

BAUBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau Mehrfamilienwohnhäuser Seeburgstraße 38/ Sternwartenstraße 35, in 04103 Leipzig

Datum: 30. Juni 2017

Bearbeiter: GW/IB

1. Präambel

1.1 Vorbemerkungen

2. Rohbau, Fassade, Fenster und Hauseingangstüren/ Durchfahrtstüren

2.1 Erdarbeiten und Gründung

2.2 Wände und Decken

2.3 Dachkonstruktion

2.4 Ausbildung der Fassade

2.5 Fenster, Fenstertüren und Außenjalousien

2.6 Hauseingangstüren/ Durchfahrtstüren

3. Technik

3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten

3.2 Sanitärinstallation

3.3 Sanitärausstattung

3.4 Lüftungsinstallation

3.7 Elektroausstattung

3.8 Aufzüge

4. Ausbauarbeiten

4.1 Estrich, Decken, Innenputz und Trockenbau

4.2 Bodenbeläge

4.3 Wandbeläge

4.4 Malerarbeiten

4.5 Innentüren

4.6 Treppenhaus

4.7 Abstellräume

4.8 Endreinigung

5. Erschließung und Außenanlagen

5.1 Zugänge und Zufahrten

5.2 Balkone/ Loggien/ Terrassen

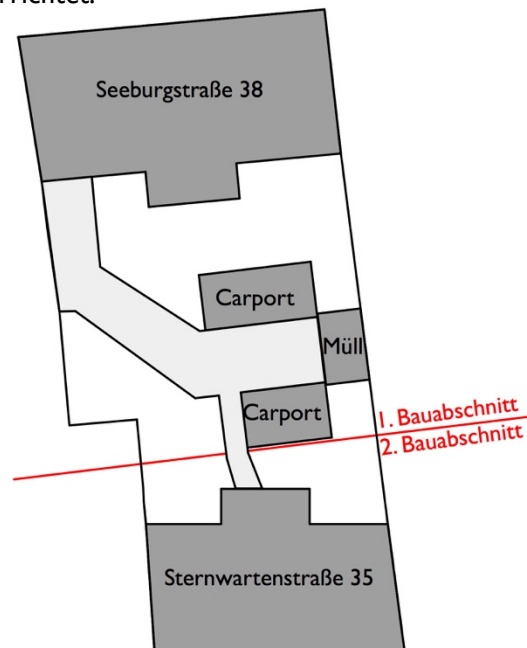
6. Bauüberwachung

7. Sonstiges

I. PRÄAMBEL

I.1 Vorbemerkungen

Bei dem Bauvorhaben werden 2 Wohnhäuser mit einer gemeinsamen Tiefgarage und einem Garten errichtet. Im 1. Bauabschnitt werden die gesamte Tiefgarage nebst Zufahrt, das Wohnhaus in der Seeburgstraße und der dazugehörige Garten (siehe nachstehende Skizze) errichtet. Im 2. Bauabschnitt wird das Wohnhaus in der Sternwartenstraße errichtet und der Garten komplettiert. Die Gebäude werden als Mauerwerksbau in atmungsaktiver Ziegelbauweise errichtet.



Die Vorzüge der Ziegelbauweise sind ausgesprochen vielseitig und beginnen bereits in der umweltschonenden Rohstoffgewinnung sowie der energiesparenden Herstellung. Ziegel ist ein 100%-iges Naturprodukt (Erde/Wasser/Feuer). Die Vorzüge liegen ferner in der Qualität einer verschleißfesten Bausubstanz, zudem erzeugen Ziegel ein optimales Raumklima durch hohe Speicherkapazität, bedingt durch ihre diffusionsoffene Oberfläche und bieten einen optimalen winterlichen und sommerlichen Wärmeschutz. Ziegel bieten Schutz vor Elektromog und einen guten Brandschutz. Im Gegensatz zu anderen, gut dämmenden Baustoffen entstehen zudem keine giftigen Dämpfe.

Das gesamte Bauvorhaben unterliegt der EnergieEinsparVerordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016).

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung.

Diese gilt vorrangig vor den Plänen und ausschließlich im Zusammenhang mit den Bauplänen.

Darüberhinausgehende Leistungen und Sonderwünsche werden nur ausgeführt, wenn sie schriftlich vereinbart sind und den Bauablauf nicht verändern.

Mit dem Käufer werden Planung und Baubeschreibung vor Abschluss des Vertrages individuell besprochen, die Ausstattung der Wohnung wird auf der Grundlage dieser Baubeschreibung bemustert.

In Grundrissen eingezeichnete Möblierungen sind nicht Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie des Kaufgegenstandes. Sämtliche über die Bau- und Ausstattungsbeschreibung hinausgehende Bau- und Einrichtungswünsche stellen Sonderwünsche des Kunden dar, die der gesonderten schriftlichen Vereinbarung und Vergütung bedürfen.

Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen.

Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausstattung mit Innenputz und Estrich in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße können nur annähernd sein, da sie aufgrund des genannten Maßstabs nur rechnerisch ermittelt werden können. Im Übrigen unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und der aktuellen Baunormen.

Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenverordnung WoFIV (vom 25. November 2003) ermittelt.

Sollten nachträgliche Änderungen der Pläne auf Wunsch des Käufers zur Reduzierung der Wohnfläche führen, geht dies nicht zu Lasten des Verkäufers.

Alle Bauausführungen erfolgen auf der Grundlage der anerkannten Regeln der Technik, der VOB Teil C (Stand 2016), der aktuell gültigen DIN- Vorschriften und sonstigen einschlägigen Bestimmungen, soweit vorgenannte Bestimmungen umsetzbar und anwendbar sind. Der Verkäufer behält sich vor, in dieser Baubeschreibung beschriebene Produkte aufgrund technischer Weiterentwicklungen und Erfordernissen sowie behördlicher Auflagen durch gleichwertige andere zu ersetzen.

Sofern von Baubehörden und/oder Förderstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich der Verkäufer technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade und des Lageplans vor.

Der Verkäufer darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen. Diese dürfen jedoch den Gesamtcharakter der Eigentumswohnungen nicht beeinträchtigen.

Gewährleistungsfristen regeln sich gemäß VOB (Stand 2016)

Die Fliesen-/ Dehnungsfugen (Silikonfugen) sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung!

2. ROHBAU, FASSADE, FENSTER UND HAUSEINGANGSTÜREN/ DURCHFAHRTSTÜREN

2.1 Erdarbeiten und Gründung

Alle Erdarbeiten werden nach DIN 18300 ausgeführt.

Das Gebäude wird auf einer Bodenplatte gemäß den Vorgaben der statischen Berechnung gegründet. Das Untergeschoß wird in wasserundurchlässiger Stahlbetonbauweise (WU-Beton) errichtet. Der Fundamenterrder wird nach VDE-Richtlinien ausgeführt.

2.2 Wände und Decken

Die Außenwände der Wohngeschosse werden aus Ziegelmauerwerk (nach EnEV-Nachweis) errichtet. Tragende Innenwände bestehen aus Planziegel, gefüllt mit Beton, nichttragende Innenwände aus Gipskarton-Ständerwänden mit Dämmungseinlage, malerfertig gespachtelt. Soweit statisch erforderlich, werden Teile der Außen- und Innenwände aus Stahlbeton (z.B. Untergeschoß, Erdgeschoß, etc.) hergestellt und Stützen oder Unterzüge eingebaut. Im EG wird aus statischen Gründen Außenmauerwerk in Kalksandstein hergestellt, mit vorgeblendeten Porotonziegeln als Wärmeschutz.

Die freistehenden Giebelwände werden aus Kalksandstein/ Stahlbeton hergestellt und erhalten ein WDVS gemäß EnEv und Brandschutz Anforderungen.

Im Sockelbereich erhalten die Wände eine Abdichtung und eine Perimeterdämmung.

Die Geschoßdecken werden als Stahlbeton- bzw. Spannbetondecken in der erforderlichen Stärke gemäß statischer Berechnung hergestellt.

2.3 Dachkonstruktion

Das Dach wird als Betonkonstruktion mit Gefälledämmung hergestellt. Die Dachfläche wird mit einer bituminösen Abdeckung oder mit Bahnen aus Kunststoff eingedeckt und erhält zur Verbesserung des sommerlichen Wärmeschutzes eine Kiesschicht. Das Dach der Tiefgarage wird in Stahlbeton ausgeführt, abgedichtet, gedämmt und z.T. begrünt.

2.4 Ausbildung der Fassade

Die moderne Fassadengliederung orientiert sich in Proportion und Rhythmus an den historischen Nachbargebäuden in Absprache mit dem Stadtplanungsamt und der Denkmalpflege.

2.5 Fenster, Fenstertüren und Außenjalousien

Alle Fenster und Fenstertüren werden aus Holz gefertigt. Das RAL-Gütezeichen für Holzfenster liegt der Qualität zugrunde.

Der Farbton der Fenster erfolgt nach dem Farbkonzept der Architekten.

Die Fenster und Fenstertüren im Hochparterre erhalten abschließbare Oliven.

Die Verglasung wird entsprechend der geltenden Wärmeschutzverordnung (EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016) eingebaut und alle Fenster straßenseitig im Hochparterre erhalten einen Außenraffstore.

Die Außenraffstores aus Aluminiumlamellen werden raumweise elektrisch betrieben.

Die Innenfensterbänke werden aus Holz gefertigt und erhalten einen Anstrich.

2.6 Hauseingangstüren/ Durchfahrtstüren

Die straßenseitig angeordneten Hauseingangstüren werden als stabile, zum Teil verglaste Holzelemente mit folgender Ausstattung ausgeführt: Oberfläche lasiert, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, zwei verstellbare, wartungsfreie Qualitätsbänder, Sicherheitsschloss, innen Türdrücker, außen Knauf oder Drücker aus Metall oder Holz.

Das Objekt wird mit einer zentralen Schließanlage versehen.

Die Einfahrtstore Seeburg-/ Sternwartenstraße werden als funkgesteuerte Tore aus Metall mit einer dem Erdgeschoß angepaßten Gliederung eingebaut. Der Anstrich erfolgt nach Farbkonzept der Architekten.

Die Hausnummern werden als Gestaltungselemente der Fassade (aus Metall oder Holz) im Bereich der Hauseingangstüren angebracht.

3. TECHNIK

3.1 Entwässerung und Spenglerarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden entsprechend den Planungsunterlagen und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt.

Die Leitungen werden an das öffentliche Netz angeschlossen.

Schmutzwasserleitungen außerhalb des Gebäudes bestehen aus PVC-KG-Rohr. Alle Schmutzwasserleitungen im Gebäude werden als Kunststoff-Rohrsystem hergestellt und mit einem direkten Lüftungsanschluss über Dach nach DIN 1986, DIN EN 12056 ausgeführt. Anschlussleitungen der sanitären Objekte an die Fallstränge bestehen aus PE-Hart-Rohr.

Die Gebäude erhalten einen Abwasseranschluss an die kommunalen Abwasseranlagen als Mischsystem. Innerhalb des Gebäudes wird das neue Abwassersystem als Trennsystem mit separaten Leitungen für Schmutzwasser und Regenwasser ausgeführt. Die Schmutzwasserleitungen in den Wohnungen werden aus schallgedämmten Kunststoffrohren hergestellt, bei Notwendigkeit durchgehend schallisoliert, Abwasser-Falleitungen und -Sammelleitungen aus Kunststoff-Schallschutzrohren (z.B. GEBERIT Silent-dB-20).

Die Dachentwässerung erfolgt nach DIN und Flachdachrichtlinien. Für Regenwasserleitungen wird PVC-KG-Rohr eingesetzt. Wandanschlüsse, Abdeckungen und Verwahrungen werden in Titanzink ausgeführt.

3.2 Sanitärinstallation

Der Trinkwasser-Hausanschluss mit Hauseinführung und die Rohrleitung zum Hausanschlussraum im Untergeschoß des Wohnhauses Seeburgstraße 38 werden durch die Kommunalen Wasserwerke Leipzig GmbH errichtet. Der Hausanschluss erhält einen rückspülbaren Filter und Druckminderer.

Die Wohnungen werden zentral über die Heizungsanlage mit einer Frischwasserstation einschließlich Heizwasserspeicher, Zirkulationsleitung und Umwälzpumpe mit Warmwasser versorgt.

Die Verteil- und Steigleitungen für Trinkkalt- und -warmwasser bestehen aus DVGW-zugelassenem Edelstahlrohr mit Pressfittingverbindungen. Die Wohnungsverteilungen bestehen aus Kunststoff-Metall-Verbundrohren mit Pressfittingverbindungen. Die Strangabsperrventile werden im Untergeschoß angeordnet. Jede Wohnung bzw. Wohnungssanitärbereich erhält Absperrventile und Passstücke für Wasserzähler für Kalt- und Warmwasser.

Verbrauchserfassung für Warmwasser und Kaltwasser an jedem Steigstrangabgang in den Wohnungen nach Planungsvorgabe, Wasserzähler werden geleast.

Hinweis: Die Wasserzähler sind eichpflichtig und müssen nach dem Gesetz über das Mess- und Eichwesen alle 5 Jahre ausgetauscht/ erneuert werden. Die Stromversorgung erfolgt über eine leistungsfähige „6-Jahres-Batterie“. Ein Austausch der eingesetzten Batterien in digitalen Wasserzählern ist bis zu deren Austausch/ Erneuerung nicht notwendig. Die Kosten für den Austausch/ die Erneuerung der digitalen Wasserzähler sind Bestandteil des Leasingvertrages mit der Messfirma und gehören zu den umlagefähigen Kosten der Wasserversorgung.

Die Rohrführung nach den Wohnungszählern erfolgt im Fußbodenaufbau bzw. teilweise in der Zwischendecke der darunter liegenden Wohnung unter Beachtung des Brand- und Schallschutzes.

Die Rohrinstallation erfolgt unter Berücksichtigung folgender Ausführungsstandards:

- Rohrhalterungen und Rohrbefestigungen mit Einlagen aus hochelastischer Profilmasse,
- Decken- und Wanddurchführungen mit Brandschutzdurchführungen gemäß Musterleitungsanlagenrichtlinie (MLAR).

Hinweis: Die Warmwassererwärmungsanlage wird gemäß dem Arbeitsblatt W 551 – "Technische Maßnahmen zur Verminderung des Legionellenwachstums in Neuanlagen" des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs (DVGW) mit einer sog. Legionellenschutzschaltung ausgestattet, wonach der gesamte Inhalt der Warmwasseranlage einmal pro Tag auf mindestens 60°C erwärmt werden kann (thermische Desinfektion).

Die gesamte Anlage zur Warmwasserbereitung und -versorgung wird per Contractingvertrag von den Stadtwerken Leipzig gestellt. Auch alle Wasserzähler werden über eine Langzeitmiete von einem entsprechenden Dienstleistungsunternehmen bereitgestellt.

Hinweise: Im Untergeschoß sind die Ver- und Entsorgungsleitungen angeordnet. Deshalb können sich auch in Kellerräumen sowie Kellerabteilen, die zum Sondereigentum gehören, unter der Decke und vor Wänden verkleidete und nicht verkleidete Leitungen, Absperrventile sowie Reinigungsöffnungen befinden. Für Kontroll-, Reparatur- und Kundendienstarbeiten ist der Zugang jederzeit zu ermöglichen.

Warm- und Kaltwasserrohre: Rohrleitungen werden mit Mineralfaserschalen bzw. -matten, entsprechend der Energieeinsparverordnung Fassung 2016 gedämmt, Objektanschlussleitungen mit Weichschaum-Schlauchdämmung. In Schächten wird die Dämmung mit nicht brennbaren Mineralfaserschalen installiert, frei verlegte Kellerverteilungsleitungen (sichtbare Bereiche) erhalten zusätzlich einen Kunststoff-Schutzmantel. Falls aus Brandschutzgründen erforderlich (z. B. im Treppenhaus), erhalten die Rohrleitungen eine Ummantelung aus verzinktem Stahlblech oder brandschutztechnisch zugelassene Abkofferungen.

3.3 Sanitärausstattung

Hinweise: Zu den sanitären Einrichtungsgegenständen, die Bestandteil der Wohnungen sind, gehören die aufgeführten und in den Plänen dargestellten Sanitärobjekte, inkl. Toilettenpapierrollenhalter und WC-Bürste, außer jedoch Kücheneinrichtungen und die dazu gehörenden Kühlschränke. Spülen und Geschirrspüler gehören ebenfalls nicht zur Ausstattung. Deren Einzeichnung in den Plänen dient nur dem Nachweis, dass die Küche so eingerichtet

und die Geräte an dieser Stelle eingebaut werden können. Auch nicht zum Leistungsumfang gehören Waschmaschinen und Wäschetrockner. Die Darstellung in den Plänen dient nur zum Stellplatznachweis. In einigen Küchen, Bädern, Gästebädern und WC's können die nach VDI 6000 Blatt I empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- und Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen nicht in allen Fällen eingehalten werden. Durch die verschiedenen Materialien, aus denen die Einrichtungsgegenstände bestehen (Email – Keramik – Kunststoff), können auch bei gleicher Farbwahl geringfügige Farbabweichungen auftreten.

Nachfolgend beschriebene Sanitärobjekte für Bad, Duschbad und WC kommen zur Ausführung, Normalfarbe alpinweiß. Es bleibt vorbehalten, gleichwertige Sanitärausstattung anderer Markenfabrikate einzubauen.

Armaturen: Markenfabrikat Grohe, Serie Essence oder gleichwertig, als Einhand-Mischbatterien für Kalt- und Warmwasser, mit Einzelabsicherungen, mit festem Gussauslauf, verchromt; Armaturengruppe Geräuschkategorie I nach DIN 4109.

Klosett und Spülkasten: Wandhänge-Tiefspül-Klosett aus Kristallporzellan mit passendem Kunststoffstuhlsitz und –deckel mit Absenkautomatik, Markenfabrikat Duravit, Serie Starck 3, oder gleichwertig, mit Tauwasser gedämmtem Wandeinbau-Spülkasten, 6 Liter, mit senkrechter Abdeckplatte, Spültaste mit Sparfunktion, Markenfabrikat Grohe, Typ Skate Cosmopolitan, oder gleichwertig, Vorwandinstallation mit Trageelement.

Badewanne: Einbau-Badewanne aus Acryl, Markenfabrikat Duravit oder gleichwertig, 170 x 75 cm groß, mit Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie, Fabrikat Grohe Essence neu, oder gleichwertig, mit Luftsprudler und Schlauchbrausegarnitur, bestehend aus Handbrause Kunststoff verchromt, (passend zum Markenfabrikat der Armaturen), zwei Strahlarten, mit Brausehalter, Brauseschlauch.

Duschen: Bodengleich mit Bodeneinlauf, Einhand-Unterputz-Duscharmatur Grohe, Serie Essence neu, oder gleichwertig, Oberflächen Chrom, Kopfbrause Grohe, Typ Rainshower, oder gleichwertig, Oberflächen Chrom, mit Handbrause, mit Ganzglasduschabtrennung aus Klarglas.

Waschtische: Porzellanwaschtisch Duravit, Serie Vero (alternativ Fab. Scarabeo, Serie Thin Line oder runder Einbauwaschtisch) oder gleichwertig, Waschtisch mit Hahnloch aus Kristallporzellan, mit Überlauf, ohne Halbsäule, mit Einhand-Mischbatterie, Grohe, Serie Essence, oder gleichwertig.

Waschmaschinenanschluss: Unterputz-Waschgeräte-Siphon, verchromte Abdeckplatte, kombiniert mit Waschgeräteauslaufventil und Abwasserschlauch-Anschlussstück.

Spültischanschluss: Kalt- und Warmwasseranschlüsse (verchromte Eckventile, für Kaltwasser Doppelleckventil) und Abwasseranschluss am Steigstrang in Fußbodennähe für die Küchenspüle vorbereitet, Verzugsmöglichkeit hinter der Küchenmöblierung (Abwasseranschluss für Geschirrspüler über den Siphon der Spüle durch Küchenbauer). Es werden nur Armaturen mit Prüfzeugnis der Armaturengruppe I (geräuscharm) und DVGW-Zulassung eingebaut.

Gartenwasseranschluss: Das Gemeinschaftseigentum erhält ein verchromtes frostsicheres Gartenwasserventil (Wasserhahn), selbst entlüftend zur Bewässerung der Freianlagen einschließlich Zählleinrichtung, entleer- und abschließbar, mit separater Verbrauchserfassung.

Die Terrassen der Wohnungen WE 1, 2, 3, 16, 17, 18, 19, 20 erhalten jeweils eine Außenwasserzapfstelle mit frostsicherem Außenventil. Die Dachterrassen der Wohnungen WE 33, 34 erhalten jeweils zwei.

Haustechnikraum (im Untergeschoß der Seeburgstraße 38): Ausgussbecken, Einhebel-Armatur Kalt- und Warmwasser.

3.4 Lüftungsinstallation

Bäder, Gäste-WCs und Hauswirtschaftsräume ohne Fenster erhalten Einzelraumventilatoren zur normgerechten Abführung belasteter Luft gemäß DIN 18017-3. Die Einzelraumventilatoren erhalten eine feuchtgesteuerte Regelung für die Grundlast und eine schaltbare Intensivlüftungsfunktion. Die Nachström-/ Zuluftöffnungen werden durch Türunterschnitte oder Lüftungsgitter in Türen und durch Fugenlüfter in den Fenstern realisiert. Die Anzahl und Größe der Nachströmöffnungen und Fugenlüfter werden entsprechend DIN 1946-6 „Wohnungslüftung“ für freie Lüftung bestimmt.

Hinweis: Um einen ausreichenden Zuluftvolumenstrom in den Aufenthalts- und Schlafräumen gewährleisten zu können, werden in den Fenstern entsprechend DIN 1946-6 Zuluftöffnungen (Fugenlüfter) integriert.

Die Lüftung dient zur Sicherstellung des Bautenschutzes (Feuchteschutzes) unter üblichen Nutzungsbedingungen. Sie ersetzt die Fensterlüftung nicht, die bei Anwesenheit der Nutzer und insbesondere zum Abbau von Lastspitzen bei erhöhtem Feuchteanfall (z. B. durch Kochen, Baden, Wäschewaschen, bei einer Party bzw. auch durch die Abgabe von Baufeuchte an die Raumluft während der Nachtrocknung des Gebäudes) erforderlich ist. Der Wohnungsnutzer muss deshalb eine ausreichende Fensterlüftung gewährleisten (z. B. möglichst über regelmäßiges Quer- oder Stoßlüften).

Die Mündungen der Fallstrangbelüftungsleitungen von Sanitär-Schmutzwasser-Falleleitungen halten die Mindestabstände zu Fenstern, Dachterrasse und dergleichen ein. Trotzdem sind bei ungünstiger Witterung Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen.

Küchen/ Küchenbereiche in Wohnungen erhalten einen Elektroanschluss im Herdbereich zur Montage von nutzerseitig bereitzustellenden und zu montierenden Herdumlufthauben mit Aktivkohlefilter, ohne Außenluftanschluss.

3.5 Heizungsinstallation

Das Gebäude erhält einen Fernwärmehausanschluss mit indirekter Fernwärme-Kompaktstation im Technikraum des Untergeschosses Seeburgstraße 38. Die Stadtwerke Leipzig werden im Rahmen eines Contracting-Vertrages die Fernwärme-Kompaktstation errichten und inkl. Wartung betreiben. Die Fernwärme-Kompaktstation erhält eine sicherheitstechnische Ausstattung mit Membranausdehnungsgefäß sowie einen zentralen Heizungsverteiler mit drei Heizkreisen. Neben der Fernwärme-Kompaktstation liefern und betreiben die Stadtwerke Leipzig im Rahmen des Contracting-Vertrages auch die Frischwasserstation zur zentralen Warmwasserbereitung.

Die Heizungsverteilerleitungen sowie die Steig- und Anbindeleitungen werden in einem Rohrsystem mit Pressfitting-Verbindungen hergestellt.

Entsprechend EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016 werden die Heizungsvolumenströme durch Strangregulierungsventile im Strang und an den Heizkreisverteilern gesteuert und hydraulisch abgeglichen.

Die Wärmeverteilung erfolgt je Wohnung mit je einem zentralen Unterputzverteiler, einschließlich einzeln regelbarer Fußbodenheizkreise (Anzahl entsprechend Wohnungsgröße) und zugehörigen Heizleitungen, als Flächenheizung im Fußbodenaufbau verlegt. Die verbrauchten Wohnungs-Wärmemengen werden über je einen Wärmemengenzähler in Wohnungsverteilungskästen erfasst. Die Fußbodenheizung wird in allen Wohnräumen, Bädern und Küchen installiert. Die Dimensionierung der Fußbodenheizung erfolgt raumweise mit Auslegungsraumtemperaturen nach DIN EN 12.831, Beiblatt I entsprechend dem festgelegten Oberbodenmaterial (offene Küchen werden ohne eigenen Heizkreis ausgeführt, ebenso Flure, wenn durch die durch den Flur verlaufenden Leitungen bereits die erforderliche Raumtemperatur erreicht wird). Zusätzlich werden an Außenwänden vor Außenfenstern 80 cm breite Randzonen mit einem 10 cm Verlegeabstand vorgesehen. Die Raumtemperaturregelung der Fußbodenheizung erfolgt mittels Raumtemperaturfühler und elektrischen Kleinmotoren in den Verteilerschränken. Alle Wärmezähler werden per Langzeitmiete über einen Drittanbieter bereitgestellt. Die Kosten für die Wartung der Wärmezähler sind Bestandteil des Mietvertrages des Drittanbieters.

In den Bädern werden zusätzlich zur Fußbodenheizung weiß beschichtete Niedertemperatur-Handtuchhalter-Heizkörper mit Thermostatventil einschließlich -kopf und Entlüftungsventil an die Fußbodenheizung angeschlossen.

Die Rohrinstallation erfolgt unter Berücksichtigung folgender Ausführungsstandards:

- Rohrhalterungen und Rohrbefestigungen mit Einlagen aus hochelastischer Profilmasse,

- Decken- und Wanddurchführungen mit Brandschutzdurchführungen gemäß Musterleitungsanlagenrichtlinie (MLAR).
- Wand- und Deckendurchführungen gemäß DIN 4109, gegen Schallübertragung gedämmt,
- Fixpunkte mit Gummi-Metall-Dämpfern,

Heizungsrohrleitungen werden mit Mineralfaserschalen bzw. -matten entsprechend EnEV 2014 mit Verschärfung ab 2016 gedämmt. In Schächten wird die Dämmung mit nicht brennbaren Mineralfaserschalen installiert, frei verlegte Kellerverteilungsleitungen (sichtbare Bereiche) erhalten zusätzlich einen Kunststoff-Schutzmantel. Falls aus Brandschutzgründen erforderlich (z. B. im Treppenhaus), erhalten die Rohrleitungen eine Ummantelung aus verzinktem Stahlblech oder brandschutztechnisch zugelassene Abkofferungen.

3.6 Elektroinstallation

Der Hauselektroanschluss wird durch die Stadtwerke Leipzig bis zum Hausanschlusskasten im Hausanschlussraum des Untergeschosses hergestellt. Die Verbrauchsmesseinrichtungen für die einzelnen Wohnungen und Allgemeinbereiche werden in einem zentralen Zählerschrank installiert. In diesem Zählerschrank ist auch die Unterverteilung für Gemeinschaftsanlagen integriert. Jede Wohnung erhält in diesem Zählerschrank einen separaten EVU-Zähler und einen kombinierten Leitungsschutz-/ FI-Schalter für den der Wohnung zugeordneten Abstellraum im Untergeschoss. Die Allgemeinverteilung versorgt allgemeine Anlagen, wie Beleuchtung Treppenhäuser, Tiefgarage, Flure und Hausanschlussräume, Heizungsanlage, Gegensprechanlage, Antennenanlage usw. Die Aufzugsanlage erhält einen eigenen Zähler zur separaten Stromzählung.

Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Unterverteiler mit Leitungsschutzschalter und Fehlerstromschutz-schaltern entsprechend der Wohnungsgröße.

Separate Stromkreise erhalten Waschmaschine, Trockner, Geschirrspülmaschine und Herd. Die Stromkreisaufteilung erfolgt entsprechend Wohnungsgrundriss, entsprechend DIN 18015 und mit einer Platzreserve von 20% im Verteiler.

Die Kabelführung erfolgt vertikal auf Steigtrasse, auf Kabelführungssystemen und in Schächten, horizontal im Untergeschoß auf Kabeltrassen mit Trennstegen zur Minimierung der Störbeeinflussung von Stark- und Schwachstrominstallation. Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Leitungsverlegung Unterputz und auf der Rohdecke.

Ausstattungsgegenstände in den Wohnungen: Schuko-Steckdosen und Schalter Markenfabrikat Gira E2 oder gleichwertig, Farbe reinweiß.

Erdung und innerer Blitzschutz:

Das Gebäude erhält eine Fundamenterderanlage nach DIN 18014 und DIN VDE 0100-410.

Der innere Blitzschutz wird durch Überspannungsschutzmodule (Kombi-Ableiter) im Zählerschrank sowie durch die Hauptpotentialausgleichsschiene (verbunden mit dem Fundamenterder) im Hausanschlussraum und durch die Erdung metallischer Einbauten, wie Elektroanlagen, Aufzugsanlage, Stahlstützen usw. realisiert. Zusätzlich erfolgt ein Schutzpotentialausgleich durch Erdung leitfähiger Rohr- und Lüftungskanäle sowie durch den örtlichen Potentialausgleich in den Bädern.

In den Unterverteilungen der Wohnungen werden Überspannungsschutzmodule vorgesehen.

Schwachstromanlage:

Die Gegensprechanlage wird mit einer Innensprechstelle mit Videofunktion je Wohnung neben der Wohnungseingangstür, einer Außensprechstelle mit Klingeltastern im Bereich der Hauseingänge sowie im Treppenhaus bzw. Vorfluren neben den Wohnungstüren mit einem weiteren Klingeltaster mit Namensfeld aufgebaut.

Antenne:

Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Anschluss an das öffentliche Breitbandkabelnetz. Die hausinterne Verteileranlage wird als Sternnetz mit Verkabelung ausgeführt. Je Wohneinheit wird eine Zuleitung vom Hausanschluss bis in die Wohnung geführt und als Sternnetz in die einzelnen Räume verteilt. Eine Dose für TV-Anschluss wird in jedem Wohn-, Schlaf- und Gäste-/ Kinder-/ Arbeitszimmer vorgesehen. Die Ausführung dieser Anschlussdosen ist passend zum Schalterprogramm.

Telefonanlage:

Das Gebäude erhält im Hausanschlussraum einen Anschluss an das öffentliche Schwachstromnetz. Je Wohneinheit wird eine Zuleitung vom Hausanschluss bis in die Wohnung geführt und mit der zentralen Wohnungs-Telefonanschlussdose verbunden. Die Ausführung dieser Anschlussdosen ist passend zum Schalterprogramm.

Brandmeldeanlage:

Zum Schutz von Leben und Gesundheit wird der Einbau batteriebetriebener Rauchmelder, zertifiziert nach DIN 14604, in alle Wohn- und Schlafräumen vorgesehen. Alle Rauchmelder werden per Langzeitmiete über einen Drittanbieter bereitgestellt. Die Kosten für die Wartung der Rauchmelder sind Bestandteil des Mietvertrages des Drittanbieters.

3.7 Elektroausstattung

Jede Wohnung erhält eine Klingel/ Wechselsprechanlage mit Videofunktion.

Hinweis: Ausstattung an Stromkreisen, Leuchten-Auslässen, Schaltern, Schuko-Steckdosen und Leuchten in teilweiser Abweichung von DIN 18015-2. Die Ausstattung erfolgt wie in den Punkten zuvor und nachfolgend angegeben.

Wohnzimmer: 1 Serienschalter
 1 Dreifachsteckdose neben der Antennendose
 3 Zweifachsteckdosen
 1 Einfachsteckdose
 Decken- bzw. Wandleuchten-Auslässe, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung
 1 Antennenanschluss
 1 Multimediadose (RF/TV/Daten)

Schlafzimmer: 2 Wechselschalter
 2 Zweifachsteckdosen
 2 Einfachsteckdosen
 Decken- bzw. Wandleuchten-Auslässe, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung
 1 Antennenanschluss

Kinder-/ Arbeits-
Gästezimmer: 1 Lichtschalter
 3 Zweifachsteckdosen
 1 Einfachsteckdose
 Decken- bzw. Wandleuchten-Auslässe, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung
 1 Antennenanschluss

Küche: 1 Serienschalter
 4 Doppelsteckdosen

I Steckdose für Abzugshaube
Separate Stromkreise für:
I Steckdose für Kühlschrank
I Steckdose für Geschirrspülmaschine
I Herdanschlussdose
Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung

Bad:
I Serienschalter
I Doppelsteckdose je Waschtisch
Ggf. gemäß Planung:
Separate Stromkreise für:
I Steckdose für Waschmaschine
I Steckdose für Trockner
Wandleuchten im Spiegelbereich entsprechend Planung
I Bad-Radio, Fab.: Gira, Typ UP-Radio RDS, weiß
Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung

WC/Duschbad:
I Serienschalter
I Steckdose am Waschtisch
Wandleuchte im Spiegelbereich entsprechend Planung
Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung
Ggf. gemäß Planung:
Separate Stromkreise für:
I Steckdose für Waschmaschine
I Steckdose für Trockner

Flur:
I Wechselschalter oder Tasterschaltung
I Doppelsteckdose
Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung

*Balkone/Loggien/
Terrassen:*
I Balkonleuchte
I Außensteckdose schaltbar

Kellerabteile:
I Wand- oder Deckenleuchte (Schiffsarmatur), Aufputz verkabelt
I Schalter
I Feuchtraum-Steckdose mit Leitung zum Wohnungszähler

HWR:
I Lichtschalter
I Zweifachsteckdose
Downlights, Anzahl und Anordnung entsprechend Planung
Separate Stromkreise für:
I Steckdose für Waschmaschine
I Steckdose für Trockner

Hinweise: Diese Beschreibung bildet die Grundlage für die Entwurfsplanung Elektro. Soweit notwendig, erfolgt in den Elektroplänen eine Anpassung an den Wohnungszuschnitt. Die Installationszonen entsprechend DIN VDE 18015 sind einzuhalten. In den Schlafräumen werden keine beleuchteten Schalter eingesetzt. Für die Regelung der Fußbodenheizkreise werden Raumthermostate aus dem Schalterprogramm eingesetzt. Soweit möglich, werden die Thermostate über dem Lichtschalter an der Tür installiert. Die Anordnung der Deckenleuchten erfolgt entsprechend der Tischanordnung des Einrichtungsvorschlages oder mittig im Raum.

Ausstattungsgegenstände in Gemeinschaftsräumen:

*Treppenhaus, im Hauseingangsbereich, im Vorraum bzw. gemeinschaftlichen Gängen Wandleuchten/ Deckenleuchten, Ausführung in Abstimmung mit den Architekten
Ansteuerung über Bewegungsmelder,
ein Schalterplatz pro Geschoß im Treppenhaus umschaltbar auf Dauerlicht.*

*Kellergeschoß, Tiefgarage, sonstige Kellergänge, Carports, Fahrrad- und Müllraum,
Beleuchtungskörper
Anzahl nach Elektroplanung,
geschaltet über Bewegungsmelder.*

*Außenraum Pollerleuchten:
Anzahl nach Elektro- und Freiraumplanung
geschaltet über Bewegungsmelder.*

*Technikräume
Feuchtraum-Leuchten mit Leuchtstofflampen und Schalter.*

3.8 Aufzüge

Jedes Wohnhaus erhält einen Aufzug gemäß den Vorgaben der Sächsischen Bauordnung. Die Ausstattung erfolgt nach Farb-/ Materialkonzept der Architekten.

4. AUSBAUARBEITEN

4.1 Estrich, Innenputz und Trockenbau

Es wird ein schwimmender Estrich eingebracht. Die Verlegung des Heizestrichs in den Wohnungen erfolgt auf einer dem Wärmeschutznachweis und Schallschutznachweis entsprechenden Dämmung.

Der Innenputz wird in Qualität Q II ausgeführt.

Nichttragende Innenwände, Installationswände, Vorsatzschalen und Schächte werden in Trockenbauweise ausgeführt.

4.2 Bodenbeläge

Alle Wohnräume, die keinen Fliesenbelag erhalten, werden mit Echtholzparkett, Eiche naturell, ausgestattet. Es kommt ein Fabrikat zur Ausführung, das für Fußbodenheizung geeignet ist, Zweischichtparkett mit einer Nutzschicht von ca. 3,6 mm.

Die Oberfläche kann sowohl lackiert, als auch geölt ausgeführt werden.

In den Küchen kommt nach Wahl des Käufers Parkett oder Fliese zum Einsatz.

Bäder, WCs und HWR erhalten einen Fliesenbelag.

Entsprechende Fliesenmuster können eingesehen werden. Es wird ein Materialpreis ohne Verlegung von 30,- Euro incl. 19% MwSt. pro m² zugrunde gelegt.

4.3 Wandbeläge

Wandfliesen werden nach Architektenplanung im Spritzwasserbereich der Küchen, Bäder und WCs eingesetzt.

Entsprechende Fliesenmuster können eingesehen werden. Es wird ein Materialpreis ohne Verlegung von 30,- Euro incl. 19% MwSt. pro m² zugrunde gelegt.

4.4 Malerarbeiten

In allen Wohnräumen werden Wände und Decken mit hellen Dispersionsfarben gestrichen.

4.5 Innentüren

Alle Innentüren in den Wohnungen werden als Röhrenspannelemente mit folgender Ausstattung ausgeführt: Oberfläche gestrichen, dreiseitig umlaufende Gummidichtung, Holzzarge, Bundbartschloss, Türdrücker mit Rosetten oder Langschild. Bäder und WCs erhalten eine WC-Verriegelung.

Die Innentüren der Technik-, Neben- und Abstellräume werden als Stahltüren mit den erforderlichen Brandschutzanforderungen mit Anstrich ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden wie folgt ausgeführt: Vollspantürblatt, mit Dreifach-Verriegelung, Aushebelschutz Stahlzarge, furniertes Türblatt mit Spion, Brandschutzanforderung gemäß Brandschutzgutachten, zwei verstellbare wartungsfreie Qualitätsbänder, Sicherheitsschloss.

4.6 Treppenhaus

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen und glatter, gestrichener oder lasierter Untersicht hergestellt. Tritt- und Setzstufen werden mit einem Fliesenbelag, Naturstein- oder Betonwerksteinbelag versehen.

Treppengeländer werden als gestrichene Stahl-Stab-Geländer mit Holzhandlauf eingebaut.

Die Wände werden verputzt und gemäß Farbkonzept der Architekten gestrichen.

Das Treppenhaus erhält eine Rauchableitungsöffnung gemäß Brandschutzgutachten.

Ausreichend Beleuchtungskörper werden vorgesehen.

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage installiert.

4.7 Abstellräume

Der Fußboden der im Untergeschoss liegenden Abstell- und Technikräume wird mit einem wischfesten Anstrich auf Beton, die Trennwände werden als Metalllamellenwände ausgeführt.

4.8 Endreinigung

Die Wohnungen werden im gereinigten Zustand (Bauendreinigung) übergeben.

5. ERSCHLIEßUNG UND AUßENANLAGEN

5.1 Zugänge und Zufahrten

Die Herstellung der Freiflächen erfolgt nach Maßgabe der genehmigten Erschließungs- bzw. Außenanlagenplanung. Hierbei hat sich während des Genehmigungsprozesses der Standort des Müllbereiches sowie der Carports in Abweichung zu den genehmigten Abgeschlossenheitsplänen gemäß dem Piktogramm zu den Bauabschnitten auf Seite 2 verändert.

5.2 Balkone/ Loggien/ Terrassen

Die Terrassenbeläge werden je nach Höhenlage mit Aufschüttung auf die vorhandenen Stahlbetonplatten aufgebaut. Die Balkon- und Loggienbeläge werden auf die vorhandene Stahlbetondecke Tiefgarage aufgebaut.

Die Entwässerung erfolgt nach den technischen Erfordernissen.

Der Oberbelag wird aus Lärchenholz mit Riffelbelag ausgeführt. Ausgenommen der Oberbelag der Hochparterre- Terrassen, dieser wird aus Betonwerkstein ausgeführt.

Die Loggien-/ und Dachterrassenbrüstungen werden geschlossen mit aufgesetztem Geländer, die Balkonbrüstungen in Metall ausgeführt und erhalten eine Beschichtung gemäß Farbkonzept der Architekten.

6. BAUÜBERWACHUNG

Das Bauvorhaben wird zusätzlich von einem öffentlich bestellten und vereidigten Gutachter begleitet.

7. SONSTIGES

In einem Neubau wird immer eine Baurestfeuchte vorhanden sein.

Bitte folgende Hinweise beachten:

- Regelmäßiges Stoßlüften aller Räume.
- Mobiliar mit ca. 4 cm Abstand zur Außenwand aufstellen (Luftzirkulation ermöglichen).
- Risse in Bauteilen und Putz, die aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften der Baustoffe entstehen sind kein Gewährleistungsmangel.
- Elastische Fugen sowie Anstriche sind laut Herstellerrichtlinien zu prüfen und zu pflegen.
- Dachentwässerungen, Terrassenabläufe und sonstige Abflüsse sind regelmäßig zu kontrollieren und zu reinigen.