Die Baubeschreibung – Gewerbe EG –

Stand: 28.06.2023

Bauvorhaben: Qualitätvoller Wohnraum im Herzen der Innenstadt
Karree Neue Mitte – Brückenstraße, Schweich

Entwässerungsleitungen

Alle nach Plan notwendigen Abflussleitungen werden zusammengefasst und auf dem kürzesten Weg bis zum Hauptkanal geführt. Fallrohre werden an die Hauptleitung für Regenwasser angeschlossen. Die Ausführung erfolgt gemäß den behördlichen Angaben in Trenn- oder Mischsystem.

Fundamente und Bodenplatte

Die Bodenplatte/Fundamente werden in Beton gemäß statischen Erfordernissen und frostfrei auf einer Schottertragschicht ausgeführt. Als Potentialausgleich wird ein Fundamenterder eingebaut. Erdaushub (Bodenklassen 3 bis 5) für die Herstellung der Gründung und der Rohrgräben.

Decken

Die Decken über der Tiefgarage, dem Erd- und den Obergeschossen werden als massive Elementplattendecke aus Stahlbeton nach statischen Erfordernissen ausgeführt.

Außen- und Innenwände im Unter-, Erd- und den Obergeschossen

Außenwände in 20,0 cm bzw. 24,0 cm starken KS-Steinen oder Beton. Tragende Innenwände in 15,0 bis 24,0 cm starken Kalksandsteinen oder Beton. Wohnungs- und Treppenhauswände in Kalksandsteinen oder Beton entsprechend dem Schallschutz. Nichttragende Innenwände in 10,0 cm starken Vollgipssteinen oder Ständerbauweise mit Gipsbauplatten.

Dach

Das Dach wird entsprechend der Vorgaben der Ausführungsplanung als Walmdach ausgeführt.
Die Dachfläche wird mit Dachziegeln nach Wahl des Bauträgers, Fabrikat z.B. „Braas“ oder gleichwertig, auf Konterlattung und Folie eingedeckt. Farbe: anthrazit, entsprechend den behördlichen Auflagen.

Klempnerarbeiten

Zur Ausführung kommen halbrunde bzw. eckige, vorgehängte Rinnen aus Zink mit allen erforderlichen Formstücken und Fallrohren eingebaut welche an die im Erdreich liegende Entwässerung angeschlossen werden.

Fensterarbeiten

Alle Fenster und Fenstertüren (Ausführung in Kunststoff) erhalten eine 3-fach-Wärmeschutzverglasung mit wärmebrückenoptimierten Randverbund („warme Kante“). Der energetisch hochwertige Rahmen verfügt über ein Mehrkammersystem und ist mit einer doppelten, umlaufenden Lippendichtung versehen. Der Einbau der Fenster erfolgt entsprechend dem Gebäudeenergiegesetzt (GEG) und nach aktuellen RAL-Richtlinien. Fensterfarbe: innen: weiß, außen: nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Hauseingangselement / Schaufensteranlagen im Erdgeschoss

Hauseingangstürelement und Schaufensteranlagen im Erdgeschoss in thermisch getrennter Aluminiumkonstruktion gemäß Zeichnung, oberflächenendbehandelt, Farbe: innen und außen: nach Vorgabe des/der Architekt/in. Mit Kipp Oberlichtern soweit technisch möglich. Zugang über einflügelige bzw. zweiflüglige Drehtüren mit Stoßgriff oder Stange nach Wahl des Bauträgers. Drückergarnitur innen.

Rollläden / Sonnenschutz

Rollläden aus Kunststoffprofilen mit wärmegedämmten Rollladenkästen und elektrischer Motorbedienung neben der Fensterlaibung. Farbe: hellgrau, oder nach Vorgabe des/der Architekt/in. Die Rollläden werden an den rechtwinkligen und vertikalen Fensterelementen der Wohnung installiert.

Die Gewerbeeinheiten erhalten keine Rollläden und keinen Sonnenschutz.

Heizungsanlage

Die Heizungsinstallation wird gemäß der Projektierung und der Wärmebedarfsberechnung ausgeführt. Die Regelung steuert witterungsgeführt und außentemperaturabhängig. Die Wärmeverteilung erfolgt über ein Rohrleitungsnetz in die Unterverteilung (Diele/Flur/Abstellraum/Lager) einer jeden Nutzungseinheit. Die Wärmeübergabe wird über eine Fußbodenheizung mit Einzelraumreglung vorgenommen. Die Auslegung der Fußbodenheizung und die Berechnung der Rohrleitung sowie der Pumpen wird entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorgenommen. Alternativ kann nach Wahl des Bauträgers im Gewerbe evtl. eine andere Beheizung, z.B. über Deckengeräte oder andere Heizflächen erfolgen. Ausführung nach Auslegung und Berechnung sowie Festlegung durch den Bauträger.
Zum Einsatz kommen Luft/ Wasserwärmepumpen, welche auf dem Dach bzw. im Bereich der Garagenzufahrt aufgestellt werden.
Die Versorgung der Heizungs- und Warmwassererwärmungsanlagen wird über einen regionalen Energieversorger durch Energie-Contracting realisiert. Die Abrechnung der bereitgestellten Leistung und der verbrauchten Energie erfolgt zwischen dem Endverbraucher und dem regionalen Energieversorger.

Heizkostenberechnung

Vorrichtungen zur Installation der Heizkostenverbrauchseinrichtungen sind Teil der Baubeschreibung. Die notwendigen Verbrauchserfassungseinrichtungen (Wärmemengenzähler) werden von der Hausverwaltung für die Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig vergeben bzw. angemietet, also sind sie nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Raumlüftung

Jede Nutzungseinheit erhält eine separate Abluft-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher (im Abstellraum) die der Warmwasserbereitung dient. Dadurch wird eine ständige Durchströmung der Nutzungseinheit mit Frischluft gewährleistet. Dies geschieht über Öffnungen in der Außenhülle bzw. Fenster.

Weitere Lüftungs- und Klimanlagen werden auch im Gewerbe nicht installiert.

Sanitärinstallation

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Edelstahl-/Kupfer- oder Kunststoffrohren ab Wasseruhr ausgeführt. Abwasserleitungen in heißwasserbeständigen PVC-Rohren (gedämmte Fallrohre entsprechend Schallschutz) oder als Gußrohrleitungen.
In der Küche werden die erforderlichen Warm- und Kaltwasseranschlüsse für Spüle und Spülmaschine sowie ein Abfluss installiert. Bei längeren Warmwasserleitungen zur Küche kann ein 5 L Elektro-Untertischgerät installiert werden.
Kalt- und Warmwasser-Wohnungszähler, soweit vorhanden, sind von der Hausverwaltung für die Hausgemeinschaft (Eigentümern) an eine entsprechende Fachfirma eigenständig zu vergeben bzw. anzumieten, also nicht im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Sanitärobjekte in den WC´s

WC wandhängend weiß, Tiefspülklosett, mit Unterputzspülkasten und Abdeckplatte,
Firma: V&B, Modell: „O. Novo“ oder gleichwertig im Bad und im Gäste-WC (wenn vorhanden).

Waschtisch 450 mm, weiß, Firma: V&B, Modell: „O-Novo oder gleichwertig und Waschtisch-Einhandmischer, Firma: Ideal Standard oder gleichwertig.

Elektroinstallation

Die Ausführung der Elektroinstallation erfolgt nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen, DIN-Normen, Richtlinien und Bestimmungen der Bauaufsichtsbehörde und des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

Alle Anlagen sind im Sinne des Personenschutzes über einen FI-Schutzschalter auszuführen.

Zentrale Einspeisung innerhalb des Kellers mit Installationen des Panzerkastens, der Zählerhauptverteilung und der Sicherungselemente entsprechend den Vorschriften des Elektroversorgungsunternehmens.

Schalter und Steckdosen im Flächenprogramm, Farbe: polarweiß glänzend, Firma: Merten, Modell: M-Smart oder gleichwertig.

Stromanschlüsse:

Gewerbefläche:	1 Wechselschalter mit Deckenbrennstellen (Anzahl nach Größe der Einheit) 10 Steckdosen 1 Antennensteckdose mit Koaxialkabel
Küche	1 Wechselschaltung bzw. 1 Ausschaltung mit Deckenbrennstelle 5 Steckdosen 1 Untertisch-Gerätesteckdose
WC´s	1 Kontrollschalter außen mit Spiegelbrennstelle oder Decken-brennstelle 1 Steckdose mit Klappdeckel 1 Elektroanschluss für Raumentlüfter nach Bedarf auf Lichtschalter geklemmt (bei innenliegenden Räumen)
Abstellraum	1 Kontrollschalter außen mit Deckenbrennstelle 1 Steckdose 1 Anschluss Brauchwasserwärmepumpe
Kellerraum	1 Schalter mit Schiffsarmatur auf Putz 1 Steckdose auf Putz
Eingang/ Treppenhaus	Schaltung der Beleuchtungskörper mit Bewegungsmeldern in den Opalleuchten nach Notwendigkeit.

Kellerräume/Waschraum/ Flure/Tiefgarage/Technik	Beleuchtung nach Notwendigkeit mit Leuchtstofflampen und Schaltung als Aufputzinstallation ggf. mit Bewegungsmeldern.

Sämtliche Brennstellen innerhalb der Einheiten ohne Leuchtenlieferung und –montage mit Ausnahme der Balkon- und Terrassenleuchten.

Klingelanlage
Jede Nutzungseinheit erhält einen Klingelknopf an der jeweiligen Eingangstür.

Telefon/Antennenanlage
Je Nutzungseinheit wird eine Leitung für Telefon und Antenne verlegt. Es wird eine gemeinsame Satellitenanlage, Satellit Astra – deutsche Programme, (ohne Receiver) installiert.

Zähleranlage
Der Zählerschrank erhält 73 Zähler für die Nutzungseinheiten und Gemeinschaftszähler für Treppenhaus und Allgemeinräume, sowie Zähler für die Tiefgarage und Solaranlage. Jede Nutzungseinheit erhält eine Unterverteilung.

Lift
Die vier Gebäude erhalten jeweils einen Lift, Fabr. IGV, B´behindertengerechter Plattformlift oder gleichwertig in einem gemauerten bzw. betonierten Schacht für alle Stationen von der Tiefgarage bis zum 4. Obergeschoß, ausgenommen Haus 2, dort bis zum 2. Obergeschoss.

Innenputzarbeiten
Alle massiven Innen- und Außenwände der Erd- und Obergeschosse werden je nach Material vergipst bzw. gespachtelt.

Außenputzarbeiten
Die Wärmedämmfassade wird entsprechend des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) mit Dämmplatten, Grundputz, Gewebearmierung und Edelputz mit heller Oberflächenstruktur angebracht. Farbgestaltung nach Angabe des/der Architekt/in.

Estrichlegearbeiten
Die Räume im Erdgeschoss erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Wärmedämmung, gemäß des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Gesamtaufbau der Konstruktion nach Energie- und Schallschutzverordnungen. Die Räume in den Obergeschossen erhalten einen schwimmenden Estrich mit einer Trittschalldämmung. Gesamtaufbau der Konstruktion nach Energie- und Schallschutzverordnungen.

Fliesenbeläge
Wandfliesen:
Die Wandfliesen in den Wc´s werden raumhoch im Dünnbettverfahren geklebt. Verfugung: weiß. (Materialpreis bis 40,00 €/m² inkl. MwSt.)

Bodenfliesen:
Die Räume Gewerbe, Küche, Abstellraum, Gäste-WC (wenn vorhanden) und Bad erhalten Bodenfliesen. Verfugung: grau. (Materialpreis bis zu 40,00 €/m² inkl. MwSt.).

Fensterbänke
Innenfensterbänke aus Kunststein, heller Ton.
Außenfensterbänke aus Aluminium, weiß, oder nach Vorgabe des/der Architekt/in.

Treppen
Stahlbetonmassivtreppe mit Fliesenbelag nach Wahl des Bauträgers und Stahlgeländer mit Edelstahlhandlauf.

Innentüren
Beschichtete Zimmertüren mit Futter und Bekleidung in Weißlack. Innenlage Röhrenspan bzw. Röhrenspanstreifen, Firma: Prüm oder gleichwertig. Die Türen erhalten Schließblech und Drückergarnituren (Materialpreis 30 €/Stück inkl. MwSt.).
Evtl. vorhandene Türen zum Treppenhaus werden in verstärkter Ausführung entsprechend Schallschutzvorschrift Schallschutzklasse SK 2, Rw 37 dB (Prüfraum), Klimaklasse III, hergestellt, Farbe: Weißlack.

Maler- und Tapezierarbeiten
In den Gewerbeeinheiten werden die Wände (außer Bad/WC) mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen.
Die Kellerabstellräume und sonstigen Nebenräume werden nicht gestrichen.
Die Treppenhäuser erhalten einen Raufaserbelag in einem hellen Anstrich.

Abgehängte Decken
In den Gewerbeeinheiten werden abgehängte Decken als Rasterdecken mit Mineralfaserplatten Ausgeführt. Optik der Platte „Sternbild“ Raster 600x600 oder 625x625mm nach Wahl des Bauträgers Fabrikat : OWA oder gleichwertig.

Kellerabstellräume-Trennwandsystem
Es wird ein Trennwandsystem, Fabrikat „Ferrum“ oder gleichwertig, eingebaut.

Tiefgarage
Der Fußboden der Tiefgarage wird aus Verbundsteinen hergestellt. Die Wände sind betonoberflächenfertig (ohne Anstrich) aus Stahlbetonfertigteilen bzw. örtlich geschalten Betonteilen. Das Garagenzufahrtstor wird als Sektionaltor mit E – Antrieb (Öffnung und Schließung über einen Handsender je Nutzungseinheit sowie über einen Schlüsselschalter am Tor) Fabrikat „Hörmann SPU 40 mit Einsatz aus Streckmetallgitter (wenn erforderlich) (Weißaluminium RAL 9006) – Antrieb WA 400 A 445“ oder gleichwertig ausgeführt. Farbe: nach Wahl der/des Architekt/in.

Parksystem
Im Untergeschoss kommt ein intelligentes Verschiebesystem (Parkpaletten), Typ „Parkboard PQ-236 “ (L 208, B 236, Pkw-Breite max. 206, querverschiebbar, 2000 kg, Standard Länge max. 500 cm, Gewicht max. 2000 kg, Radlast max. 500 kg) oder gleichwertig zum Einsatz, welche das Parken vor anderen Stellplätzen ermöglicht zum Einsatz.

Balkone / Terrassen / Dachterrassen
Die Balkone erhalten verzinkte Stahlgeländer, Farbe nach Wahl des Bauträgers; Sichtschutzelemente und Glasbrüstungen in Teilbereichen nach Wahl der/des Architekt/in. Der Bodenbelag besteht aus Beton- oder Keramikplatten, Farbe grau oder nach Wahl der/des Architekt/in, auf Stelzlager oder in Schüttung verlegt.

Abtrennung zwischen Balkonen / Terrassen / Dachterrassen
Die Abtrennung erfolgt mittels Rahmenkonstruktion aus Stahl mit Sichtschutzfüllung. (Farbgestaltung nach Wahl des Bauträgers).

Außenanlage
Erfolgt laut Bauzeichnung mit Betonpflastersteinen bzw. Betonplatten. Das Gelände wird nach der Ausführungsplanung hergestellt. Die Stellplätze, sowie die Zufahrt, werden aus Betonpflastersteinen bzw. Betonplatten hergestellt. (Farbe nach Wahl des Bauträgers).

Briefkastenanlage
Es wird ein zentrale Briefkastenanlage je Gebäude installiert.

GEG
Das Bauvorhaben wird entsprechend den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG; 01.11.2020 in Kraft getretenen) errichtet. Energieangaben: gemäß Berechnung des Energieberaters.
Das Gebäude wird in KfW 40 Standard errichtet.

Änderungen
Änderungen in der Baubeschreibung, insbesondere solche, die dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten, soweit hierdurch keine Qualitätsminderung eintritt. Die farbliche Gestaltung erfolgt ausschließlich nach Maßgabe des Bauträgers. In den Planunterlagen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen ausschließlich dem Stellplatznachweis und sind nicht Bestandteil der Baubeschreibung.

Geringfügige Abweichungen im Rahmen bauüblicher Toleranzen, soweit diese keine Wertverschlechterung darstellen, insbesondere Abweichungen bis max. 3% der vereinbarten Wohnfläche, sind weder von Einfluss auf die Kaufpreisgestaltung noch begründen diese sonstigen Ansprüche.

Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen, bedingt durch technische Änderungen, neuen Erkenntnissen und Vorschriften, bleiben vorbehalten, soweit sie keine Wertminderung darstellen.

Die in den Bauzeichnungen dargestellten Sanitärobjekte sind nicht Vertragsbestandteil. Es gelten die Definitionen der Baubeschreibung.

Sonstiges
Alle angegebenen Preise sind Bruttopreise und somit inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer!