

Mehrfamilienwohnhaus Kranenbergstraße 47

Baubeschreibung

Inhalt

1. Grundlagen

- 1.1 Planung
- 1.2 Bauausführung
- 1.3 Planunterlagen
- 1.4 Grundstückerschließung
- 1.5 Erdarbeiten
- 1.6 Baunebenkosten
- 1.7 Versicherungen

2. Rohbau

- 2.1 Gründung
- 2.2 Außenwände
- 2.3 Innenwände
- 2.4 Wohnungstrennwände
- 2.5 Decken

3. Dach

- 3.1 Konstruktion und Abdichtung
- 3.2 Wärmedämmung
- 3.3 Entwässerung

4. Außenwände/Fassade

- 4.1 Außenwände

5. Fenster

- 5.1 Wohnraumfenster
- 5.2 Fensterbänke innen
- 5.3 Fensterbänke außen

6. Türen

- 6.1 Wohnraum-Innentüren

7. Heizung/Warmwasser

7.1 Sanitärinstallation

8. Elektro-Installation

8.1 Schaltermaterial

9. Fußbodenaufbau

9.1 Fußbodenaufbau Wohnen

10. Fliesen

10.1 Wandfliesen

10.2 Bodenfliesen

11. Innenputz

12. Malerarbeiten

13. Personenaufzug

14. Treppenhaus

15. Balkone Terrassen

16. Keller

16.1 Kellerräume Allgemein

16.2 Wasch-und Trockenraum

16.3 Heizungskeller

17. Außenanlage

17.1 Grundstückseinfriedung

17.2 Bepflanzung

17.3 Treppe

18. Allgemeine Hinweise

1 Grundlagen

1.1. Planung

Auf dem Grundstück Kranenbergstraße 47- wird ein Mehrfamilienhaus errichtet. Das Gebäude verfügt über 2 Geschosse zuzüglich eines Staffelgeschosses.

1.2. Bauausführung

Grundsätzlich erfolgt die Ausführung nach:

- den allgemein anerkannten der Regeln der Bautechnik
- Baugesetzbuch und Landesbauordnung NRW
- den Vorgaben der Baugenehmigung
- der Energieeinsparverordnung mit Stand vom 01.01.2016
- den VDI Richtlinien 4100

Maßgeblich ist der Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung

Das Gebäude wird als KfW – Effizienzhaus 55, KfW Stand 2016 bemessen

1.3 Planunterlagen

Alle Maße sind circa Maße nach dem gegenwärtigen Planungsstand. Die Flächen der einzelnen Räume sind der Flächenzusammenstellung zu entnehmen. Die tatsächlichen Flächenmaße können bis +/- 3% abweichen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Zahlenangaben für die Berechnungsbeispiele kann trotz sorgfältigster Bearbeitung nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer bleiben vorbehalten. Es gelten ausschließlich die Bestimmungen des Kaufvertrages sowie die notariell beurkundete Baubeschreibung. Die in den Ansichten, Grundrissen und dem Lageplan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen usw. dienen nur der Veranschaulichung und gehören, sofern sie in dieser Baubeschreibung nicht genannt sind, nicht um Leistungsumfang des Auftragnehmers (AN).

1.4 Grundstückerschließung

Das Gebäude wird an die öffentliche Erschließung sowie an die Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser, Strom und Telefon angeschlossen. Die erforderlichen einmaligen Hausanschluss Gebühren werden vom Auftragnehmer übernommen. Die Entwässerung des Grundstückes und der Anschluss an das Kanalnetz erfolgt nach Vorgaben der Stadt Witten hervorgehend aus der Genehmigungsplanung. Sämtliche damit zusammenhängende Kosten sind im Baupreis enthalten.

1.5 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten erfolgen nach den örtlichen Gegebenheiten sowie den Angaben des Bodengutachters und Erfordernissen des Bodengutachtens sowie den Auflagen des Bauordnungsamtes. Der Aushub der Baugrube mit den erforderlichen Böschungswanderstellungen erfolgt nach Angabe der örtlichen Bauleitung. Die Arbeitsraumverfüllung erfolgt nach Angabe der Bauleitung. Die sich neu ergebenden Gelände höhen werden an das bestehende Gelände angepasst.

1.6 Baunebenkosten

Sämtliche für die Planung und Genehmigung des Gebäudes erforderlichen Kosten ebenso die öffentlichen Gebühren, die Statik und der Nachweis des Wärmeschutzes, die behördlichen Abnahmen sowie die Vermessungsarbeiten sind im Kaufpreis enthalten.

1.7 Versicherungen

Folgende Versicherungen werden für das Bauvorhaben abgeschlossen:

- Haftpflichtversicherung
- Bauleistungsversicherung
- Gebäudeneubauversicherung

2 Rohbauarbeiten

2.1 Gründungen

Sämtliche konstruktiven Bauteile werden nach Berechnungen der Fachingenieure erstellt. Unter der Bodenplatte wird eine Wärmedämmung gemäß Nachweis des Fachingenieurs verlegt.

2.2 Außenwände

Die erdberührenden Außenwände erhalten eine Abdichtung gemäß DIN. Im Gartengeschoss werden die Wände aus Stahlbeton (Kellerräume) und Hochlochziegeln (Wohnung) hergestellt. Alle übrigen Geschosse erhalten Wände aus Hochlochziegeln.

2.3 Innenwände

Die tragende Wandkonstruktion aller Geschosse wird aus Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Die Dimensionierung der Wände erfolgt nach Angabe des Statikers. Die nichttragenden Wände werden aus doppelt beplankte Knauf-Systemwände W 112(oder gleichwertig) Wanddicke 12,5 cm nach Angabe des Systemherstellers angefertigt. Die Oberfläche der Wände entspricht der Klassifizierung Q3.

2.4 Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden durch 24 cm dicke Kalksandsteinwände gebildet. Das rechnerische Schalldämmmaß dieser Wände beträgt 56 dB (VDI 4100, Stand 2007, SSt II).

2.5 Decken

Die Decken werden in Stahlbeton, als Filigran-Fertigteildecke oder in Ortbeton gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Fugen der Unterseiten der Decken werden gespachtelt. Das rechnerische Schalldämmmaß der Decken beträgt 57 dB für den Luftschall und 46 dB für den Trittschall.

3 Dach

3.1 Konstruktion und Abdichtung

Das Dach wird aus einer Betonkonstruktion gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Dachabdichtung erfolgt mit PVC-Folien nach den Regeln des Dachdeckerhandwerkes oder bestehend aus einer bituminösen Abdichtung.

3.2 Wärmedämmung

Die Wärmedämmung unterhalb der Abdichtung richtet sich nach dem Wärmeschutznachweis.

3.3 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt über Dacheinläufe die durch die umlaufend hergestellte Attika geführt werden. Die Attika erhält eine Metallabdeckung. Die Dacheinläufe sind an außenliegende Fallrohre aus Zink angeschlossen. Notüberläufe mit Wasserspeiern werden ebenfalls durch die Attika geführt.

4 Außenwände/Fassade

4.1 Außenwände

Die Außenwände des Gebäudes werden aus hochwärmegeprägten Hochlochziegeln hergestellt. Die Wanddicke beträgt 40 cm. Sie richtet sich nach den Ergebnissen der Schallschutzberechnung, dem Wärmeschutznachweis und der Tragwerksplanung. Innen werden die Wände mit einem Maschinenputz Fabrikat Knauf oder glw. versehen. Die Stärke beträgt 2 cm. Oberflächenqualität Q3 nach DIN 18550. Außen erhalten die Wände einen 2 cm starken Leichtputz gemäß DIN V 18550-1 versehen mit einem Anstrich.

5 Fenster/Außentüren

5.1 Wohnraumfenster

Kunststoffelemente, Farbe außen grau, Beschläge verdeckt, Bänder sichtbar, Fensteraufteilung gemäß Ansichtszeichnungen. Fensterprofile des Herstellers WERU, Kömmerling oder glw. mit Dreischeibenisolierverglasung. Die Fenster erhalten einen Drehkippsbeschlag.

Dreischeiben- Wärmeschutzverglasung in allen Wohnräumen. (U_f -Wert 0,85 W/m²x K). Die Verglasung des Badezimmers erfolgt alternativ mit einer Strukturverglasung (Master Karree). Jeweils ein Fensterelement zur Terrasse ist als feststehendes Element ausgebildet. Bei doppelflügeligen Elementen ist eine Stulptür ohne Mittelholm vorgesehen. Die Fenster erhalten Kunststoffrollladenpanzer mit motorischen Antrieb.

Die Haustüranlage wird aus einer Leichtmetallkonstruktion mit wärmegeprägten bzw. teilweisen Glaseinsätzen mit Isolierverglasung gemäß Ansichtszeichnungen hergestellt. Die Türen werden einbruchhemmend gemäß WK1 nach DIN 18251 ausgeführt. Der Bodenanschluss wird mit einem „Kältefeind“ ausgestattet (absenkbarer Bodendichtung).

Die nach DIN 1946 -6 für den Feuchteschutz erforderliche Mindestlüftung wird durch Fensterfalzlüfter sichergestellt. Die hygienische Raumlüftung mittels Fensteröffnung wird hierdurch unterstützt. In den Schlafräumen zur Straße werden ggfls. dezentrale Außenlüfter mit WRG eingebaut. Dies ist abhängig von der Berechnung durch den Fachingenieur.

5.2 Fensterbänke Innen

Fenster mit einer massiven Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus 2 cm starkem und ca. 20 cm breitem Naturstein Granit oder Marmor, außer im Fliesenbereich.

5.3 Fensterbänke außen

Die Außen-Fensterbänke bestehen aus anthrazitfarbenem, beschichtetem Aluminium mit unterseitiger Anti-Dröhn- Beschichtung mit Endkappen.

6 Türen

6.1 Wohnraum – Innentüren

Ausführung der Innentüren mit einer Oberfläche aus Buche oder Eiche hell mit Röhrenspanstegeinlage. Das Holzfutter wird im Türblattdekor gestaltet. Türenhersteller JeldWen, Ringo oder glw. Die Innentüren haben die Abmessungen gemäß Zeichnung. Rosettendrückergarnitur aus Leichtmetall, Typ FSB oder Hoppe oder glw.

Die Badezimmertüren erhalten WC-Türen Beschläge mit Knauf.

7 Heizung/Warmwasser

Die Heizenergie wird über eine Luft/Wasser Wärmepumpe erzeugt. Durch die Luft/Wasser Wärmepumpe Nutzung werden der Heizbetrieb sowie die Warmwasserbereitung sichergestellt. Die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt durch einen Pufferspeicher.

Die nach DIN 12831 berechnete Heizlast wird in den Wohnungen über eine Fußbodenheizung erbracht. Die Erfassung der Kalt-und Warmwasserverbräuche erfolgt über von der Hausverwaltung der WEG angemietete elektronische Messgeräte. Die Erfassung der Heizmengen erfolgt ebenfalls innerhalb der Wohnungen über von der Hausverwaltung der WEG angemietete Messgeräte. Im Bad wird zusätzlich ein Wärmekörper *derby* ca. 120 cm x 50 cm einschl. Elektro-Heizeinsatz angeordnet.

7.1 Sanitärinstallation

Es kommen ausschließlich Sanitär Artikel der Marke VIGOUR zur Ausführung.

1 Doppelwaschtisch *derby style* 1200 x 480 mm mit Überlauf und Hahn Loch für 2 Einhebelmischer.

2 Einhandwaschtischbatterie mit Ablaufgarnitur Ausladung 145 mm.

Alternativ Serie *Clivia mit Unterbauschränk mit 2 Schubladen*.

1 Wand Tiefspül WC randlos *derby style* 540 x 360 mm mit Einbauwasserkasten und Betätigungsplatte Al² 190 x 135 mm für 2 Mengen-Spülung. Höhe über Fliesen 6 mm Farbe Weiß.

1 WC Sitz mit Absenkautomatik passend zu WC *derby style*.

1 Duschwanne *derby* aus emailliertem Stahl 1.000 x 1.000 mm mit mittigem Ablaufloch.

1 Duschsystem *derby* mit Thermostat Safe-Tec , Schlauch, Kopfbrause, Handbrause höhenverstellbar, schwenkbar, verchromt.

1 Duschabtrennung *derby* mit Pendeltür

1 Handtuchhalter *derby* 2 teilig, 350 mm, verchromt neben dem Waschtisch

1 WC- Papierrollenhalter *derby* ohne Deckel.

1 WC Reserve Papierrollenhalter *derby* verchromt

8 Elektroinstallation

8.1 Schaltermaterial GIRA weiß oder MERTEN smart weiß

Gemäß VDE- Richtlinien als Unterputzinstallation.

Die Wohnungen erhalten batteriebetriebene Rauchwarnmelder in den vorgeschriebenen Räumen.

1 Telefon- und 1 Antennenleerrohr mit Verkabelung und Schalterklemmdose bis ins Wohnzimmer.

Um der Elektromobilität nachzukommen kann eine Ladestation für E – Fahrzeuge mit einer Ladeleistung von 3,7 KW im Bereich der PP vor dem Haus installiert werden oder in den Garagen.

Diele/Garderobe/Flur

1 Kreuzschaltung als Deckenauslass

1 Steckdose

1 Klingelanlage

Küche

1 Ausschaltung als Deckenauslass

5 Steckdosen für Arbeitsfläche

1 Kraftsteckdose Herd

1 Steckdose Backofen

1 Steckdose Dunstabzug

1 Steckdose Kühlschrank

1 Steckdose Spülmaschine

1 Steckdose Oberschrankbeleuchtung

Wohnzimmer

2 Ausschaltungen

1 Ausschaltung Terrasse

1 Steckdose mit Ausschaltung Terrasse

6 Steckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Steckdose TV

1 Telefondose

WC/Bad

1 Ausschaltung als Deckenauslass

2 Steckdosen

1 Wandauslass für Anschluss einer Spiegelleuchte

Schlafraum/Kinderzimmer

1 Wechselschaltung mit 1 Bettschalter

2 Steckdosen
2 Doppelsteckdosen

Abstellraum

1 Ausschaltung als Deckenauslass
2 Steckdosen

Treppenhaus

- Je Geschoss werden zwei Beleuchtungskörper eingebaut
- Die Treppenhausschaltung erfolgt über einen Taster mit Zeitsteuerung
- Eine Außenlampe über den Briefkästen im Eingangsbereich mit integriertem Dämmerungsschalter
- Die Briefkastenanlage mit integrierter Video-Sprechanlage und Klingeltaster wird im Seitenteil der Haustür oder im Mauerwerk neben der Haustür angeordnet ggfls. als Standanlage vor der Haustür.
- In jeder Wohnung befindet sich eine Video- Gegensprechanlage.

9 Fußboden

9.1 Fußbodenaufbau Wohnen

Auf der Betondecke wird eine Trittschalldämmung gemäß Schallschutznachweis verlegt. Auf die TSD wird eine Noppenbahn zur Aufnahme der Fußbodenheizung verlegt. Nach Verlegung der FB Heizung wird ein Heizestrich $d > 65$ mm eingebaut. Der Estrich wird mit Randdämmstreifen von den Wänden getrennt.

Der Oberbodenbelag in allen Räumen (ausgenommen Bad) wird aus Zweischichtparkett in der Holzart Eiche, schiffsbodenartig verlegt, und Fußleisten 40 x 10 mm weiß hergestellt. Die Größe der Einzelstäbe beträgt 70 x 500 mm. Die Oberfläche ist mit Wasserlack versiegelt.

10 Fliesen

10.1 Wandfliesen

Im Kaufpreis sind fertig verlegte Wandfliesen inkl. Sockelfliesen und allen notwendigen Verlege Materialien zu einem Materialpreis bis brutto 30,00 Euro/m² enthalten. Vorgesehen sind gerade verlegte Formate von 30 cm x 30 cm bis 20 cm x 40 cm. Erforderliche Sockelfliesen in gleicher Qualität (aus dem Fliesenmaterial geschnitten) sind im Leistungsumfang enthalten. Die Wandfliesen im Bad und WC werden bis zu einer Höhe von 1,50 m verlegt. In den Küchen wird ein Fliesenspiegel 60 cm hoch max. 4 qm vorgesehen.

10.2 Bodenfliesen (Bäder/WC)

Im Kaufpreis sind fertig verlegte Bodenfliesen inkl. Sockelfliesen und allen notwendigen Verlege Materialien zu einem Materialpreis bis brutto 30,00 Euro/m² enthalten. Vorgesehen sind gerade verlegte Formate von 30 cm x 30 cm bis 20 cm x 40 cm. Erforderliche Sockelfliesen in gleicher Qualität (aus dem Fliesenmaterial geschnitten)

sind im Leistungsumfang enthalten. Als Übergang zum Bodenbelag wird eine Abschlusschiene eingebaut. In den Türbereichen zwischen gefliesten Räumen werden Dehnungsfugen ausgebildet. Die Eck- und Wandanschlüsse werden dauerelastisch versiegelt.

Alle elastischen Fugen, also auch in den gefliesten Bereichen, unterliegen chemischen und /oder physikalischen Einflüssen nach DIN 52460 und können reißen. Dies ist nicht als Mangel anzusehen. Elastische Fugen müssen regelmäßig gewartet und je nach Bedarf erneuert werden.

Minderabnahmemengen werden nicht erstattet.

11 Innenputz

In den Räumen werden die Wandflächen der gemauerten Wände geputzt. Die Deckenfugen der Filigrandecken werden flächenbündig gespachtelt.

Die Ausführung erfolgt außerhalb der Bäder mit gipsbasierenden Putzprodukten. In den Bädern werden die zu verputzenden Flächen in Zementputz ausgeführt. Bei Anschlüssen von Trockenbauwänden und -decken an massiven Bauteilen können feine Risse entstehen, die nicht als Mangel anzusehen sind.

Die Oberflächenqualität der Putzflächen ist die Qualitätsstufe Q2.

Die Wände des Hauswirtschaftsraum erhalten einen Zementputz.

12 Malerarbeiten

Die Malerarbeiten im Sondereigentum sind nicht enthalten.

13 Personenaufzug

Das Haus erhält einen Personenaufzug mit einem Zugang über eine Teleskopschiebetür. Die Wände und Türen der Kabine sind in einem modernen Design ausgestattet. Der Boden erhält einen Belag wie das Treppenhaus. Die Aufzugssteuerung wird behindertengerecht angeordnet.

14 Treppenhaus

Die Treppenläufe und Podeste werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Treppenläufe sind schalltechnisch entkoppelt. Die Treppenläufe und Podeste erhalten einen Bodenbelag aus Fliesenmaterial nach Auswahl des AN. Im Eingangsbereich wird eine Sauberlaufzone bodenbündig eingelassen. Die Treppenläufe erhalten einseitig ein Treppengeländer aus Stahl. An den Wänden werden Handläufe angebracht. Die Decken und Wände werden mit einem Anstrich mit hellgetönter Farbe versehen. Der Untergrund wird Q3 gespachtelt.

15 Balkone, Terrassen

Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Brüstungen erhalten Geländer aus Edelstahl mit einem Edelstahlhandlauf. Die Balkone sind von der Deckenkonstruktion thermisch getrennt und erhalten eine Bodenbeschichtung. Die Oberfläche des Belages liegt etwa 2-5 cm tiefer als die Fußbodenoberkante des angrenzenden Raumes und wird durch die Fenster bzw. Türschwelle getrennt. Die Dachterrasse wird in gleicher Form ausgebildet. Die Terrassen im EG erhalten einen Plattenbelag aus Betonstein.

16. Keller

16.1. Kellerräume Allgemein

Die Unterteilung der Abstellräume für die Wohnungen erfolgt mit offenen Metallständerelementen. Die Türen erhalten einen PZ vorgerichtetes Schloss zur Einbindung in die Schließanlage. Die Räume erhalten eine Ausschaltung mit einer Steckdose. Der Boden erhält einen staubfesten Estrichanstrich.

16.2 Wasch -und Trockenraum

Die Unterteilung zu den Gemeinschaftsraumen Wasch-Trockenraum erfolgt mit KS Mauerwerk. Der Wasch-Trockenraum wird gefliest. Die Belüftung erfolgt über eine Raumlufthanlage.

16.3 Heizungs- und Gartengeräterraum

Der Raum erhält eine Außentür mit Belüftungsmöglichkeit. Die Innenwände erhalten einen Fugenglattstrich. Der Boden erhält einen Estrichbelag. Der Estrichbelag wird mit einem Anstrich versehen. Es wird eine Langfeldleuchte mit einer Ausschaltung und eine Steckdose für 220V installiert.

17. Außenanlage

18.1 Grundstückseinfriedung

Die Grundstückseinfriedung zu den Nachbargrundstücken erfolgt mit einem Stabgitterzaun Höhe 85 cm.

Zuwegung zur Haustür

Zuwegung (Türbreite x 8 m) zum Haus, bestehend aus Schotterunterbau mit Verbundsteinpflaster d= 8 cm mit seitlicher Einfassung durch Rasenkantensteinen.

18.2 Bepflanzung

Eine Bepflanzung außerhalb der in der Baugenehmigung evtl. vorgesehenen ist Sache der WEG.

18.3 Treppe

Die Treppenanlage zur Wohnung 1 im Gartengeschoss wird aus Betonsteinen hergestellt. Im Bereich des Kellereinganges wird ein Eingangspodest ausgebildet.

19. Allgemeine Hinweise

- Außenwände

Eventuell auftretende Schwindrisse im Beton sind werkstoffbedingt und nicht als Mangel anzusehen, Die Dämmung der erdberührenden Außenwände erfolgt mit Perimeterdämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

- Innenwände

Wandoberflächen die nicht tapeziert werden, können bedingt durch die Materialeigenschaften des Putzes bzw. der Spachtelung feine Risse aufweisen. Diese stellen keinen Mangel dar.

- Decken

Unter Beachtung der DIN 1045 sind eventuell auftretende Schwindrisse im Beton werkstoffbedingt bzw. werkstoffabhängig und nicht als Mangel anzusehen.

- Raumhöhen

Die Maße beziehen sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens bis zur Unterkante der Stahlbetondecke. In Teilbereichen z.B. Bädern, wo gemäß technischen Anforderungen Abhang Decken bzw. Abkofferungen notwendig sind, können diese lichten Raumhöhen unterschritten werden.

- Fußbodenaufbau

In den Bereichen, wo ein schwimmender Estrich verlegt wird, sind Setzungen durch die Stauchung der Dämmplatten und das evtl. Schüsseln beim Trocknungsvorgang nicht auszuschließen. Dadurch evtl. auftretende Fugen oder Risse im Bereich der dauerelastischen Verfübung bei Fliesen oder den Sockelleisten sind durch die notwendige Wartung solcher Fugen leicht zu beheben und unterliegen nicht der Gewährleistung.

- Fliesen

Die Eck- und Wandanschlüsse der Fliesen werden dauerelastisch versiegelt. Diese Fugen müssen regelmäßig gewartet werden und unterliegen nicht der Gewährleistung.

- Außenanlagen

Da Setzungen des Erdreichs im Bereich der Pflasterflächen durch Verfüllen des Arbeitsraumes nicht auszuschließen sind, wird hierfür keine Gewährleistung übernommen. Da das Pflaster in Splitt- oder Sandbett verlegt wird, ist eine spätere Anhebung unproblematisch. Die Gewährleistungseinschränkung bezieht sich ausschließlich auf Schäden der Pflasterfläche sowie der angrenzenden Sockelflächen, die durch Setzungen des Erdreichs im Arbeitsraum entstehen können.

Witten den 21.12.2017