

BV Comeniusstraße 22, Leipzig

BAUBESCHREIBUNG zum Neubau eines Wohngebäudes und Herstellung von 7 PKW-Stellplätzen

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienhauses nicht unterkellert mit insgesamt 5 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen (EG, 1-4. OG, 1. DG, 2. DG) in der Comeniusstr. 22 in 04315 Leipzig. Herstellung von 7 PKW-Stellplätzen auf dem hinteren Teil des Grundstückes, davon 3 mit einem Carport. Insgesamt werden 22 Eigentumswohnungen (WE) mit ca. 1.089 m² Wohnfläche sowie im EG 20 Kellerabteile auf dem insgesamt 690 m² großen Grundstück nach Energieeinsparverordnung EnEV hergestellt.

Der Zugang zum Grundstück und zum Treppenhaus erfolgt von der Comeniusstr. 22. Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über eine Durchfahrt. Das Grundstück ist baufrei, der Boden ist entsiegelt.

Der Antrag auf Baugenehmigung ist unter dem Aktenzeichen 63-2019-008175-VV-63.40-IEH beim Amt für Bauordnung und Denkmalpflege der Stadt Leipzig am 21.06.2019 eingegangen. Die Baugenehmigung liegt seit dem 30.09.2019 vor.

Bauherr:

Assoziation Bankum Lena IV GmbH & Co. KG, Zum Bahnhof 57a, 15806 Zossen

Vorbemerkung:

Maßgeblich für die Gestaltung und Ausführung sind die Baugenehmigung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik. Die Sonderwünsche des Erwerbers können bei der Bauausführung nicht berücksichtigt werden.

Für die Ausführung werden die gültigen DIN-Vorschriften, die zum Planungsstand gültige Energieeinsparverordnung sowie im Verhältnis zu den Werkunternehmen die allgemeinen und technischen Vertragsbedingungen für die Ausführungen von Bauleistungen in aktueller Fassung zugrunde gelegt. Änderungen des Grundrisses auf Wunsch des Erwerbers können nicht berücksichtigt werden.

Die Ausführung erfolgt allein auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung sowie dieser Baubeschreibung. Die Wohn- und Nutzflächen wurden nach den Rohbaumaßen auf Grundlage der Wohnflächenberechnung vom Architekturbüro Kirchhof erstellt. Maße, Wanddicken und Ähnliches können sich nachträglich, falls erforderlich, ändern. Die Balkone und Terrassen werden den Wohnflächen zu 50% hinzugerechnet. Die in den Planunterlagen dargestellten Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Gestaltungsvorschläge des Architekten dar. Diese sind unverbindlich und nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Materialwahl und Dimensionierungen werden entsprechend den statischen Berechnungen vorgenommen. Die jeweils gewählten Ausführungen erfüllen die Bestimmungen des Brand- und Wärmeschutzes. Die Wohnanlage erfüllt hohe Schallschutzanforderungen. Die Wohnungstrennwände, Treppenhauswände, Wohnungstrenndecken, Treppen und Treppenpodeste erfüllen die Anforderungen des erhöhten Schallschutzes nach VDI 4100 und DIN 4109. Alle übrigen Bauteile erfüllen den Mindestschallschutz nach DIN 4109.

Geringe Abweichungen in den technischen Einzelheiten und der Austausch von beschriebenen Materialien durch solche von gleichwertiger oder höherer Qualität während der Bauausführung bleiben vorbehalten. Gleiches gilt für Änderungen, die durch behördliche Auflagen entstehen bzw. notwendige Änderungen im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren oder aufgrund von Änderungen rechtlicher Bestimmungen, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung.

Grundstück:

Der Wohnung 01 im EG wird ein Gartenanteil (inkl. Terrasse) als Sondernutzungsrecht (SNR 101) zugewiesen. Die 7 Pkw-Stellplätze auf dem hinteren Teil des Grundstücks werden als Sondernutzungsrechte ausgebildet. Die Aufteilung des gesamten Objektes erfolgt nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz). Alle Ver- und Entsorgungsanschlüsse werden neu hergestellt und sind im Preis enthalten. Die Übergabepunkte für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen befinden sich im dafür vorgesehenen Technik-/ Hausanschlussraum im Erdgeschoss.

Die Abrechnung des Stromverbrauchs erfolgt direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen. Der individuelle Kalt-Warmwasser- und Heizungswärmeverbrauch wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Alle notwendigen Hausanschlusschächte sowie sonstige erforderliche Kontrollschächte auf dem Grundstück nebst Reinigungsöffnungen werden nach Bedarf errichtet.

Inhaltsverzeichnis:

1. Baubegleitendes Qualitätscontrolling
2. Gründung
3. Rohbau
4. Dachkonstruktion und Dachdeckung
5. Fassade
6. Balkone/Terrassen
7. Heizung
 - 7.1. Heizungsanlage
 - 7.2. Wärmeverteilung
8. Treppen im Gemeinschaftseigentum
9. Fußböden
 - 9.1. Konstruktion
 - 9.2. Fußbodenbeläge
 - 9.3. Balkone/Terrassen
10. Innenwände
11. Trockenbau
12. Fenster
 - 12.1. Fenster
 - 12.2. Rollläden
 - 12.3. Fensterbänke
13. Türen
 - 13.1. Innentüren
 - 13.2. Hauseingangstüren
 - 13.3. Wohnungseingangstüren
 - 13.4. Technik-/Gemeinschaftsräume
14. Malerarbeiten
 - 14.1. Innenwände
 - 14.2. Geschossdecken
 - 14.3. Treppenhaus
15. Fliesen
16. Sanitäranlagen
 - 16.1. Grundinstallation
 - 16.2. Gartenwasser
17. Sanitäre Einrichtungen
 - 17.1. Bäder
 - 17.2. WC's

18. Elektroinstallation

- 18.1. Stromversorgung allgemein
- 18.2. Klingel/Gegensprechanlage
- 18.3. Elektroausstattung
 - 18.3.1. Flur/Diele
 - 18.3.2. Küche
 - 18.3.3. Wohnen/Essen
 - 18.3.4. Arbeitszimmer/Kinderzimmer
 - 18.3.5. Schlafzimmer
 - 18.3.6. Gäste-WC
 - 18.3.7. Bäder
 - 18.3.8. Hauswirtschaftsraum/Abstellraum
 - 18.3.9. Balkone/Terrassen
 - 18.3.10. Allgemeine Abstellräume, Technikräume und Kellerabteile
 - 18.3.11. Treppenhaus
 - 18.3.12. Multimedia
 - 18.3.13. Rauchmelder/RWA

19. Lüftung

20. Aufzugsanlage

21. Schließanlage, Briefkästen, Infotafel

22. Fahrradabstellplatz/Müllstandort

23. Außenanlagen/Hoftor/Spielplatz/Zaun

24. PKW-Stellplätze und Carports

25. Darstellungen

26. Maßangaben in Plänen

27. Materialien

28. Schlussbemerkung, allgemeine Hinweise und Änderungen

1. Baubegleitendes Qualitätscontrolling

Im Zuge der Gebäudeerrichtung erfolgt eine phasenübergreifende und kontinuierliche Begutachtung folgender Baustadien durch den TÜV:

- im Zuge der Gründungsarbeiten
- bei den Bauwerksabdichtungsarbeiten
- während der Rohbauarbeiten (Errichtung der Wände und Decken, Richten Dachstuhl)
- Ausführung der Dachdeckung und Dachklempnerarbeiten
- während der Fenstermontage
- Elektroinstallationsarbeiten, vor Innenputzausführung
- Rohinstallation Heizung/Sanitär (Dämmung der Rohrleitungen)
- Fußbodendämmung und -heizung / vor Estricheinbringung
- Trockenbauarbeiten (im Dachgeschoss: Dämmung und Dampfsperre)
- vor dem Verschluss der Deckendurchbrüche und Schließen der Installationsschächte
- im Zuge der Fassadenarbeiten
- Abdichtungsarbeiten in Bädern / Beginn der Fliesenarbeiten
- Balkonabdichtungen/ -entwässerungen
- Ausführungen unter Berücksichtigung des Schall-, Wärme- und Brandschutzes
- Außenanlagen

Sämtliche Prüfungen in den prägnanten Phasen der Bauausführung erfolgen in Form einer visuellen Begutachtung.

2. Gründung

Alle auszuführenden Gründungsarbeiten werden auf Grundlage einer geologischen Baugrunduntersuchung und der statischen Berechnung durchgeführt.

3. Rohbau

Die Gründung des Neubaus erfolgt gemäß statischer Berechnung. Die Bodenplatte wird in Stahlbeton als WU-Platte hergestellt.

Alle tragenden Bauteile / Wände / Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein, Stahlbeton gemäß den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen errichtet. Sofern erforderlich, werden in Teilbereichen aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert. Die Decken werden gemäß den statischen Berechnungen als Stahlbetondecken ausgeführt. Die Massivtreppen, der Aufzugsschacht und sonstige gemauerte Bauteile werden entsprechend den einschlägigen technischen Bestimmungen und Anforderungen sowie behördlichen Auflagen errichtet.

4. Dachkonstruktion und Dachdeckung

Die Ausführung der Dachkonstruktion erfolgt als Mansarddach gemäß der Planung des Architekten und der statischen Berechnung. Die gesamte Dachkonstruktion wird als Holzkonstruktion gemäß den statischen Anforderungen hergestellt. Der Einbau von Wärmedämmung erfolgt gemäß der EnEV-Berechnung.

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen in anthrazit. Die Ausbildung von Warmdächern erfolgt auf dem Treppenhaus und der Aufzugsüberfahrt. Die Klempnerarbeiten wie Regenrinnen, Fallrohre, Gesimsabdeckungen mit Stehfalzdeckung und sonstige Blecharbeiten werden in Titanzink, Fensterbleche in Aluminium ausgeführt. Die Dachgauben sind aus anthrazitfarbenem Blech.

5. Fassade

Die Fassade erhält ein komplettes Wärmedämm-Verbundsystem nach EnEV-Berechnung mit Mineralwolle-Dämmung, einer Armierungsschicht nach Systemvorgabe des Herstellers und einem Oberputz entsprechend der Vorgabe des Farbkonzeptes des Planers und der zuständigen Baubehörde. Die Fassade im EG (Straßen- und Hofseite) wird als Klinkerriemchen (anthrazit, geschlämmt) ausgeführt.

6. Balkone/Terrassen

Die Balkone werden als Stahlbetonfertigteile bzw. Stahlbetonhalbfertigteile ausgeführt und vom Mauerwerk thermisch getrennt. Die Absturzsicherung aller Balkone (bei Terrassen nur in WE 20 und 21) werden als Flachstahlgeländer mit Streckmetallfüllung in der Farbe anthrazit umgesetzt. Die Trennung der Balkone (wenn vorhanden) erfolgt aus einer Stahlkonstruktion und nicht brennbarer Füllung (z.B. Eternit „Equitone“ o.ä.). Die Balkone erhalten eine glatte Untersicht. Die Dachterrassen werden zum darunter liegenden Geschoss als Warmdach ausgeführt.

7. Heizung

7.1 Heizungsanlage

Es gelten die Vorschriften der Behörden, die DIN-Vorschriften und die technischen Vorschriften für Zentralheizungs-, Lüftungs- und Warmwasseraufbereitungsanlagen. Die Bemessung erfolgt nach der Heizlastberechnung und den anerkannten Regeln der Technik. Die Heizung wird abhängig von der Außentemperatur gesteuert. Die Wärmeversorgung für Raumheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über Fernwärme.

7.2 Wärmeverteilung

Alle Aufenthaltsräume, Bäder und Gäste-WC's (wenn vorhanden) erhalten eine Fußbodenheizung, die raumweise regelbar ist. Die Bäder erhalten zusätzlich einen über die Fußbodenheizung betriebenen Handtuchheizkörper in der Farbausführung Anthrazit. Der Verbrauch wird an geeigneter Stelle gemessen, ggf. durch Fernabfrage oder Ablesen ermittelt und gemäß der gesetzlichen Regelung über die Hausverwaltung abgerechnet.

8. Treppen

Die Treppen im Gemeinschaftseigentum werden als Stahlbetonläufe, halbrund gewandelt, schalltechnisch entkoppelt, ausgeführt.

Der Hauseingangsbereich wird mit einer Sauberlaufmatte ausgestattet. Als Belag auf den Stufen (Tritt- und Setzstufe) sowie im Hauseingangsbereich kommt ein Fliesenbelag aus Feinsteinzeug, unglasiert in Natursteinoptik naturale/matt „Norwegischer Granit“ im Format 30 x 60 cm zur Ausführung. Das Geländer wird als Flachstahl-Geländer mit Streckmetallfüllung analog dem Balkongeländer mit einem Eiche-Handlauf ausgeführt.

9. Fußböden

9.1 Konstruktion

Die Fußböden aller Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich mit jeweils erforderlicher Wärme- bzw. Trittschalldämmung sowie einen Randstreifen gemäß den aktuellen Bauvorschriften.

9.2 Fußbodenbeläge

In den Wohn-/Ess- und Schlafzimmern, Fluren sowie Küchenbereichen wird Mehrschichtparkett Landhausdiele, 1-Stab Eiche Trend Mattlack (in „Schiffsbodenoptik“, geeignet für Fußbodenheizung, Oberfläche versiegelt) mit umlaufender weißen Holzsockelleiste „Cube“ verlegt. Im Bereich von Belagwechseln werden Korkstreifen eingebaut. Die Böden der Gäste-WC´s (wenn vorhanden), Bäder, Hauswirtschaftsräume werden gefliest.

Die Auswahl der Bodenfliesen ist unter Punkt 15 definiert. In Bereichen ohne Wandfliesen sind Sockelfliesen, Höhe ca. 5–6 cm, vorgesehen. Kellerräume und -flure sowie Technikräume im Erdgeschoss erhalten einen staubbindenden Anstrich.

9.3 Balkone/Terrassen

Die Balkone aller Wohnungen und die Terrassen der Dachgeschosse erhalten einen abdichtenden Anstrich mit wetterbeständigem Dielenbelag aus Holz oder Holzwerkstoff auf entsprechender Unterkonstruktion.

10. Innenwände

Tragende Innenwände werden in Kalksandstein gemauert. Sofern erforderlich, werden in Teilbereichen aussteifende Bauteile aus Stahlbeton in das Kalksandsteinmauerwerk integriert. Nichttragende Innenwände werden nach Planvorgabe in Trockenbau errichtet und malerfertig glattgespachtelt. Der Innenputz auf gemauerten Wänden wird als einlagiger, tapezier- und streichfähiger Maschinenputz ausgeführt. Sofern erforderlich, werden die Stahlbetonwände gespachtelt und mit Malervlies versehen.

Die Kellerabstellräume erhalten Systemtrennwände mit zur Schließanlage passenden Profilzylindern.

11. Trockenbau

Nichttragende Innenwände werden vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss in Trockenbauweise als Gipskartonständerwände 2-fach beplankt ausgeführt. Die Zwischenräume werden mit einer innenliegenden Dämmung ausgefüllt. Die Ausführung entspricht den gültigen Schallschutzanforderungen.

Die Bereiche der Wohneinheiten, in denen die haustechnischen Installationen eine Vorwandmontage erfordern, werden ebenfalls in Trockenbauweise ausgeführt. Unterhangdecken (falls vorhanden), die aufgrund der Leitungsführung der Haustechnik notwendig sind, werden analog in Trockenbauweise realisiert.

12. Fenster

12.1 Fenster

Zur Ausführung kommen Fenster mit Mehrkammer-Kunststoff-Profilen und Dreischeiben - Isolierverglasung (Innen weiß, außen anthrazit). Die Wärmeschutzverglasung entspricht der EnEV-Berechnung. Die Fenster werden mit Drehbeschlag, Drehkippsbeschlag, Festverglasung oder Schiebebeschlag ausgeführt. Als Griffoliven kommen matte Edelstahloliven, Fabrikat Hoppe „Stockholm“ oder gleichwertig zum Einsatz. Im EG erhalten die Fenstergriffe abschließbare Oliven. Jedes Zimmer wird mit mindestens einem Lüftungselement (Fensterfalzlüfter) zur Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes ausgestattet.

12.2 Rollläden

Die Fenster und Fenstertüren aller Wohngeschosse werden mit elektrisch angetriebenen Rollläden mit einem Rollladenpanzer aus Aluminium (beidseitig anthrazit) ausgestattet. Sie dienen dem Wärme-, Schall- und Sichtschutz.

Die Rollladenkästen werden auf das Fenster aufgesetzt und überputzt. Die Dachflächenfenster und Fenster der Technikräume und Kellerabteile (wenn vorhanden) erhalten keine Rollläden. Die Schiebetür im 2. Dachgeschoss zur Dachterrasse erhält einen außenliegenden Sonnenschutz (Rollläden).

12.3 Fensterbänke

Die Innenfensterbänke (wenn vorhanden) in den Wohngeschossen bestehen, ausgenommen im Bad und Gäste-WC, aus Holzwerkstoff (Weiß). Diese ragen über die Wand hinaus. Die Fensteröffnungen (wenn vorhanden) im Bad und WC erhalten innen keine Fensterbänke - die Fensterbrüstung wird gefliest. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium (anthrazitgrau) ausgeführt.

13.Türen

13.1 Innentüren

Die Innentüren werden als kunststoffbeschichtete Röhrenspantüren mit Holzumfassungszarge, Farbe Weiß und mit Buntbartschloss ausgeführt. Die lichte Höhe beträgt ca. 2,10 m. Die Bad- und WC-Türen erhalten Drehschlösser mit Notöffner außen.

Die Beschläge sind von Hoppe „Stockholm“, mit runder Rosette.

13.2 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstür wird aus Aluminium (beidseitig anthrazit) mit Glasausschnitt, selbstschließend mit Obentürschließer mit feststehendem Oberlicht, Sicherheitsbeschlägen aus Metall und einem Schließzylinder ausgeführt.

13.3 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß Brandschutznachweis als T30-RS-Türen mit Holztürblatt Eiche Dekor CPL (beschichtete Vollspanplatte) und -zarge ausgeführt und mit Schließzylinder, Bodendichtung sowie einem Spion ausgestattet. Die Türen werden gemäß der Anforderung RW 37 dB, Klimaklasse II und erhöhtem Sicherheitsstandard ausgeführt.

13.4 Technik-/Gemeinschaftsräume

Die Türen zu den Technikräumen werden gemäß der Brandschutzanforderung in Stahlblech grundiert und lackiert ausgeführt.

14.Malerarbeiten

14.1 Innenwände

Alle Wand- und Deckenflächen der Wohnungen und des Treppenhauses, soweit nicht gefliest, erhalten eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Die Wände und Decken der Wohnräume werden gespachtelt und in rissgefährdeten Bereichen mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen Dispersionsfarbanstrich in Weiß beschichtet.

14.2 Geschossdecken

Die Untersichten der Stahlbetondecken werden an den Fugen gespachtelt, mit Malervlies versehen und weiß gestrichen.

14.3 Treppenhaus

Der Wandanstrich im Treppenhaus wird mit Malervlies versehen und mit einem zweifachen wischfesten Dispersionsanstrich in Weiß beschichtet.

Der Hauseingangsbereich erhält zusätzlich einen grauen Anstrich. Die Treppenuntersichten und Wangen werden in Weiß gestrichen.

15.Fliesen

Die Bäder / Duschbäder / WC's werden entsprechend den funktionalen und gestalterischen Anforderungen mit großformatigen Fliesen verkleidet. Die Größe der Fliesen beträgt 30 x 60 cm. Im Bereich der Waschbecken, der Badewanne und des WCs wird bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Die Dusche wird raumhoch gefliest. Die Fensterbänke und Ablagen in den Bädern und WC's werden ebenfalls gefliest. In den Wohneinheiten 14, 16, 17, 18 werden die Ablagen im Bereich des Waschbeckens als HPL Trägerplatte mit Schichtstoff in Holzoptik ausgeführt und die Wand im Bereich des Waschbeckens mit einem Wandspiegel und Holzregal ausgeführt.

Die Wand- und Bodenfliesen sind aus Feinsteinzeug, rektifiziert und rechtwinklig, unglasiert in Natursteinoptik naturale/matt „Norwegischer Granit“ im Format 30 x 60 cm. Alle Wand- und Bodenfliesen werden im Halbverband verlegt.

Passend zur Fliesenfarbe werden an den Wänden Abschlussprofile von Schlüter – TRENDLINE (Quadec) zum Abschluss des Fliesenbelags und Schutz der Kanten angebracht. Die Verfugung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt passend zur Fliesenfarbe.

16.Sanitäreanlagen

16.1 Grundinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz der Kommunalen Wasserwerke. Die Trinkwasserinstallation wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt. Die Trinkwasserleitungen werden ab dem Hauptzähler in Kunststoff oder Edelstahl ausgeführt, die Fall- und Sammelleitungen der Schmutzwasserentsorgung aus Kunststoff- oder Gussrohren. Die Schmutzwasser- bzw. Abflussleitungen im Erdreich und vom Gebäude bis zur öffentlichen Kanalisation werden in PVC ausgeführt.

16.2 Gartenwasser

Im Erdgeschoss werden an geeigneter Stelle 2 frostunempfindliche, abschließbare Außenarmaturen als Wasserentnahmeventil mit Unterzähler, jeweils einer zur Pflege des Gemeinschaftseigentums und jeweils zur Pflege des Sondernutzungsrechts 101, errichtet.

17.Sanitäre Einrichtungen

Die Sanitärkeramik wird in der Standardfarbe Weiß ausgeführt. Die tatsächliche, quantitative Ausstattung und Anordnung der Einrichtungsgegenstände ist den Grundrisszeichnungen der jeweiligen Wohnung zu entnehmen. Die sanitäre Ausstattung ist näherungsweise dargestellt. Die Änderungen, die den vorgesehenen Zweck gleichermaßen erfüllen und in Übereinstimmung mit dieser Baubeschreibung stehen, bleiben vorbehalten. Namentlich benannte Sanitärausstattungs-elemente können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

17.1 Bäder

- WC:
 - GEBERIT „Smyle Square“, wandhängend, Tiefspül-Klosett, weiß mit WC-Sitz inkl. Absenkautomatik, selbsttragendes Vorwandelement mit Einbauspülkasten
 - WC-Drückergarnitur – GEBERIT Sigma30 weiß/chrom

- Waschtisch:
 - GEBERIT „Smyle Square“, Größe 60x48cm mit Überlauf, weiß
 - hansgrohe „Metris S“ Einhebel-Waschtischmischer, chrom

- Badewanne (wenn vorhanden):
 - GEBERIT „Renova“, Rechteckbadewanne, 170x75cm mit Fußablauf und in WE 22 180x80cm mit Mittelablauf, weiß
 - hansgrohe „Ecostat E“ Aufputz-Wannenthermostat, chrom
 - hansgrohe Select E Handbrause

- Dusche:
 - hansgrohe „Ecostat E“ Aufputz-Duschthermostat, chrom
 - hansgrohe Select E Handbrause
 - bodengleiche Dusche – gefliest, Bodeneinlauf integriert als Linienentwässerung
 - teilgerahmte Tür mit Echtglasflügel (Duschabtrennungen nur in WE mit nicht barrierefreien Bädern)

- Badheizkörper:
 - Zehnder „Subway“, ca. 60x155cm anthrazit (Mischbetrieb mit eingebautem Heizstab)

17.2 Gäste-WC's (wenn vorhanden)

- GEBERIT „Smyle Square“ Waschbecken, Größe 45x36 cm (in WE 22 - 60x48cm) mit Überlauf, weiß
- hansgrohe „Metris S“ Einhebel-Waschtischmischer, chrom
- GEBERIT „Smyle Square“, wandhängend, Tiefspül-Klosett, weiß mit WC-Sitz inkl. Absenkautomatik, selbsttragendes Vorwandelement mit Einbauspülkasten
- WC-Drückergarnitur – GEBERIT Sigma30 weiß/chrom

18. Elektroinstallation

18.1 Stromversorgung allgemein

Alle Elektroinstallationsarbeiten werden unter Beachtung und Bestimmung der gültigen VDE-Richtlinien und Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens ausgeführt. Das Gebäude wird voraussichtlich von den Stadtwerken Leipzig mit Strom versorgt, die dann auch den Anschluss und die Zähler setzen. Die Planung der Elektroanlage (Steigstränge, Installationsplanung) übernimmt die ausführende Firma in Abstimmung mit dem Architekten und TGA-Planer. Die Zähler befinden sich im Hausanschlussraum im EG.

Alle Kabel im Gebäude, ausgenommen die in den Kellerabteilen und Technikräumen, werden unter Putz verlegt. Eine Elektrounterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird in jeder Wohnung montiert. Die Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sind grundsätzlich getrennt vorgesehen. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitärobjekte, soweit erforderlich, geerdet. Alle Steckdosen und Schalter sind Markenfabrikate im Farbton reinweiß seidenmatt (Fabrikat Gira E2). Auf Balkonen und Terrassen wird je eine Wand- oder Deckenleuchte mit Leuchtmittel, Schaltung von innen, installiert. Die Anordnung wird sinnvoll festgelegt.

18.2 Klingel/Gegensprechanlage

Am Hauseingang wird ein Klingeltableau mit einem Rufdisplay (Fa. Siedle od. gleichwertig) installiert. Je ein Klingeltaster wird neben der jeweiligen Wohnungseingangstür montiert.

18.3 Elektroausstattung

Die Elektroausstattung betrifft die jeweiligen dort aufgeführten Räume, soweit sie in der entsprechenden Wohneinheit vorhanden sind:

18.3.1 Flur/Diele

- 1 Videogegensprechanlage mit Monitor (schwarzweiß) und Türöffnungsfunktion
- 1 Lichtauslass mit 2 Wechselschaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.2 Küche

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 E-Herdanschluss
- 1 Doppelsteckdose für Dunstabzugshaube (Umluft) und Oberkranzbeleuchtung
- 1 Doppelsteckdose für Kühl-/Gefrier-Kombination
- 1 Einfachsteckdose für Spülmaschine
- 1 Einfachsteckdose für Mikrowellengerät
- 3 Zweifachsteckdosen als Arbeitssteckdosen

18.3.3 Wohnen/Essen

- 2 Lichtauslässe mit Schaltern
- 2 Einfachsteckdosen
- 3 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.4 Arbeitszimmer/Kinderzimmer

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenanschluss

18.3.5 Schlafzimmer

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Zweifachsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Anschluss für Radio- und TV
- 1 Telefon-/ Datenschluss

18.3.6 Gäste-WC

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Zweifachsteckdose am Waschtisch
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

18.3.7 Bäder

- 1 Lichtauslass an der Decke und 1 Lichtauslass an der Wand mit Schaltern
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Zweifachsteckdose am Waschtisch
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen
- 1 Einfachsteckdose für den Handtuchheizkörper

18.3.8 Hauswirtschaftsraum/Abstellraum

- 1 Lichtauslass mit Schalter
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Waschmaschinen-/Trockneranschluss, sofern planerisch vorgesehen

18.3.9 Balkone/Terrassen

- 1 Lichtauslass an der Wand mit innenliegendem Schalter
- 1 wassergeschützte Einfachsteckdose mit innen liegender Ein-/Ausschaltung

18.3.10 Allgemeine Abstellräume, Technikräume und Kellerabteile außerhalb der Wohnungen

- Allgemeine Abstellräume und Technikräume erhalten Leuchten und Steckdosen in notwendiger Anzahl
- Kellerabteile erhalten 1 Decken- oder Wandleuchte mit Ausschaltung und 1 Einfachsteckdose

18.3.11 Treppenhaus Gemeinschaftseigentum

- horizontale LED-Lichtleisten im oberen Wandbereich, relaisgeschaltet über Zeitschaltuhr/-programm

18.3.12 Multimedia

Alle Einheiten erhalten serienmäßig Netzwerkverkabelung entsprechend dem Standard CAT 7 mit einem festgelegten Netzwerkanschluss. Alle Anschlüsse werden in einem Kommunikationsverteiler zusammengeführt, in welchem sich auch die Zuleitungen für TV und Telefon befinden. Diese werden mit entsprechenden Anschlussdosen ausgestattet.

18.3.13 Rauchmelder/RWA

In Schlafräumen, Kinderzimmern oder Zimmern mit Schlafmöglichkeit sowie Fluren/Dielen werden automatische Rauchmelder (mit VdS-Zulassung, batteriebetrieben) montiert. Den Wartungsaufwand für die automatischen Rauchmelder haben die jeweiligen Eigentümer selbst zu tragen. Ebenso obliegt den Eigentümern die jährliche Funktionsprüfung, bestehend aus Sicht- und Alarmprüfung. Hierzu sind die entsprechenden Herstellerangaben zu beachten.

Der innenliegende Treppenraum wird mit einer Entrauchungsöffnung am obersten Punkt ausgeführt. Die RWA-Anlage umfasst gem. DIN 18232-2 einen Öffnungsquerschnitt von mindestens 1,5 m². Die Anlage öffnet automatisch auf die Kenngröße „Rauch“, weiterhin sind 2 Bedienstellen (EG und 2. DG) vorgesehen.

19.Lüftung

Alle innenliegenden Bäder erhalten eine Raumentlüftung. Entsprechend der Anforderungen der DIN 1946-6 werden Maßnahmen zur Sicherstellung des Außenluftvolumenstromes für den Feuchteschutz umgesetzt. Die Bereitstellung der Außenluftmenge erfolgt durch einen Fensterfalzlüfter.

20.Aufzugsanlage

Im Treppenhaus wird ein Personenaufzug mit 7 Haltestellen vom EG bis 2. DG eingebaut. Die Kabinengestaltung erscheint in Edelstahl oder als lackierte Wandverkleidung mit integriertem Bedienelement, einer Etagenanzeige, einem Handlauf und einem Spiegel.

Der Fußboden des Fahrkorbs wird mit dem Treppenhausfliesenbelag versehen.

21.Schließanlage, Briefkästen, Infotafel

Die elektrische Schließanlage der Hauseingangstür sowie des Hoftores umfasst eine elektrische Schließung mittels digital-mechatronischem Schließzylinder. Die Wohneinheiten sind mit einem mechanischen System ausgestattet und beinhalten gleichschließende Profilzylinder für die Wohnungseingangstüren, Kellerabteile und Briefkästen.

Die Briefkästen aus pulverbeschichtetem Aluminium gem. DIN EN 13724 werden im Hauseingangsbereich montiert.

Im Hauseingangsbereich wird eine Infotafel angebracht.

22.Fahrradstellplätze/Müllstandort

Von den insgesamt 22 Fahrradstellplätzen befinden sich 6 in einem Raum im EG und 16 im Hofbereich. Der eingebaute Müllstandort befindet sich hinter der Durchfahrt im Hofbereich.

23.Außenanlagen/Hoftor/Spielplatz/Zaun

Über ein einflügeliges elektrisch betriebenes Hoftor mit einer integrierten Tür gelangt man zum Innenhof. Die Durchfahrt zum Innenhof wird asphaltiert. Die Flächen der Fahrradstellplätze und des eingebaute Müllstandorts werden mit Betonrechteckpflaster verlegt. Die ebenerdige Terrasse im EG erhält Betonterrassenplatten. Der Streifen direkt am Gebäude (hofseitig) wird als Spritzschutz mit groben Kieselsteinen hergestellt. Die Anpflanzung von Sträuchern sowie die Ansaat von Rasen sind im Leistungsumfang enthalten. Die Anwachs- und Unterhaltungspflege obliegt den Sondernutzungsberechtigten bzw. der WEG. Im mittleren Grundstücksbereich wird ein Spielplatz mit einem Sandkasten und einer Schaukel angelegt. Das Grundstück wird – sofern notwendig – mit einem Zaun eingefriedet.

24. PKW-Stellplätze und Carports

Im hinteren Grundstücksbereich werden 7 PKW-Stellplätze mit Rasengittersteinen angelegt. 3 PKW-Stellplätze (SNR 105, 106, 107) werden mit einem Carport überdacht und begrünt.

25. Darstellung

Sofern nicht ausdrücklich schriftlich etwas anderes vereinbart wurde, gelten nur die in dieser Baubeschreibung aufgeführten Arbeiten als Leistungsumfang. Sonstige Beschriftungen und/oder Darstellungen in den Verkaufsprospekten, im Internet sowie in den zur Veranschaulichung dienenden Plänen gelten nicht als vereinbart und sind, sofern sie keine schriftliche Erwähnung in der Baubeschreibung finden, nicht Bestandteil des vereinbarten Leistungsumfangs. Grundsätzlich hat die schriftliche Baubeschreibung Vorrang vor bildlichen oder technischen Darstellungen.

Farbliche Abbildungen des Prospektes, perspektivische und bildliche Darstellungen und dergleichen, sowie zeichnerische Ausdrucksmittel (z.B. Kucheneinrichtungen, Möbel, Sträucher usw.) und die gestalterische Darstellung der Außenanlagen gelten nicht als Bestandteil der Baubeschreibung.

26. Maßangaben in Plänen

Maßangaben in Plänen stellen unverbindliche Planungen dar und sind nicht zu Maßentnahmen zur Einrichtungsplanung geeignet. Vor der Einrichtungsplanung sind, sofern notwendig, die Maßangaben beim Bauträger zu erfragen, da bereits geringfügige Unterschiede zu Passungenauigkeiten führen können. Dies gilt auch für den jeweiligen Kaufvertrag beiliegenden Grundriss.

27. Materialien

Aufgrund der Eigenschaften von außen liegenden Holzteilen (natürliches Material) sowie Betonbauteilen kann es zu Rissen, Schwinden und Kriechen kommen. Dies stellt keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Nachbesserungen aufgrund der vorab geschilderten Umstände sind nicht im Leistungsumfang enthalten und sind durch den Käufer in Eigenleistung zu erbringen.

Elastische Verfugungen an Fußboden- und Wandanschlüssen sowie an Sanitärgegenständen unterliegen einer ständigen Bewegungsbeanspruchung, somit sind diese Verfugungen im Allgemeinen als Wartungsfugen anzusehen. Aus diesem Grund müssen diese Fugenverschlüsse aus Silikon oder Acryl einer regelmäßigen Wartung unterzogen werden. Diese Fugen müssen mindestens alle 2 Jahre überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

Im ersten Jahr nach Bezugsfertigkeit auftretende Risse in Gipsbauteilen können durch die Bauaustrocknung entstehen und stellen keinen Mangel dar. In diesem Zeitraum ist auf ausreichende Beheizung und Durchlüftung der Räume zu achten.

Für das Gewerk Haustechnik ist der Abschluss von Wartungsverträgen mit dem Vertragshandwerksbetrieb notwendig.

28.Schlussbemerkung, allgemeine Hinweise und Änderungen

Die Baubeschreibung hat gegenüber den Plänen Vorrang. Die Maßangaben lt. Planung können im Detail aufgrund der Toleranzen im Hochbau nicht garantiert werden und sind daher generell am Bauwerk zu entnehmen. Die exakte Lage und Abmessungen z. B. der jeweiligen Bad-Heizkörper sind nicht verbindlich. Die Größenangaben der Gartensondernutzungsrechte wurden anhand der Pläne ermittelt, sind aber unverbindlich und gelten als Schätzwert; eine Vermessung findet nicht statt.

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Eine Abweichung von der Baubeschreibung ist ohne Zustimmung des Erwerbers nur dann zulässig, wenn sie so unbedeutend ist, dass bei objektiver Betrachtung die schutzwürdigen Interessen des Erwerbers nicht beeinflusst werden oder sie durch behördliche Bestimmungen erforderlich wird.