

BAUBESCHREIBUNG

WOHNEN IN MACKENBACH

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten und Garagen

Bauträger:

Fa. Zimmer Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 7
66879 Steinwenden
www.zimmer-bau.eu

1. BASISDATEN:

Projektbeschreibung:

Die Fa. Zimmer Immobilien GmbH hat die ehemaligen Grün- und PKW-Abstellfläche zwischen der Schulstraße 7 und der Friedhofstraße 17 in Mackenbach erworben und wird diese einer neuen Nutzung zuführen.

Auf dem Grundstück soll ein modernes Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Eigentumswohnungen und 16 Stellplätzen, davon 8 Garagenstellplätze entstehen.

Die Zufahrt, respektive der Zugang erfolgt über die Schulstraße. Entlang der Schulstraße reihen sich 8 offene PKW- Stellplätze. Hinter dem Gebäude entstehen 8 Garagen mit Abstellräumen als Fertigteilgaragen.

Mittig auf dem Grundstück platziert, entsteht das Mehrfamilienhaus ohne Unterkellerung mit insgesamt 8 Wohneinheiten (WE).

Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss als Vollgeschoss mit jeweils 3 Wohnungen. Das Dachgeschoss ist zurückgesetzt und verfügt über 2 Penthaus-Wohnungen mit Dachterrassen.

Die Wohnungen sind über ein Treppenhaus mit Aufzugsanlage schwellenfrei zugänglich und sind sowohl für junge Menschen als auch für Senioren konzipiert.

Zwei Wohnungen verfügen über 2 Zimmer, Küche, Bad und Balkon / Terrasse und sechs Wohnungen verfügen über 3 Zimmer, Küche, Bad und Balkon / Terrasse. Hierbei erhalten die Penthaus-Wohnungen Dachterrassen. Alle Balkone und Terrassen sind teilüberdacht.

Die Gebäudehülle wird in Massivbauweise aus Mauerwerk und Beton errichtet. Die Bodenplatte als auch die Geschossdecken werden aus Stahlbeton hergestellt. Die Außenwände werden aus Mauerwerk mit Vollwärmeschutz gem. ENEC errichtet. Das Dach wird in holzbauweise als flachgeneigtes Pultdach mit Wärmedämmung gem. ENEC und Flachdachabdichtung gebaut.

BAUBESCHREIBUNG

Wohnen in Mackenbach

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten

Die Dachflächen über der Decke 1.OG werden in Stahlbeton mit Wärmedämmung gem. ENEC und Flachdachabdichtung mit extensiver Begrünung, oder Terrassenbelägen in Beton ausgeführt.

Die Wohnungen werden über die Heizzentrale mit Fußbodenheizflächen beheizt. Die Warmwasserversorgung der Bäder erfolgt ebenfalls zentral über die Heizungsanlage im Dachgeschoss.

Das Gebäude erreicht den KfW 55 Standard

Projektedaten:

	<u>Anzahl</u>	<u>Fläche</u>
Wohnungen :	8	703,00 m ²
Garagenstellplätze:	8	
Außenstellplätze	8	

BAUBESCHREIBUNG

Wohnen in Mackenbach

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten

2. PLANUNG/ARCHITEKTUR

Vorliegender Entwurf des Bauträgers

Fa. Zimmer Immobilien GmbH
Bahnhofstraße 7
66879 Steinwenden
www.zimmer-bau.eu

Entwurf im Auftrag des Bauträgers:

KIMOBA UG
Kirchmohr 2a
66879 Niedermohr

Projektleitung im Auftrag des Bauträgers:

Zimmer Hochbau-Tiefbau GmbH
Bahnhofstraße 7
66879 Steinwenden

Planwerk bestehend aus:

1. Grundrisse M 1/100
2. Ansichten M 1/100
3. Schnitte M 1/100

3. GRUNDLAGEN DER PLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG

Folgende Vorschriften, Auflagen, Richtlinien oder Festlegungen in der jeweils gültigen und neuesten Fassung sind Bestandteil der Planung und Bauausführung:

- 3.1 Die Vorgaben aus der Örtlichkeit hinsichtlich der Erschließung des Bauwerks und hinsichtlich der nachbarrechtlichen Belange.
- 3.2 Die Landesbauordnung Rheinland Pfalz.
- 3.3 Die Forderungen und Auflagen der zuständigen Behörden aus der Baugenehmigung.
Diese Behörden sind vor allem:
 - Bauplanungsamt
 - Bauordnungsamt
 - Gewerbeaufsichtsamt
 - Brandschutzamt / Feuerwehr
 - Bezirksschornsteinfeger
 - Verbandsgemeindewerke Weilerbach
 - Technische Prüfinstitutionen (z.B. TÜV)
- 3.4 VOB / C – Allgemeine Technische Vorschriften mit den einschlägigen DIN – Vorschriften für Ausführung und Abrechnung aller zur Ausführung kommenden Gewerke.
- 3.5 Die Schall- und Wärmeschutzvorschriften im Hochbau in gültige Fassung zum Zeitpunkt des Baubeginns.
Die EnEV in der gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Baubeginns.

4. BAUBESCHREIBUNG

4.1 Rohbau:

Der Rohbau wird konventionell, massiv auf Fundamenten nach Statik errichtet und erhält ein flachgeneigtes Pultdach über dem DG. Die Flachdachflächen über dem 1.OG werden teilweise als Terrassen genutzt, teilweise mit extensiver Dachbegrünung begrünt.

Der Wärmeschutz entspricht der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV). Der Schallschutz den Mindestanforderungen nach den gesetzlichen Vorgaben.
Alle Treppenläufe und Balkone werden thermisch getrennt und schallentkoppelt.

4.1.1 **Fundamente:**

Neue Fundamente aus Beton oder Stahlbeton frostfrei, entsprechend den statischen Anforderungen und den Baugrundverhältnissen.

4.1.2 **Wände:**

Außenwände im EG, 1.OG und DG aus Mauerwerk oder Stahlbeton, mit Wärmeschutz gemäß ENEV und teilweise farbiger Putzoberfläche nach Farbkonzept des Bauträgers.

Tragende Innenwände und Stützen aus Mauerwerk, Stahl oder Stahlbeton nach statischen Anforderungen.

Nichttragende Innenwände in den Einheiten aus Mauerwerk oder Metallständerwänden, beidseitig doppelt beplankt.

Vorwandbekleidungen und Schächte aus Trockenbauelementen.

4.1.3 **Decken:**

Die Decken über EG, 1. OG in Stahlbeton gem. Statik.

Unterseite glatt geschalt, Fugen gespachtelt.

4.1.4 **Dächer:**

Die oberste Decke als Dachdecke über dem DG wird als Pultdach mit einer flachgeneigten Brettsperrholzdecke entsprechend den statischen Anforderungen hergestellt.

Teilbereiche der Decke über dem 1.OG als Dachdecke, bestehend aus Stahlbeton gem. Statik.

Flachdachentwässerung über Einläufe und Notabläufe hinter der Attikaaufkantung im DG und vorgehängten Rinnen im Bereich des flachgeneigten Pultdaches über DG.

4.1.5 **Balkone/Terrassen, Treppen und Aufzug:**

Balkone und Treppenläufe aus Stahlbeton glatt geschalt.

Brüstungen und Geländer der Balkone aus Stahl mit Glasfüllungen.

Handläufe aus gebürstetem Edelstahl.

Balkon- und Terrassenbeläge aus Betonwerksteinplatten in geordnetem Fugenbild.

Brüstungen der Dachterrassen im Bereich der Attiken in Mauerwerk / Beton und Stahl- / Glas-Konstruktion als oberer Abschluss.

Laufflächen und Podeste des Treppenhauses gefliest.

Brüstungen und Geländer der Treppenhäuser aus Stahl lackiert.
Handläufe aus gebürstetem Edelstahl.

Der rollstuhlgerechte Aufzug ist mit Edelstahlauskleidung und Spiegel.
Aufzugsschacht mit Überfahrt aus Stahlbeton gemäß den statischen Anforderungen.

4.2 Ausbau Wohnungen:

Änderungen durch technische Erfordernisse sind bei der Lage und Größe der Installationsschächte möglich.

4.2.1 Fenster und Wohnungseingangstüren:

Hochwertige Kunststofffenster und -türen, teilweise bodentief, mit Isolierverglasung entsprechend der Energieeinsparverordnung. Fensterbänke innen aus Marmormehl Kunststein und außen aus Leichtmetall.

Motorangetriebene Kunststoffrollläden mit Wippschaltern an den Fenstern der Wohnungen.

Rolladenkästen als Aufsatzrollläden auf dem Fensterelement.

Wohnungseingangstüren innen mit gefordertem Schallschutz und Mehrfachverriegelung, Zylinderschloss und geschlossenem Türblatt. Außenknopf und Innentürdrücker aus Edelstahl.

4.2.2 Bodenbeläge:

In allen Wohn- und Schlafräumen wird schwimmendes Parkett mit Holzsockelleisten verlegt.

Parkettboden aus Fertigparkett, Schiffsboden matt lackiert, Holzart Eiche rustikale Sortierung. (Materialpreis Endkunde 30,00 €/m² incl. MwSt.)

Bäder, WC's und Hauswirtschaftsräume werden mit großformatigen (ca. 60 X 30 cm) Bodenfliesen und Sockelleisten gefliest. (Materialpreis Endkunde 30,00 €/m² incl. MwSt.).

4.2.3 Wandbeläge / Deckenbeläge:

Die Innenwandflächen werden mit einem einlagigen Gipsputz verputzt, mit fein strukturierter Tapete tapeziert und weiß gestrichen (farbliche Abtönung gegen Aufpreis). Die Innenwandflächen der Bäder werden verputzt und die Wandflächen der Sanitärobjekte werden ablagehoch (Dusche deckenhoch) gefliest. Die Wandflächen über den Fliesen werden gestrichen.

(Materialpreis Endkunde Wandfliese 27,00 €/m² incl. MwSt.)

Deckenbeläge der Wohnungen mit Stahlbetondecken, glatt geschalt, Fugen gespachtelt, tapeziert und weiß gestrichen.

Deckenbeläge im Dachgeschoss aus Gipskartonplatten gespachtelt, tapeziert und weiß gestrichen.

4.2.4 Innentüren:

Umfassungszargen aus Holz und Stahl, mit umlaufendem Falz und Gummidichtung. Türblätter mit Röhrenspankern und Drückergarnitur aus Edelstahl. Zargen und Türblattoberfläche mit Schichtstoffbeschichtung; Farbe Weiß. Teilweise Türen zu innenliegenden Fluren mit Oberlichtverglasung.

4.2.5 Sanitärausstattungen:

Bäder erhalten jeweils einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit je einem gemieteten Kalt- und Warmwasserzähler.
Die Warmwasserversorgung der Bäder und Duschen erfolgt, unter Berücksichtigung der aktuellen Trinkwasserverordnung (2011), zentral über Pufferspeicher.
Die Küchenspülen und die Gäste-WC´s erhalten eine dezentrale Warmwasserversorgung mittels Elektroboilern oder Kleindurchlauferhitzern.
Anschluss für Waschmaschine und Umlufttrockner im Badezimmer / Abstellraum.
Alle innenliegenden Bäder und WC´s erhalten mechanische Raumabluftgeräte.

4.2.6 Bad- und WC-Ausstattung:

Waschbecken Porzellan weiß, Fabr. Keramag Renova Nr. 1.
Formschöner Geruchsverschluss, in den behindertengerechten Wohnungen unterfahrbar.
Wandhängendes Tiefspül-WC Porzellan weiß mit UP Spülkasten, Fabr. Keramag Renova Nr. 1.
Dusche als bodengleiche Ausführung mit Ablaufrinne, mit Duschabtrennung aus Glas.
In der rollstuhlgerechten Wohnungen ebenfalls als bodengleiche Ausführung, jedoch mit Bodenablauf ohne Duschabtrennung.
Armaturen als Einhand Mischbatterien Aufputz Fabr. Grohe / Essence.
Badewanne aus Stahlblech mit Wannenträger Fabr. Kaldewei / Conoduo.

4.2.7 Heizungen:

Die Wärmeversorgung erfolgt zentral mit Wärmepumpen und einem energiesparenden und emissionsarmen Gas-Brennwertkessel für den Spitzenlastausgleich.

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Fußbodenheizung sowie im Bad einem zusätzlichen Elektro- Handtuchheizkörper mit Thermostatregelung.

Die Raumtemperatur- Regulierung der einzelnen Räume erfolgt über automatische Raumthermostate (Einzelraumregelung).

Die Zählung des Wärmeverbrauchs erfolgt über gemietete Wärmezähler.

4.2.8 Elektroinstallationen:

Von der Hauptverteilung (Zählerschrank) im EG werden die jeweiligen Wohnungen mit Kabel über Steigschächte an die Stromversorgung angebunden. Interner Verteilerkasten (Unterverteilung) in jeder Wohnung.

In jedem Raum eine der Nutzung angepasste ausreichende Zahl an Steckdosen, Lichtschalter und Leuchtenauslässe an der Decke.
Fernsehanschluss in allen Wohn- und Schlafräumen.
Anschluss von Kabel Deutschland /Deutsche Telekom in den Wohnungen mittels Anschlussdosen.

Leuchten

Alle Leuchten innerhalb der Wohnungen sind außerhalb des Leistungsumfangs des Bauträgers und daher vom Käufer selbst zu liefern.
Montage kann gegen Aufpreis erfolgen.

Steckdosen, Schalter, Brennstellen

Steckdosen und Schalter in der Farbe Weiß.
Ausführung nach Bemusterung und nach Wahl des Bauträgers. Brennstellen, Schalter und Dosen jeweils in ortsüblicher Anzahl und Ausstattung, Qualität mittlere Art und Güte. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Elektroausstattung der Einheiten

Flure:	Wechselschalter außerhalb der Räume, Leuchtenauslässe in der Decke, Steckdosen nach Erfordernis.
Küche:	Wechselschalter mit einer Brennstelle, Steckdosen für Spülmaschine, Kühlschrank, Dunstabzugshaube und sonstige Geräte, Herdanschluss, Arbeitssteckdosen 3-fach, Steckdose 1-fach für Beleuchtung Ober- und Unterschränke.
Wohnen / Essen:	Decken-Brennstellen nach Erfordernis, Wechselschalter nach Bedarf und Erfordernis, Steckdosen, TV - / Radioanschlüsse, Telefon - / Daten – Anschlüsse.
Eingang / Dielen:	Brennstelle im Dielenbereich (Deckenauslässe und Wandauslässe bei Bedarf) Wechselschalter, Steckdosen nach Erfordernis.
Zimmer:	Deckenauslass, Wechselschalter, Steckdosen, TV - / Radioanschluss.
Bad / Dusche / WC:	Deckenbrennstelle, Brennstelle an Spiegel (Wandauslass), Serienschalter, Steckdosen für Waschmaschine, Trockner.

Schlafen (Hauptschlafraum / Elternzimmer):

Deckenbrennstelle, Wandauslass,
Wechselschalter,
Steckdosen,
TV - / Radioanschluss.

Klingelanlage:

Klingelanlage mit Gegensprecheinrichtung an Haus- /
Wohnungstür, Penthäuser mit Videogegensprechanlage.
Optional kann gegen Aufpreis eine Videogegensprechanlage
für die Wohnungen im EG und 1.OG erworben werden.

Installationen Balkone, Terrassen:

Je 1 bis 2 Leuchtenauslässe in Außenwand,
Je 1 Schalter im Wohnraum,
Leuchte des Balkons und der Terrasse mittlerer Art und Güte.
Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Installationen Treppenhaus:

Leuchtenauslässe in Decken oder / und Wandauslässe,
Schalter / Taster in allen Geschossen,
einschl. Leuchtmittel / Leuchten,
Anzahl und Ausstattung mittlere Art und Güte.
Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Installationen / Beleuchtungen im Außenbereich

Herstellen der Wandbeleuchtungen und der Freiflächen im
Außenbereich mit geeigneten Leuchten einschließlich aller
Verkabelungen und Schaltungen.
Ausführung nach Wahl des Bauträgers.
Beleuchtung der Hauseingänge mit Wandleuchten. Leuchten
seitlich der Eingänge installiert, einschließlich aller
Leitungsführungen und Schaltungen.

4.2.9 **Wohnraumlüftung:**

Die Wohnraumlüftung erfolgt über ein dezentrales Lüftungssystem mit
Wärmerückgewinnung, bestehend aus paarweise angeordneten Lüftungsgeräten in
der Außenwand.

4.3 **Ausbau der Garagen und Abstellräume**

Fertigaragen aus Stahlbeton gem. Statik.

Abstellraum als Teil der Garage. Abtrennung mit Montagewand (ohne Tür) nach Wahl
des Käufers möglich.

Separater Zugang zum Abstellraum mit einer Stahl-Sicken-Tür, Fabrikat Hörmann,
Farbe weiß

Flachdach mit heller Spezialbeschichtung und Innenentwässerung. Außenwände mit
mineralischem, kunststoffvergütetem Putz.

BAUBESCHREIBUNG

Wohnen in Mackenbach

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten

Boden:	Stahlbeton geglättet
Wand	Beton mit wischfester Dispersionsfarbe
Tor:	Stahl-Sicken-Schwingtor, Fabrikat Hörmann, Farbe weiß, mit Elektroantrieb und 2 Handsendern
Elektro:	1 Wannenleuchte, 2 Schalter und 3 Steckdosen.
	Messung über den Stromzähler der Eigentümer in der Hauptverteilung

4.4 Außenanlage:

Die Einfassung der Pflasterflächen für die Zufahrt zu den Garagen, der Stellplätze und dem Hauszugang erfolgt mit Tiefborden.

Die Zufahrt, die Stellplätze und der Zugang zum Hauseingang wird mit Betonsteinpflaster mit Drain Fugen hergestellt. Art und Farbe des Pflasterbelags nach Wahl des Bauträgers.

Mülllager als überdachte Stahlkonstruktion mit Wänden und Türen aus Stahlblech. Boden gepflastert, mit Einfassung durch Tiefbordsteine.

Terrassen- und Balkonbeläge aus Betonwerksteinplatten ca. 4 cm dick, Größe 40 x 40 cm (Materialpreis 20,00 €/m² incl. MWSt) auf Splittbett oder Mörtelsäckchen und Abdichtung mit Schutzbahn.

Herstellen der Wegebeleuchtungen und der Freiflächen im Außenbereich mit geeigneten Leuchten, einschließlich aller Verkabelungen und Schaltungen. Beleuchtung des Hauseinganges mit Wand- / Deckenleuchten. Fassade mit Bodenstrahlern. Leuchten einschließlich aller Leitungsführungen und Schaltungen. Ausführung nach Wahl des Bauträgers.

Eine Wasserentnahmestelle mit Kaltwasseranschluss und ein Stromanschluss mit abschließbarer Steckdose im Außenbereich.

Die Verbrauchszählung erfolgt über den Allgemeinstromzähler der Hauptverteilung im KG.

5. SONSTIGES

Sonderwünsche zu der vor beschriebenen Ausstattung können nur insofern berücksichtigt werden, als dadurch die Grundzüge des Gesamtprojektes nicht wesentlich verändert werden und diese rechtzeitig vor der Vergabe und vor Baubeginn der jeweiligen Handwerkerleistung mit der Bauleitung schriftlich abgeklärt werden und von dieser und dem Bauträger gegengezeichnet werden.

Eine rechtzeitige Anmeldung und Abstimmung mit dem Bauträger ist unabdingbar.

Mehrkosten und anfallende Nebenkosten für Planung und ergänzende Bauleistungen werden vom Käufer unmittelbar übernommen und beglichen. Die Bemusterungen von Materialien und Einbauten erfolgen durch den Bauleiter, als Sachwalter der Interessen des Bauträgers.

Es gelten 2 Bemusterungstermine als vertraglich im Kaufpreis vereinbart.

Sollte der Käufer mehr als diese 2 Bemusterungstermine wünschen / benötigen, so wird die anfallende Zeit hierfür dem Käufer nach Aufwand auf Stundenbasis berechnet.

Änderungen an Planung und Bauausführung sind ohne Zustimmung des Käufers zulässig, wenn sie sich aus behördlichen Auflagen ergeben, konstruktiv unumgänglich sind oder sofern geänderte Richtlinien, Normen oder Bestimmungen in die laufende Bautätigkeit eingebunden werden müssen.

Soweit diese Baubeschreibung Lücken aufweisen sollte, erfolgt die Leistung in mittlerer Art und Güte nach Ermessen des Bauträgers.

Die Verwendung anderer, gleichwertiger Materialien, Gegenstände oder Einrichtungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Eventuelle Minderungsansprüche können daraus nicht abgeleitet werden.

Für die Nutzer sind Abweichungen von der vorgesehenen Ausführung insbesondere dann als zumutbar anzusehen, wenn sie keinen gestalterischen, technischen und kaufpreismäßigen Wertverlust darstellen.

In den Plänen dargestellt Möblierungen und Einbauten gehören nicht zu den vertraglichen Leistungen – es sei denn, sie werden in der Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

Für konstruktionsbedingte Abrisse von dauerelastischen Verfugungen im Bereich der Fliesen wird keine Gewährleistung übernommen (Wartungsfugen).

Nach Erstbezug muss aufgrund der im Bauwerk enthaltenen Baufeuchte auf folgendes geachtet werden:

Richtiges Lüften durch mehrmals tägliche Stoßlüftung und Querlüftung ist erforderlich. Die relative Luftfeuchtigkeit sollte dabei mittels Hygrometer überprüft werden und nicht mehr als 55% betragen.

Auch wenn die Bewohner nicht anwesend sind, sollte in der Heizperiode die Wohnung nicht unter 18°C auskühlen. Möbel sollten möglichst im Abstand von 5 cm von der Außenwand entfernt aufgestellt werden, damit die Raumluft ungehindert hinter den Möbelstücken zirkulieren kann.

Aufgestellt:

Steinwenden, am 12.April 2018