

Parkstrasse 3
Vechelde

Heinz Eilhardt
BAUUNTERNEHMUNG
Am Windmühlenberg 2 · 38159 Vechelde
Tel. 05302/10 75



Baubeschreibung

Planung und Gebäudeanlage

Das Mehrfamilienhaus in der Parkstraße 3 in Vechelde ist als aufgelockerte Wohnhausgruppe angelegt, gegliedert und abgesetzt durch zwei Treppenhäuser zwischen den drei Wohntrakten. Jeweils drei Wohnungen werden in einem Geschoss angeordnet, pro Geschoss werden je zwei oder eine Wohnung erschlossen.

Die planerische Bearbeitung ist Bestandteil der Leistungen. Die Erstellung der Statik und des Wärmeschutznachweises entsprechend der EnEV ist ebenfalls Leistungsbestandteil.

Gebäudetyp

Das Gebäude ist ein freistehendes Mehrfamilienhaus in massiver Bauart.

Das Gebäude ist zweigeschossig (II- Vollgeschosse), das DG ist ein Staffelgeschoss und ist nicht als Vollgeschoss anzurechnen (kleiner als 2/3 des darunter liegenden Geschosses).

Das Gebäude wird bezugsfertig mit Ausnahme der Tapezier- und Malerarbeiten und der Bodenbelagsarbeiten in den Wohnungen erstellt.

Wärmeschutz

Der Wärmeschutz ist gem. der Energieeinsparverordnung (EnEV) aufgestellt worden.

Brandschutz

Der Brandschutz ist entsprechend den baurechtlichen Anforderungen der NBauO und der DVNBauO angelegt (siehe Anlage Brandschutz).

PKW- Einstellplätze

Je Wohnung wird ein PKW- Einstellplatz vor dem Gebäude, straßenseitig, angelegt. Die PKW- Einstellplätze werden gepflastert.

Barrierefreiheit

Gem. NBauO ist eine Wohnung barrierefrei, eine weitere rollstuhlgerecht.

Eingangsbereich, Briefkastenanlage

Im den Eingangsbereich des Hauses, vor der jeweiligen Hauseingangstür des Treppenhauses wird je eine Briefkastenanlage mit Klingelfeld und Gegensprechanlage montiert.

Außenanlage / Gartenanlage / Erschließungsweg

Die Außenanlage wird im Erscheinungsbild und der Gestaltung einheitlich begrünt und mit Rasenflächen aufgelockert. Im östl. Grundstücksbereich wird ein Kleinkinderspielplatz eingerichtet.

Die Erschließungsbereiche zur Straße werden mit Pflastersteinen befestigt. Im Hauseingangsbereich werden Leuchten vorgesehen.

Der Hausmüllstandort wird mit Granitpalisaden eingefasst, die Standflächen werden gepflastert.

Unterkellerung

Im Kellergeschoss sind die den Wohnungen zugeordneten Abstellräume untergebracht, diese werden nutzungsbezogen beschriftet.

Der Ausgang zu den Wohnungen ist verbunden mit dem jeweiligen Treppenhaus.

Des weiteren sind im Keller die technischen Versorgungsräume, der Fahrradabstellraum und der Wäsche- und Trockenraum untergebracht.

Parkstrasse 3
Vechelde

Heinz Eilhardt
BAUUNTERNEHMUNG
Am Windmühlenberg 2 · 38159 Vechelde
Tel. 05302/10 75



Baubeschreibung

Konstruktion

Herrichten der Baustelle

Die Altgebäude auf dem Grundstück werden komplett abgerissen.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse für Frischwasser, Schmutzwasser, Regenwasser, Gas, Strom und Telefon sind in der Leistung des Bauträgers enthalten.

Erdarbeiten

Der Mutterboden im Bereich der Baugrube wird abgetragen, seitlich gelagert und zur späteren Geländemodulierung verwendet, überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird verfüllt und verdichtet.

Stahlbetonarbeiten

Gründung

Die Gründung des Kellergeschosses erfolgt mit einer wasserundurchlässigen Stahlbeton-konstruktion als Plattengründung. Die Umfassungswände werden ebenfalls aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Der nichtunterkellerte Gebäudeteil wird mit einer Plattengründung aus Stahlbeton auf umlaufender Frostschuttschürze hergestellt.

Decken

Die Decke des Untergeschosses wird mit einer Stahlbetondecke ausgeführt. Der Fußboden des Kellers erhält einen Zementestrich oder mechanische Glättung der Sohlplatte. Die Decken der Wohngeschosse werden mit Stahlbetondecken ausgeführt. Der Fußboden erhält einen schwimmenden Zementestrich.

Mauerarbeiten

Außenwände

Die Außenwände des Kellers werden aus einer wasserundurchlässigen Betonkonstruktion $d = 36,5$ cm hergestellt. Die Außenwände von Erd- bis Dachgeschosse werden aus großformatigen Kalksandsteinen, Wanddicke 17,5 cm, hergestellt. Die geklinkerten Bauteile erhalten eine 11,5 cm dicke Vormauerschale mit dahinterliegender Kerndämmung, 12,0 cm dick. Die geputzten Bauteile erhalten einen außenseitigen Wärmedämmputz als Wärmedämmverbundsystem mit 18,0 cm Dicke.

Innenwände

Die Innenwände werden ebenfalls aus großformatigen Kalksandsteinen hergestellt, die Innenwände sind 11,5 cm bzw. 17,5 cm dick.

Wohnungstrennwand zum Treppenhaus

Die Wohnungstrennwände zum Treppenhaus werden aus großformatigen Kalksandsteinen hergestellt.

Treppenhauswände

Die Außenwände werden aus großformatigen Kalksandsteinen, Wanddicke 17,5 cm, hergestellt. Die geputzten Bauteile erhalten einen außenseitigen Wärmedämmputz als Wärmedämmverbundsystem, Dicke = 18,0 cm.



Baubeschreibung

Treppenhaus

Die Decken und Treppenläufe des Treppenhauses werden aus Stahlbetondecken und -läufen erstellt, die Fußböden mit Werksteinplatten ausgelegt. Die Treppenläufe sind schallentkoppelt. Die Treppenbeläge werden ebenfalls mit Werksteinplatten auf Tritt- und Setzstufen belegt. Die Treppengeländer erhalten Handläufe aus Edelstahl. Erforderliche Umwehrungen am obersten Podest bestehen aus Füllungen mit senkrechten Rundstäben.

Dachdeckerarbeiten / Abdichtungsarbeiten

Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln (anthrazit). Die Rinnen und Fallrohr werden aus Titanzinkblech hergestellt.

Dachterrassen

Die Dachterrassen erhalten eine bituminöse Abdichtungen auf Gefälledämmung. Die Fußbodenbeläge werden aus profilierten, waagrecht verlegten WPC - Belägen hergestellt, die aufgeständert hergestellt werden. Der Austritt erhält aus abdichtungstechnischen Gründen eine Austrittsstufe mit ca. 18 cm Höhe und eine Schwellenhöhe von 3 bis 5 cm zum Bohlenbelag.

Balkone

Die Balkone werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt, die in ihrer Bauart wasserundurchlässig sind. Die Fußbodenoberfläche wird baugleich wie die Dachterrassen aus WPC – Belägen hergestellt, eine Austrittsstufe ist nicht erforderlich.

Klempnerarbeiten

Außenliegende Dachrinnen sowie die Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Ebenso die Attika- und Wandabdeckungen der Dachterrassen über dem 1. OG.

Ausbau

Fensterbänke

In den geputzten Wandflächen erhalten die Fenster außenliegende Fensterbänke aus Aluminium. In den geklinkerten Wandflächen erhalten die Fenster geklinkerte Fenstersohlbänke. Die Innenfensterbänke sind aus Werksteinplatten, Agglo- Marmor, hergestellt ca. 20 mm dick, in Breite der verbleibenden Mauerleibung, in der Tiefe mit 30 mm Überstand. Bei gefliesten Wänden werden die Fensterbänke mitgefließt.

Estrich

Sämtliche Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich lt. Wärmeschutzverordnung. Die Estriche werden im EG mit Wärme- und Trittschalldämmung hergestellt, in den oberen Geschossen werden die Estriche mit Trittschalldämmung hergestellt.

Innenputz

Die Wohn- und Aufenthaltsräume erhalten einen geglätteten Gipsmaschinenputz. Das Treppenhaus erhält ebenfalls einen Gipsputz, Kellerwände werden gespachtelt.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren werden aus Kunststoffbeschichteten, dichtschießenden (DTS) und schallgedämmten Türen mit Holzzarge entsprechend den Wohnungsbaunormen hergestellt, ausgestattet mit Zargendichtung, Bodendichtung, Klimaklasse III.



Baubeschreibung

Innentüren

Die Innentüren werden aus weissen Türen (Röhrenspankonstruktion) mit Holzarge hergestellt, wahlweise stehen Furniersorten und Farbbeschichtungen zur Verfügung.
Die Schiebetüren werden in der Wand laufend angeordnet und mit einer Zarge eingefasst. Die wandseitige Bekleidung des Laufbereiches der Schiebetür wird mit einer Gipskartonbekleidung geschlossen.

Fliesen

Fußbodenfliesen

Bad, Küche und Flur erhalten im Dünnbettverfahren verlegte Feinsteinzeugfliesen, Format von 30/30 cm bis 60/30 cm, 30 € pro m². Als Fußleiste erhalten Küche und Flur einen Fliesensockel aus geschnittenen Fliesen.

Wandfliesen

WC und Bad werden ca. 1,50 m hoch mit Wandfliesen, 30 € pro m², ausgestattet.
Die Verlegung der Wandfliesen erfolgt im Dünnbettverfahren.

Fenster

Die Kipp-/ Drehkipp- und feststehenden Fenster werden aus weissen Kunststofffenstern mit Mitteldichtung hergestellt. Die Fenster werden mit Wärmeschutzverglasung gem. neuer EnEV (Uw- wert 0,7) eingebaut.
Die Fenster und Terrassenelemente des Erdgeschosses, sowie die Balkenelemente der Obergeschosse, werden mit Secustic - Griffoliven ausgestattet.
In den Kellerräumen werden weiße Kunststoffzargenfenster, isolierverglast, mit Kunststofflichtkästen, Fabrikat MEA oder gleichwertig, mit Einbruchssicherung und verzinktem Abdeckrost eingebaut.

Rollläden

Die außenliegenden Fenster des Wohngebäudes erhalten Rollläden.

Geländer und Umwehrungen der Balkone und Dachterrassen

Die Balkone und Dachterrassen erhalten Umwehrungen und Geländer aus feuerverzinkter Stahlkonstruktion. Sie bestehen aus Füllungen mit senkrechten Rundstäben die senkrechten Pfosten, feuerverzinkt. Die Handläufe werden aus Edelstahl gefertigt.

Bodenbeläge, Tapezier- und Malerarbeiten

Die Bodenbeläge und die Tapezier- und Malerarbeiten sind nicht Leistungsbestandteil des Herstellers.
Die geputzten Wandflächen des Treppenhauses, sowie die Treppenseiten und die Decken, werden mit offenporigen Dispersionsfarbenstrichen, weiß oder leicht abgetönt, wischfest gestrichen.
Die Räume des Kellers werden an Decken und Wänden weiß gestrichen.

Installationen

Heizungsinstallation

Es wird eine Gas- Zentralheizung auf Brennwerttechnik mit zentraler Warmwasserbereitung, ergänzt durch eine Solaranlage zur Unterstützung der Warmwasserbereitung und der Heizung eingebaut.
Der Wärmebedarf wird über eine Wärmebedarfsrechnung ermittelt.
Die Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Parkstrasse 3
Vechele

Heinz Eilhardt
BAUUNTERNEHMUNG
Am Windmühlenberg 2 · 38159 Vechele
Tel. 05302/10 75



Baubeschreibung

Elektroinstallation

Der Hausanschluss für Strom befindet sich im Hausanschlussraum des Kellergeschosses.

Der Wäsche- und Trockenraum im Keller erhält wohnungszugeordnete abschließbare Dosen für Waschmaschine und Trockner.

Flure und allg. Kellerräume werden mit Leuchtstofflampe und Ausschaltung ausgestattet.

Die Elektroinstallation wird nach VDE - Vorschrift vorgenommen. Die Unterverteilung in der Wohnung, sowie die Wandsteckdosen und Versorgungsleitungen werden unter Putz ausgeführt.

Sanitärinstallation

Die Warmwasserversorgung ist über eine zentrale Warmwasserbereitung vorgesehen. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden in wärmegeprägten Rohrleitungen geführt. Die internen Wasserzähler der Wohnungen befinden sich in den Bädern.

Die Schmutzwasserleitungen werden in den Wohnungen aus Kunststoffrohren hergestellt, HT- Röhren. Die Falleleitungen werden in Installationssträngen zusammengefasst und hier in gedämmt montierten Falleleitungen, ausgeführt.

Innenliegende WC's und Duscbäder erhalten eine mechanische Entlüftung mit Abluftventilator, nachlaufgeregelt.

Die Objektausstattung entnehmen Sie bitte der nachfolgenden Liste.

Ausstattung Sanitär:

Küche Spültischanschluss mit Anschlussmöglichkeit für Geschirrspüler.
Anschluss für die Dunstabzugshaube, Ø 125 mm, Standardhöhe ca. 2,38 m über Fußboden eingebaut.

Bad Einbauwanne ‚Kaldewei‘, eingebaut mit verchromter Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie Hansa.
Waschtisch, 65 cm breit, Keramac ‚Renova‘ bzw. Villeroy und Boch ‚Omnia‘.
WC- Anlage wandhängend, Keramac ‚Renova‘ bzw. Villeroy und Boch ‚Omnia‘ , mit Geberit- Unterspülkasten.

Einbau einer gefliesten (bodengleichen) Dusche mit Ablauf und Brausegarnitur Mischbatterie mit Armatur Hansa jedoch ohne Kabine.
WC- Anlage wandhängend, Keramac ‚Renova‘ bzw. Villeroy und Boch ‚Omnia‘, mit Geberit- Unterspülkasten.
Waschtisch, 55 cm breit, Keramac ‚Renova‘ bzw. Villeroy und Boch ‚Omnia‘.

Sondereigentum / gemeinschaftliches Eigentum

Die Erschließungsbereiche zu den Wohnhäusern und den PKW-Einstellplätzen mit Müllstandort und Fahrradabstellplätzen werden als gemeinschaftliches Eigentum ausgewiesen. In diesen Bereichen der Außenanlage werden auch alle Hauseinführungen der Haustechnik und der Ver- und Entsorgung verlegt. Diese sind für Wartungs-, Pflege- und Reparaturzwecken frei zu halten.

Allen 9 Wohneinheiten steht im Gartenbereich eine ausgewiesene Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Den Wohnungen im Erdgeschoss wird vor der Terrassenfläche ein Gartenanteil als Sondereigentum zugewiesen. In den ausgewiesenen Bereichen des Sondereigentums Garten sind Entwässerungsleitungen des Regenwassers verlegt, diese sind zu Wartungs-, Pflege- und Reparaturzwecken frei zu halten.

Änderungen konstruktiver, statischer oder baurechtlicher Art

Änderungen, die aus konstruktiven, statischen oder baurechtlichen Gründen erforderlich sein sollten, bleiben dem Hersteller vorbehalten und stellen keine Minderung des Objektes dar.

Vechele, den 15.06.2016
HEINZ EILHARDT
BAUUNTERNEHMUNG