VDE-Vorschrift sowie die Anschlussmöglichkeiten für die Fernmeldeanlagen und Antennenanlagen an die Schiene befinden sich im Elektroraum.
- Die Anträge für die Telefonanschlüsse sind vom Käufer zu stellen.
- Verlegung der Elektroleitungen in den Wohnungen Unterputz.
- Verlegung der Elektroleitungen auf und in der Decke erfolgt in Lehrrohren.
- Verlegung der Medienleitungen (Antenne – SAT, Telefon) erfolgt in Lehrrohren. Die Zuleitung erfolgt je Wohneinheit vom Elektroraum zu den jeweiligen Wohneinheiten (Unterverteiler). Sternförmige Verlegung der Medienleitungen vom Unterverteiler zu den Anschlussdosen der WE.

Lage des Elektroraums: Technikraum im Erdgeschoss

- Anschluss der heizungstechnischen Anlagen.
- Montage der gemeinschaftlichen Satellitenempfangsanlage.
- Haustechnik: Installation vom HAR mit Schiffsarmatur Aufputz. Einbau einer Schalter-Steckdosenkombination mit 1 Stück Lichtauslass.
- Rauchmelder Bauseits
- Elektroausstattung der Räume:
 - 1 Stück Wohnungssprechstelle mit Gegensprechanlage Fabrikat „Audio“ oder gleichwertig
 - Je Wohneinheit wird eine Herdanschlussdose ausgeführt.
 - Auflistung über Stückzahlen:

Objekt	Schalter (Stk.)	Lichtauslass (Stk.)	Steckdose (Stk.)	EDV (Stk.)	Telefon (Stk.)	TV (Stk.)
Reihenhaus						
Wohnung bis 44m ²	6	6	14	1	1	1

17. Sanitär

- Die Sanitärinstallation wird ab dem Wasserzähler betriebsfertig übergeben. Es wird ein Feinfilter sowie ein Druckminderer in der Zuleitung eingebaut. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden als Kunststoffrohre ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen im HAR werden in Edelstahl ausgeführt. Die Kalt- und Warmwasserleitungen sind nach EnEV 2014 gedämmt. Die Entwässerungsleitungen im Installationsschacht werden in Kunststoff als Schallschutzrohre ausgeführt. Die Entwässerungsleitungen im Außen- und Innenwandbereich werden mit schalldämmten HT-Rohren ausgeführt. Die Belüftung der Falleleitungen erfolgt über ein Durgoventil am Ende der Falleleitung. Hier werden Belüftungsgitter ca. 15x15 cm im Bereich des Durgoventiles eingebaut. Die Wasserversorgungsleitungen werden in Nichtwohnräumen Aufputz verlegt. Je Steigschacht wird ein Entwässerungsstrang über Dach belüftet.
- Montage eines Gemeinschaftswaschbeckens (für Reinigungskraft) im Technik-/Heizraum

Allgemein je Wohneinheit:

- Je Wohneinheit werden 2 Stück Eckventile im Küchenbereich installiert. Davon wird ein Kaltwasserventil als Kombiventil für Spüle und Spülmaschine ausgeführt. Das Warmwasserventil wird für die Spüle installiert. Alle beiden Eckventile sind separat absperrbar.
- Je Wohneinheit wird in der Küche ein Waschmaschinen- und ein Trockneranschluss installiert

- Die Badausstattung der einzelnen Wohneinheiten wird mit der Serie „Europa bzw. Optiline“ (Richter+Frenzel) oder gleichwertig wie folgt ausgeführt:

Objekt	Duschwanne	Waschtischanlage	WC-Anlage
Reihenhaus			
Wohnung bis 44 m ²	1	1	1

Wohnungen bis 44 m²:

Typenübersicht:
1. Brausewannenanlage: Duschwanne weiß 70x70x6,5 cm, Serie Europa, mit Einhand-Aufputz-Brausebatterie Europa chrom, Brausegarnitur Optiline Stange 90 cm Schlauch und Handbrause 1-fach, chrom inkl. Befestigungsstange und Brausehalter. Sanitärgegenstände gleich oder gleichwertig.
2. Waschtischanlage: Waschtisch weiß 50x43 cm, Serie Europa, Einhand-Waschtischbatterie Europa m. Ablaufgarnitur chrom. Waschtisch-Röhrensifon 1 ¼ m. Schieberohr 120mm mit Eckventil mit Längenausgleich Sanitärgegenstände gleich oder gleichwertig.
3. WC-Anlage: Wand-Tiefspül-WC 35,5x52 cm, weiß, Serie Europa mit UP-Spülkasten für 2-Mengen-Spülung, Drückerplatte weiß Sanitärgegenstände gleich oder gleichwertig.

18. Heizung

- Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe.
- Die in den Wohneinheiten (WE) befindlichen Wohnungsstationen, welche für die Warmwasserbereitung und Heizung zuständig sind, werden über eine Hauptversorgungsleitung vom Technikraum aus mit Heizenergie versorgt. (Durchlauferhitzer zur Unterstützung des Brauchwassers)
- Die Verbrauchserfassung in den WE läuft über Kalt- und Warmwasserzähler sowie Wärmemengenzähler, welche durch die Eigentümergemeinschaft von der Abrechnungsfirma anzumieten sind. Die entsprechenden Passstücke werden in Abstimmung mit der Hausverwaltung vorgerüstet.
- Die Wärmeübertragung in den Wohnungen erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt mittels Raumthermostaten.

19. Dezentrale Lüftungsanlage

Zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen und zur Vermeidung von Schimmelbildung werden die Wohneinheiten mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet.

20. Abluftanlage für Sanitärräume

Die Sanitärräume werden mit einer Abluftanlage ausgestattet. Die Steuerung erfolgt mittels Feuchtesensor bzw. über Nachlaufrelais.

21. Innentüren

- Alle Innentüren werden in Akazie (Quer-Maserung) als Röhrenspankern, Türhöhe bis 2,03 m, Drückergarnitur V2A, inklusive Bad/WC-Garnituren, ausgeführt.
- Die Schiebetüren werden außenliegend in Akazie (Quer-Maserung) als Röhrenspankern montiert.

- Die Stückzahlen der Türen werden wie folgt ausgeführt:

Objekt	Innentüre (Stk.)	Schiebetüre (Stk.)
Reihenhaus		
Wohnung bis 44 m ² im 1. OG	2	1
Wohnung bis 44 m ² im 2. OG	2	0

22. Bodenbelag (außer Bad/WC)

- Liefern und Verlegen eines Vinylbodens mit Materialwert von 27€/m² brutto
- Sockelleisten EP 60/13 in Weiß
- Fußboden und Sockelleisten gleich oder gleichwertig

23. Fliesen (Bad/WC)

- Liefern und Verlegen von Wandfliesen bis 30x60 cm mit Materialwert von 22€/m² brutto:
 - Waschbecken und WC im Spritzwasserbereich, Höhe bis 1,20 m ab FFOK
 - Duschen im Spritzwasserbereich an zwei Wandseiten bis OK Duschtrennwand (ca. 2,10m über FFOK)
- Liefern und Verlegen von Bodenfliesen bis 30x60 cm mit Materialwert von 22€/m² brutto
- Ausführung der Eck-Abschlüsse mit Jolly Kantenschutzschiene ACGB
- Silikonverfugung als Wartungsfugen bei Anschluss der Sanitärgegenstände an die Fliesen sowie zwischen Sockel-Wandfliesen und Bodenfliesen erstellen.
- Im Bereich der Bodenfliesen ohne Wandfliesen wird eine Silikonverfugung als Wartungsfuge zwischen Wand- und Bodenfliese ausgeführt.

24. Maler

- Grundier- und Endanstrich mit Innensilikatfarbe Weiß an GK-Wänden und verputzten Wandoberflächen.
- Sichtbare Filigrandeckenstöße im Keller (Technikraum) gespachtelt und geschliffen, die Betonflächen der Wände und Decken erhalten einen 1-maligen weißen Anstrich.
- Farbanstriche können gegen Aufpreis ausgeführt werden.

25. Dachstuhl

- Der Pfettendachstuhl wird in zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion aus Fichte/Tanne/Kiefer nach Liste S10 C24, kammergetrocknet, als Satteldach hergestellt. Der Dachstuhl erhält eine Dachschalung mit diffusionsoffener Dachbahn, Konterlattung und Lattung S10.
- Im Bereich des Dachüberstands wird die Untersichtschalung mit 19mm 3-Schichtplatte, Farbanstrich farblos, ausgeführt.

26. Dachfläche

Die Dacheindeckung erfolgt mit Trapezblech RAL 7016 (anthrazit), Ortgangblech, Firstlüftungsgitter und Vogelschutzgitter im Traufbereich.

27. Spenglerarbeiten

Die Spenglerarbeiten wie Dachrinnen, Fallrohre, etc. werden aus Titanzink ausgeführt.

28.Stellplatz (Erdgeschoss)

- Bodenfläche gepflastert mit grauem Rasengitterpflaster oder als Drainpflaster.
- Verlegung eines Leehrohrs zu jedem Stellplatz für bauseitig späteren Steckdosen-Anschluss

29.Baureinigung

Die Wohneinheiten werden im gereinigten Zustand übergeben.

Die beschriebenen Materialien können durch gleichwertige Produkte ergänzt oder ersetzt werden.