Baubeschreibung

Neubau Wohnanlage Mittelberger Str. 14a, Oy-Mittelberg

Die Leistungen erfolgen gemäß den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und dem allgemeinen Stand der Bautechnik.

Erdarbeiten

Aushub der gesamten Baugrube, der Fundamente, Kanalisations- und Wasserleitungsgräben einschließlich der Abfuhr des übrigen Erdmaterials. Schichtweise Wiederverfüllung der Gräben und der Arbeitsräume bis zum Grobplanum. Herstellung des geplanten Geländeprofiles. Eventuelle Höhenunterschiede zu den Nachbargrundstücken werden nach Maßgabe des Verkäufers angeglichen.

Kanalarbeiten

Die Grundleitungen werden nach Vorgabe des Fachplaners ausgeführt. Das Grundleitungsnetz wird in Kunststoffrohren KG 2000 hergestellt. Der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz erfolgt nach Vorgabe Gemeinde Oy-Mittelberg. Das Oberflächenwasser wird soweit möglich versickert, sowie dem öffentlichen Kanalnetz zugeführt.

Kellergeschoss / Tiefgarage

Fundamente, Bodenplatten und Kellerumfassung werden aus Stahlbeton hergestellt. In die Fundamente und Bodenplatte wird nach Vorgabe des Fachplaners ein Fundamenterder nach VDE-Richtlinien eingebaut. Die Be- und Entlüftung der Tiefgarage erfolgt nach Vorgabe des Fachplaners über einen separaten Lüftungsschacht aus Stahlbeton, sowie dem Gittertor.

Die Kellerabteile sind nur für die Lagerung von nicht hochwertigen und nicht feuchtempfindlichen Gegenständen geeignet. Die Decke über dem Kellergeschoss wird als Ortbeton Decke nach Vorgabe des Fachplaners ausgeführt. Bei der Tiefgarage sowie Wohngebäude können Prüfungen durch Prüferingenieure für Baustatik und Brandschutz notwendig sein, diese werden entsprechend umgesetzt.

Erdgeschosse, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss

Außenwände aus 36,5 cm starkem hochwärmedämmendem Mauerwerk bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung und des Wärmeschutznachweises. Tragende Innenwände als Mauerwerk bzw. wenn konstruktiv erforderlich, in Stahlbeton entsprechend der statischen Berechnung. Wohnungstrennwände aus mind. 24 cm starkem Schallschutzziegel mit Betonfüllung. Geschossdecken von Erdgeschoss bis Obergeschoss als Filigran-Stahlbetondecken entsprechend statischer Berechnung. Thermische Trennung der Balkonbauteile von Geschossdecke. Alle nicht tragenden Innenwände werden in Ziegelbauweise ausgeführt.

Treppenanlage und Podeste

Geschosstreppen aus Stahlbeton-Fertigteilen entsprechend der statischen Berechnung und Schallschutzanforderung. Treppenlauf, Podeste sowie die übrigen Treppenhausflächen werden mit Naturstein belegt. Treppengeländer als Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf.

Zimmerer-, Spengler- und Dachabdichtungsarbeiten

Die Dachkonstruktion ist aus Nadelholz/Brettschichtholz erstellt. Die komplette Dachfläche wird mit einer Holzschalung belegt. Darüber wird die Dach- bzw. Konterlattung aufgebracht.

Die Dachrinnen, Regenablaufrohre, Gaubenseitenverkleidung und Gaubendächer, Kaminverkleidung und sonstige Blechverkleidungen werden aus Kupferblech erstellt. Die Dacheindeckung erfolgt mit Ziegeldachstein.

Schlosserarbeiten

Balkon- und soweit erforderlich Terrassengeländer als verzinkte und pulverbeschichtete Rechteck Stahlprofilen mit Glasfüllung entsprechend der statischen Berechnung.

Aufzug

Aufzugsanlage von Kellergeschoss bis Dachgeschoss. Je Etage eine Haltestelle.

Putzarbeiten

Außenputz als Faserleichtputz 2-lagig, nach Herstellervorgabe. Innenputz als Kalkputz. Keller- und Nassräume als Kalkzementputz, wenn erforderlich.

Estrich

In allen Geschossen schwimmend verlegter Heizestrich auf Wärme- und Trittschalldämmung entsprechend Wärmeschutznachweis.

Heizung

Die Wärmeerzeugung der Wohnanlage wird über eine Zentrale Erdsonden-Wärmepumpe sichergestellt. Weiter wird die Heizungsanlage mit Umwälzpumpen, Sicherheitsventilen und einer Steuerung mit Temperaturlaßfühler und automatischer Nachtabsenkung versehen. Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumtemperatursteuerung. Be- und Entlüftung der Wohnung gemäß Vorgabe Fachplaner. Die baulichen Voraussetzungen für die Erfassung des Energieverbrauchs und den Einbau von Wärmemengenzählern sind vorhanden. Alle Leitungen werden nach Vorgabe des Fachplaners und den Anforderungen der EnEV gedämmt.

Sanitär- und Wasserinstallation

Installation von Warm- und Kaltwasserleitungen als Edelstahl- bzw. Kunststoffrohren. Schmutzwasserfallleitungen als schallabsorbierenden Kunststoffrohren. Sämtliche Installationsleitungen werden in Schächten oder Unterputz geführt. Im Kellergeschoss teilweise als Aufputz Leitungen.

Küche

Zapfstelle für Warm- und Kaltwasser, sowie Abflussanschluss für Spüle und Geschirrspülmaschine.

Bäder

Siehe Anhang Richter + Frenzel je Wohnung.

Je Wohneinheit ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner.

Die Breiten der Nischen für Waschmaschinen betragen mindestens 60 cm Breite, installationsbedingt ist es möglich, dass dort auch Waschmaschinen mit weniger als 60 cm einzubauen sind.

Handtuchheizkörper vorhanden.

Gartenleitung

Je Wohneinheit mit Gartenanteil ein frostsicherer Außenwasserhahn als Gartenwasseranschluss.

Elektroinstallation

Siehe Anhang OY Mittelberg Wohnanlage 10 WE sowie Anhänge je Wohnung.

Schalter sowie Steckdosen, MERTEN System M-Smart, Farbe aktiv-weiß glänzend Steckdosen in den jeweiligen Räumen der Wohnungen gemäß Anhang.

Fenster / Außentüren

Kunststofffenster / Kunststoffaußentüren (in der Regel Hebeschiebetüren) weiß (Balkone/Terrassen), mit umlaufenden Gummidichtungen und 3-Scheiben

Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Einbau der Fensterelemente nach RAL-Eindichtung. Außen Fensterbänke in Alu, Innen Fensterbänke aus Kunststein.

Die Haustüre als Aluminiumtür pulverbeschichtet mit Isolierverglasung und Mehrfachverriegelung. Die Haustüre wird möglichst schwellenlos ausgeführt.

Innentüren

Innentürelemente als Röhrenspantüren in weiß beschichtet mit zweiteiliger Edelstahlrückergarnitur. Wohnungseingangstüren als Schallschutztüren in weiß beschichteter Optik mit Bodendichtung und Sicherheitsrückergarnituren (wo erforderlich Türschließer nach Brandschutzvorgaben). Im Keller feuerhemmende Stahltüren.

Schließanlage

Hauseingangstür, Kellertüren und Wohnungseingangstüren mit zentraler Schließanlage. Pro Wohnung werden mindestens 3 Schlüssel übergeben.

Rollläden

Fenster und Türen (außer Hebeschiebetüren) der Wohnungen mit elektrischen Rollläden, bei größeren Elementen geteilte Rollläden. Farbgestaltung Rollladen-Anlage in Grauton. Bei den Hebeschiebetüren oder wo baulich erforderlich sind elektrische Raffstore verbaut, teilweise als Vorbaukästen aufgrund statischer Gegebenheiten. Rollläden sowie die Raffstore schließen blickdicht und dunkeln nicht zwingend ab.

Fliesen- und Bodenbelagsarbeiten

Bäder und WC mit Wand- und Bodenfliesen. Restliche Wohnräume mit Echtholz-Fertigparkett. Parkett wird mit lösungsmittelfreiem Kleber mit dem schwimmenden Estrich verklebt. Im Kellergeschoss erhalten alle Böden einen wischfesten Anstrich. Bodengleiche Duschen werden ohne Höhenversatz im Estrich zu den angrenzenden Fluren bzw. Räumen ausgeführt. Ein Gefälle in den bodengleichen Duschen wird angestrebt, wobei die empfohlenen Mindestgefälle von 1,5% **auch unterschritten werden können**.

Im Treppenhaus wird Naturstein verlegt.

Malerarbeiten

Wände und Decken der Wohnungen, sowie des Treppenhauses und der Flure erhalten einen hellen wischfesten Anstrich. Alle Betondecken der Wohnungen werden im Vorfeld vollflächig verspachtelt und geschliffen. Dachgeschossdecke wird mit Mineralwolle und Holzfaserplatte nach Wärmeschutznachweis gedämmt. Untersicht der Dachgeschossdecke aus gespachtelter und gestrichener Gipskartonplatte. Es wird die Qualitätsstufe Q2 ohne besondere optische Anforderungen geliefert.

Stellplätze und Außenanlagen

Einfahrt, Stellplätze und Eingangsweg mit Betonpflaster bzw. Rasengittersteinen hergestellt. Balkone werden mit einem Holzbelag versehen. Terrassenflächen werden mit Kunststein-/Betonplatten belegt.

Alle übrigen Flächen werden begrünt bzw. bepflanzt. Teilweise ist die Grundstücksgrenze mit einem Stabgitterzaun abgeschlossen.

TG Einfahrt mit Asphaltbelag.

Kaminzüge

Für jede Wohnung ist ein eigener Kaminzug vorgesehen. Die Kaminzüge der unteren Wohnungen verlaufen jeweils durch die darüber liegende Wohnung. Durch die Wohnung Nr. 9 verlaufen somit drei Kaminzüge (in den Plänen sind lediglich 2 Kaminzüge eingezeichnet).

Allgemeines

Änderungen der Bauausführung und Abweichungen der Baubeschreibung aus technischen Gründen, Vorschriften und behördlichen Auflagen bleiben vorbehalten. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen somit nicht der Gewährleistung. Das Objekt wird in einem gereinigten Zustand (keine Feinreinigung) übergeben.

Bei Lieferengpässen jeglicher Materialien, dürfen Materialien von anderen Herstellern verbaut werden, vorzugsweise gleichwertig, nach Maßgabe Verkäufer.