

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig



1. Einleitung

Die Projekt-Partner GmbH & Co.KG wird in dieser Baubeschreibung kurz **PP** und der Käufer **Erwerber** genannt.

Der vereinbarte Leistungsumfang richtet sich nach dieser Bau- und Leistungsbeschreibung. Darüber hinausgehende, nach Abschluss des Kaufvertrages zu erbringende Leistungen, werden nur dann ausgeführt, wenn diese ausdrücklich unter Nennung eines Preises vereinbart werden. Sofern von Baubehörden und/oder Förderungsstellen Bauleistungen verlangt werden, die nachstehend nicht aufgeführt sind, behält sich die **PP** technische Änderungen, Grundrissänderungen sowie Änderungen der Fassade und des Lageplans vor. Das Bauvorhaben wird gemäß zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung gültiger EnEV (Energieeinsparverordnung) und in Abhängigkeit des KfW-70-Förderprogramm mit ihren Vorgaben, der Statik sowie den Architekturplänen errichtet. Die **PP** darf Änderungen während der Bauzeit vornehmen. Diese dürfen jedoch den Gesamtcharakter der Wohnanlage nicht beeinträchtigen.

Sind die VOB-Verdingungsordnung für Bauwesen (neueste Fassung), insbesondere auch die VOB Teil C und die Deutsche Industrienormen bildet die Grundlage der vorliegenden Baubeschreibung.

Die Baubeschreibung gilt nur im Zusammenhang mit den Bauplänen. Sie gilt vorrangig vor diesen Plänen. Das Bodengutachten wird durch die **PP** erstellt. Besondere Eigenschaften, auch Maße, werden jedoch nicht zugesichert. Maße sind grundsätzlich am Bauwerk zu nehmen. Wohnflächen sind nach der aktuellen Wohnflächenberechnung WoFIV ermittelt. Sollten nachträglich Änderungen der Pläne auf Wunsch des Erwerbers zur Reduzierung der ermittelten Wohnfläche nach WoFIV führen, geht dieses nicht zu Lasten der **PP**. Die komplette Bauleitung und die Endabnahme ist Bestandteil des Grundpreises.

Es werden ausschließlich Markenprodukte verwendet.

Die Gewährleistung für alle Bauleistungen beträgt 5 Jahre.

Gewährleistungsvorbehalt: Ausgenommen sind alle beweglichen und technischen Teile wie Aufzüge, Heizkessel, Wärmepumpen, u.ä. – soweit der jeweilige Markenhersteller andere Zeiträume vorsieht, sowie für alle (hier sind oft Wartungsverträge notwendig) beweglichen und rotierenden Teile.

Weiterhin gelten die in Deutschland gültigen Energieverordnungen und die Herstellerrichtlinien der jeweiligen Materiallieferanten.

Die erforderlichen Entwurfs-, Bauantrags- und Werkplanung leistet die **Projekt-Partner GmbH&Co.KG**. Die Ausführungsplanungsunterlagen dienen ausschließlich der ordnungsgemäßen Ausführung der Bauleistung durch die einzelnen Gewerke. Als solche stellen sie interne Unterlagen dar, die im Laufe der Bauausführung

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: **Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig**



jederzeit modifiziert werden können. Die Wohnungsplanung im Maßstab 1:100 wird zusammen mit dem Erwerber besprochen und in allen Einzelheiten erläutert. Diese Baubeschreibung und die Teilungserklärung sind als Grundlagenurkunde Bestandteil des notariellen Kaufvertrages.

Die genauen Wohnungsmaße sind nach der Ausstattung mit Innenputz/Spachtelendbeschichtung und Estrich mit der Trittschall- und/oder Wärmedämmung und dem Bodenbelag in der Wohnung zu nehmen. Die in den Zeichnungen genannten Maße stellen nur eine Annäherung dar, da sie aufgrund des Maßstabes nur rechnerisch ermittelt wurde. Des Weiteren unterliegen Maße, Wandstärken und dergleichen unter Umständen Änderungserfordernissen entsprechend der Baugenehmigung, Statik, Haustechnik und den aktuellen Baunormen.

Hinweis: Bedingt durch notwendige Leitungsführungen der Gebäudetechnik kann es nach Vorgabe der **PP** in den Bereichen HWR, Abstell, Bäder, Küchen und Flur zu Reduzierung der Deckenhöhen kommen.

2. Bauantrag

Die erforderlichen Bauantragsunterlagen bestehend aus Architektenzeichnungen, durch Behörden geforderte Berechnungen, bautechnische Nachweise, Statik, Prüfstatik, Be- und Entwässerungspläne, Nachweise des Schall-, Brand- und Wärmeschutz erstellt die **PP**. Die entstehenden Kosten aus der Baugenehmigung, der Statik sowie der Prüfstatik sind im Kaufpreis enthalten.

4. Hausanschlüsse

Der Kanalanschluss wird durch die **PP** beantragt und hergestellt. Ferner wird bei den Versorgungsunternehmen der Strom-, Wasser-, Abwasser-, Gasanschluss beantragt und hergestellt. Sämtliche Kosten, die durch die vorgenannten Maßnahmen entstehen, sind im Kaufpreis enthalten.

Die **PP** beantragt den Kabelanschluss bei der zuständigen bzw. an dem Standort verfügbaren Kabelgesellschaft. Die Auswahl der möglichen Kabelanbieter obliegt der **PP**. Der Übergabepunkt (Anschlusskasten) wird nach Weisung der **PP** installiert.

Jeder Erwerber kann mit der zuständigen Kabelgesellschaft seinen individuell zugeschnittenen Vertrag abschließen. Die **PP** stellt dazu bis zur Anschlussstelle (siehe unter Elektroinstallation) die notwendige Infrastruktur. Die notwendigen Anschlussdosen wird von der zuständigen Kabelgesellschaft installiert und gehören zum jeweiligen individuellen Vertragsverhältnis zwischen Erwerber und Kabelgesellschaft.

3. Erdarbeiten

Der Baukörper wird auf Grundlage einer Vermessung des Grundstücks vom Vermesser fachgerecht eingemessen. Hierfür werden Vermessungsböcke erstellt. Alle für den Bau des Baukörpers erforderlichen Schachtarbeiten werden auf Basis der statischen Berechnung sowie des geologischen Bodengutachtens ausgeführt.

Der gewonnene Mutterboden wird ausgehoben, seitlich gelagert und nach Fertigstellung des Baukörpers auf dem Gelände zur Herstellung der Außenanlage wiederverwendet. Alle erforderlichen Entwässerungsleitungen werden gemäß DIN als PVC- oder KG Rohr im Sandbett verlegt. Ein Übergabeschacht wird im Umkreis von 5m neben dem Haus erstellt. Es erfolgt der Anschluss an das öffentliche Abwassernetz. Die Hausanschlüsse für die Trinkwasserversorgung, die Anschlüsse für Telefon und Elektroenergie werden erstellt.

4. Entwässerungsarbeiten

Die Entwässerungsarbeiten innerhalb des Gebäudes werden nach den hierfür herzustellenden Entwässerungsplanung und den baubehördlichen Bestimmungen ausgeführt oder von der Bauleitung in

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: **Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig**



Abstimmung des zuständigen Tiefbauamtes festgelegt.

Die Entsorgungsleitungen der Entwässerung bestehen aus Kunststoff (KG-Rohr = Kanalgrundrohr). Die Kontrollschächte werden, wie erforderlich, gesetzt und an das öffentliche Abwassersystem eingebunden.

5. Rohbau

5.1. Fundament/Bodenplatte

Es wird eine Bodenplatte gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Die notwendige Gründung für Sohlplatte oder Fundament ergibt sich aus dem geologischen Bodengrundgutachten und der damit verbundenen Statik. Der Fundamentanker wird nach den gesetzlichen Vorgaben aus verzinktem Bandstahl eingesetzt. Das Untergeschoss wird lt. Planung erstellt. Die im Erdbereich stehenden Außenwände werden gegen Feuchtigkeit mittels Dickbeschichtung / Noppenbahnen abgedichtet. Eine kapillarbrechende Kiesschicht 10-15mm (gemäß Statik) wird als Sauberkeitsschicht mit Abdeckung durch eine PE-Folie 02 eingebaut (lose 20cm überlappend verlegt).

Die Bodenplatte richtet sich in ihrer Dimensionierung nach den Angaben der Statik.

Die Wärme- und Schalldämmung nach DIN wird auf der v.g. Fundamentplatte in der von der Wärmebedarfsberechnung nach DIN geforderten Güte und Dicke ausgeführt. Die Abmessungen und die Qualität des zu verwendenden Betonmaterials werden der Statik entnommen.

5.2. Außenwände

Die Außenwände bestehen aus Kalksandstein nach DIN in der gemäß Statik, Schallschutz und Wärmeschutz erforderlichen Dimensionierung und Qualität.

Das Außenmauerwerk wird gemäß der Wärmebedarfsermittlung von außen mittels Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ertüchtigt und entspricht den allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung. Die Vergabe einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung erfolgt über das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBt) auf Antrag des Herstellers des WDVS's. Mit der Erteilung der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung wird die Eignung und somit die Verwendbarkeit des geprüften Produktes bestätigt. Der verwendete Dämmstoff richtet sich nach den vorhandenen bauphysikalischen Erfordernissen, die erforderliche Schichtstärke wird entsprechend der Berechnung zur Energieeinsparverordnung dimensioniert. Die Endbeschichtung von außen beinhaltet einen Armierungssputz sowie einen Oberputz mit Anstrich.

Um eine Perfektion der äußeren Gebäudehülle zu erreichen, erhält das Objekt eine abgestimmte Oberflächengestaltung und ein Oberflächenkonzept, welches eng mit dem Architekten und den Baugenehmigungsbehörden der Stadt Leipzig.

Tür- und Fensterstürze werden nach statischen Vorgaben dimensioniert und eingebaut. Unter die erste Mauerwerksschicht und ca. 40cm über dieser Lage wird eine DIN gerechte Abdichtung eingebaut (Mauerwerkssperreebene), die nach Fertigstellung des Rohbaus mit einer horizontalen Sperrbahn über die gesamte Bodenplatte verklebt wird, so dass eine durchgehende Sperrschicht entsteht.

5.3. Decken

Die Decken werden als Stahlbetonfiligran-, Fertigteil- oder Ortbetondecken in Dimensionierung und Ausführung gemäß Statik ausgeführt. Die Fugen werden mit geeignetem Material verschlossen, so dass die Decken malerfertig dem Nachfolgewerk übergeben werden können. Die erforderliche Brandfestigkeit nach SächsBO und gemäß Gutachten sind in ihrer Anforderung gegeben.

Alle erforderlichen Attika-, Mauervorsprungs- und Sohlbankverblechungen werden mit 2-4 cm Überstand (Festlegung nach Architektenvorgabe) und Tropfkanten aus Titan-Zinkblech (nicht vorbewittert) erstellt. Die Fenstersohlbänke können auch als Fertig-ALU-Sohlbänke mit ALU-Seitenteilen geliefert und eingebaut werden.

Die Dachentwässerung wird am Außenmauerwerk aus Titanzinkblech ausgeführt. Das Fallrohr und der Dachrinnenquerschnitt ist rund. Die Anzahl der Fallrohre wird nach Dachflächengröße berechnet.

*Die Art der Abläufe und der Wasserabführung wird von der **PP** festgelegt (natürlich auf Grundlage der Dachdeckerrichtlinien).*

Auf Dachterrassen, welche von einer Attika umgeben sind, wird grundsätzlich ein Notablauf installiert.

5.4. Innenwände

Die tragenden Innenwände werden vorzugsweise in Kalksandstein jedoch gemäß statischer und schallschutztechnischer Vorgabe errichtet.

Der Kalksandstein bietet folgende Vorteile:

1. durch die hohe Rohdichte bietet ein Kalksandstein einen hervorragenden Schallschutz gegenüber anderen Materialien für Wände,
2. hervorragendes Wärmespeichervermögen (sommerlicher Wärmeschutz),
3. bedingt durch die sehr hohe Steifigkeitsklasse des Materials besteht eine sehr gute konstruktive Einsatzmöglichkeit und könnte bereits ab einer Dicke von 11,5 cm als tragendes Bauteil eingesetzt werden,
4. Kalksandsteine nach DIN 106 weisen herstellerbedingt eine geringe Maßtoleranz auf,
5. umweltfreundlicher Baustoff bestehend aus Kalk, Sand und Wasser in der Produktion

Hinweis: Einen Materialwechsel des Mauerwerks sind seitens der **PP** vorbehalten sofern lt. Statik oder aus bauphysikalischen Erfordernissen Änderungen erforderlich werden.

Alle nichttragenden Innenwände werden aus Gipskarton auf Metallunterkonstruktion mit Dämmeinlage nach Vorgabe des Schallschutzgutachtens malerfertig gespachtelt hergestellt. Alle Gipskartonwände werden grundsätzlich doppelt beplankt. Die Ausführung wird entsprechend der DIN realisiert.

In Feuchträumen wie Masterbad, Gäste-WC und ggf. Abstellräume mit Waschmaschine ist die obere Lage als imprägnierte GK-Platte ausgeführt. Teilbereiche (falls die TGA-Planung dies vorsieht) der Decken in den Wohnungen werden mit Gipskartonplatten auf Metallunterkonstruktion nach technischer Notwendigkeit und nach Vorgabe PP abgehängt. Dieses dient der flexiblen Installation der Haustechnik. Dadurch kann es in den Räumen zur reduzierten Raumhöhe, wie unter Pkt. 1 beschrieben, kommen. Alle Flächen werden zur Aufnahme der Farbbeschichtung bzw. des Fliesenbelages fertig vorgerichtet. Grundlage für die Maßhaltigkeit sind die derzeit gültigen DIN zur Ebenmäßigkeit von Wand- und Deckenoberflächen.

Der Kalksandstein bietet folgende Vorteile:

1. Gestaltungsfreiheit,
2. extrem glatte und homogene Oberfläche ausführbar,
3. optimale Stabilität und mögliche konstruktive Standfestigkeit

6. Ausbau

6.1. Fenster und Außentüren

Alle Fensterelemente werden lt. Zeichnung eingebaut. Die technische Ausführung wird in Abstimmung der technischen Notwendigkeit von der **PP** festgelegt und vorgegeben. Die Festlegung der Geh- und Bedarfsflügel geschieht über die **PP** in Abstimmung mit dem planenden Architekten. Hierbei ist vor allem die äußere einheitliche Erscheinung des Objektes Maßgabe und die technischen Notwendigkeiten maßgebend. Die Haustüranlage wird ebenfalls lt. Zeichnung geliefert und eingebaut. Die Ausführungen können jedoch auf Grundlage des Bauamtes und ggf. durch das Amt für Denkmalschutz (Maßgebend durch umliegende denkmalgeschützte Gebäude) variieren. Die Montage der Fenster- und Haustürelemente werden unter den Voraussetzungen des Schall- und Wärmeschutzgutachtens ausgeführt. Die Fenster bestehen aus Kunststoff, Farbe nach Vorgabe Farbkonzept. Entsprechend des Qualitativen Anspruchs wird grundsätzlich nur ein Fenster- und Türensysteem der Spitzenklasse von der Konstruktion bis ins kleinste Detail – individuell in der Gestaltung und zuverlässig im harten Gebrauchsalltag montiert.

Sie sparen Energie, sind pflegeleicht und von langer Lebensdauer. Die Materialien und die Verarbeitung den geltenden Gütevorschriften und Normen.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten eine Wärmeschutzverglasung aus einer Mehrscheiben-Isolierverglasung nach Vorgabe und Abstimmung der aktuellen EnEV-Anforderungen.

6.2. Spachtel- und Putzarbeiten innen

Alle Mauerwerkswände werden geputzt oder/und gespachtelt. Die Oberfläche wird in guter Qualität malerfertig zur Aufnahme der weiteren Oberflächengestaltung (siehe Pkt. Malerarbeiten) vorbereitet.

6.3. Eingangsflur und Treppenhaus

*Speziell für den Eingangsbereich wird nach Vorgabe **PP** in Abstimmung mit dem Architekten ein repräsentatives Material-, Farb- und Beleuchtungskonzept umgesetzt.*

*Die Innentreppeanlage wird als Stahlbetontreppe mit Setz- und Trittstufen gemäß Zeichnung hergestellt. Die Innentreppe erhält Handlauf und Geländer nach Vorgabe **PP** in Abstimmung mit dem planenden Architekten. Der Boden- und Stufenbelag im Treppenraum wird gemäß Vorgabe Architekt in Abstimmung mit dem Farbkonzept als Plattenbelag aus Werkstein hergestellt. Die Sockelleisten in den allgemeinen Fluren werden aus dem gleichen Material hergestellt. Der Innenbereich der Hauseingangstür erhält eine Sauberlaufzone.*

6.4. Aufzugsanlage

Alle Geschosse werden neben der Haupttreppeanlage zusätzlich mittels Aufzug für Zugänglichkeit vervollständigt. Diese wird lt. Planung entsprechend der DIN und Norm ausgeführt. Der Aufzug bietet höchsten Fahrkomfort. Die Innenausstattung besteht aus einer Edelstahlwandverkleidung mit integriertem Bedienungstableau und Spiegel sowie Etagenanzeige. Eingebaut wird ein deutsches Markenfabrikat der Firmen OTIS, Thyssen, Schindler, OSMA oder gleichwertig. Der Aufzug verfügt über eine getriebelose Maschine, die auf Grund der effizienteren Kraftübertragung sehr wirtschaftlich arbeitet und Energiekosten reduziert.

6.5. Estrich

Die Geschosse erhalten einen schwimmenden Estrich nach aktuellem Stand der Technik zur Verminderung der Trittschallübertragung. Die Ausführung der Trittschalldämmung ab der ersten Wohnebene richtet sich nach den bauphysikalischen Berechnungen unter Berücksichtigung der DIN 4109.

6.6. Balkone und Dachterrasse mit Abdichtung

*Die Abdichtung wird nach den technischen Notwendigkeiten hergestellt. Sie entspricht dem Stand der Technik und der zurzeit geltenden Flachdachrichtlinie. Die Brüstungssicherung wird durch ein optisch ansprechendes Skyframe (Stabstahlkonstruktion, pulverbeschichtet nach Farbkonzept und in Abstimmung mit der **PP**). Die Geländerausführung richtet sich nach den Bestimmungen der sächsischen Bauordnung.*

Die sonstig notwendige Lichtkuppel im Treppenhaus wird in Form eines Rauchabzuges nach technischer Notwendigkeit und Vorgabe des Brandschutzkonzeptes eingebaut. Diese dient des Weiteren als Dachausstieg für Wartungsarbeiten.

*Die Terrassen und Balkone werden auf den vorhandenen Stahlbetonelementen aufgebaut. Unterhalt der Dachterrasse befindet sich Wohnraum. Auf Grundlage dessen, erhält diese zusätzlich eine Wärmedämmung gemäß derzeit gültiger EnEV. Die Entwässerung der Terrasse und der Balkone wird seitens der **PP** nach technischem Erfordernis ausgeführt. Die Terrasse erhält einen Riffelbohlenbelag aus Lärche, Douglasie oder gleichwertig mit der entsprechenden Unterholzkonstruktion aus selbigem Holz.*

6.7. Malerarbeiten

6.7.1. Malerarbeiten in den Wohnungen

*Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen erhalten zusätzlich zur Putz-/Spachtel- bzw. Trockenbauoberfläche einem zusätzlichen Armierungsvlies in hochwertiger Ausführung nach Vorgabe **PP**, welches im System eingebettet wird. Durch diese Einlage wird eine zusätzliche Armierung und Veredelung des folgenden Anstrichs realisiert. Der Wand- und Deckenanstrich wird waschbeständig in Altweiß aufgebracht.*

6.7.2. Malerarbeiten im Treppenhaus

*Die Wand und Deckenflächen im Treppenhaus erhalten ebenfalls eine glatte Oberfläche zur Aufnahme des Anstrichs. Der Wand und Deckenanstrich wird waschbeständig nach Vorgabe Farbkonzept des Architekten aufgebracht. Alternativen in Material und Ausführung für die Wand- und Deckenflächen behält sich **PP** vor.*

6.7.3. Malerarbeiten im Erdgeschoss

*Alle Räume (nur Wände) im Erdgeschoss (außer Treppenhaus) werden geweißt. Materialvorgabe erfolgt durch die **PP**. Die Rohre und Stahlteile welche nicht isoliert werden müssen, werden nach technischer*

Erfordernis gestrichen.

6.8. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren werden in einer schallschutz- und rauchdichten Ausführung geliefert und eingebaut. Die technischen Anforderungen an Schallschutz, Rauchdichtigkeit und Klimaklasse richten sich nach den Vorgaben der sächsischen Bauordnung sowie vorhandener bauphysikalischer Randbedingungen und dem Brandschutzkonzept.

Sicherheitsschlösser mit Profilzylinder, Vollspaneinlage sowie Aushebelschutz gehören ebenso zum Lieferumfang wie formschöne Außen- und Innenbeschläge aus Edelstahl. Die Farbbeschichtung von Zarge und Wohnungseingangstür erfolgt nach Farbkonzept Architekt.

Alle Innentüren in den Eigentumswohnungen werden ebenfalls aus Holz in einer Vollspanausführung mit Holzumfassungszargen und Schichtstoffoberfläche in weiß geliefert und eingebaut. Als Beschlag für die Wohnungstüren ist die Serie Amsterdam der Firma Hoppe oder gleichwertig vorgesehen.

*Die Innentüren im Bereich des Erdgeschoss werden als Stahlblechtüren mit Kunststoffgarnitur nach Erfordernis und Vorgabe **PP** eingebaut. Die auszuführende Feuerwiderstandsdauer richtet sich nach den Vorgaben des Brandschutzkonzeptes. Die Abstellräume erhalten Türen und Abtrennungen aus Metall, System Braun, Käuferle oder gleichwertig.*

6.9. Fußboden- und keramische Wandbeläge

6.9.1. Wohnbereiche und Flure

*Alle Räume, die keinen Fliesenbelag erhalten, werden mit Echtholzparkett ausgestattet. Für das Objekt **Faradaystraße 3** haben wir aus dem breiten Produktsortiment ein außergewöhnliches Markenfabrikat der Spitzenklasse und für die vorgesehene Fußbodenheiztechnik ausgewählt.*

Der Holzboden ist widerstandsfähig gegen Abnutzung und Schmutz, langlebig und zeitlos elegant. Der robuste Massivholzaufbau und die präzise ausgebildete Nut- und Feder Verbindung garantieren perfektes, passgenaues Verlegen.



Abb. Hersteller PARAT DOS Eiche als Produktbeispiel
(Hinweis: die Farbgebung kann abweichen)

Parkett PARAT DOS Eiche lackiert

Die Natur-Holz-Böden werden nach geltenden DIN / EN- und Werksnormen hergestellt und sortiert.

- Sortierung = Standart / Avantgard.
- Verlegung = Schiffsboden-Endlosverband.
- Format = 490 x 70 x 10 mm

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass Holz ein Naturprodukt ist und je nach Wuchsgebiet und Holzart verschiedene Holzmerkmale und naturbedingte Eigenschaften aufweist.

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig



Als Alternative hat der Erwerber die Möglichkeit ein Laminat der Spitzenklasse preisneutral zu wählen. Dieses Laminat zeichnet sich durch die unten genannten Eigenschaften aus.



Abb. Hersteller ETERNA Serie loc12 als Produktbeispiel

Laminat Eterna® loc12

1. sehr gute Abriebbeanspruchung = AC 5
2. sehr gute Stoßbeanspruchung = IC 2
3. sehr gutes Verhalten gegenüber Zigaretteglut = Grad 4
4. Lichtechtheit = Stufe 6 nach Wollblauskala
5. Fleckenunempfindlichkeit = Grad 5 nach Verfahren A
6. Brandklasse = C – s1
7. Gleitwiderstand = DS
8. Wärmedurchlasswiderstand = $R \leq 0,0908$ (qmK)/W
9. Format = 1286 x 194 x 12 mm
10. Trägermaterial = HDF

Die Verlegung geschieht generell nach dem aktuellen Stand der Technik und der Vorgabe des Materiallieferanten. Sie wird grundsätzlich inkl. Sockelleisten in passender Ausführung in Anlehnung der Tür-/Zargenfarbe oder des Bodenbelages (Materialvorgabe erfolgt durch **PP**) durch einen zugelassenen Verlegebetrieb durchgeführt.

6.9.2. Masterbad und Duschbad



Abb. Wandfliese RAVI beige 20 x 60 cm

Die Wände werden im Bereich der Dusche 2,10 m hoch gefliest. Die restlichen Wände werden im Bereich der Ablagen lt. Planung bis zur Ablagenhöhe gefliest (ca. 1,20 m), in Abhängigkeit des Fliesenformates. Die weiteren Spritzwasserbereiche werden ebenfalls in „Ablagenhöhe“ nach Vorgabe **PP** gefliest. Alle verbleibenden Wandflächen werden malermäßig in Altweiß beschichtet und am Boden mit einer Sockelfliese vervollständigt. Freie Fliesenkanten werden mittels Fliesenabschlusschienen nach Vorgabe **PP** in Kunststoff weiß oder Edelstahl eingefasst. Die Verfugung der Wand- und Bodenfugen wird passend zur Fliese ausgeführt.



Abb. Bodenfliese BLOCK brown 60,4 x 60,4 cm

Die Bodenflächen werden komplett verflies. Elastische Verfugungen sind im Bereich von Badewanne und Duschbereich zwischen Wand- und Bodenfliese sowie nach technischer Notwendigkeit geplant. Die Dusche erhält einen bodengleiche Ablaufrinne und wird ebenso mit entsprechend im Gefälle verlegte Bodenfliese ausgestattet. Sämtliche beanspruchte Nassflächen (Duschwandflächen und Badewannenumgebung umlaufend bis 60 cm Breite) unter Fliesenbelägen werden fachgerecht gegen Feuchtigkeit mit einem zugelassenen System (Flüssigfolie mit Eckband) gesperrt.

6.9.3. Küche und Abstellraum



Abb. Wandfliese RAVI white 20 x 60 cm

Der Küche erhält einen Küchenspiegel im Bereich der geplanten Küche in Höhe Küchenarbeitsplatte + 60 cm.



Abb. Bodenfliese BLOCK nut 60,4 x 60,4 cm

Die Bodenflächen werden komplett verflies. Elastische Ver fugungen sind im Bereich von Sockel- und Bodenfliese sowie nach technischer Notwendigkeit geplant.

6.10. Elektroanlage

Die gesamte Elektroinstallation wird nach den einschlägigen Vorschriften (VDI) ausgeführt. Jede Wohneinheit erhält einen separaten Zählerplatz. Der Zählerschrank ist im Erdgeschoss, der Sicherungsschrank in den jeweiligen Wohneinheiten nach Vorgabe des Versorgungsunternehmens untergebracht. Sämtliche Schalter, Steckdosen und Leitungen im Wohnbereich werden unter Putz ausgeführt. Die Lage der Steckdosen und Brennstellen in den Wohneinheiten werden nach Vorgabe der Planer und der **PP** ausgeführt. Alle Stromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter betrieben.



Zur Ausführung kommen Großflächenschalter in weiß der Firma JUNG, Typ LS 990 oder gleichwertig (siehe nachfolgende Einzelauflistung) für alle Räume in den Wohnungen zur Ausführung. Diese Serie gliedert sich durch quadratische Sachlichkeit und der zeitlosen Eleganz in das Gesamtkonzept nahtlos über.



Die Bedienung der Fußbodenheizung erfolgt ebenfalls über einen Schalter der o.g. Serie LS 990.

Abb. Schalter Hersteller JUNG Serie LS 990

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: **Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig**



Tasterschalter werden, wie erforderlich, z.B. in den Fluren und im Treppenhausbereich eingebaut. Die PP behält sich vor im Treppenhaus, die Schaltungstechnik für die Treppenhausbeleuchtung über Bewegungsmelder zu gewährleisten.

Nach dem Merkblatt zur Elektroinstallation in Wohngebäuden lt. HEA gibt es allgemeine Planungsgrundlagen = Empfehlungen. Sie reichen vom Ausstattungsgrad 1 bis zu Ausstattungsgrad 3.

Die nun folgende Elektroausstattung ist an den Ausstattungsgrad 2 bis 3 angelehnt!

Wohnräume	1 Brennstelle mit Ausschalter 2 x 1-fach Steckdose 3 x 2-fach Steckdose 1 Kabelanschluss 1 Telefonanschluss 1 Heizungsregler
Schlafräume	1 Brennstelle mit Ausschalter 2 x 1-fach Steckdose 1 Kabelanschluss 1 Telefonanschluss 2 x 2-fach Steckdose 1 Heizungsregler
Flure	1 x 2-fach Steckdose 1 x 1-fach Steckdose 1 Sprechstelle mit Videogegensprechanlage und Türöffner 1 Telefonanschluss 3-6 LED-Einbaustrahler mit gemeinsamer Wechselschaltung 1 Heizungsregler
Küchen	4 x 1-fach Steckdose 1 Anschluss für Kühlschrank und Abzugshaube 1 Anschluss für Mikrowelle (auf Höhe Anschluss Abzug) 3 x 2-fach Steckdose 1 Herdanschluss 3-6 LED-Einbaustrahler mit Ausschalter 1 Heizungsregler
Bäder	1 Wandbrennstelle mit Ausschalter als Spiegelbeleuchtung 1 x 2-fach Steckdose als Rasiersteckdose 2 x 1-fach Steckdose 3-6 LED-Einbaustrahler mit Ausschalter 1 Heizungsregler
Gäste-WC	3-6 LED-Einbaustrahler mit Ausschalter 1 x 1-fach Steckdose als Rasiersteckdose 1 Anschluss Lüfter, nur in innenliegenden Gäste-WCs
Balkone/ Terrassen/ Dachloggien:	1 x 1-fach Feuchtraum-Steckdose für außen, schaltbar von innen (2 x 1-fach Feuchtraum-Steckdosen bei großen Terrassen mit Grundfläche > 20 m ²) 1 Wandbeleuchtung, schaltbar von innen (2 x Wandleuchten bei großen Terrassen mit Grundfläche > 20 m ²)
Abstellräume:	1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung 1 x 2-fach Steckdose

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig



Videogegensprechanlage:



Abb. Systemübersicht Hersteller STR-Elektronik als Produktbeispiel

Es ist eine Farb-Videogegensprechanlage des Qualitätsherstellers STR-Elektrotechnik oder gleichwertig vorgesehen. Jede Einheit erhält eine Sprechstelle. Die Ausführung des Klingeltableaus erfolgt im Hauseingangsbereich.

Die Video-Freisprech-Station gewährleistet durch eine reine 2-Draht-Bus-Technik den sicheren Sprachverkehr. Das 4" TFT-Farbdisplay liefert ihnen brillante Bilder. Die 8 verschiedenen Ruftöne können in ihrer Ruflautstärke stufenlos eingestellt werden.

Das zeitlose Design in weiß wird durch die klare, einfache Struktur der geometrischen Formen im Zusammenspiel zwischen rechteckigkeit mit runden Elementen dem Gesamtensemble der Wohneinheit vervollständigt. Die eindeutige Typografie der einzelnen Bedienelemente sorgt für eine sichere Handhabung. Die runden Tasten zentrieren den Fingerdruck genau auf den Punkt. Das Gehäuse lässt die Freisprech-Station leicht schweben und bewirkt eine elegante, hochwertige Anmutung an der Wand. Bei Unterputz-Montage verschwindet das Gehäuse bis auf 3 mm in der Wand.

Nebenräume:

Die Kellerräume, Gänge sowie Technikräume sind der jeweiligen DIN entsprechend auszustatten. Die Mietkeller erhalten jeweils eine Steckdose, einen Schalter und eine Kellerbeleuchtung. Die Zählung erfolgt über den jeweiligen Wohnungszähler. Die Allgemeinräume und Gänge werden mit den erforderlichen Schaltern und Leuchten versehen.

Außenanlage:

Hauseingang und Hauptwege werden beleuchtet. Außer den Hauseingangsleuchten erhalten die Zugänge zum Haus und die Zuwegungen zum Müllplatz, Fahrradstellplatz und den Parkflächen Außenraumleuchten und Orientierungsleuchten an den Wegen. Die Leuchten werden über Dämmerungsschalter und/oder Zeitschaltuhr geschaltet.

Telefon und Kabelfernsehen:

Alle Wohnungen werden zum Anschluss von Telefon und Kabelfernsehen vorbereitet. Die Nutzung erfolgt über übliche Einzelverträge, die von den Bewohnern mit den jeweiligen Anbietern abzuschließen sind. Der Verkäufer hat alle haustechnischen Voraussetzungen dafür zu schaffen.

6.11. Heizungsanlage

Durch die ständig steigenden Energiepreise wächst die Anzahl an Wärmeversorgungsanlagen auf der Basis regenerativer Energien. Nach umfangreicher Betrachtung und Wirtschaftlichkeitsberechnungen wurde für dieses Bauvorhaben folgende Variante(n) ausgewählt:

Variante 1:

Kombination von Gas-Brennwerttechnik mit solarthermisch- bivalenter Unterstützung

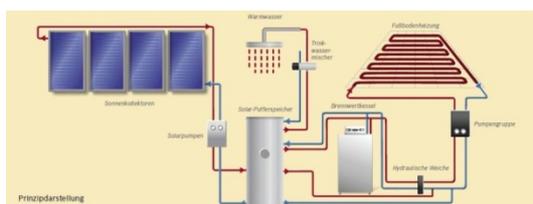


Abb. Prinzipdarstellung Hersteller JUNKERS als Produktbeispiel

Die Anlage besteht aus einem Gas-Brennwertgerät, einem Trinkwasserspeicher sowie einem Pufferspeicher mit rücklaufsensibler Einspeisung. Eine Besonderheit des Hybridsystems ist das Zusammenspiel einer Hydraulik-Einheit mit der Systemregelung. Dieses Zusammenwirken optimiert den Betrieb und den solaren Ertrag, sodass gegenüber einer konventionellen Gas-Heizkessel-Anlage mit Trinkwassererwärmung eine Energieeinsparung gegeben ist.

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig



Variante 2:

Kombination von Gas-Brennwerttechnik und Wärmepumpe

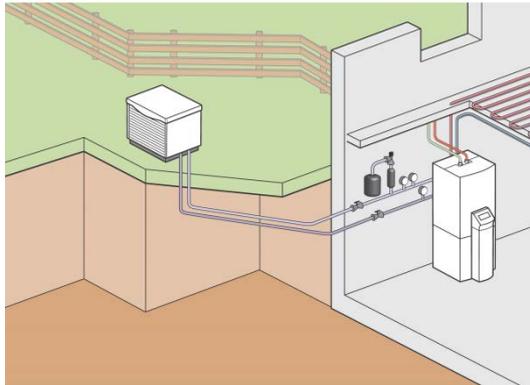


Abb. Prinzipdarstellung Hersteller JUNKERS als Produktbeispiel

Die Anlage besteht aus einer Luftwärmepumpe in Split-Bauweise mit einem Gas-Brennwertgerät sowie einem Trinkwasserspeicher. Mit ihrer Leistung deckt die Luftwärmepumpe mit invertergeregeltem Verdichter und elektronischem Expansionsventil einen Anteil an Grundlast mit Wärme aus der Außenluft ab. Das Gas-Brennwertgerät wird für den Restanteil und für die Spitzenlast zugeschaltet. Der Wärmetauscher wird auf die automatische Bivalenzpunktadaption bemessen und managt den Betrieb beider Wärmeerzeuger. Die Anlage wird auf die optimale Betriebsweise zwischen Ökonomie und Ökologie ausgelegt. Die Anlage wird entsprechend den idealen Bivalenzpunkt auf Basis der aktuellen Außen- und der gewünschten Vorlauftemperatur regeln.

Die **PP** behält sich in Abhängigkeit der Vorgabe aus dem Wärmeschutzgutachten und der Erfordernis des KfW-70-Förderprogramm vor, welche der Variante zur Ausführung kommt. Es kann sich aus vorgenannten Abhängigkeiten ebenso eine Kombination der beiden Varianten ergeben.

Das Gebäude erhält eine Heizungsanlage nach DIN 18380 und unter Berücksichtigung der aktuellen Energieeinsparungsverordnung. Die Anlage wird vorrangig durch Gas betrieben. Die für die Kesselanlage notwendigen Schornsteine werden durch Einzug von Edelstahlrohren in typgeprüfter Ausführung hergestellt. Die Berechnung dieser Anlage erfolgt durch Fachingenieure. Es werden Anlagen des Herstellers Vaillant, Viessmann, Junkers oder gleichwertig verwendet.

Alle Ausrüstungsteile sind Markenfabrikate. Die Kesselleistung wird auf den Wärmebedarf nach DIN 4701 abgestimmt. Die Heizungsleitungen in den Wohn- und Nutzräumen, außer in den untergeordneten Räumen und in Nebenflächen, werden generell unter Putz oder in Verkleidungen nach den geltenden Bauvorschriften verlegt. Als Material kommt Kupfer, Edelstahl, Kunststoff oder Aluverbundrohr zum Einsatz.

Gasbrenner und Gasleitungen erhalten Sicherheitsarmaturen. Leistungsgrenze ab Feuerhahn der Gasversorgung. Brauchwasser wird über getrennt gesteuerten Warmwasserspeicher aus Edelstahl ausgeführt. Der Inhalt in Volumen wird nach Planung und Berechnung ausgelegt.

Mindestens ein Zusatzheizkörper zur Fußbodenheizung als Handtuchrockner kommt in den Bädern (Farbe Altweiß) incl. Konsolen, Halter und Thermostatventil zur Ausführung. Grundsätzlich werden alle Wohnräume über eine Fußbodenheizung in bekannter Weise über eine entsprechende Leitungsführung zu den jeweiligen Entnahmeflächen gebracht. Jeder einzelne Raum wird mit einem separaten Raumthermostat ausgestattet, so dass eine individuelle Raumbeheizung möglich ist.

Die Witterungsabhängige Außentemperatursteuerung mit Nachtabsenkung der Heizzentrale wird in die Steuerung einbezogen und erhöht ebenso die Wirtschaftlichkeit. Die Energieverbrauchsabrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler an einem zentralen Standpunkt (im Heizkreisverteiler) in jeder Wohnungseinheit. Die Dimensionierung der zu verwendenden Isolierung der Rohrleitungen richtet sich nach der Wärmeschutzverordnung und der Heizungsanlagenverordnung.

6.12. Sanitärinstallation

Das Haus-Abflusssystem wird aus Kunststoffrohr nach EN 12056 und DIN 1986 verlegt. Fallrohre bestehen aus dickwandigem Kunststoffrohr. Durch die Wahl des Rohrleitungsmaterials wird Luft- und Körperschallübertragung des Abflusssystems auf ein Minimum reduziert.

Die Verbindung des Abwassersystems mit dem Entlüftungssystem über Dach erfolgt mit Kunststoffrohr (HT). Wenn aus Schallschutzgründen notwendig, behält sich **PP** vor, die Verrohrung als Vorwandinstallation vorzunehmen. Diese wird ferner isoliert und mit Gipskarton verkleidet. Bei dem exquisiten Objekt wird aus energetischen Gründen seitens **PP** grundsätzlich keine Küchenabluft vorgesehen. Die heutige moderne Küchentechnik ist auch dieser energetischen Entwicklung gefolgt und bietet technisch bessere Lösungen in Form von Umluft und Geruchsfilterung an.

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: **Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig**



Für die Trinkwasserinstallationsleitungen werden grundsätzlich Rohrleitungen mit DVGW-Prüfzeichen verwendet und nach DIN erstellt. Die Trinkwasserleitungen werden nach Vorgaben der EnEV sowie zur Verhinderung von Schwitzwasser und Schallübertragung unter Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes gedämmt. Hinter dem Hauptwasserzähler, die von der KWL eingebaut wird, werden Schmutzfilter, Druckminderer und Absperrrichtungen in notwendiger Anzahl eingebaut. Jede Wohneinheit erhält separate Kalt- und Warmwasserzähler zur ordnungsgemäßen Abrechnung der Verbrauchskosten. In den jeweils dafür vorgesehenen Räumen der Wohnung werden die Waschmaschinenanschlüsse in Unterputzsauführung installiert. Der Wasseranschluss der Spülen in den Küchenbereichen erfolgt mit einem Kombi-Eckventil für Kaltwasser und einem Eckventil für Warmwasser.

Für die Badausstattung hat sich entsprechend des hohen Qualitäts- und Designanspruches an die Innenausstattung vom Objekt **Faradaystraße 3** die **PP** für den Hersteller IdealStandard der Serie Strada /SimplyU entschieden.

Waschtisch Hauptbad:

Fabrikat IdealStandard Serie Strada
Einzelwaschtisch aus Sanitärkeramik
mit mittigem Hahnloch und für Wandbefestigung
Abmessung: 710 x 420 x 145 (B x T x H)



Abb. Waschtisch Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada

Armatur: Fabrikat IdealStandard Serie Strada

Einhebel-Waschtischarmatur aus Messing verchromt



Abb. Armatur
Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada



Abb. Design-Siphon
Hersteller HERZBACH
als Produktbeispiel

Waschtisch Duschbad:

Fabrikat IdealStandard Serie Strada
Einzelwaschtisch aus Sanitärkeramik mit mittigem Hahnloch und
für Wandbefestigung.
Abmessung: 500 x 420 x 145 (B x T x H)



Abb. Waschtisch Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada

Armatur: Fabrikat IdealStandard Serie Strada

Einhebel-Waschtischarmatur aus Messing verchromt



Abb. Armatur
Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada



Abb. Design-Siphon
Hersteller HERZBACH
als Produktbeispiel

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig



Wandtiefspülklosett:

Fabrikat IdealStandard Serie SimplyU

WC aus Kristallporzellan für unsichtbare Befestigung. Glasierter Spülrand.

Abmessung: 360 x 550 x 315 (B x T x H)



Abb. WC Hersteller IDEAL STANDARD Serie SimplyU



Abb. Betätigung Hersteller GEBERIT Serie Delta 50 als Produktbeispiel

Dusche:

Die Dusche wird bodengleich und mittels Ablaufrinne ausgebildet. Als Bodenbelag wird die Bodenfliese (siehe Pkt. 6.9.) im entsprechenden Gefälle verlegt.

Die Duschabtrennung erfolgt in ESG-Sicherheitsverglasungen.

Armatur: Fabrikat IdealStandard Serie Strada
Einhebel-Waschtischarmatur aus Messing verchromt

Brausekombination: Fabrikat IdealStandard
Serie Idealrain Cube M1
verchromt



Abb. Einhebel-Dusch-Armatur Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada



Abb. Brausekombination
Hersteller IDEAL STANDARD
Serie Idealrain Cube M1

Duo-Badewanne:

Fabrikat IdealStandard Serie Strada

BW aus hochwertigem Sanitär-Acryl. Glasfaserverstärkter Außenmantel. Einbau durch Wannenträger. Die Seitenwände werden durch Wandfliesen (siehe Pkt. Keramische Wandbeläge) verkleidet.

Abmessung: 1800/1700 x 800/750 x 470 (B x T x H)

Armatur: Fabrikat IdealStandard Serie Strada
Einhebel-Badewannenarmatur UP aus Messing verchromt



Abb. Badewanne Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada



Abb. Einhebel-Badewannen-Armatur UP
Hersteller IDEAL STANDARD Serie Strada



Abb. Handbrause
Hersteller IDEAL STANDARD
Serie Idealrain Cube

Bauleistungsbeschreibung

Bauvorhaben: **Faradaystraße 3 – 04159 Leipzig**



Alle gezeigten Sanitärausstattungen unterliegen einer kontinuierlichen Produktpflege seitens der Hersteller und Lieferanten. PP behält sich vor, alle gezeigten Sanitärausstattungen gegen gleichwertige Ausstattungen auszutauschen.

Sonstige Sanitärausstattung:

Für die Bewässerung der Außenanlage der Gemeinschaftsflächen eine abschließbare Außenwasserstelle als frostsicheres Außenventil der Firma Kemper oder gleichwertig installiert.

Im Heizraum wird ein Ausgussbecken in Kunststoff oder Emaille incl. Schwenkauslauf installiert.

7. Schmuckbauteile, Geländer

Diese Bauteile werden vom Architekten entworfen und innerhalb der Bauzeit präzisiert. Innerhalb der Bauzeit kann daher die Ausführung variieren.

8. Außenanlage

Die Außenanlage wird seitens der PP hergestellt. Dazu gehört ggf. die lt. Auflage der Stadt notwendige Ersatzpflanzung. Die Anlage umfasst die Zufahrt und den Weg zum Haus. Die Freiflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt übergeben. Es werden gärtnerische Leistungen gemäß Planung erbracht.

9. Zaunanlage

Das Grundstück erhält eine Zaunanlage gemäß Planung. Die technische und gestalterische Ausführung wird zwischen dem Architekten, PP und den Bauordnungsbehörden festgelegt.

10. Hinweise, Änderungen und Sonstiges:

Änderungen, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten.

Im Übrigen wird ein neu erbautes Haus immer eine Baurestfeuchte aufweisen. Bitte beachten Sie dies nach dem Einzug (Lüftung nicht vergessen)! Beachten Sie auch, dass das gesamte Mobiliar einen Wandabstand von ca. 4cm haben sollte, um eine optimale Luftzirkulation zu gewährleisten. Risse in Bauteilen, Putzen etc. die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe, wie Kriechen und Schwinden entstehen, sind keine Gewährleistungsmängel.

Dauerelastische Verfugungen sowie Anstriche sind generell lt. Herstellerrichtlinien zu pflegen bzw. zu prüfen. Diese Fugen sind Wartungsfugen und daher nicht Bestandteil der Gewährleistung!

Dachentwässerungen und Abflüsse sind in zyklischen Abständen zu kontrollieren und zu reinigen (z. Bsp. Laubentfernung auf Balkon/Terrasse).

11. Bildliche Darstellungen:

Alle Bilder, Pictogramme und technische Darstellungen dienen der besseren Veranschaulichung bzw. Erklärung des Inhaltes dieser Baubeschreibung.

Zum Teil werden hier Ausstattungsvarianten dargestellt, die nicht im Leistungsumfang dieser Baubeschreibung enthalten sind (z. Bsp. Waschtischarmatur auf Waschtisch in gleicher Abbildung).

Hier gilt der Grundsatz: Text dieser Baubeschreibung geht immer vor Bild, Piktogramm oder technische Darstellung.