

BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

WOHNGEBÄUDE

in der

Johannes-Runge-Straße 21B 19322 Wittenberge



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	3
2. Rohbau	3
2.1. Erdarbeiten.....	3
2.2. Entwässerung	3
2.3. Fundamente/Bodenplatte, sowie erdberührende Außenwände	3
2.4. Abdichtung gegen Feuchtigkeit.....	4
2.5. Wände.....	4
2.6. Decken	4
2.7. Dach	4
2.8. Dachdeckerarbeiten	4
2.9. Dachklempnerarbeiten	4
3. Ausbau	5
3.1. Estricharbeiten	5
3.2. Treppenanlage	5
3.3. Fenster	5
3.4. Innenputzarbeiten/Malerarbeiten	5
3.5. Wohnungseingangstüren	5
3.6. Innentüren	5
3.7. Bodenbeläge Wohnungen	5
3.8. Bodenbelag Flure.....	5
3.9. Hauseingangstüren	5
3.10. Außenputz und Fassade.....	5
4. Haustechnik	5
4.1. Wärmeverteilung	6
4.2. Schmutzwasser (Abwasser)	6
4.3. Trinkwasser (warm und kalt).....	7
4.4. Wärmeleitung	7
4.5. Wasserzählung	7
4.6. Trinkwasserversorgungsanlage	7
4.7. Wärmeversorgungsanlagen.....	7
5. Elektroinstallation	7
6. Terrassen / Balkone	9
7. Schließ- und Briefkastenanlage	9
8. Außenanlagen	9
8.1. Grünanlagen	9
8.2. Müllplatz	9
8.3. Fahrradabstellplätze	9
8.4. Beleuchtung	9
9. Sonstiges	9
9.1. Fluchtwege.....	9
9.2. Brandschutz	9

1. Grundlagen

Die Ausführung des Objektes erfolgt, soweit die Voraussetzungen gegeben sind, auf der Basis von Werkverträgen nach BGB. Darin ist eingeschlossen, dass die anerkannten Regeln der Technik und die einschlägigen Handwerksregeln Grundlage der Bauausführung sind. Als allgemeine technische Vertragsbedingungen wird VOB Teil C Inhalt der Werkverträge sein.

Die Baumaßnahme wird auf der Grundlage der Baugenehmigung, der Ausführungspläne, der Statik und Wärmeschutzberechnung und der Bauleistungsbeschreibung.

Die gesetzlich geforderten Schallschutzstandards werden eingehalten.

Die Auflagen aus der rechtskräftigen Baugenehmigung, der erforderlichen Gutachten, sowie sämtliche Auflagen der Statik und Prüfstatik und der Planung des Haustechnikers werden berücksichtigt, auch wenn diese hier nicht ausdrücklich erwähnt sind.

Änderungen und Abweichungen hiervon, insbesondere durch Forderungen aus der Statik, aber auch infolge behördlicher Auflagen sowie Änderungen, welche sich als notwendig erweisen, bleiben vorbehalten. Vereinbartes Ziel ist jedoch, die Planung in der vorliegenden Form zu realisieren.

Für alle Baumaßnahmen sind die einschlägigen Gesetze, technischen Normen und Einbauvorschriften einzuhalten, auch wenn diese nicht ausdrücklich erwähnt sind. Dies gilt insbesondere für Vorschriften zum baulichen Brandschutz und die Einhaltung der Anforderungen nach BEG von 2020 für Neubauten. Die vollständig geforderte Erschließung des Grundstückes wird gewährleistet und komplett hergestellt.

Sämtliche Planungen (HLS, Elektro, Brandschutz, Statik), die Werkplanung sowie alles, was zu einer ordnungsgemäßen Ausführung benötigt wird, werden erstellt.

2. Rohbau

2.1. Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen die Herstellung, der Fundamente und der Gräben für Ver- und Entsorgungsleitungen, der Verbauarbeiten, einschließlich Abfuhr bzw. Lagerung des Aushubmaterials und dem separaten Hinterfüllen der Arbeitsräume. Sie umfassen weiterhin die Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitung für Trinkwasser, Abwasser, Strom, Telefon und TV.

2.2. Entwässerung

Die Dimensionierung und Verlegung der Entwässerungsanlage erfolgt entsprechend **DIN 1986**. Schallschutz ist einzuhalten. Die eingebrachte Schmutzwasser-Grundleitung, wird zu den Anschlusspunkten an den öffentlichen Kanal geführt. Die Herstellung des Regenentwässerungssystems auf dem Grundstück ist enthalten.

2.3. Fundamente/Bodenplatte, sowie erdberührende Außenwände

Die Fundamentplatte oder Fundamente, sowie die erdberührenden Außenwände, sowie die eventuell im EG erdberührenden Außenwände sind aus Beton. Sie werden in Stahlbeton entsprechend den statischen Anforderungen und nach Angabe des Statikers ausgeführt.

2.4. Abdichtung gegen Feuchtigkeit

Erdberührende Außenwände werden bis 30 cm über Geländehöhe bzw. der Anschüttungshöhe gegen Feuchtigkeit geschützt falls erforderlich, werden zur Ableitung von Oberflächenwasser Drainageleitungen eingebaut.

2.5. Wände

Die tragenden Außenwände werden nach statischer Berechnung und entsprechend der Wärmeschutzberechnung, sind zweischalig erstellt und bestehen aus MW Kalksandstein $d = 24$ mit einem 16 cm dicken

Wärmedämmverbundsystem aus EPS-Hartschaum beziehungsweise aus Mineralfaserdämmstoff der Wärmeleitgruppe 035; im Sockelbereich mit einem 14 cm dicken Wärmeverbundsystem. Die Innenwände und die Wohnungstrennwände, sind ebenfalls aus Kalksandsteinen, $d=24$ cm oder aus Metallständerwänden mit Gipskartonbeplankung und einer Füllung aus Mineralfaserplatten. Die Ausführung der Wohnungstrennwände entspricht den Anforderungen des erforderlichen Schallschutzes.

Die lichten Raumhöhen betragen in den Normalgeschossen unter Beachtung der zulässigen Toleranzen bestimmungsgemäß mindestens 2,60 m.

Alle nichttragenden Wände werden als doppelt beplankte Metallständerwände mit Gipskartonbeplankung und einer Füllung aus Mineralfaserplatten hergestellt. Wandflächen für Fliesen werden doppelt beplankt. In Feuchträumen werden imprägnierte Feuchtraumgipskartonplatten eingebaut. Sie sind an der grünen Kartonfärbung zu erkennen. Die Wände werden entsprechend den Vorgaben des Schallschutzes und des Brandschutzes ausgeführt. Die in den jeweiligen Gutachten getroffenen Maßnahmen werden ausgeführt.

2.6. Decken

Die Geschossdecken werden in einer Stärke entsprechend der Statik als Teil-Fertigteile-Stahlbetondecken (Figliandecken) ausgeführt. Die Decken-Unterseiten sind an den Stößen gespachtelt und erhalten einen mineralischen Farbanstrich, Ausführung in Q3 in gebrochen weiß.

2.7. Dach

Ausführung als Satteldach, dimensioniert nach statischen Erfordernissen. Der Wärmeschutz wird entsprechend den Anforderungen der Energieeinsparverordnung BEG 2020 ausgeführt.

2.8. Dachdeckerarbeiten

Alle Dachflächen erhalten eine Dacheindeckung aus Stehfalz mit Unterspannbahn.

2.9. Dachklempnerarbeiten

Alle Dachklempnerprodukte, wie Dachrandeinfassung, Regenrinnen außen, Fallrohre und Verbindungsstücke sowie Formteile, außen, werden in Titanzinkblech ausgeführt. Die Regenrinnen und Fallrohre außen, incl. Putzstück, werden in der erforderlichen Dimension angebracht.

3. Ausbau

3.1. Estricharbeiten

Die Fußböden erhalten schwimmende Zementestriche mit Trittschalldämmung. Der schwimmende Estrich ist von umlaufenden Wandkonstruktionen durch einen Randdämmstreifen getrennt.

3.2. Treppenanlage

Betontreppenstufen mit aufgelegten Betonwerksteinstufen oder Fliesen nach Wahl des Bauherrn. Treppenpodeste mit Betonwerksteinbelag oder Fliesenbelag. Metalltreppengeländer mit Edelstahlhandlauf und mit senkrechten Metallstäben, Farbe nach Farbkonzept. Die Unterseite der Treppenanlage wird in Sichtbeton ausgeführt und ist in Q2 malerfertig gespachtelt. Sie erhält einen Anstrich, gebrochen weiß. Die gesamte Treppenanlage wird schallentkoppelt errichtet.

3.3. Fenster

Fenster und Fenstertüren, entsprechend der Wärmeschutz- und Schallschutzberechnung, sind aus hochwertigen Kunststoffprofilen gefertigt, Uw-Wert laut Wärmeschutznachweis. Die zugfreie Lippendichtung der Fenster und dreifache Isolierverglasung gewährleisten hohen Wärmeschutz. Die eingebaute Regenablaufschiene sorgt für den einwandfreien Regenwasserablauf. Die Fenster und Fenstertüren sind mit einem verdeckt liegenden Markenkippschlag, im EG abschließbar, zur Einhandbedienung ausgerüstet. Kunststoff, Farbe:

außen und innen in Abstimmung mit dem Architekten nach dem Farbkonzept, Fabrikat Schüco oder vergleichbar, Fenstergriffe Firma Hoppe oder vergleichbar. Alle Wohnfenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

Die Fenster und Fenstertüren werden in der entsprechenden Schallschutzklasse eingebaut. Die Außenfensterbänke werden in Alu natur ausgeführt.

Jede WE erhält ein Lüftungssystem in den Fenstern oder Rollladenkästen.

3.4. Innenputzarbeiten/Malerarbeiten

Auf die Wände wird in den Wohnräumen und Fluren ein Gipsputz oder Spachtelputz und in den Bädern ein Kalk-Zementputz oder Spachtelputz aufgetragen. Es wird malerfertig gespachtelt und geschliffen. Darauf wird ein mineralischer Farbanstrich, Q 2 gebrochen weiß, ausgeführt.

3.5. Wohnungseingangstüren

Türblatt aus Holzwerkstoffen mit Bodendichtung und Spion, Rohbaumaß 101 x 2,13 cm, Oberfläche Schichtstoff: weiß, matt mit 3-fach-Verriegelung.

Schallschutzklasse: entsprechend Schallschutzvorschriften, Türzarge als Stahlumfassungszarge oder Holzzarge, Rohbaumaß 101 x 2,13 cm, Farbe: nach Farbkonzept

Türbeschlag: außen Knauf, innen Drücker und Langschild, Firma Hoppe oder vergleichbar, Material: Edelstahl.

3.6. Innentüren

Alle Innentüren werden in Röhrenspan ausgeführt, weiß beschichtet. Die Türen erhalten einen Beschlag und ein Buntbartschloss. Die Türgriffe werden in Edelstahl ausgeführt. Die Innentüren zum Bad werden ebenfalls in Röhrenspan, weiß beschichtet und mit WC-Schloss Edelstahl, ausgeführt.

3.7. Bodenbeläge Wohnungen

Die Wohnräume erhalten standardmäßig einen hochwertigen Fliesenbelag in modernem Design, inkl. Sockelfliesen. Maße: 30 x 40 cm oder 30 x 60, Materialwert bis ca. 40 €/qm, alternativ hochwertiges Fertigparkett in Eiche, nach Muster.

Das Bad erhält hochwertige Fliesen – in der Dusche raumhoch -, außer im Bereich des Spiegels. Maße: 30 x 40 oder 30 x 60 cm, Materialwert bis ca. 40 €/qm nach Muster; Abschlusschienen in Edelstahl.

Gemeinschaftsräume: Treppenhaus, Eingangsbereich und Allgemeinräume erhalten einen hochwertigen Werksteinbelag oder Fliesenbelag.

3.8. Flure

Sämtliche Flure in den Wohngeschossen erhalten einen Werksteinbelag oder Fliesenbelag.

3.9. Hauseingangstüren

Hauseingangstür, Ausführung laut Plan mit Videodisplay, mit elektrischem Türöffner, bedienbar von den Sprechanlagen in den jeweiligen Wohnungen, selbstschließend mit Obentürschließer, bestehend aus Alurahmen Farbe: nach Farbkonzept, Flügel mit einer Mehrfachverriegelung, 3-fach Verschluss mit 2 Bolzen, Schloss mit Profilzylinder und Kernziehschutz. Aufgang über die Tür verglastes Element zur Betretung des Flurs. Eine Anschlagschiene ist zur Abdichtung im Fußboden eingelassen.

3.10. Außenputz und Fassade

Der Außenputz wird als mineralischer Strukturoberputz in hellen Pastelltönen ausgeführt Farbe nach Farbkonzept. Die Wärmedämmung der Außenwände erfolgt nach EnEV 2016.

4. Haustechnik

4.1. Wärmeverteilung

Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung mit Trittschallschutz, im Erdgeschoss mit Wärmedämmung, entsprechend EnEV 2016 ausgestattet. Diese garantiert ein ökologisch optimales Raumklima. Dabei sind entsprechend EnEV 2016 alle Räume über ein Thermostatventile einzeln regelbar.

4.2. Schmutzwasser (Abwasser)

Die Schmutzwasserrohrleitungen innerhalb des Gebäudes werden als schallgedämmte Kunststoffrohre ausgeführt und werden in den Obergeschossen in Schächten und Abkofferungen verlegt. Für die Anschlussleitungen innerhalb der Bäder und Küchen werden schalloptimierte Kunststoffrohrleitungen mit Steckmuffensystem eingesetzt.

4.3. Trinkwasser (warm und kalt)

Trinkwasserversorgungsleitungen

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über einen zentralen Anschluss aus dem Netz des örtlichen Wasserversorgers. Direkt hinter dem zentralen Anschluss mit dem Hausanschlusswasserzähler wird ein automatischer Rückpuffer und Rückflussverhinderer vorgesehen.

Die Verteilleitungen werden zu den aufsteigenden Schächten und dann zu den Entnahmestellen (z.B. Bäder, Küchen usw.) geführt. Jeder Kaltwasser- bzw. Warmwasser-Steigestrang erhält ein Strangabsperrentil. Alle Absperrentile erhalten Dämmschalen. Als Rohrleitungen werden Edelstahlrohre mit Pressverbindung für die Steigestränge bzw. Mehrschichtverbundrohre als Presssystem in der Wohnungsverteilung vorgesehen. Sämtliche Entnahmearmaturen müssen eine Eigensicherung haben. In jeder Wohnung sind Wohnungsabsperrentile mit Wasserzählern für Kalt- und Warmwasser vorgesehen. Sämtliche Armaturen und Anschlüsse sind als Einzelsicherung vorzusehen. An der hofseitigen Fassade wird eine abschließbare, frostgeschützte Kaltwasserentnahmestelle (Wasserhahn).

4.4. Wärmeleitung

Alle Wohnungen sind an die zentrale Wärme/Warmwasserversorgung angeschlossen. Alternativ können dezentrale Wärmetauscher zum Einsatz kommen.

4.5. Wasserzählung

Alle Wohnungen werden für die Installation von Wasseruhren für die Erfassung der wohnungsbezogenen verbrauchten Kalt- und Warmwassermengen vorgerichtet. Die Montage eines einheitlichen Verbrauchserfassungssystems erfolgt später durch ein externes qualifiziertes Dienstleistungsunternehmen (z.B. ISTA, Brunata o.ä.).

4.6. Trinkwasserversorgungsanlage

Die Trinkwasserversorgungsanlage wird entsprechend der Vorgaben der DIN 1988 Teil 300, der zum Zeitpunkt der Planung geltenden Trinkwasserverordnung, sowie den DVGW-Richtlinien hergestellt.

4.7. Wärmeversorgungsanlagen

Heizung

Zum Einsatz kommt eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit zentraler Warmwasserversorgung gem. energetische Berechnung und Wärmebedarfsberechnung.

Wärmeverteilung

Alle Wohnungen sind an die zentrale Wärmeverteilung/Warmwasserversorgung angeschlossen. Alternativ können dezentrale Wärmetauscher zum Einsatz kommen.

Verbrauchserfassung

Die Verbrauchserfassung erfolgt je Nutzungseinheit mittels Wärmemengenzähler.

Sanitäre Gegenstände

Die genaue Anordnung der vorgesehenen Einrichtungsgegenstände ist den haustechnischen Planunterlagen zu entnehmen. Alle Einrichtungsgegenstände werden soweit möglich, mit Vorabsperrung wie Eckventile oder Absperrung versehen, Werkstoffe und Ausführung der sanitären Objekte entsprechen dem Standard des Gebäudes. Alle Sanitärkeramikobjekte sind weiß. Die Auslaufarmaturen sind verchromt. Als Standardprogramm kommen zur Anwendung: Keramag oder vergleichbar.

Ausstattung Bad

Waschtisch:

Kristallporzellan-Waschbecken weiß 60 cm, Firma Villeroy & Boch oder gleichwertig, Einhandhebelmischbatterie in Chrom, HANSGROHE oder gleichwertig.

Über dem Waschbecken befindet sich ein ca. 2,00 m breiter und ca. 1,05 m hoher Kristallspiegel auf einer Unterkonstruktion, der soweit möglich über die gesamte Wandbreite spannt.

- 2 Handtuchhaken in Chrom

- Handtuchhalter 60 cm in Chrom

WC:

Kristallporzellan-Tiefspül-WC, Firma Villeroy & Boch, oder gleichwertig, wandhängend weiß, mit dazugehörigem WC-Sitz, UP-Spülkasten, 2-teilige Drückerplatte in weiß mit Wassersparfunktion, Fa. Geberit oder gleichwertig,

WC-Papierhalter in Chrom

Dusche/ Badewanne:

mit Ablaufschiene in Edelstahl. Echthlastrennwand mit offenem Einstieg ESG 8 mm Float klar, Kanten poliert, Aufputz-Duschthermostat Firma HANSGROHE, Duschbrause Firma HANSGROHE oder gleichwertig.

zum Bad:

Es wird eine mechanische Entlüftung gemäß Planung vorgesehen.

Ausstattung Küche

Einbauküche, gemäß Plan: 1 Spüle, 1 Kühlschrank mit Tiefkühlfach, 1 Herd mit Ceranfeld, 2 Kochfelder und Umluftbackofen

Oberschränke mit Arbeitsplatten-Beleuchtung

5. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach der zur Zeit der Ausführung gültigen DIN-Normen, VDE-Vorschriften, Arbeitsstättenrichtlinien, den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des zuständigen EVU's, der Landesbauordnung sowie den Auflagen der Genehmigungsbehörden und der Feuerwehr.

Die Unterverteilung erfolgt grundsätzlich wo möglich als Unterputzausführung laut Plan, außer in Technik- und Nebenräumen.

Als Schalterserie ist Firma Busch/Jäger Reflex SI oder gleichwertig vorgesehen, Farbe reinweiß.

Detaillierte Aufstellung

Bad:

2 Steckdosen am Waschbecken
3 Downlights, 1 Reihe in der Unterdecke
1 Downlight in der Unterdecke über der Dusche bzw. Badewanne
1 Schalter für die Downlights
Schaltermaterial Busch/Jäger oder gleichwertig

Flur:

Sprechanlage, TCS und Videodisplay
1 Wechselschalter
1 Steckdose unter Schalter
3 Downlights in der abgehängten Decke
Schaltermaterial Busch/Jäger oder gleichwertig

Schlafräum

1 Lampenauslass
1 Wechselschalter
1 Steckdose unterm Schalter
2 2-fach Steckdosen
1 TV-Dose mit Kabel
1 Tel.-Dose mit Kabel
1 Rauchmelder, nach LBO installiert

Wohnraum mit Küche:

1 Lampenauslass
1 3-fach Steckdose
1 TV-Dose
1 Telefondose
2 2-fach Steckdosen im Raum
1 Anschluss für Herd
1 Anschluss für Kühlschrank
1 2-fach Steckdose über der Küchen-Arbeitsplatte

Jeder Raum erhält einen separaten Heizungsregler (Flure nicht)

Flure auf den Etagen und Treppenhaus:

Ausreichende Beleuchtung durch in die Decken eingebaute LED-Lampen mit Bewegungsmelder, (siehe Elektroplanung)
Eine Leuchtstofflampe mit prismatischer Abdeckung, Hersteller Trilux oder gleichwertig.
1 Steckdose

Anschlussraum Elektro:

1 Schalter mit Steckdose
1 Leuchtstofflampe 1x58W EVG m. prismatischer Abdeckung Hersteller Trilux
Zählerschrank für die Zählerplätze der einzelnen Wohnungen und dem allgemeinen Verteilerfeld

Außenanlage/Hauseingang

Klingeltableau, Klingeltaster Edelstahl auf Putz (TCS)

Hausnummernbeleuchtung (RZB) in Edelstahl m. Beschriftungsfeld, Schaltung über Dämmerungsschalter. Der Hauszugang wird mit ausreichend RZB Poller leuchten, Serie: Alu-Poller Lamelle, oder gleichwertig ausgestattet.

Sämtliche, das Gemeinschaftseigentum betreffende Räume, erhalten eine separate Beleuchtung, Leuchtstofflampe 1x58W EVG m. prismatischer Abdeckung, Hersteller Trilux, oder gleichwertig. Balkone erhalten eine Wandleuchte mit Schalter.

6. Terrassen / Balkone

Die Terrassen werden mit Betonwerkstein, grau, 40 cm x 40 cm, auf Schotterlage, die Balkone sind mit WPC belegt

Ein Lampenauslass mit einer Kunststoff-Leuchte, Fabrikat: obeta 206 S oder gleichwertig, die von innen geschaltet wird, ist vorgesehen.

7. Schließ- und Briefkastenanlage

Hauptschlüsselanlage mit Profilzylinder in geschützter Profilsérie, z. B. GERA 3100 oder gleichwertig mit Schlüsseln sowie Sicherungskarte. Gruppenschlüssel je Wohnungseinheit als Profilzylinder, z. B. GERA 3100 oder gleichwertig mit Schlüsseln in geschützter Profilsérie sowie Sicherungskarte.

Hausbriefkastenanlage, z.B. FA – 01, Watzka Metallwaren GmbH, oder gleichwertig, mit Funktionskasten für Sprechfeld und Klingeltaster.

8. Außenanlagen

8.1. Grünanlagen

Auf dem Grundstück werden ausreichend Bäume und Büsche (einheimische Gehölze), entsprechend dem genehmigten Freiflächenplan gepflanzt. Zuwegungen werden mit Betonverbundsteinen, rechteckig, befestigt. Die Vegetationsflächen erhalten einen Oberboden mit Raseneinsaat bzw. werden gärtnerisch gestaltet.

8.2. Müllplatz

Der Müllplatz wird gem. Planung erstellt.

8.3. Fahrradabstellplätze

Für Fahrräder sind ausreichend Abstellmöglichkeiten vorhanden (siehe Plan des Architekten), die entsprechend der Planung ausgeführt werden.

8.4. Beleuchtung

Die Zugänge und Außenanlagen erhalten eine ausreichende Beleuchtung nach den derzeit gültigen VDE-Richtlinien und den Vorschriften der örtlichen Genehmigungsbehörden und Elektroplanung.

9. Sonstiges

9.1. Fluchtwege

Die Fluchtwege und deren Beschilderung werden entsprechend der Baugenehmigung und nach Maßgabe der örtlichen Feuerwehr erstellt.

9.2. Brandschutz

Entsprechend der gültigen Brandschutzbestimmungen.