



Baubeschreibung für die Errichtung von 5 Eigentumswohnungen in der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck, Am Dorfplatz

Das Gebäude - Am Dorfplatz - wird in moderner Architektur mit 5 Wohneinheiten, welche zu 90 % barrierefrei nutzbar sind, errichtet.

Der Dorfplatz befindet sich im alten Ortskern vom Mühlbeck in ruhiger Lage und wird durch dieses Gebäude aufgewertet, da in dieser Lage keine Eigentumswohnungen angeboten werden. Darüber hinaus beginnt Ihr Urlaub vor der Haustür, da man zwischen 2 Seen wohnt und sämtliche Dienstleistungseinrichtungen wie, Kitas, Schulen, Ärzte, Supermärkte etc. pp. im Umkreis von 2 Kilometern vorhanden sind.

Auf dem Grundstück befinden sich die Parkplätze und Abstellbereiche im hinteren Teil des Geländes und sind über eine Zufahrt vom Dorfplatz aus erreichbar.

Die Errichtung der gesamten Gebäudehülle basiert auf der EnEV 2016. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Wärmepumpe.

Die Bauausführung erfolgt nach den gültigen DIN-Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Die Ausführung der Bauleistung erfolgt auf Basis der Bauanzeige vom Frühjahr 2019; incl. Statik und Wärmeschutznachweis.

Der Baustart soll im Frühjahr 2020 erfolgen. Die Fertigstellung ist zum Dezember 2020/Januar 2021 geplant.

Die Bauausführung hat zum Ziel, ein hochwertiges, schönes und auf den neusten energetischen Standards funktionierendes Gebäude zu errichten!

(A) Rohbau

1.0 Erdarbeiten

Alle erforderlichen Erdarbeiten für Baugrube, Hausanschlüsse, Außenanlagen mit Zuwegungen etc. pp. werden auf der Grundlage technischer und statischer Erfordernisse ausgeführt.

1.1 Gründung

Gründung erfolgt als Plattengründung incl. Bodenaustausch entsprechend geltender Vorschriften. Überschüssige Erdmassen werden komplett entsorgt.

1.2 Grundleitungen

Sämtliche Entsorgungsleitungen und Leerrohre für die Medien werden im Planum fach- und höhengerecht verbaut. Die Abflussleitungen werden im KG-Material incl. aller Formstücke verbaut, bis zu den Anschlusspunkten, erforderlichenfalls mit Kontrollschacht.

Alle erforderlichen Hausanschlüsse für die Medien sind Leistungsbestandteil.

1.3 Bodenplatte (ohne Unterkellerung)

Die Bodenplatte wird als lt. Statik bewehrte Stahlbetonbodenplatte auf dem Gründungspolster eingebaut, mit Randabschalung niveaugerecht. Perimeterdämmung lt. Wärmeschutznachweis.

1.4 Abdichtung

Die kompletten Bodenplattenbereiche werden mit Schweißbahn abgeschweißt lt. DIN. Sämtliche horizontalen und vertikalen Mauerwerksperrschichten werden ebenfalls lt. DIN eingebaut.

1.5 Mauerwerk

Das Außenmauerwerk sowie alle tragenden Wände werden als monolithisches Mauerwerk in Kalksandstein/Gassilikatbeton ausgeführt.

Nichttragende und andere Innenwände können auch in Trockenbauweise errichtet werden.

Sämtliche Wandbauteile wie – Stürze, Stützen, Ringbalken etc. pp. – werden entsprechend der Statik ausgeführt.

1.6 Decken, Dach, Balkone

Alle vorhandenen Geschossdecken und Dach werden als Stahlbetonmassivdecken entsprechend Statik erstellt.

Die Balkone in Deckenebene und Wand/Vordachelemente werden in Stahlbeton erstellt.

1.7 Dachaufbau

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln auf Trag- und Konterlattung. Sämtliche Dampfsperren/Unterspannbahnen werden entsprechend der DIN verbaut.

Die Dämmung des Dachgeschosses erfolgt im Dachschrägen- und Zwischendeckenbereich über dem DG lt. Stand der Technik und WSN in Trockenbauweise.

1.8 Dachklempner

Sämtliche Dachklempnerleistungen werden in Titanzink ausgeführt (Rinne, Fallrohre und Traufbleche etc. pp.)

Die Gaupenverkleidung passiert in gestelzter Zinkverblechung.

1.9 Fenster und Außentüren/Rollläden

Alle Fenster- und Balkontürelemente bestehen aus Kunststoff innen weiß, außen anthrazit mit DK-Beschlägen.

Die Scheiben Iso-Verglasung erfolgt mit U-Wert (lt. Wärmeschutznachweis). Sämtliche Fenster- und Türelemente erhalten elektrische Rollladenaufsatzelemente mit dezentraler Schaltung/Steuerung der Jalousie. Jeweils ein Schalter pro Raum vorhanden. Die Rollladenkästen haben hierbei eine Wärmedämmung integriert.

Die Sohlbänke außen werden in Titanzink bzw. ALU-anthrazit gebaut. Die Fensterbänke innen bestehen aus Naturstein.

Die Hauseingangstür besteht aus Aluminium mit attraktiver Füllung. Wahlweise wird die Briefkastenanlage in die feststehenden Seitenteile integriert bzw. einzeln freistehend. Die Farbe der Haustür ist anthrazit.

Wechselsprechanlage mit Kamerasichtfeld im Türbereich ist ebenfalls Ausstattungsbestandteil.

1.10 Elektroinstallation

Die E-Installation erfolgt gemäß den Vorschriften des VDE. Das Schalter- und Steckdosenprogramm erhält die Farbe reinweiß und ist ein Markenfabrikat.

- Außenbereich Gemeinschaftseigentum wird mit Leuchten lt. VDE ausgestattet. Die Auswahl hierzu erfolgt gemäß Gestaltungskonzept des GU.

- Die Abstellräume im Außenbereich erhalten jeweils eine Lichtstromsteckdose, 1 Leuchte mit Ein- und Ausschaltung

- In den Wohnungen erhalten die jeweiligen Räume nachfolgende Ausstattung:

- Flur
 - 2 Deckenbrennstellen
 - 1 Wechselschaltung
 - 4 Ausschaltungen
 - 2 Steckdosen
 - 1 Klingelgong
- ASR/HWR
 - 1 Deckenbrennstelle
 - 1 Ausschaltung
 - 2 Steckdosen für Waschmaschine und Trockner
- Küche
 - 1 Deckenbrennstelle

- 1 Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen (Arbeitsplatte)
- 4 Steckdosen für elektrische Geräte
- 1 Herdanschlussdose

- Bad

- 1 Wandbrennstelle
- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Serienschalter
- 1 Doppelsteckdose

- Kinderzimmer

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter dem Ausschalter

- Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter dem Ausschalter

- Wohnzimmer

- 2 Deckenbrennstellen
- 1 Serienschaltung
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter dem Serienschalter

Weiterhin erhält jede Wohneinheit 1 LAN/Netzwerkdose und jedes Schlaf-, Wohn-, und Kinderzimmer 1 TV-Anschlussdose. Die TV-Anlage wird über eine Gemeinschaftssatellitenanlage betrieben.

Die Jalousien werden pro Raum einzeln geschaltet.

Der Hauseingangsbereich wird mit einer Klingelanlage, Wechselsprechanlage und Kamera ausgerüstet.

1.11 Aufzugsanlage

Im Flurbereich wird ein Personenaufzug über alle Etagen eingebaut.

Die Tragkraft liegt bei 450 kg.

Fahrkorbgröße Breite 1000 mm

Tiefe 1250 mm

Höhe 2100 mm

1.12 Heizungs- und Sanitärinstallation

Das Gebäude wird mit Brennwerttechnik Gas und Solarthermie betrieben. Grundlage bildet die Bauanzeige 12/2015 entsprechend ENEC 2015

- Weishaupt Heizzentrale o. glw.
- Weishaupt Solaranlage mit Pufferspeicher
- Wärmemengenzähler je Wohneinheit
- Fußbodenheizung in allen Wohnbereichen und Flurbereichen
- Bad mit Wandheizkörper

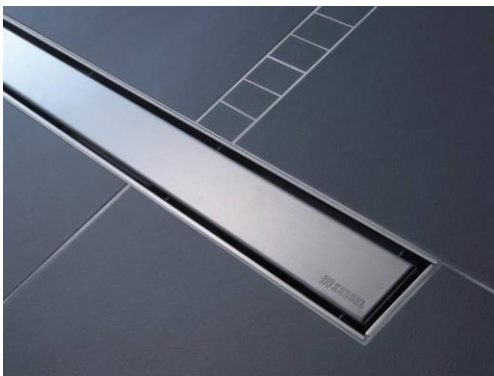
Die Sanitärbereiche erhalten hochwertige Markenkeramik und Einbauarmaturen.

Im Bodenbereich werden Einbauwaschtische mit Unterschrank und Spiegelschrank (2-türig) verbaut.



Handwaschbecken Renova Nr. 1;
Keramag; weiß

Einhebel-Waschtischmischer METRIS S,
Hans Grohe, verchromt



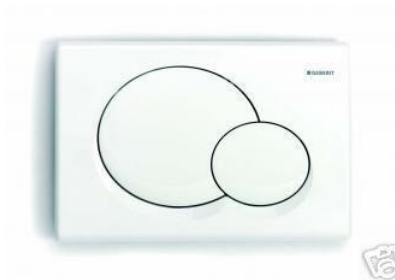
Die Duschbereiche erhalten bodengleiche
Fliesenbeläge mit Edelstahlabfluss (Einlaufrinnen).

Die Duschartnungen bestehen aus ESG – Ganzglas.



wandhängendes Tiefspül-WC, RENOVA Nr. 1,
Keramag, weiß

Abdeckplatte Samba,
Geberit, weiß



Jedes Bad erhält einen Handtuchheizkörper.



Badheizkörper mit Mittelanschluss,
weiß

Im Außenbereich werden frostsichere abschließbare Außenwasserhähne verbaut.

1.13 Trockenbau

Vorwände im Sanitär- und Technikbereich werden in Trockenbauweise errichtet. Weiterhin können Innenwände bzw. Installationswandbereiche in Trockenbauweise errichtet werden bzw. Schächte in Trockenbauweise verkleidet werden.

1.14 Innenputz

Der Innenputz wird als Gips- bzw. Kalkgipsputz, **Oberflächenqualität Q2**, ausgeführt. Das bedeutet die Oberfläche ist tapezierfähig. Die Nassbereiche erhalten einen Kalkzementputz für Befliesung.

1.15 Außenputz

Das Gebäude erhält ein Vollwärmeschutzsystem lt. Wärmeschutznachweis (betrifft die Dämmschichtdicke). Zum Einsatz kommt ein Markenprodukt Sto o.glw.

Der Oberputz besteht aus einer 2 – 3 mm Kornstruktur im Farbkontext des Gesamtgebäudes.

1.16 Bauschlosserarbeiten und Geländer

Sämtliche Geländer werden korrosionsgeschützt mit anthrazitfarbenem Endanstrich als moderne Stabgeländer fachmännisch verbaut. Handläufe wahlweise in Holz bzw. Metall möglich.

1.17 Estrich

Im Fußbodenbereich wird ein Zementestrich verbaut, entsprechend den Regeln der Technik.

1.18 Fliesen- und Natursteinbeläge

Im Wohnbereich werden in den Bädern und Gäste WC's Wandfliesenbeläge mit einem Materialpreis in Höhe von 30,00 €/m²/brutto nach Bemusterung verbaut. Die Verlegehöhe ist maximal türhoch.

Im Fußbodenbereich Bad, WC, ASR werden ebenfalls Fliesen mit einem Materialpreis in Höhe von 30,00 €/m²/brutto incl. Sockel verbaut.

Die Treppenhäuser, Gemeinschaftsräume und der Hausanschlussraum (Gesamthaus) erhalten einen hochwertigen Fliesen/Natursteinbelag im Gestaltungskontext des Gesamtgebäudes.

Die Aussenterrassen der Erdgeschosswohnungen werden im dekorativen Betonpflaster/Betonplattenbelag ausgeführt (eingefasst in Betonrückenstützen).

1.19 Wand- und Fußbodenbeläge

Die Wand- und Deckenflächen werden mit Vliestapete bekleidet und weiß gestrichen.

Die Fußbodenbereiche Wohnen, Schlafen, Leben erhalten entweder Textil- oder Vinyl-Beläge (PVC) im Wert von 30,00 €/m²/brutto.

1.20 Innentüren

Die Innentüren sind endbehandelt weiß als Blockzargentüren vorgesehen. Die Wohnungseingangstür hat Sicherheitsbeschläge mit Metallumfassungszargen – Farbe weiß. Die Drückergarnituren sind Markengarnituren Stückpreis 45,00 €. Auswahl im Gesamtkontext (FSB o.glw.) Material - Aluminium.

Das Haus erhält eine Schließanlage für Wohnung, Außenbereich-Abstellraum, je Wohneinheit.

1.21 Abstellräume/Abstellbereiche/Waschraum

Die Abstellräume können den jeweiligen Wohnungen optional zugeordnet werden. Sie werden in Leichtbauweise Holz/Metall errichtet. Die Grundfläche beträgt ca. 6,00 m².

In jedem Abstellraum befinden sich eine Steckdose und eine Leuchte mit zugehöriger Schaltung.

Weiterhin besitzen die Abstellräume im Bodenbereich Pflaster inkl. der erforderlichen Zuwegungen.

Für die Entsorgungsunternehmen (Papier, Müll etc.) sind Abstellboxen in Beton/Holz/Metall vorgesehen.

Im Dachgeschoss des MFH wird ein separater Waschraum/Trockenbereich errichtet wobei sämtliche Verbräuche Wasser und Strom jeder Wohneinheit individuell zugeordnet sind. Der Waschraum ist mit dem Aufzug erreichbar.

1.22 Einfriedung und Bepflanzung

Das gesamte Grundstücksareal wird, wenn nicht schon vorhanden, mit einem feuerverzinkten Wildschutzzaun incl. Pfosten eingezäunt – Höhe max. 1,00 m – 1,40 m.

Der Zaunbereich wird hernach mit einer Hecke bepflanzt – Buche oder ähnliche Gehölze.

Die gemeinschaftlichen Freiflächen erhalten im Wesentlichen einen Rasenbelag mit partieller Einzelbepflanzung.

Die Straßenseite erhält keinen Zaun (Ostseite).

1.23 Zuwege/Parkplätze

Die Parkplätze und Zufahrten werden mit Betonpflaster grau belegt. Der Unterbau wird entsprechend der DIN und den Regelwerken ausgeführt.

Das Pflaster erhält umlaufend eine Randeinfassung Bord bzw. Betonrückenstützen am Pflaster. Sämtliche Zuwege und Terrassenbereiche werden ebenfalls gepflastert. Die Entwässerung der Oberfläche (Regenwasser) erfolgt auf dem vorhandenen Grundstück.

Schlussbemerkung

Mögliche Veränderungen werden allen Eigentümern zeitnah mitgeteilt.

Technisch Novellierungen werden zeitnah übernommen und mitgeteilt.

Die Bemusterung sämtlicher Ausstattungsmerkmale (Fußbodenbeläge etc.) erfolgt im Rahmen des Bauablaufs.

blaschke bau AG

Lutz Blaschke
Vorstand (Vorsitzender)