

Die Baubeschreibung

Bauvorhaben: Wohnen & Arbeiten an der Bliespromenade in Neunkirchen

3. – 6. Obergeschoss: Wohnen

Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden in das vorhandene System eingeleitet.

Fundamente und Gründungen

Nach den statischen Erfordernissen und aufgrund der statischen Berechnungen des vorhandenen Gebäudes, sowie den Ermittlungen für die Aufstockung.

Decken

Die Stahlbetondecken über dem Unter- & Erdgeschoss sowie dem 1. & 2. Obergeschoss bestehen bereits.

Die Decken über dem 3. – 5. Obergeschoss werden als Stahlbetondecken nach statischen Erfordernissen ausgeführt. Die Deckenuntersicht wird gespachtelt und gestrichen.

Außenwände

Die Außenwände in den vorhandenen Geschossen (UG-2.OG) bestehen aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen.

Im 3.- 6.OG werden die Außenwände nach statischer Erfordernis in Mauerwerkskonstruktion ausgeführt.

Innenwände

Die Innenwände bestehen aus Gipskartonplatten mit Ständerwerk, Oberflächengüte in Qualitätsstufe Q2, aus Vollgipssteinen oder aus Kalksandsteinen, bzw. aus Porenbeton.

Die Wohnungstrennwände und Flurwände werden als Leichtbauwände (Vollgipssteine), bzw. aus Kalksandsteinen nach den geltenden Schallschutzanforderungen hergestellt.

Dacheindeckung

Das Gebäude erhält eine klassische Flachdachabdichtung mit Feuchteisolierung, Wärmedämmung und Kieseindeckung bzw. Dachterrassen.

Klempnerarbeiten

Es werden halbrunde, vorgehängte Rinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut.



Fensterarbeiten

Die Fenster sind aus Kunststoff. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten wärmege­dämmte Isoliergläser mit Lippendichtung entsprechend Energieeinsparungsverordnung ($U_w 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$), Fensterfarbe: weiß, Profil „SOFTLINE 70“, halbflächenversetzt mit Anschlagsdichtung innen und außen, 5-Kammersystem, 76 mm stark oder gleichwertig.

Hauseingangselement - Vorderseite

Hauseingangstürelemente in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenbehandelt, verglast, Seitenteil feststehend, Farbe: weiß.

Rollläden

Rollläden aus Kunststoffprofilen mit elektrischer Motorbedienung am Fenster und wärmege­dämmten Kastendeckeln. Farbe: weiß.

Heizungsanlage

Wärmeerzeugungsanlage

Die Heizungsinstallation wird gemäß Projektierung der Haustechniker und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Zum Einbau kommt eine Fernwärme-Kompaktstation. Die Anlage entspricht den Regeln der Technik, einschließlich aller notwendigen Armaturen, Zuleitungen und Sicherungseinrichtungen.

Die Wärmeerzeugungsanlage entspricht damit den gesteigerten Anforderungen eines Energieeffizienzhauses KfW 70 EnEV 2009. Durch den Einsatz der Fernwärme-Heizung werden auch die Anforderungen aus dem Erneuerbaren Energie Wärmegesetz (EEWärmeG) erfüllt.

Warmwasserversorgung

Jede Wohnung erhält eine über die Wärmeerzeugungsanlage gespeiste Frischwarmwasserstation, die das Warmwasser im Durchlaufprinzip erwärmt. Dadurch, dass kein Warmwasser bevorratet wird, erfüllt diese Anlage die hohen Anforderungen an Wasserhygiene nach der neuen Trinkwasserverordnung. Auf Grund eines speziellen Hydraulikkonzeptes arbeitet das System mit einer hohen Energieeffizienz und ohne elektrisches Nachheizen.

Heizflächen

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen über eine Festwertregelung in jeder Wohnung und eigener Pumpe. Die Einzelraumsteuerung wird durch Raumthermostate und dazugehörige Stellantriebe gewährleistet.

Rohrleitungen

Nach DIN-Vorschrift in Kunststoff oder Kupferrohrleitung. Die Wärmedämmung erfolgt nach der Energieeinsparverordnung 2009.

Heizkostenberechnung

Vorrichtungen für die Installation von Kalt- und Warmwasser-Wohnungszählern sind enthalten.

Vorrichtungen zur Berechnung der Heizkosten sind nicht enthalten. Die notwendigen

Verbrauchserfassungseinrichtungen (Wärmemengenzähler) in den Wohnungsstationen sind von der Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben bzw. anzumieten.



Sanitärinstallation

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kupfer- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt. Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (schallgedämmte Fallrohre entsprechend Schallschutz).

In der Küche werden die erforderlichen Anschlüsse für Spüle sowie ein Abfluss installiert.
Im Bad werden die erforderlichen Anschlüsse für die Waschmaschine installiert.

Sämtliche Wohnungen erhalten Vorrichtungen für die Installation von Kalt- und Warmwasser-Wohnungszählern, welche von der Hausgemeinschaft an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben bzw. anzumieten sind.

Sanitärobjekte im Bad (lt. Bauzeichnung)

WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte, Fabrikat Geberit oder gleichwertig.

Waschtisch 650 mm, weiß, und Waschtisch-Einhandmischer.

Wanne: Stahlbadewanne bzw. Acryl 1700/750/420 mm, weiß, mit Wannen-Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause.

Dusche: bodengleich, als geflieste Dusche 900/900 mm, mit Einhandmischer Aufputz mit Brauseschlauch und Handbrause im Bad.

Elektroinstallation

Die Leitungen werden nach DIN-Vorschrift, VDE-Richtlinien und nach Vorschrift des zuständigen Strom-Versorgungsunternehmers verlegt.

Zähleranlage: Der Zählerschrank erhält die notwendigen Zähler für die Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten und einen Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und die Allgemeinräume.

Der Hauptverteilerschrank mit den erforderlichen Stromzählerplätzen einschl. aller erforderlichen Absicherungen und Stromkreisanschlüssen sowie einem Potenzialausgleich.

Jede Wohnung erhält eine eigene UP-Unterverteilung innerhalb der Wohnung.
Ausführung des Schalterprogramms in Merten Atelier „Standard weiß“ oder gleichwertig.

Stromanschlüsse:

Wohnen/Essen	1 Schaltung mit Deckenbrennstelle nach Erfordernis. 8 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel 1 Telefonanschluss
Küche	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle 6 Steckdosen 1 Steckdose für Dunstabzugshaube 1 Herdanschluss



	1 Steckdose für Spülmaschine 1 Steckdose für Kühlschrank
Elternschlafz.	1 Wechselschaltung mit Deckenbrennstelle 5 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Kinderzimmer	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und 5 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Diele	1 Wechsel- oder Kreuzschaltung mit Deckenbrennstelle nach Erfordernis 1 Steckdose
Bad	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und außenliegendem Schalter mit Kontrolllampe 1 Anschluss für Spiegelleuchte 1 Steckdose 1 Steckdose für Waschmaschine (bzw. im WC)
Gäste-WC (wenn vorh.)	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und außenliegendem Schalter mit Kontrolllampe 1 Steckdose
Abstellraum (wenn vorh.)	1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle und außenliegendem Schalter mit Kontrolllampe
Dachterrassen/Loggien	1 Ausschaltung mit Wandbrennstelle und innenliegendem Schalter als Kontrolllampe 1 Steckdose mit Klappdeckel und innenliegendem Schalter mit Kontrolllampe Beleuchtungskörper im Außenbereich, den Dachterrassen und Loggien, werden nach Wahl des Bauträgers installiert
Heizraum	1 Ausschaltung auf Putz mit Langfeldleuchte 1 Steckdose auf Putz 1 Anschluss der Heizungsanlage
Die Kabelauflegung für Telefon oder evtl. Kabelanschluss erfolgt nach Antrag und Genehmigung durch die Telekom.	
Untergeschoss (TG)	Beleuchtung nach Vorgabe des Bauträgers
Treppenhaus	Tasterschaltung mit der notwendigen Anzahl von Schaltern und treppenhausautomatischen Deckenleuchten in notwendiger Anzahl nach Wahl des Bauträgers.

Hauseingang	1 Außenleuchte auf Putz mit Bewegungsmelder nach Wahl des Bauträgers 1 Türsprechanlage mit Kamera
Klingelanlage/Sprechanlage	Es wird eine Gegensprechanlage, mit Kamera, für jede Wohnung am Haupteingang installiert. Weiter wird ein Klingelknopf für jede Wohnung separat am Eingang installiert
Telefon/Antennenanlage	Je Wohnung wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Das Gebäude wird über Kabelanschluss versorgt.
Rollladenschalter	Jedes Fenster erhält einen elektrischen Rollladenantrieb mit Schalter (Einzelsteuerung) neben dem Fenster. Ausnahme: Kleinfenster, Kellerfenster

Innenputzarbeiten

Alle Innen- und Außenwände werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt oder sind Oberflächenfertig, Oberflächengüte in Qualitätsstufe Q2 hergestellt.

Außenputzarbeiten

Wärmedämmfassade entsprechend Energieeinsparungsverordnung mit Wärmedämmverbundsystem einschließlich Gewebearmierung. Als Oberputz wird ein Edelputz mit heller Oberflächenstruktur, nach Wahl des Bauträgers, angebracht.

Estrichlegearbeiten

Die Räume in den neuen Obergeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Trittschalldämmung. Gesamtaufbau der Konstruktion ca. 16 cm.

Fliesenbeläge

Hochwertige Wandfliesen in den Bädern (Materialpreis max. 30 €/m²) raumhoch. Bodenfliesen (Materialpreis max. 30 €/m²) einschl. Sockelfliesen im Flur, Küche, in den Bädern und im Abstellraum. Sämtliche Fliesen laut Mustervorlage.

Fußbodenbeläge

Die Bodenbeläge in allen Wohn- und Schlafräumen werden in hochwertigem 2- Schicht- Parkett Eiche, 10 mm, verklebt mit 4 mm Nutzschicht, nebst Sockelleisten ausgeführt (Materialpreis 35,- €/m²).

Fensterbänke

Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton. Außenfensterbänke aus Aluminium, anthrazit.

Treppen

Die weiterführenden, neuen Treppenanlagen in Stahlbetonmassivbauweise mit Fliesenbelag und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.



Innentüren

CPL - Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack oder Buche Dekor. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Fabrikat Prüm Türen oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 25 €/Stck). Die Wohnungseingangstüren werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 1 37 dB Rw (Prüfraum), Klimaklasse II, hergestellt, Farbe: weißlack

Maler- und Tapezierarbeiten

Die Maler- und Tapezierarbeiten sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung und somit bauseits auszuführen.

Die allgemeinen Räume werden soweit erforderlich weiß gestrichen. Das Treppenhaus erhält einen hellen Anstrich.

Garage

In der vorhandenen Garage im Untergeschoss werden zusätzliche Stellplätze hergestellt. Auf Grund des Zuschnitts werden die zusätzlichen Stellplätze mit Hilfe von verschiebbaren Parkpaletten (Fabrikat Nussbaum o. gleichwertig) geschaffen. Weiter erhält das Parkgeschoss notwendige Leuchten über einen Bewegungsmelder. Die Wände werden nicht verputzt und erhalten einen weißen Anstrich. Die Garagenzufahrt wird neu geschaffen und mit einem Tor gesichert. Das Garagenzufahrtstor wird mit E – Antrieb (Öffnung & Schließung über einen Handsender pro Nutzungseinheit (Stellplatz) & Schlüsselschalter am Tor).

Lift

Das Gebäude weist einen Lift im öffentlichen Erschließungskern auf, dessen Stationen auf die neu erstellten Geschosse erweitert werden. Jedes Geschoss (Untergeschoss - 6.Obergeschoss) ist somit über den Lift erreichbar.

EnEV – der Neubauteil (3.-6.OG)

Das Neubaugebäude wird durch entsprechende Konstruktionen und Auswahl der Materialien mindestens entsprechend den Anforderungskriterien der KfW als Energieeffizienzhaus 70 und der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden nach EnEV 2009 in der zum Zeitraum der Erteilung der Baugenehmigung gültigen Fassung erstellt. (Energieeinsparverordnung – EnEV).

Briefkastenanlage

Zentrale Briefkastenanlage wird ggf. nach Absprache mit der Stadt in den Hauseingängen wandhängend eingebaut.

Dachterrassen/Loggien

Die Dachterrassen/Loggien erhalten Glasgeländer lt. Architektenzeichnung. Umlaufend werden verzinkte Abflussrinnen oder bei Ausführung einer Attika ein Ablauf mit Notüberlauf angebracht. Der Bodenbelag besteht aus 40 x 40 cm großen Betonplatten (z.b. „Kann: Fiori“) auf Stelzlager.



Änderungen

Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch keine Qualitätsminderung eintritt. Die farbliche Gestaltung erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3% der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstige Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Sonstiges

Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!

