

Baubeschreibung Aufstockung Objekt Darmstadt, Grüner Weg 10

Bei den neu errichteten Wohnungen des Hauses Grüner Weg 10 handelt es sich um Baumaßnahmen an bzw. auf einem bestehenden Gebäude.

Beschreibung der Substanz

Das Gebäude wurde aus dem Bestand eines lokalen Wohnungsbauunternehmens im Wege der Mieterprivatisierung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die TARA GmbH Darmstadt erwarb das Recht, dieses Gebäude um ein 3.Obergeschoss und ein Dachgeschoss aufzustocken. Bei dem bestehenden Gebäude ist vorgesehen, die Dachkonstruktion sowie das aufgehende Mauerwerk der Drempe, Kamine und der Treppenhauswände bis auf die Decke über dem 2. Obergeschoss abzutragen.

Rohbau

Das Gebäude wurde in den Jahren 1954-1955 in Massivbauweise errichtet. Es besteht momentan aus einem nicht bewohnbaren Keller- und Dachgeschoss, sowie drei Geschossen, die bewohnt sind. Das tragende Mauerwerk besteht aus Ziegel- bzw. Hohlblocksteinen mit Dicken von 24 bzw. 30 cm. Die Dicke der massiven Hohlkörperdecken beträgt ca. 17 cm. Das Kellermauerwerk ist nur teilweise verputzt bzw. farblich angelegt. Die Abtrennung der Individualkeller besteht aus Mauerwerk.

Ausbau

Der Ausbau der bestehenden Wohnungen betrifft das jeweilige Sondereigentum. Die Wohnungen sind nutzerbedingt in unterschiedlichem Pflegezustand. Die

Bestandswohnungen bekommen eine neue Elektrosteigleitung, sowie neue Fenster und Wohnungseingangstüren.

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser wurden regelmäßig gestrichen und sind in einem dem Alter des Hauses entsprechendem Zustand. Die Stufen sind aus Betonwerkstein. Nach Beendigung der Aufstockung bekommt das Treppenhaus einen neuen Anstrich sowie eine neue Hauseingangstür.

Fassade

Das Gebäude hat eine Putzfassade mit teilweise mehr als 5 mm (Grob-) Körnungen. Es sind geringfügige Putzschäden, vor allem im Bereich der Fensterlaibungen, festzustellen.

Fenster

Es wurden in den vergangenen Jahren überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasungen eingebaut.

Dach

Das Dach wird im Zuge der Aufstockungs- und Ausbauarbeiten als Satteldach Holzbalkenkonstruktion nach statischen Erfordernissen erneuert und bildet gleichzeitig den Deckenabschluss des neu geschaffenen Dachgeschosses.

Hausanschlüsse

Es sind alle Hausanschlüsse vorhanden. Die Leitungen sind zum Teil in den vergangenen Jahren erneuert worden. Die quantitative Versorgung der Aufstockung des Dachgeschosses wird, soweit die vorhandenen Dimensionen nicht ausreichen, erweitert.

Briefkästen, Sprechanlage

Die neu geschaffenen Wohnungen bekommen zusammen mit dem Bestand eine neue Klingel- und Gegensprechanlage integriert in einer Briefkastenanlage.

Entwässerung

Die bestehenden Schmutzwasserfallleitungen sind als Gussrohre mit Muffen ausgeführt und zur Aufnahme der zusätzlichen Abwässer ausreichend dimensioniert. Die Schmutzwasserleitungen der neu zu errichtenden Wohnungen werden hier im 2. Obergeschoss angeschlossen.

Installation, Elektro, Sanitär

Die Installation der Wohnungen und der Zustand der entsprechenden Zuleitungen des Bestandes entsprechen dem Standard der 90iger Jahre. Die Elektrozähler befinden sich im Keller. Die Wasser- und Gasleitungen sind aus verzinkten Stahlrohren hergestellt. In Teilbereichen wurden sie bereits durch Edelstahlrohre ersetzt.

Heizung

Die bestehenden Wohnungen und die neuen Wohnungen im 3.OG und Dachgeschoss bekommen eine neue zentrale Gasbrennwertheizung. Die Aufstockung wird über eine zentrale Warmwasserbereitung versorgt. Der Bestand hat eine dezentrale Warmwasserbereitung.

Außenanlagen

Das Gebäude grenzt inmitten zweier benachbarter Mehrfamilienhäuser und teilt sich den Innenhof mit mehreren Gebäudeparteien. Zudem befinden sich im Innenhof sechs Garagenstellplätze und 6 freie Stellplätze, welche zu den herzustellenden Wohnungen zugeteilt werden.

Aufstockung

Bei der Durchführung aller Arbeiten werden die Bestimmungen der Bauordnung, die einschlägigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Baukunst, entsprechend den baulichen Voraussetzungen, angewendet. Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen und Forderungen bleiben vorbehalten; ebenso aus örtlichen, technischen oder konstruktiven Gegebenheiten, werden jedoch gleichwertig ausgeführt.

Versorgungsanschlüsse

Alle erforderlichen Anschlüsse, wie Wasser, Gas, Strom und TV sind vorhanden bzw. werden betriebsbereit erstellt und ggf. erweitert.

Statik

Die Errichtung erfolgt nach der statischen Berechnung und den freigegebenen Schal- und Bewehrungsplänen.

Außenwände

Die Ausführung der Wandstärken erfolgt nach statischen Vorgaben entsprechend dem Wärmeschutznachweis nach ENEC 2009 und den Schallschutzanforderungen.

Wohnungstrennwände

Wohnungstrennwände werden aus Kalksandstein gemauert entsprechend den statischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen nach DIN 4109.

Nichttragende Innenwände

sind aus Gipsvollsteinen $d=10$ cm bzw. werden als 12,5 cm Gipskartonständerwände, gemäß den Richtlinien der Hersteller und den einschlägigen DIN-Normen erstellt.

Geschossdecken

Im Bestand sind die Decken aus Beton. Auf die Decke über 2.OG wird ein neuer Estrichaufbau hergestellt; die neue Decke über dem 3. Obergeschoss wird gemäß den statischen Erfordernissen ebenfalls als Betondecke errichtet.

Spengler

Regenrinnen, Fallrohre, Kehlbleche und Wandanschlüsse etc. werden in Titanzinkblech gefertigt.

Dachdecker

Dacheindeckung erfolgt entsprechend den Dachdeckerrichtlinien Die Dämmung wird auf Grundlage der EnEV 2009 für Neubauten ermittelt und ausgeführt.

Sanitär

Trinkwasser im Gebäude: Das Trinkwassernetz für die neuen Wohnungen wird ab Kellerverteilung aus korrosionsfreien Kunststoff- oder Edelstahlrohren, nach Festlegung des Fachplaners, erstellt.

Der Wasserverbrauch in der Wohnung

wird je Wohnung mit Unterputzzählern auf Mietbasis erfasst.

Schalldämmmaßnahmen zur Minimierung von Fließgeräuschen sind Bestandteil der Ausführung. In nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen erfolgt die Montage frei vor der Wand.

In den Küchen erfolgt der Anschluss der Zu- und Abwasserleitungen soweit technisch ohne maschinelle Einrichtung (Pumpen) nach individueller Küchenplanung des Erwerbers.

Gebäudeentwässerung

Die Entwässerung wird an die vorhandenen Falleitungen angeschlossen. Anschlussleitungen von Sanitärobjekten innerhalb der Wohnungen sind aus Kunststoffrohren geplant. Auf entsprechende Fließgeräuschkämmung wird besonders geachtet.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Waschtisch-Anlage weiß aus Sanitärkeramik mit Einhebelmischer verchromt und Spiegel 80x60 cm. Duschen werden soweit möglich bodeneben ausgeführt mit Einhebelmischer verchromt. Badewannen aus weißem Sanitäracryl mit Mittelablauf und Unterputzarmatur verchromt. Tiefspül-WC wandhängend aus Sanitärkeramik mit UP-Spülkasten, Toilettendeckel und -sitz, weiß.

Die Waschmaschinenanschlüsse werden, gem. Planung, mit Schlauchventilen, Abflusstutzen mit Röhrensiphon installiert.

Heizung

Das Heizsystem wird gem. EnEv 2009 als Gas-zentralheizung mit Brennwerttechnologie und außentemperaturabhängiger Regelung ausgeführt. Diese ist über Zeitschaltprogramme manuell beeinflussbar.

Alle Räume erhalten eine Fussbodenheizung. Die Regelung erfolgt über Thermostatventile. Nachfolgend aufgeführte Raumtemperaturen sind bei einer Außentemperatur von -12°C gewährleistet:

Wohnräume	$+22^{\circ}\text{C}$
Küchen	$+20^{\circ}\text{C}$
Bäder, Duscbäder	$+24^{\circ}\text{C}$
Treppenhaus und Waschraum	$+10^{\circ}\text{C}$

Kellerräume unbeheizt.

In den Bädern werden weiße Handtuch-Wärmekörper eingebaut.

Lüftung

Innenliegende Bäder und WC's werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Schaltung erfolgt über ein Relais.

Die Küchen erhalten eine zusätzliche Abluftmöglichkeit für die Dunstabzugshaube über das Dach oder die Außenwand. Die Ausführung erfolgt gemäß der Fachplanung des Sonderingenieurs.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den letztgültigen DIN- und VDE-Vorschriften. Die Kunststoffmantelleitungen werden mit Ausnahme der Technik- und Kellerräume unter Putz verlegt. Es wird in allen Wohnräumen ein Cat 7 Netzwerkkabel in die Fernmelde-Leerdose verlegt.

Als Schalterprogramm wird z.B. Gira, Typ System 55 in reinweiss eingebaut

Ausstattung

Wohnzimmer
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Dreifachschukosteckdose neben TV-Radiosteckdose
1 Schukosteckdose für Anrufbeantworter
1 Antennensteckdose TV/Radio
1 Fernmelde-Leerdose

Schlafzimmer
1 Deckenlichtauslass Wechselschaltung
2 Doppelschukosteckdosen
1 Schukosteckdose
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Antennensteckdose TV/Radio
1 Fernmeldeleerdose

Kinder-/Arbeitszimmer
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Schukosteckdose
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Antennensteckdose TV/Radio
1 Fernmeldeleerdose

Küche
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass ohne Schalter hinter Oberschrank
2 Dreifachschukosteckdosen für Arbeitsbereich
je 1 Schukosteckdose für Kühlschrank, Spülmaschine und Dunstabzug
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Herdanschlussdose 400 V

Flurbereich
1 Deckenlichtauslass Wechsel oder Tasterschaltung
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Wohnungssprechstelle der Sprechanlage

Bad/WC

1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass mittig über Waschbecken
1 Doppelschukosteckdose über FI-Schaltung
1 Potentialausgleich Wanne, Dusche
je 1 Schukosteckdose für Waschmaschine und Trockner alt. in Bad, WC oder Küche

Terrasse/ Balkon
1 Wandaußenleuchte, schaltbar von innen
1 Schukosteckdose, AP

Telefonanlage

Jede Wohnung erhält im Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer eine Geräteanschlussdose. Die Montage der Geräteansätze und der Anschluss sind Nutzerangelegenheit.

Antennenanlage

Das Wohngebäude erhält nach technischer Klärung mit dem Fachingenieur alt. einen Kabelanschluss.

Sprechanlage

Jede Wohnung erhält am Hauseingang einen Briefkasten. Jede Wohnung erhält einen Wandsprechapparat mit Türöffnertaste.

Fensterbau

Es werden 3-Fach isolierverglaste, weiße Kunststofffenster eingebaut. Die Fensteraufteilung erfolgt lt. genehmigtem Plan bzw. Auflagen der Genehmigungsbehörde und Festlegung des Architekten. Der Wärmedurchgangskoeffizient Uw-Wert ist kleiner gleich $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$, Ausführung mit umlaufender Gummilippendichtung und verdecktem Einhandbeschlag.

Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium, weiß einbrennlackiert.

Fassaden

Die Fassaden erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Die Dämmstärken ergeben sich aus der Wärmeschutzberechnung. Die Farbabstimmung des Oberputzes erfolgt mit dem zuständigen Planungsamt und dem Architekten.

Innenputz

Die gemauerten Wände in den Wohnungen erhalten einen einlagigen Gipsputz oder Gipsplatten in Trockenbauweise. Nichttragende Innenwände werden gespachtelt.

Estrich

Die Fußböden in den Wohnungen zu den darunter liegenden Bestandswohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschalldämmung, entsprechend der Wärmeschutzverordnung und DIN 4109.

Türen

Wohnungseingangstüren Oberfläche der Stahlumfassungszarge und des Türblattes werden in Weißlackausführung geliefert. Die Türblätter haben folgende Eigenschaften: innen Vollspan, schallgedämmt, Schallex, Schutzbeschlag ES1, Außenschild mit gekröpftem, feststehendem Knopf, innen Korridor-Rosettengarnitur. Alu eloxiert oder Edelstahl, Fabrikat z.B. Hoppe, Typ Paris, PZ-Zylinder, Dreifachverriegelung und Spion.

Wohnungsinnentüren Zarge und Türblatt Weißlack Eigenschaften: innen Röhrenspan, Rosetten-Garnitu-

ren Alu eloxiert oder Edelstahl, Fabrikat z.B. Hoppe, Typ Paris, Buntbartschloss. Die Bäder und WC's erhalten Badezellen Einsteckschlösser.

Terrassen/Balkone

Der Belag wird aus Betonsteinplatten auf Stelzlager oder Edelsplit ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt mit Ablauf und Anschluss an die Regenfalleitung.

Fliesen

Auswahl aus der Musterpalette. Bäder/WC's Bodenfliesen, Wandfliesen, 1,20m hoch gefliest, Materialwert € 25,00/m² (brutto), nach Bemusterung.

Küche, Dielen Kochzeilenbereiche Bodenfliesen, Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte bis 3m², nach Bemusterung.

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume 2-fach Fertigparkett Echtholz Eiche Schiffsboden.

Keller und Gemeinschaftsräume werden nach Angabe des Architekten mit einer Fußbodenfarbe gestrichen.

Maler

Keller Die vollfügig gemauerten Kellerwände und Deckenflächen werden weiß gestrichen.

Wohnungen Alle Wand- und Deckenflächen werden mit Rauhfaser, Struktur mittel, z.B. Erfurt, tapeziert und weiß oder hell getönt gestrichen.

Treppenhaus Wird vollflächig ausgebessert, gespachtelt und weiß gestrichen.

Holzteile Bewitterte Holzteile werden mit Holzschutzlasur 2-fach gestrichen

Steinarbeiten Innenfensterbänke aus Naturstein Granit.

Steinarbeiten

Innenfensterbänke kommen als Marmor oder Granit nach Bemusterung zur Ausführung.

Innenausbau

Als Vorwandinstallation werden Trockenbauständerwände, doppelt beplankt, in Nassräumen mit Feuchtraumplatten, eingebaut.

Kellertrennwände

Im Bestand als Mauerwerk bzw. Holzlattenkonstruktion. Die neuen Kellerräume erhalten eine Stahlgitterkonstruktion als Abtrennung.

Reinigung

Vor Übergabe des Objekts werden die neuen Wohnungen gereinigt.

Fassade

Die oberhalb des Geländes gelegenen Mauerteile erhalten einen hellen Scheibenputz und einen Filzputz im Sockelbereich,

Wichtige Anmerkungen

Die in der Grundaussführung beschriebenen und aufgeführten Leistungen bzw. Ausstattungen können durch andere, mindestens gleichwertige ersetzt werden, wenn dies aufgrund

der fortschreitenden Bautechnik geboten erscheint.

Änderungen, die durch die Bau- und DIN-Vorschriften entstehen, bleiben vorbehalten.

Zu liefernde bzw. einzubauende Einrichtungen sind in der Grundaufführung aufgeführt. Sonstige gezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit.

Grundlage des Festpreises sind die dem Auftrag zugrundeliegenden Pläne. Die Ausführung erfolgt nach den Werk- und Detailplänen. Ausstattungs- und Änderungswünsche innerhalb des Sondereigentums können vor Baubeginn, nach Berechnung der entsprechenden Mehr- und Minderkosten, berücksichtigt werden.

Maßgeblich für die Berechnung der Wohnflächen ist die Wohnflächenverordnung in ihrer geltenden Fassung. Die Grundflächen von Terrassen, Balkonen, Loggien und gedeckten Freisitzen werden zur Hälfte als Wohnfläche gerechnet.

Stand: 15.11.2014