

Langlebig!

Ausstattungsdetails, die überzeugen

Vorbemerkung
Grundlagen der Ausführung ist die Baugenehmigung, die anerkannten Regeln der Bautechnik, die einschlägigen DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die geltenden Verordnungen und Richtlinien der Behörden und Versorgungsunternehmen, sowie diese Baubeschreibung.

Baubeschreibung Wohn- und Geschäftsumbiente
"Elsteraue"

I. Grundstück

Das Gebäude wird an die Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung angeschlossen.

II. Rohbau

Allgemein:

Die Wahl der Materialien, Decken- und Wandstärken sowie Beton- und Mörtelgüten wird entsprechend der statischen Berechnung und nach den gültigen Bestimmungen über den Brand- und Schallschutz sowie der energiesparenden Wärmeschutzverordnung ausgeführt.

Erdarbeiten:

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstückes, den Aushub der Baugrube und Rohrleitungsgräben sowie das fachgerechte Wiederauffüllen und Verdichten der Arbeitsräume, der Geländeprofilierung sowie die Grobplanung auf der gesamten verbleibenden Freifläche.

Gründung:

Die Gründung des Bauwerks erfolgt entsprechend den örtlichen Bodenverhältnissen. Die Ausführung der Bodenplatte in den Kellerräumen erfolgt in Beton bzw. Stahlbeton mit geglätteter Oberfläche und staubbindendem Anstrich.

Untergeschoß Wände:

Die Außenwände und tragenden Innenwände werden aus Stahlbeton oder Mauerwerk erstellt. Die erdberührenden Außenwände erhalten eine Feuchtigkeitsabdichtung gemäß DIN 18 357 sowie eine Drainage mit Kiesfilter.

Geschoßdecken:

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken mit tapezierfertiger Unterseite hergestellt.

Außenwände:

Die Außenwände werden aus HLZ mit Vollwärmeschutz $d = 24 \text{ cm}$ oder aus Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem und zweilagigem Außenputz hergestellt.

Wohnungstrennwände:

Die Wohnungstrennwände werden als Stahlbeton bzw. Kalksandsteinwand bzw. Mauerziegel schalldämmend gemäß DIN 4109 erstellt

Innenwände nichttragend:

Die nichttragenden Innenwände werden in Mauerwerk oder aus Ständerwerk hergestellt. Die Wände der Abstellräume als verzinkte Stahlblechverschlüsse mit Türen.

Treppen:

Die Treppen werden aus Stahlbeton hergestellt. Oberbelag der Treppen und der Podeste in Kunststeinplatten, Farbe hell. Wohnungstreppe in Holz-Stahlkonstruktion, teilweise im DG.

Dach:

Das Dach wird in fachgerechter zimmermannsgemäßer Holzkonstruktion aus Nadelholz einschließlich Holzimprägnierung gegen Ungeziefer und Pilzbefall errichtet. Die Wärmedämmung der Dachflächen erfolgt nach den Richtlinien der DIN 4108. Die Dacheindeckung erfolgt in Art und Farbe angepaßt an die umgebende Bebauung mit Kunstschiefer nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks.

Klempnerarbeiten:

Dachrinnen, Traufbleche, Außenverkleidungen (teilweise) und Dachdeckung der Gauben sowie Regenfallrohre werden in Titanzinkblech ausgeführt.

Außenputz:

Das Außenmauerwerk erhält einen zweilagigen Wandputz auf Wärmedämmverbundplatten nach DIN.

III. Ausbau

Innenputz:

Die Wandflächen erhalten je nach Erfordernis einen Maschinenputz oder eine Spachtelung. Die Dachschrägen im Mansardenbereich werden mit Gipskartonplatten auf entsprechender Unterkonstruktion des Dachstuhl unter Einhaltung der Brandschutzauflage verkleidet. Alle Wände und Decken erhalten eine glatte tapezierfähige Oberfläche.

Fliesenarbeiten:

Bäder/WC: Bodenfliesen (DM 40,-/qm Musterraumpreis brutto), Wandfliesen (DM 40,-/qm Musterraumpreis brutto) Raumhoch

Küchen: Bodenfliesen (DM 40,-/qm Musterraumpreis brutto), Wandfliesen (DM 40,-/qm Musterraumpreis brutto), Fliesenspiegel zwischen Ober- und Unterschränken, wenn erforderlich, auch über Eck. Alle Eck- und Anschlußflugen werden dauerelastisch versiegelt.

Estrich- und Bodenbelag: Das Erdgeschoß und die Obergeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich entsprechend DIN 4108/4109 mit erforderlicher Trittschalldämmung. Die Wohnungen erhalten einen der Beanspruchung entsprechenden Teppichbodenbelag mit dazu passender Sockelleiste. Teppichboden nach Muster (DM 40,-/qm Musterraumpreis brutto).

Glaserarbeiten:

Für sämtliche Fenster des Gebäudes kommen Kunststoffenster mit 2-Scheiben-Isolierglas (ltw. Schallschutz) zur Verwendung, Farbe weiß mit Rollos Farbe grau. Als Außenfensterbänke

werden passende Alu-Profile eingebaut. Sämtliche Fenster und Fenstertüren entsprechend den Empfehlungen der RAL-Gülegemeinschaft. Die Innenfensterbänke in den Wohnungen werden in Marmor Jura oder ähnlichem ausgeführt.

Türen:

Die Hauseingangstüre wird mit einer auf die Gesamtgestaltung abgestimmten Holz- oder Kunststoffkonstruktion mit Sicherheitsverglasung ausgeführt. Als Wohnungseingangstüren werden Holztürlätter mit umlaufender Dichtung und Bodenbeschlag und Holz- oder Stahlumfassungszargen eingebaut. Türlätter mit starkem Einsteckschloß, Mehrfachverriegelung, Profiltürzylinder, Griff außen, Türdrücker innen. Die Innentüren erhalten Holztürlätter mit Holz- oder Stahlumfassungszargen. Die Tür zwischen Wohnraum und Flur erhält einen Glasausschnitt oder -oberlicht, helle Farben. Die Hauseingangstüre ist mit einem elektrischen Türöffner und einer Gegensprech- und Klingelanlage zu den Wohnungen ausgestattet.

Am Hauseingangsbereich wird eine Briefkastenanlage installiert. Beschläge nach Bemusterung.

Malerarbeiten:

Die Wände der Wohnungen sowie die Decken und Schränke im Dachgeschoß werden mit Rohfaser tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß bis leicht getönt gestrichen. Die Wandflächen des Treppenhauses werden verputzt und gestrichen. Treppenuntersichten gespachtelt und gestrichen.

Metallbauarbeiten:

Das Treppenhaus erhält ein Geländer in Metallkonstruktion verzinkt. Die Balkongeländer und Brüstungsgeländer werden durch die gleiche Konstruktion in architektonisch ansprechender Weise gestaltet. Entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung werden feuerbeständige, feuerhemmende sowie rauchdichte Stahltüren in lackierter Ausführung im KG montiert. Roste und Abdeckungen sowie sämtliche Geländer im Freien werden in verzinkter Ausführung eingebaut.

IV. Haustechnik und Energieversorgung

Allgemein:

Die Ausführung der haustechnischen Anlagen erfolgt nach den Berechnungen der Fachingenieure bzw. Fachfirmen. Das Gebäude wird über ein ausreichend dimensioniertes Entwässerungssystem nach den behördlichen Vorschriften an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Elektro, Telefon, etc. werden in den Hausanschlußraum geführt und von dort entsprechend verteilt. Die Ver- und Entsorgungsleitungen der Geschosse werden in den entsprechenden Installations-schächten und Wandvorlagen ausreichend dimensioniert verlegt. Die Leitungsverteilungen erfolgen im Kellergeschoß unterhalb der Decke.

Heizung- Warmwasser:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine gasbefeuerte zentrale Warmwasser-Pumpheizung, die gleichzeitig der Warmwasserbereitung dient. Die Steuerung der Heizung erfolgt über eine außen temperaturabhängige Regelung mit Nachtabsenkung und Termostatventilen. Das Treppenhaus und das Untergeschoß ist unbeheizt. Die Versorgung der Bäder, WC's und Küchen mit Warmwasser erfolgt zentral über die Warmwasserversorgung.

Lüftungsinstallation:

Die innenliegenden Bäder und WC's werden mechanisch über Einzellüfter mit Nachlaufrelais gemäß DIN 18017 entlüftet.

Elektroinstallation:

Sämtliche Hauptversorgungsleitungen werden entsprechend den VDE-Vorschriften in den Installationsschächten verlegt. Die Stromkreise für jede Wohnung und Nutzungseinheit sowie der Allgemeinstrom werden in Unterverteilungen mit automatischen Sicherungselementen abgesichert. Hauptanschluß mit Erdkabel, in jeder Wohnung und Nutzungseinheit ein Sicherungsverteilungskasten, Mieterkeller auf Wohnungszähler geschaltet. Treppenhaus und Hausdurchgang, Heizung etc. auf Allgemeinzähler geschaltet.

Sämtliche Leitungen werden unter Putz gelegt. Im Keller-geschoß Aufputzverlegung.

Ausstattung der Wohn- und Geschäftsräume:

Wohnzimmer: 1 Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung,

5 Steckdosen, 1 Anlennenanschluß

Schlafzimmer: 1 Deckenbrennstelle, 1 Wechselschaltung,

3 Steckdosen

Diele/Flur: 1 Deckenbrennstelle,

1 Wechselschaltung, 1 Steckdose,

1 Wechselsprechanlage und Türöffner

Bad: 1 Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung

1 Ausschalter für Spiegelleuchte mit integrierter Steckdose

WC: 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung

Küche: 1 Deckenbrennstelle, 1 Ausschaltung,

2 Doppelsteckdosen, 1 Herdanschluß,

1 Spülmaschinenanschluß, 1 Kühlschranksteckdose,

1 Anschluß für Dunstabzug

Jeder weitere Raum: 1 Ausschaltung mit 1 Decken-

auslaß, 2 Doppelsteckdosen, 1 Steckdose

Geschäftsräume: In ausreichender Anzahl bzw. nach

Abstimmung mit den Mietern

Ausstattung der Allgemeinräume:

Flur, Untergeschoß: Brennstelle mit Ausschaltung in erforderlicher Anzahl

Rezeptionsraum im WC: 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Schiffsarmatur

den Raum: 1 Brennstelle mit Ausschalter 1 Steckdose, 1 Schiffsarmatur, Elektroinstallation für Heizungsanlage

Trockenraum: 1 Brennstelle mit Taster und Deckenleuchten nach Erfordernis, Schaltung über Zeitschalter

Außenbeleuchtung: Ausreichende Ausleuchtung aller Verkehrswege. Schaltung über Zeitschalter

Heizerstellräume: 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle

Telefon: Leerrohrnetz mit Anschlußmöglichkeiten in jedem Wohnungsflur.

Sanitärinstallationen:

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Kupferrohr bzw. Kunststoffrohr erstellt. Die Schmutzwasserhauptfallrohre werden aus SML-Rohr in den Installationsschächten verlegt.

Die Objektanschlüsseleitungen aus Heißwasserbeständen HT-Kunststoffrohren, Grundleitungen aus PVC-Rohren oder Steinzeugrohren. Jede Wohnung erhält gesonderte Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser. Die Leitungsverteilungen und Anschlüsse in den Bädern, Küchen werden in Vorwandmontage und dort wo nicht möglich auf Putz gelegt. Waschmaschinenanschluß für jede Wohnung komplett mit abschließender Zu- und Abwasserleitung in den Wohnungen. Die Installationen erfolgen nach den Vorschriften des örtlichen Wasserwerkes.

Die Bäder/WC's werden wie folgt ausgestattet:

Bad: 1 Badewanne bzw. Dusche, 1 Waschbecken ca. 65/50 cm, 1 Tiefspülklosett komplett mit Sitz und Deckel, Spülkasten in Vorwandmontage, 1 Spiegel, Handtuchhalter
WC: (siehe Plan) 1 Waschbecken ca. 45/31 cm, 1 Tiefspülklosett komplett mit Sitz und Deckel, Spülkasten in Vorwandmontage, 1 Spiegel, Handtuchhalter. Sanitär-Armaturen als Einhebelmischer, Fabr. Hansa oder ähnliches. Sämtliche Objekte können in Standard-Sanitärfarben gewählt werden, Zubehör und Armaturen sind handelsübliche Markenfabrikate.

Küche: Anschlüsse für Kaltwasser, Warmwasser, Abwasser, bei Raumeintritt mit Anschlußmöglichkeit endend.

V. Aufzugsanlage

Vom Treppenhaus zugänglich wird eine Aufzugsanlage erstellt. (Markenfabrikat)

VI. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden gemäß dem Außengestaltungsplan hergerichtet. Die Wege zu den Hauseingängen werden mit Gehwegplatten hergestellt. Die Kraftfahrzeugstellplätze und die Zufahrt zu den Stellplätzen erhalten Rasengittersteine bzw. Verbundpflaster.

VII. Sonstiges

Änderungen sind aufgrund technischer oder anderer Erfordernisse sowie behördlicher Auflagen möglich, sie begründen keine Wertminderung. Die vorstehende Beschreibung stellt also den vorgesehenen Leistungsumfang aufgrund des Standes des Planungs- und Baugenehmigungsverfahrens zum Zeitpunkt dieser Niederschrift dar. Technische Änderungen entsprechen den anerkannten Regeln im Bauwesen. Änderungen aufgrund baurechtlicher Auflagen, installationstechnischer oder statischer Bedingungen sind vorbehalten. Zur Anwendung kommen die zur Zeit der Planung gültigen Vorschriften. In Bezug auf Schall- und Wärmedämmung gelten die DIN-Mindestwerte als zugesichert, auch wenn aus der Baubeschreibung, den Plänen und vertraglichen Vereinbarungen höhere Werte abgeleitet werden können.

Die Müllcontainer sind beim örtlichen Entsorgungsträger zu bestellen. Das komplette Gebäude wird besenrein übergeben. Bei den Ausgangstüren zu Terrassen und Dachterassen kann wegen möglichem Rückstau von Regenwasser eine Schwelle von 15 cm bis 25 cm Höhe vorgeschrieben sein. Dadurch kann sich die lichte Durchgangshöhe entsprechend verringern.

In den Plänen vorgestellte Möblierungen, Einrichtungsgegenstände und sonstige nicht fest eingebauten Teile sind nicht Gegenstand des Leistungsumfanges. Dargestellte Außenanlagen werden durch den später zu erstellenden Plan für Außengestaltung ersetzt. Beschriebene Baustoffe können durch andere, gleicher Qualität, ersetzt werden. Holz ist ein natürlicher Baustoff. Verdrehen und Rissebildung ist nicht auszuschließen. Farbe und Maserung von verarbeiteten Holzteilen unterliegen den hierfür speziell geltenden Regeln. Eine Wertminderung in diesem Bereich ist ausgeschlossen. ■

Für die weiteren Ausführungen sind:

Ausstattung Gewerbeeinheiten

Allgemeine Vorbemerkung für Büros und Läden: Fenster, Raumaufteilung, Estrich und Bodenbeläge, Elektroinstallation, abgehängte Decken, Ständerwände usw. jeweils nach Absprache mit dem jeweiligen Mieter.

Putzarbeiten

Schaufenster

Konstruktion mit Verbundsicherheitsglas, mit naturfarbigem oder beschichteten Profilen, Farbton und Aufteilung gemäß Architekten.

Türen

Kundeneingang gemäß Architektenzeichnungen, Bauart wie Schaufenster, Nebeneingänge erhalten. Stahltüren in stabiler Ausführung, Notausgangstüren mit Panik-Beschlag, WC-Türen und weitere Innentüren wie in den Wohnungen.

Fußboden

Terrazzo-, PVC-, oder Teppichbelag gemäß Nutzung und Wahl des Mieters, mit Unterbau gemäß Schall- und Wärmeschutznachweis für allgemein übliche Belastung aus Gewerbebetrieb, in Verkaufs- und Nebenräumen.

Abgehängte Decken

In den Verkaufsräumen und Nebenräumen als Mineralfaserdecken, Plattendicke 62,5 x 62,5 cm oder 62,5 x 125 cm, Einlegemontage in weißer, sichtbarer Tragkonstruktion, System Armstrong Typ Adria oder gleichwertig, in Feuchträumen als Alu-Paneeldecke.

Innenwände

Tragende Wände gemäß statischer Berechnung. Trennwände zwischen den unterschiedlichen Nutzungseinheiten in KSV-Mauerwerk (mind. d = 24 cm) oder GK-Ständerwerk (15 cm) unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes. Nichttragende Trennwände und Installationswände als GK-Ständerwerkswände nach Herstellervorschrift. Alle Innenwände geputzt oder gespachtelt, malerfertig. Der Anstrich erfolgt nach Wahl des Mieters.

Sanitärräume

Entsprechend den Architektenplänen, Ausstattung wie Wohnungen unter Berücksichtigung der Gewerberichtlinien.

Elektroinstallation

Bis zur Unterverteilung in gewerbeüblicher Dimensionierung. Die Sanitärräume werden komplett installiert (wie Wohnungen). Die weitere Elektroinstallation (Verkaufs- und Nebenräume) gemäß Mieterwunsch, Beleuchtung erfolgt durch den Mieter.

Heizung

Wie Wohnungen, Heizkörperaufstellung gemäß Aufteilungsplan.

Lüftung

Falls erforderlich, gemäß den gewerblichen Richtlinien.

... Änderungen vorbehalten