

Baubeschreibung Doppelhaus

Heinrichstraße 92, 92A in 64283 Darmstadt

Allgemein

Bei der Durchführung aller Arbeiten werden die Bestimmungen der Bauordnung, die einschlägigen DIN-Vorschriften und die anerkannten Regeln der Technik, 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 und Strom werden betriebsbereit erstellt.

Gründung/Keller

Die Gründung erfolgt nach der geprüften statischen Berechnung, den freigegebenen Schal- und Bewehrungsplänen und dem dieser Berechnung zugrunde liegenden Baugrundgutachten.

Außenwände

In den Geschossen 24er Kalksandsteinmauerwerk, ggfs. Stahlbeton. Die Ausführung erfolgt entsprechend dem geprüften Wärmeschutznachweis mit Wärmedämmverbundsystem, mit Ausnahme der Kellerwände.

Wohnungstrennwände

werden aus Kalksandsteinmauerwerk $d=24$ cm oder Stahlbeton, gem. statischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 hergestellt.

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

werden gemäß statischen Erfordernissen aus Stahlbeton bzw. aus Betonfertigteilen errichtet.

Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktion beider Doppelhaushälften wird aus Stahlbeton ausgeführt und mit einer Gefälledämmung gemäß Wärmeschutzberechnung isoliert. Die Abdichtung wird 3-Fach bituminös ausgeführt und mit einem Gründach belegt.

Spengler

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

Sanitär

Trinkwasser im Gebäude: Das gesamte Trinkwassernetz innerhalb des Gebäudes wird ab Hausanschlussraum aus korrosionsfreien Kunststoffrohren oder Edelstahl, nach Festlegung des Fachplaners, erstellt.

Der Wasserverbrauch im Haus

wird je Einheit mit Wasserzählern auf Mietbasis erfasst.

Schalldämm-Maßnahmen zur Minimierung von Fließgeräuschen sind Bestandteile 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 seitlich vom Küchenblock in Sockelhöhe. Die Anschlüsse können später im Sockelbereich nach individueller

Küchenplanung verlegt werden.

Gebäudeentwässerung

Das Entwässerungssystem im Gebäude wird aus schalldämmten Kunststoffrohr erstellt. Anschlussleitungen von Sanitärobjekten innerhalb der Wohnungen sind aus Kunststoffrohren geplant. Auf entsprechende Fließgeräuschkämmung wird besonders geachtet.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände

In den Sanitärräumen ist eine einheitliche weiße Objektlinie vorgesehen. Sanitärkeramik in Markenqualität, z.B. Fabrikat KERAMAG, Programm Paris oder Fabrikat Villeroy & Boch, Programm Saval Armaturen z.B. Fabrikat Hansgrohe, Programm Focus.

Waschtisch aus Sanitärkeramik .Einhebel-Mischbatterie. Die Kristallspiegel ca. $0,60 \times 0,80$ cm werden, soweit möglich, fliesenbündig eingebaut. Standard Bürsten- und Papierhalter werden gem. Angabe des Bauherren eingebaut.

Duschwanne superflach mit Bodenablauf. Einbau einer Einhebel-Mischbatterie mit Handbrause, Gleitstange und Seifenschale.

WC-Anlage

Tiefspül-WC wandhängend aus Sanitärkeramik mit UP-Spülkasten, Toilettendeckel und –sitz aus Kunststoff, weiß, Papierrollenhalter. Die Waschmaschinen- und Kondensattrockneranschlüsse werden, gem. Planung, mit Schlauchventilen, Abflusstutzen mit Röhrensiphon installiert.

Heizung

Das Haus Grüner Weg 10 und das Doppelhaus bekommen eine neue zentrale Gasbrennwertheizung. Die Doppelhäuser bereiten ihr Warmwasser dezentral auf, kombiniert mit Solarthermie auf dem jeweiligen Dach.

Alle Räume erhalten 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, Duschbäder	$+24^{\circ}\text{C}$
Treppenhaus und Waschraum	$+10^{\circ}\text{C}$

Kellerräume unbeheizt.

In den Bädern werden weiße Handtuch-Wärmekörper eingebaut. Als Sonderwunsch kann eine Heizpatrone nachgerüstet werden.

Lüftung

Innenliegende Duschbäder werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Schaltung erfolgt über ein Nachlaufrelais. Die Ausführung der Schaltung 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. Die Herstellung der Versorgungsanschlüsse erfolgt betriebsbereit bis Übergabepunkt VNB. Als Schalterprogramm wird z.B. Gira, Typ System 55 in reinweiss eingebaut.

Ausstattung

Wohnzimmer
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Dreifachschukosteckdose neben TV-Radiosteckdose
1 Einfachschukosteckdose unter Lichtschalter
1 Antennensteckdose TV/Radio Kabel
1 Fernmelde-Leerdose
1 Anschluss Rollladenmotor mit Schaltung auf + ab

Schlafzimmer
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Schukosteckdose
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Antennensteckdose TV/Radio Kabel
1 Fernmeldeleerdose
1 Anschluss Rollladenmotor mit Schaltung auf + ab

Kochen/ Essen/ Wohnen
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Wandlichtauslass ohne Schalter hinter Oberschrank
2 Zweifachschukosteckdosen für Arbeitsbereich
je 1 Schukosteckdose für Kühlschrank, Spülmaschine
1 Wandauslass ohne Schaltung für Dunstabzug
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Herdanschlussdose 400 V

Kinderzimmer
1 Deckenlichtauslass
2 Doppelschukosteckdosen
1 Schukosteckdose
1 Schukosteckdose unter Lichtschalter
1 Antennensteckdose TV/Radio Kabel
1 Fernmeldeleerdose
1 Anschluss Rollladenmotor mit Schaltung auf + ab

Bad/WC
1 Deckenlichtauslass
1 Wandlichtauslass mittig über Waschbecken und Spiegel
1 Doppelschukosteckdose über FI-Schaltung

Balkon/Terrasse

1 Wandauslassaußenleuchte, schaltbar von innen
1 Feuchtraumsteckdose, schaltbar von innen.

Keller,Hobby

1 Deckenlichtauslass, mit Ausschalter AP, Schiffsarmatur 60 W
4 Schukosteckdosen, AP

Raum für Hausanschlüsse

1 Deckenlichtauslass, mit Ausschalter AP, Schiffsarmatur 60 W

Hauseingang außen

Wandleuchte über Bewegungsmelder und Dämmungsschalter gesteuert.

Telefonanlage

Jede Wohnung erhält ein Datennetzwerk mit Datenleitung Cat 7 Duplex 1000 MHz mit Datenanschlussdose in allen Wohn- und Schlafräumen. Die Telefontechnik (NTBA und Splitter) und deren Aufschaltung sind Nutzerangelegenheit.

Antennenanlage

Das Wohngebäude wird an die bestehende Antennenanlage im Bestandsgebäude angeschlossen.

Sprechanlage

Jede Doppelhaushälfte erhält am Hauseingang einen Briefkasten. Die Tastenmodule der Klingelanlage sind beleuchtet. Das Türsprechmodul ist mithörgesperrt. Im EG sowie DG werden je 1 Wandsprechapparat mit Türöffnertaste.

Fenster

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 $\leq 0,9$ W/m²K, Ausführung mit umlaufender Gummilippendichtung und verdecktem Einhandbeschlag, weiß beschichtet. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium, weiß einbrennlackiert oder Alu-eloxiert. Alle Fenster und Fenstertüren in den Wohnungen werden mit motorgetriebenen Kunststoffrollläden ausgestattet.

Treppen

Stahlbetonfertigteiltreppen mit Belag aus Betonwerkstein. Als Sonderwunsch auch Naturstein. Geländer als leichte Stahlkonstruktion, lackiert, mit aufgesetztem rundem Handlauf in Edelstahl.

Fassaden

Die Fassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen. 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 Geschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit Trittschall- und Wärmedämmung, entsprechend der EnEV 2009 und DIN

4109 (Schallschutz im Hochbau).

Türen

Hauseingangstür
Aus Aluminium/Glas, 3-seitige Gummilippendichtung, stabiles PZ-Haustürschloss, 3-teilige schwere Bänder zum Türbeschlag passend.

Wohnungsinnentüren
Zarge und Türblatt Weißlack oder Buche furniert, innen Röhrenspan, Rosetten-Garnituren Alu eloxiert, Fabrikat z.B. Hoppe, Typ Paris, Buntbartschloss.
Die Bäder und WC's erhalten Badezellen Einsteckschlösser.

Balkone

Balkonbelag aus Betonplatten schwimmend verlegt auf Splitt.
Balkone aus Stahlbetonunterkonstruktion mit Isolierung zur thermischen Trennung vom Gebäude.
Balkongeländer als leichte Stahlkonstruktion, mit Lochblechfüllung verzinkt
Entwässerung mit innenliegendem Ablauf und Anschluss an die Regenfallleitung.
Absturzsicherung, h = 1m

Fliesen

Auswahl aus der Musterpalette.
Bäder/ WC's
Bodenfliesen, Wandfliesen 1,20m hoch und Nassbereiche deckenhoch 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
Zweischichtparkett Eiche, in strapazierfähiger Qualität, Materialwert € 45,-/m² (brutto), nach Bemusterung.

Keller wird nach Angabe des Architekten mit einer Fußbodenfarbe gestrichen.

Maler

Keller
Die Stahlbetonwände bzw. die vollfugig gemauerten Kellerwände und Deckenflächen werden weiß gestrichen.

EG, OG, DG

Alle Wand- und Deckenflächen werden glatt gespachtelt und weiß oder hell getönt gestrichen.

Steinarbeiten

Innenfensterbänke aus Naturstein Granit.

Sonstige Festlegungen

Reinigung
Vor Übergabe des Objekts werden die Doppelhaushälften endgereinigt

Außenanlagen

Die Zuwegung, der Hauseingang und die PKW-Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Belag hergestellt. Farbe und Form nach Auswahl des Architekten.
Der Gartenbereich wird nach Vorgabe des Architekten gestaltet und eingefriedet durch einen Kirschlorbeer kombiniert mit einem 1,20m hohen Doppelstabgitter Zaun.

Die Anordnung der Müll- und Fahrradstellplätze wurden in Abstimmung mit der Bauaufsichtsbehörde festgelegt.

Wichtige Anmerkungen

Die in der Grundauführung 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 Grundauführung aufgeführt. Sonstige Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellungsmöglichkeit.

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.