

BAUBESCHREIBUNG

Objekt: 2015 neu gebautes Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen und 9 KFZ-Stellplätzen;
Bauort: 64521 Groß-Gerau, Gerhart-Hauptmann-Str. 25, Gemarkung Dornheim;
Stand: 20.9.2015

1. ALLGEMEIN

- 1.1 Wärmeschutz** Nach Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV 2014), einschließlich der zusätzlichen Anforderungen für ein KfW-Effizienzhaus 70.
- 1.2 Schallschutz** Nach „DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau“ von 1989. Ausführung der Wohnungstrennwände mit erhöhtem Schallschutz gemäß Tabelle 2 des Beiblattes 2 zur DIN 4109.
- 1.3 Brandschutz** Nach Hessischer Bauordnung, Gebäudeklasse 3.

2. ROHBAU

- 2.1 Schmutzwasserentwässerung** Kunststoffrohre, Durchmesser bis DN 150, mit Anschluss über einen Schacht an die öffentliche Mischwassersammelleitung.
- 2.2 Regenwasserentwässerung** Kunststoffrohre, Durchmesser bis DN 150, mit Anschluss an eine gemeinschaftliche Regenwassersammelzisterne.
- 2.3 Bodenplatte** Wasserundurchlässiger Beton inkl. Fundamenterde; Ausführung und Abmessung nach den Erfordernissen von Statik und Bodengutachten.
- 2.4 Außenwände** Massivbauteile aus Blähton, d = 24 cm, gemäß Statik, Wärmedämm-Verbundsystem, Dämmdicke 12 – 16 cm, Außenputz mit Beschichtung, Farbe überwiegend weiß.
- 2.5 Trennwände zwischen den Wohnungen** Massivbauteile aus Blähton, d = 2 x 17,5 cm, gemäß Statik und schalltechnischen Erfordernissen, Trennfuge 5 - 6 cm.
- 2.6 Innenwände tragend** Massivbauteile aus Blähton, d = 10 - 24 cm, gemäß Statik und schalltechnischen Erfordernissen.
- 2.7 Innenwände nicht tragend** Massivbauteile aus Blähton und Metallständerwände mit Gipskartonplattenbekleidung, d = 10 - 12,5 cm, gemäß Statik und schalltechnischen Erfordernissen.
- 2.8 Geschossdecken** Stahlbeton-Deckenplatten, d = 20 cm.
- 2.9 Treppen**

- 2.9.1 Treppenraum** Einläufige, viertelgewendelte, 1 m breite Stahlbeton-Fertigteiltreppe als Zugang zum Obergeschoss und Dachgeschoss.
- 2.9.2 Dachgeschosswohnungen** Schwenkbare Holztreppe mit Lukendeckel als Aufstieg von der Wohnung Nr.5 und Nr.6 zum jeweils zugehörigen Spitzboden (kein Aufenthaltsraum).
- 2.10 Balkone** Auskragende Stahlbeton-Fertigteilplatten mit aufgebrachtem Gefälle nach außen. Abdichtung gemäß technischen Erfordernissen, Außenentwässerung über Fallrohre aus Titanzink. Oberbelag aus Betonwerksteinplatten, Farbe pigmentgrau.
- 2.11 Dachterrassen** Stahlbeton-Deckenplatten, d = 20 cm, mit aufgebrachtem Gefälle nach außen. Abdichtung und Wärmedämmung gemäß technischen Erfordernissen, Außenentwässerung über Fallrohre aus Titanzink. Oberbelag aus Betonwerksteinplatten, Farbe pigmentgrau.
- 2.12 Dachkonstruktion** Mit 35 Grad geneigte Satteldach-Holzkonstruktion als zimmermannsmäßiger Dachverband nach Statik. Sichtbare Sparrenköpfe, Stirnbretter sowie Holzteile der Ortgang- und Traufuntersichten weiß beschichtet.
Dämmung in der Dachebene, einschließlich luftdicht hergestellter Dampfbremsschicht und raumseitiger Bekleidung mit Gipskartonplatten.
- 2.13 Dacheindeckung** Dachsteine, Farbton dunkelgrau, verlegt auf Lattung und Konterlattung oberhalb Unterdeck-Holzfasertafeln.
- 2.14 Dachentwässerung:** Dachrinnen und –Regenfallrohre aus Titanzinkblech, Anschluss an das Entwässerungssystem.
- 2.15 Schornsteine** Edelstahlschornstein als Abgasleitung, befestigt an der Außenfassade, mit Abgasmündung über Dach, für zentrale Gasheizung (Gasbrennwertgerät im Technikraum).
Zusätzlich mehrzügiges Schornsteinsystem aus Leichtbeton-Mantelsteinen mit keramischen Schornsteinrohren, nicht brennbaren Dämmschalen, inkl. konzentrischen Zuluftschächten für den raumluftunabhängigen Betrieb von jeweils einer Feuerstätte (z.B. Speicherofen) pro Wohnung.

3. AUSBAU

3.1 Wandoberflächen, innen

- 3.1.1 Flur, Kinder-, Schlaf-, Wohn- und Esszimmer sowie Küche** Fugen verspachtelt, Wandflächen mit Rauhfaserwandtapete tapeziert und anschließend weiß angelegt. In der Küche über der Arbeitsplatte Verlegung eines ca. 75 cm hohen Fliesenspiegels, Fliesenqualität wie nachstehend bei Bad / WC beschrieben.
- 3.1.2 Bad / WC** Weiße, keramische Wandfliesen im Dünnbett,

- an Wänden ca. 1,2 m hoch,
 - im Bereich der Dusche raumhoch.
- Format von 25 x 50 cm. Verfugung weiß oder grau. Restliche Wandflächen mit Raufasertapete tapeziert und anschließend weiß angelegt.

| | | |
|--------------|--|--|
| 3.1.3 | Treppenraum | Rauhputz, Farbe weiß. |
| 3.1.4 | Technikraum | Fugen verspachtelt, Wandflächen grundiert und anschließend weiß gestrichen. |
| 3.2. | Deckenuntersichten | |
| 3.2.1 | Wohnungen | Fugen verspachtelt, Deckenflächen mit Raufasertapete tapeziert und anschließend weiß angelegt. |
| 3.2.2 | Treppenraum und Technikraum | Fugen verspachtelt, Deckenflächen grundiert und anschließend weiß angelegt. |
| 3.3 | Oberbodenbeläge | |
| 3.3.1 | Kinder-, Schlaf- und Wohnzimmer | Laminat, Dekor „Buche“, Beanspruchungsklasse 23 (stark beanspruchter privater Wohnbereich) sowie 31 (mäßig beanspruchter gewerblicher Bereich), mit Trittschalldämmung, einschließlich passenden Sockelleisten. |
| 3.3.2 | Flur, Esszimmer, Küche und Bad / WC | Hellgraue, keramische Bodenfliesen im Dünnbett, einschl. materialgleichem Sockel, ca. 5 cm hoch; Bodenfliesenformat 30 x 60 cm; Verfugung grau. |
| 3.3.3 | Treppenraum, inkl. Treppenstufen | Naturwerksteinplatten aus geschliffenem, grauem Granit, einschl. materialgleichem Sockel, ca. 5 cm hoch. |
| 3.3.4 | Technikraum | Farbbeschichtung, grau. |
| 3.4 | Estrich | Schwimmender Estrich auf Trittschalldämmplatten. Stärken nach wärme- und schalltechnischen Erfordernissen. |
| 3.5 | Fenster- und Fenstertüren | Fenster und Fenstertüren aus weißen Kunststoffprofilen mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen und Dreifach-Isolierverglasung. Abmessungen gemäß den Grundrisszeichnungen und Öffnungsarten gemäß den Ansichtszeichnungen. Beim Badfenster wird die mittlere Glasscheibe aus Strukturglas ausgeführt. |
| 3.6 | Dachflächenfenster | Klapp-Schwingfenster aus weißen Kunststoffprofilen mit Dreifach-Isolierverglasung. Abmessungen gemäß der Dachgeschoss-Grundrisszeichnung. Treppenraum-Dachflächenfenster in Zweifachverglasung. |
| 3.7 | Rollläden | Im Erdgeschoss und Obergeschoss, mit Ausnahme des Treppenraumfensters, an allen Fenstern Aufsatzrollladenkästen mit grauen Kunststoffrollläden. Im Dachgeschoss an allen vertikalen Fenstern Vorbaurollladenkästen mit grauen Kunststoffrollläden. Bei den Dachflä- |

chenfenstern erhalten nur die südlichen Dachflächenfenster Rollläden.

Alle Rollladenantriebe mittels Elektromotor. Die Schalter der Elektroantriebe sind in den Badezimmern sowie in den Dachgeschoss-Schlafzimmern jeweils neben der Zimmertüre, ansonsten neben den jeweiligen Fenstern angeordnet.

- 3.8 Fensterbänke** Außenfensterbänke aus eloxiertem Aluminium. Innenfensterbänke aus weißem Naturwerkstein, geschliffen und poliert; im Badezimmer keramische Fliesen wie bei den Wänden.
- 3.9 Geländer**
- 3.9.1 Geländer an Balkonen und Dachterrassen** Feuerverzinkte Metallkonstruktion mit Pfosten und Edelstahl-Handläufen, Füllung aus senkrechten Stahlstäben.
- 3.9.2 Treppengeländer** Lackierte Metallkonstruktion mit Pfosten und Edelstahl-Handläufen, Füllung aus senkrechten Stahlstäben.
- 3.10 Türen**
- 3.10.1 Haustür** Hauseingangstüre mit Seitenteil aus Aluminium mit 3-fach Verriegelung und umlaufender Profildichtung, Farbe grau beschichtet, Profilylinderschloss mit je 2 Schlüsseln für jede Wohnung. Senkrechte Stoßstange außen aus Edelstahl, Verglasung in Ornamentglas.
- 3.10.2 Wohnungseingangstüren** Rauchdichte Weißlack-Holzwerkstofftüren mit Vollplatten- oder Schallschutzplatten-Einlage, mit Futter und Bekleidung, Türhöhe 2,11 m, 3-teilige Bänder, Sicherheitsschloss mit zentraler Schließanlage, Türspion.
- 3.10.3 Zimmertüren** Weißlack-Holzwerkstofftüren mit Röhrenspanplatten-Einlage, mit Futter und Bekleidung, Türhöhe 2,11 m. Alle Drückergarnituren als Edelstahldrücker. Badtüren mit Badezimmer-Garnitur. Küchentüren mit Glasanteilen, Wohnzimmertüren als Ganzglastüren.
- 3.10.4 Garderobentüren** In Wohnung Nr.1 und Nr. 3 zweiflügelige Schranktüren aus weißen HPL-Platten vor den Garderobennischen.
- 3.10.5 Drepelschiebetüren** Schiebetüranlagen, ca. 1 m hoch, aus weißen HPL-Platten vor den Abseiten in den Dachgeschoss-Wohnungen
- 3.10.6 Technikraumtür** Rahmentür aus weißen Kunststoffprofilen und Füllung aus weißen Kunststoffplatten.
- 3.11 Hauseingangsüberdachung** Vordach als Holzkonstruktion mit oberseitiger Zinkblech Verkleidung; Dachentwässerung über Regenfallrohr.
- 3.12 Einbauküchen** Einbauküche, Fabrikat „NOBILIA“, bestehend aus Schränken, Einbauherd mit Glaskeramik-Kochfeld, Umlufthaube, Einbau-Geschirrspülmaschine, Einbauspüle mit Einhebel-Misch-

batterie, Einbau-Kühlautomat mit Gefrierteil.

- 4. HAUSTECHNISCHE ANLAGEN** Alle haustechnischen Anlagen verstehen sich betriebsfertig (aufgelegt, angeschlossen, mit Betriebsmitteln und Erstbestückung).
- 4.1 Hausanschlüsse** Wasser, Gas, Elektrizität, Telefon, Breitbandkabel im Technikraum.
- 4.2 Wärmeerzeugung** Zentrales Gasbrennwertgerät im Technikraum mit witterungsgeführter Vorlauftemperaturregelung; Warmwasserspeicher; Solarthermie zur Unterstützung der Trinkwassererwärmung. Sämtliche Wohn- und Schlafräume, Küchen sowie Bäder/WC's erhalten eine Fußbodenheizung über Einzelraumregler temperaturgeführt. In den Badezimmern wird zusätzlich ein Sprossenheizkörper (Handtuchheizkörper) montiert. Je Wohnung wird ein Wärmemengenzähler eingebaut.
- 4.3 Sanitärinstallation** Bereitung des warmen Trinkwassers dezentral in jeder Wohnung über einen Wärmeüberträger nach dem Durchlaufprinzip. Abrechnung der Wohneinheiten über Kaltwasserzähler und zuvor genanntem Wärmemengenzähler. Die hausinnenseitige Be- und Entwässerung wird verdeckt unter Putz oder hinter Gipsplatten-Verkleidungen verlegt; im Technikraum vor der Wand oder unter der Decke verlaufend.
- 4.3.1 Erdgeschoss-Terrasse** Frostsichere Außenwasserzapfstelle an Fassade. Zusätzlich für Gartenbewässerung der Wohnung Nr.1 eine Zapfstelle an Druckpumpe von Regenwasserzisterne sowie für Gartenbewässerung der Wohnung Nr.2 eine Zapfstelle an Saugpumpe vom Grundwasserbrunnen.
- 4.3.2 Küche** Anschluss für Kalt-, Warm- und Abwasser.
- 4.3.3 Badezimmer** Stahl-Badewanne, weiß, Abmessungen 170 x 75 cm, mit Einhebelmischbatterie von Deutschem Markenhersteller.

Bodenebener Duschbereich; Aufputz-Brause-Einhebel-Mischgarnitur mit Brausegarnitur aus Wandstange mit Schlauch und Handbrause von Deutschen Markenherstellern.

Porzellan-Waschtisch, weiß, Abmessungen ca. 65 x 48,5 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Zugknopf Ablaufgarnitur.

Wandhängende Porzellan-WC-Anlage, weiß, als Tiefspüler (nur Kaltwasser) mit WC-Sitz und Unterputzspülkasten mit Spartaste.

Waschmaschinen-Stellmöglichkeit mit Anschluss für Kalt- und Abwasser.
- 4.3.4 WC** Porzellan-Handwaschbecken, weiß, Abmessungen ca. 45 x 34 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Zugknopf Ablaufgarnitur von Deutschem Markenhersteller.

Wandhängende Porzellan-WC-Anlage, weiß, als Tiefspüler (nur Kaltwasser) mit WC-Sitz und Unterputzspülkasten mit Spartaste.

- 4.4 Elektroinstallation** Zähler- und Verteilerschrank im Technikraum mit separaten Stromzählern und Zuleitungen zu den Wohnungs-Sicherungsverteilern für die vorgesehenen Stromkreise. Verlegung der Leitungen im Technikraum als sichtbare Installation Aufputz und im Treppenraum sowie in den Wohnungen unter Putz.
- 4.4.1 Wohnungen** Anzahl der Decken- sowie Wandauslässe für die Beleuchtung und Umfang sowie Art der Steckdosen ergeben sich aus dem Installationsplan. Hierbei wird die Mindestausstattung gemäß DIN 18015-2 übertroffen. Schalter- und Steckdosenprogramm, Fabrikat GIRA, Typ Standard 55, reinweiß glänzend, oder gleichwertig. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit Klingel und Haustüröffner sowie einen Multimedia-Verteiler. Unter den Zimmerdecken werden batteriebetriebene Rauchwarnmelder gemäß den gesetzlichen Vorgaben montiert.
- 4.4.2 Treppenraum und Außenbereich** Decken- und Wandleuchten als Aufbauleuchten mit Bewegungsmelder oder Taster mit Zeitschaltung. Anzahl sowie Art der Leuchten und Steckdosen sind in dem Installationsplan ersichtlich. Gegensprechanlage mit Klingeltableau im Seitenteil der Haustüre eingebaut.
- 4.4.3 Technikraum und Spitzboden** Decken- oder Wandleuchten als Aufbauleuchten mit Ausschaltung. Anzahl sowie Art der Leuchten und Steckdosen sind aus dem Installationsplan erkenntlich.
- 4.5 Wohnungslüftung** Es wird davon ausgegangen, dass die Lüftung mittels manueller Fensteröffnung durch die Wohnungsnutzer erfolgt. Zusätzlich sind an einigen Fenstern Falzlüfter eingebaut und in den Küchen sowie Bädern feuchtigkeitsgesteuerte, abschaltbare Abluftventilatoren installiert. Bei innenliegenden, fensterlosen Toilettenräumen werden gemäß DIN 18017-3 Einzelentlüftungsanlagen eingebaut.

5. AUSSENANLAGEN

- 5.1 Befestigte Flächen, Parkplätze und Zugewegungen** Betonsteinpflaster, versickerungsfähig, auf Unterbau bis zur vorderen Grundstücksgrenze entsprechend Planung, Farbton grau / antrazith.
- 5.2 Terrasse im Erdgeschoss** Betonwerksteinplatten auf Unterbau, Farbe grau.
- 5.3 Spritzschutz am Gebäudesockel** Spritzschutz als Schutzstreifen aus Kies oder Schotter, ca. 30 cm breit, vor den Gebäudeaußenwänden, eingefasst mit Betonrandsteinen. Im Bereich der Terrassen, Parkplätze, Wege, Zufahrten bzw. Hauszugänge wird kein Spritzschutz ausge-

führt.

- 5.4 Garten-Grünflächen** Bepflanzung entsprechend Pflanzplan.
- 5.5 Einfriedungen** Außerhalb der befestigten Pflasterflächen dient als Abgrenzung zur Gerhart-Hauptmann-Straße und zum Mühlweg eine ca. 60 cm hohe Mauerwerkswand, straßenseitig verputzt und grau gestrichen. An den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sowie zwischen den Gärten wird ein mindestens 100 cm hoher verzinkter Stahlgitterzaun errichtet.
- 5.6 Sammelmüllplatz und Fahrrad-Abstellplätze** Eventuell Einhausungen aus Metall oder Holz entsprechend Planung.
- 5.7 Briefkastenanlage** Freistehendes beschichtetes Briefkasten-Standelement aus 6 Briefkästen und 2 Pfosten.
- 5.8 Spielplatz** Sandkasten, Federtier und Metallgitter-Sitzbank.

Schlussbemerkungen: Die in den Grundrissen zum besseren Raumverständnis eingetragenen Möblierungen, Einrichtungsgegenstände, elektrische Geräte (z.B. Waschmaschinen, Wäschetrockner) sowie Speicheröfen sind nicht Bestandteil der Ausstattung sondern nur als Vorschlagslösungen zu sehen.

Bauherrschaft und Vermieter: Thomas und Ute Neitzel, Frankfurter Landstraße 17, 64546 Mörfelden - Walldorf, Tel.: 06105 / 74857, E-Mail: th.neitzel@gmx.de