

BAUBESCHREIBUNG

Wohnanlage mit 36 Wohnungen,
2 Gewerbebereiche und Tiefgarage in
8750 Aschaffenburg-Damm, Haidstr. 19

Allgemeines:

Umfang, Nutzung

Das Projekt besteht aus 2 Gebäuden, einer rückwärtigen und einer straßenseitigen Bebauung. Die rückseitige Bebauung ist dreigeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoß vorgesehen. Es handelt sich hierbei um ein Wohngebäude mit insgesamt 33 Wohneinheiten.

Das rückwärtige Gebäude ist vollständig unterkellert, hier befinden sich der Wasch- und Trockenraum, notwendige Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen und die erforderlichen Abstellräume für die Wohneinheiten.

Im mittleren Bereich liegt teilweise die Tiefgarage. Über Schleusen und Flure sind alle 5 Treppenhäuser mit der Tiefgarage verbunden.

Die Tiefgarage verbindet die rückwärtige und die straßenseitige Bebauung und beinhaltet 54 Stellplätze, davon 8 Plätze als Einzelparker und 46 als Doppelparker.

Die straßenseitige Bebauung ermöglicht den Durchgang und die Durchfahrt zur rückwärtigen Bebauung und hat eine Rampenabfahrt zur Tiefgarage.

Das Gebäude hat Erdgeschoß und 1.OG, sowie ein ausgebauter Dachgeschoß mit einem Galeriegeschoß. Im Erdgeschoß, teilweise UG. und 1.OG sind zwei Gewerbebereiche vorgesehen, das Dachgeschoß hat 3 Wohneinheiten.

Im Keller befindet sich der Heizungsraum und der Hausanschlußraum für die Gesamtanlage.

...

Ausführungsgrundlagen:

Für alle zur Verwendung kommenden Baustoffe und Bauteile gelten die jeweils gültigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik. Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung und unter Zugrundelegung der Bayerischen Bauordnung (Bay. BO).

B A U L E I S T U N G E N

1. Erschließung: Öffentliche Erschließung

Gas-, Zu- und Abwasser, Elektro-, und Telefonanschluß bis in den jeweiligen Hausanschlußraum. Breitband-Kabelanschluß unter Berücksichtigung der Ausführungen gemäß Punkt 5.3.

Nichtöffentliche Erschließung

Ausführung entsprechend den technischen Erfordernissen im Rahmen der Baugenehmigung.

2. Rohbau:

2.1 Geschoßhöhen

Straßenseitige Bebauung:

UG und Gewerbegeschosse: ca. 3,40 m
Dachgeschosse: ca. 2,80 m

Rückwärtige Bebauung:

Untergeschoß: ca. 3,30 m
Wohngeschosse: ca. 2,80 m

2.2 Erdarbeiten

Aushub der Baugrube, Abtransport und Beseitigung überschüssiger Bodenmassen.

2.3

Gründung

Ausführung der Gründung als Stahlbetonplatten nach statischen Erfordernissen.

2.4

Abdichtung

Abdichtung der Tiefgarage und Keller durch Ausführung der Kellerwände und Sohlplatte in Sperrbeton.

2.5

Untergeschoß/Tiefgarage

Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton glatt geschalt und entgratet oder Kalksandstein gemauert.

Nichttragende Innenwände aus Kalksandsteinen gemauert. Decken, Treppenläufe in Stahlbeton. Sichtbare Betonflächen glatt geschalt, entgratet. Tiefgaragenboden maschinell geglättet, Rampenabfahrt als profilierte Betonplatte.

2.6

Kellerausbau

Wände unverputzt, Stahlbetondecken und -stützen in schalungsglatte, entgrateter Ausführung. Kellerfenster als einfachverglaste Kunststoff- oder Stahlfenster. Zwischenwände der Abstellräume für Wohnungen als Metallgittertrennelemente.

2.7

Geschosse über Erdreich

Stützen, Unterzüge, Decken, Treppenläufe in Stahlbeton nach statischer Erfordernis. Außenwände entsprechend den Erfordernissen der Wärmeschutzverordnung aus min. 30 cm Mauerwerk.

Wohnungstrennwände bzw. Treppenhauswände aus Kalksandsteinen, Betonschalungssteinen oder Stahlbeton.

Nichttragende Innenwände im Wohnungsbereich als 10 cm starke Ständerwände (Wohnbauwand) oder Vollgipsplattenwände nach Wahl des Bauträgers.

2.8 Decken und Balkone

Ausführung der Decken und Balkone in Stahlbeton, ober- und unterseitige Flächen mit glatter Schalung, ggfl. gespachtelt.

2.9 Treppenhaus

Treppenläufe und Podeste aus Stahlbeton mit Natursteinbelag. Stahlgeländer farbig behandelt.

Treppenhauswände mit hellem Reibputz. Laufuntersichten und Decken verputzt oder gespachtelt mit hellem Dispersionsanstrich angelegt.

Hauseingangstür und Fenster aus Leichtmetall, farbig beschichtet oder eloxiert. Leichtmetall-Briefkastenanlage im Bereich der Hauseingänge für DIN A4-Umschlaggröße, Gegensprechanlage und Klingelanlage integriert. Beleuchtung über Treppenlichtautomat.

2.10 Dach

Zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, als Satteldach mit Betondachsteinen, Farbe ziegelrot. Hinterlüftete Dachkonstruktion mit Unterspannbahnen. Wärmedämmung für Wohnbereiche entsprechend Wärmeschutzverordnung.

Dachentwässerung aus verzinkten Regenrinnen mit Fallrohren.

2.11 Fassade

Ausführung mit hellem mineralischem Außenputz. Balkon- und Loggiengeländer als Stahlgeländer feuerverzinkt.

Fenster- und Türelemente aus Holz, offenporig lasiert mit Isolierverglasung.

Türhohe Fensterelemente als französische Balkone mit Brüstungsgeländer, aus Stahl feuerverzinkt.

3. Innenausbau Wohnungen

3.1 Wärme- und Schallschutz

Schallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach DIN 4108 bzw. Wärmeschutzverordnung.

3.2 Innenputz-, Anstricharbeiten

Alle Mauerwerks- und Betonwände, außer Untergeschoß erhalten einen einlagigen Gipsputz. Die Wände der Wohn- und Schlafräume, Flure sowie alle Decken werden mit Rauhfaser tapeziert und mit heller Dispersionsfarbe angelegt.

Küche, Bad und WC soweit nicht gefliest, werden wie vorumrissen ausgeführt.

3.3 Estrich- und Bodenbeläge

Estrich:

Stahlbeton-Geschoßdecken mit schwimmenden Estrich auf Trittschalldämmung gem. DIN.

Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen sowie Flure Teppichbelag mit Sockel als Schlingenware oder Velours, gem. Musterpalette des Bauträgers.

Küche: Fliesenbelag mit Sockel, gem. Musterpalette des Bauträgers.

Bad bzw WC: Fliesenbelag ohne Sockel, gem. Musterpalette des Bauträgers.

3.4

Fenster

Fenster mit Isolierverglasung, 12 mm Luftzwischenraum, verdeckt liegende Einhandbeschläge. Einflügelige Fenster- und Türelemente mit Dreh-Kipp-Beschlag. Zweiflügelige Fenster und Türelemente mit einem Dreh-Kipp und einem Drehbeschlag.

Dreiflügelige Fenster und Türelemente mit einem Dreh-Kipp und einem Drehbeschlag. Mittlerer Flügel feststehend. Mehrflügelige Terrassentürelemente mit einem Dreh-Kippbeschlag und einem Kippbeschlag, ansonsten feststehend.

Dachflächenfenster als Schwingfenster.

3.5

Rolläden

Alle Fenster und Fenstertüren der Wohnungen, außer den Dachgeschoßfenstern, erhalten Kunststoffrolläden.

3.6

Fensterbänke

Außen: Leichtmetallfensterbänke

Innen: Fenster mit gemauerten Brüstungen, Deutsch Jura gelb o.ä. (außer Bad und WC)

3.7

Türen

Kellertüren:

Ausführung als Stahlmehrzwecktüren bzw. soweit entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung erforderlich, werden Brandschutztüren ausgeführt.

Wohnungseingangstüren:

Ca. 60 mm dicke, abgesperrte Türblätter Mahagoni furniert. Sicherheitsschloß mit 3 Schlüsseln. Hauptschlüsselanlage nach Schließplan.

Wohnungsinnentüren:

Mahagoni furnierte Türen mit Futter und Bekleidung gemäß Muster. Wohnzimmertüren erhalten einen Glasausschnitt. Drückergarnituren messingfarben.

3.8

Fliesenarbeiten

Bäder und WCs:

Türhohe Fliesenverkleidung ohne Sockel. Auswahl nach Muster des Bauträgers.

Küchen:

An den Objektwänden (Spüle, Herd), Fliesen-
spiegel ca. 60 cm hoch, ca. 85 cm über Fußbo-
den beginnend.

4. Betriebstechnische Einrichtung

4.1

Lüftung

Innenliegende Bäder, WC's und Küchen werden mechanisch entlüftet.

Natürliche Be- und Entlüftung der Tiefgarage über Zu- und Abluftöffnungen, die gem. Erfordernis angeordnet und ausgeführt werden.

5. Fachtechnischer Ausbau

5.1

Heizungsinstallation

Gasbefeuerte Heizungsanlage mit Brauchwasser-
bereitung im Untergeschoß der straßenseitigen
Bebauung für die Gesamtanlage.

Heizkörper nach Wärmebedarfsberechnung als
Radiatoren bzw. profilierte Flach-Heizkör-
per, Anordnung soweit möglich vor Fensterbrü-
stungen Verbrauchsmessung über Verdunstungs-
zähler.

5.2

Sanitäre Installation

Zentrale Warmwasserversorgung. Je Wohnung wird im Bad oder Küche ein Kalt- und Warmwasserzähler unter Putz installiert.

Küche: Anschluß für Kalt-, Warm- und Abwasser sowie Anschluß mit Absperrventil für Spülmaschine.

Bad: Kalt-, Warm- und Abwasseranschluß.

Waschtisch aus Kristallporzellan, Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell Lona 65 x 50 cm groß, mit Einhebelmischbatterie.

Spiegel und Handtuchhalter.

Stahlbadewanne ca. 170/75 cm emailiert. Fabrikat: Bamberger/Juwel mit Einhebelmischbatterie, Handbrause und Haltegriff.

Kristallporzellan-Klosettkörper als Standklosett. Fabrikat: Villeroy & Boch, Modell Taiga, mit Kunststoffsitz und -deckel, Tiefspülkasten, Papierhalter.

Waschmaschinenanschluß mit Absperrventil im Bad oder Küche.

Einbau einer Dusche, sofern möglich, ist Sonderwunsch.

WC: Klosettkörper wie Bad mit Zubehör; 1 Handwaschbecken wie im Bad, jedoch Größe 50 x 40 cm. Spiegel und Handtuchhalter.

Sanitärobjekte in Bad und WC wahlweise in den Farben weiß, evergreen, beige, manhattan, bermuda, sunset, caramel. Alle Armaturen als Einhebelmischer, Fabrikat: Ceramix oder gleichwertig.

Allgemein

Kalt-, Abwasser- und Elektroanschluß für eine Waschmaschine und einen Trockner, im Wasch- und Trockenraum. Der WEG ist damit eine Installationsmöglichkeit gegeben.

Absperrbare Kaltwasser-Außenzapfstellen nach funktionalen Erfordernissen für Gemeinschaftseigentum.

5.3

Elektroinstallation

Zuleitungen zu den Wohnungen und Installation entsprechend den VDE-Richtlinien. Zähleranlage zentral im Untergeschoß des Vorderhauses.

Anschlußleitung für Gemeinschafts-Breitbandkabelanschluß (Fernseh + Rundfunkempfang) soweit örtlich die Verkabelung erfolgt ist, oder anderenfalls Gemeinschaftsantenne mit Verstärker (ARD, ZDF, BR 3).

- 1 Fernseh-Anschluß je Wohnung im Wohnzimmer
- 1 Telefon-Anschluß für Telefon je Wohnung im Flur.

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Steckdose für Spülmaschine
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Abzugshaube
- 3 Steckdosen über der Arbeitsplatte
- 1 Steckdose an der Tür.
- 1 Herdanschluß

Wohnzimmer:

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 6 Steckdosen
- 1 Anschlußmöglichkeit für Fernseh-Rundfunk

Schlafzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung in Verbindung mit 1 Steckdose
- 2 Doppelsteckdosen an den Betten

...

Kinderzimmer:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 3 Steckdosen

Bäder:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Brennstelle über dem Wandspiegel mit Ausschaltung
- 1 Steckdose für die Waschmaschine
- 1 Steckdose neben dem Spiegel

Flure bzw. Diele:

- 1 Brennstelle mit Ausschaltungen
- 1 Steckdose Anschlußdose für Telefon

WC:

- 1 Ausschaltung mit Brennstelle über dem Wandspiegel

Balkone, Loggien:

- 1 Wandbrennstelle von innen schaltbar
- 1 Steckdose

Gemeinschaftsbereiche:

Jede Wohnung erhält eine Türklingel mit Sprechanlage zur Haustür.

Die Beleuchtung der Treppenhäuser erfolgt über Wandleuchten und wird über Treppenlichtautomaten geschaltet.

Die Waschräume, Fahrräderabstellräume und allgemeine Kellerflure erhalten je eine Ausschaltung und 2 Deckenbrennstellen mit Langfeldleuchten nach technischen Erfordernissen und eine Steckdose unter der Ausschaltung.

Die Flure der zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume erhalten Langfeldleuchten nach technischer Erfordernis.

Außenbeleuchtung zu den Hauszugängen, nach technischer Erfordernis.

...

Tiefgarage:

Langfeldleuchten über dem Fahrbereich, nach technischen Erfordernissen schaltbar über Taster, Regelung über Zeitschaltung.

5.4

Blitzschutz

- 1 Blitzschutzanlage mit Potentialausgleich, Leitungen und Fundamenterder.

6. Außenanlagen:

Müllplatz mit Sichtschutzwänden als Winkelstützmauern, Holz- oder Betonpalisaden oder Stahlbetonmüllboxen unter Berücksichtigung der Anforderungen der Müllentsorgung. Die Müllplätze werden vorbereitet für die Aufnahme für Müllbehälter nach Angabe der zuständigen Entsorgungsbehörde. Stellung der Behälter durch die WEG.

Bepflanzung und Begrünung sowie Ausstattung des Kinderspielplatzes nach Freiflächenplan und entsprechend den Auflagen der Baugenehmigung.

7. Wohnfläche

Ermittlung nach Fertigmaßen.

8. Allgemein:

Die in den Plänen dargestellte Möblierung stellt nur einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Technische Änderungen auch durch rechtliche Vorschriften und behördliche Auflagen sowie Wahl gleichwertiger Materialien, bleiben dem Bauträger vorbehalten.

Revisionsöffnungen für Absperrventile, Filter Rohrverkleidungskästen oder Deckenabhängungen usw., sind in dem Kaufobjekt zu dulden und zugänglich zu lassen.

Gestaltung und Farbauswahl erfolgen durch den Architekten bzw. durch den Bauträger.

...

Sonderwünsche können gegen Übernahme der Mehrkosten bei rechtzeitiger schriftlicher Beauftragung in die Ausführung integriert werden, falls hierdurch keine Verzögerungen im Bauablauf und Beeinträchtigungen auf das Gemeinschaftseigentum entstehen.

Durch Vervielfältigung können die Pläne unmaßstäblich sein. Geringe Abweichungen (Wohnfläche/Fertigmaße) bleiben vorbehalten.

Darmstadt, 24. Januar 1992 ga/so/he/gö