

DACHGESCHOSSAUSBAU

MIT 4 WOHNUNGEN
ABC-STRASSE 22 + 24
22880 WEDEL

B A U B E S C H R E I B U N G

Grundlagen des Hauses:

Individuell geplanter Dachgeschossausbau mit 4 Wohnungen und den Außenmaßen ca. 10,24m x 31,15m.
Die Ausführung erfolgt gemäß der statischen Berechnungen, der VOB Teil B und C sowie der gültigen Energieeinsparverordnung der GEG errichtet. Der Schallschutz wird gem. DIN 4109 ausgeführt.

Planungsleistung:

Es werden sämtliche Planungsleistungen, die zur Erstellung des Gebäudes und der Außenanlagen, sowie zur Erlangung der Baugenehmigung notwendig sind, vom Bauherren erbracht.

- Halteverbot - Bauherrenleistung mit Unterstützung von B&S Massivbau GmbH
- Beweissicherung der Nachbarn – Bauherrenleistung
- Versicherungen – Bauherrenleistung
- Hausverwaltung – Bauherrenleistung

Baubegleitung:

Die Baubegleitung für Ihre Wohnung gehört für uns zu den wichtigsten Aufgaben. Aus diesem Grund betreut Sie unser Bauleiter der Firma B&S Massivbau. Der gesamte Bauablauf von der Bemusterung mit Ihnen, die Überwachung und Koordination aller Leistungen am Haus und die Betreuung in der 5 – jährigen Gewährleistungszeit ist durch die Firma B&S Massivbau sicher gestellt.

Bautechnische Standards:

Erfüllt werden grundsätzlich die einschlägigen DIN Normen, Bauvorschriften, die Schleswig-Holsteinische Bauordnung und die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik. Nach heutigem Stand ist der Dachgeschossaufbau KFW 55 förderbar.

Zusatzausstattung:

Folgende Positionen werden, sofern diese im Leistungsumfang bereits enthalten sind, statt der in der Leistungsbeschreibung genannten Ausführung oder als Zusatzausführung erstellt und sind in dem angebotenen Festpreis enthalten.

Abriss des vorhandenen Daches:

Der vorhandene Dachstuhl inkl. Betondachsteine wird abgetragen und fachgerecht entsorgt. Die vorhandenen Giebelwände, Treppenhauswände und Schornsteine sowie der Fußbodenaufbau, Dachrinnen und Regenrohre werden abgetragen und fachgerecht entsorgt. Der vorhandene Betondachüberstand wird von der Decke getrennt und fachgerecht entsorgt.

Fassade / Holzfassade:Außenwände von innen nach außen:

- 10 mm Gipskartonplatten
- 40 mm Installationsebene
Dampfbremse
- 18 mm Fermacellplatte
- 15 mm Fermacellplatte
- 260 mm Steinwolle WLG 035 A1 Schmelzpunkt 1000°, 40 kg m³
- 15 mm Fermacellplatte
- 18 mm Fermacellplatte
- 30 mm Konterleiste
- 40 mm Traglattung
- 8 mm Beplankung Hardie Planke

Die Qualität der Dämmung wird gemäß den Vorgaben des EnEV-Nachweises ausgeführt. Die Kunststofffenster sind von innen und außen nach Maßgabe des Architekturkonzeptes in weiß.

Der Übergang von der Senkrechten Verbretterung zum Verblendmauerwerk wird mit einem Überstand oder einer Zinkkante verkleidet.

Außenfensterbänke werden als farbbeschichtete Leichtmetallsohlenbänke in weiß erstellt.

Wände:

Die **nicht Tragenden** Innenwände werden vom Zimmerer fachgerecht aufgestellt. Die Innenwände werden mit ca. 6 cm Dämmung und 1,25 cm Gipskartonplatten auf beiden Seiten beplankt. Die gesamtstärke der Wand ca. 10 cm.

Die **tragenden Innenwände** werden ebenfalls vom Zimmerer fachgerecht wie folgt aufgestellt:

- 18 mm Fermacellplatte
- 15 mm Fermacellplatte
- 100 mm Steinwolle WLG 035 A1 Schmelzpunkt 1000°, 40kg m³
- 15 mm Fermacellplatte
- 18 mm Fermacellplatte

Die **Wohnungstrennwände** werden aus 24cm KS-Vollstein oder aber auch als Leichtbauwänden mit ähnlicher Güte und entsprechender Schall- u. Brandschutzvorgaben errichtet.

Die vorhandene **Gebäudetrennwand** bestehend aus 24cm KS-Vollstein mit innenliegender Wohnungstrennwandplatten d=40cm wird ergänzt und fachgerecht vom Maurer hergestellt.

Die Wände von den vorhandenen Treppenhäusern bleiben erhalten und werden ergänzend aufgemauert und anschließend verputzt.

Die genauen Wandstärken gibt die Statik vor.

Deckenhöhe:

Die Deckenhöhe im lichten beträgt ca. H= 2,53m. In Teilbereichen kann diese Höhe durch Leitungsabkofferungen unterschritten werden.

Hauptdach:

Die Dachfläche wird als Flachdach mit 10cm Gefälle und Konstruktionsvollholz von innen nach außen wie folgt aufgestellt:

18 mm	Vermacellplatte
15 mm	Vermacellplatte
30 mm	Traglattung Dampfbremse
220 mm	Dämmung Steinwolle WLG 035 A1 Schmelzpunkt 1000°, 40 kg m ³
22 mm	OSB als Deckenscheibe
50 mm – 100 mm	EPS als Gefälledämmung WLG 035 Dachabdichtung aus Dachdichtungsbahn in hellgrau (Tectofin oder Alwitra)

Ein Dachüberstand wird nicht vorgesehen.
Die Wandverkleidung reicht bis hinter die Regenrinne.

An den Trauf- u. Giebelseiten werden Dachrinnen aus Titanzink angebaut. Die Fallrohre aus Titanzink, einschließlich eines Standrohres mit Reinigungsöffnung werden bis zum vorhandenen Fallrohr geführt. Der Übergang von der Regenrinne zum Fallrohr wird mit einem Einhangstutzen hergestellt.

Dachterrassen:

Die Stirnseiten der Dachterrassen werden mit Schichtstoffplatten in weiß oder grau verkleidet. Der Aufbau der Dachterrasse besteht aus:

- Stahlträgern, die auf der Betondecke aufgebaut wird
- zwischen den Stahlträgern wird ein Klemmfalz WLG 032 eingebaut
- auf den Stahlträgern werden OSB-Platten mit 22mm Stärke befestigt
- Dampfsperre aus Bitumenbahn auf die OSB-Platten aufbringen
- EPS Gefälledämmung WLG 035 verlegen
- Dachterrassen mit Bitumenschweißbahnen in 2 Lagen abdichten
- Der Terrassen Belag wird mit Megawood Basaltgrau oder gleichwertig verlegt.
- Unter den Terrassentürelementen werden feuerverzinkte Ablaufroste verlegt.

Durch den Terrassenaufbau bekommen wir automatisch 1 Stufe von ca. 22cm vom Wohnzimmer auf die Dachterrasse.

Die Geländer werden in verzinkter Ausführung mit einer Stütze aus einem Rechteckrohr aufgestellt. Der Rahmen besteht aus Flachmaterial und senkrechten Flachstäben.

Wohnungseingangstüren:

Prüm Wohnungseingangstüren, weißlack RAL 9010 mit einer glatten Ausführung. Die Türen sind mit Feuer- u. Rauchschutz der Klimaklasse III, Schall Ex Dichtung, Obentürschließer Schere TS89. Passend eine Türzarge von Prüm mit Feuerschutz, weisslack RAL 9010

Drückergarnitur für die Wohnungseingangstüren sind aus Edelstahl mit einer F30 Funktion, PZ Ravenna Wechselgarnitur als Langschild.

Fenster:

Hochwertige Kunststofffenster ohne Sprossen der Marke WIRUS oder gleichwertig. Anzahl gem. gelieferten Zeichnung.

Innen: weiß

Außen: weiß

Fenstergriffe: schwarz

Glasleiste: Dichtung grau

Entwässerung: vorne

3-fach-Wärmeschutzglas Ug = 0,6 W/m²K mit Warme Kante

Elektrische Vorbaurollladen:

Alle Bodenstehende Elemente auf der Süd und Ost Seite zur Dachterrasse erhalten Alu Vorbaurollladen mit einem Elektroanschluss.

Ausführung: Rollgeformte Vorbaukästen, Panzer Alu A442 in weiß

Malerarbeiten:

Die Gipskartonplatten für die Aufnahme von Malervlies spachteln, schleifen und grundieren. Die Decken und Wandflächen werden grundiert. Decken- und Wandflächen mit einem Malervlies fachgerecht auf Stoß tapezieren und

anschließend mit einer Dispersionsfarbe deckend in weiß/altweiß beschichten. Anschlussfugen im Türbereich mit einem Acryldichtstoff verfüllen.

Estrich:

Alle Wohnungen erhalten einen schwimmenden Estrich ca. 6-7cm auf die vorhandene Fußbodenheizung. Im Treppenhaus vor jeder Wohnungstür wird ein Eingangspodest ca. 18cm hoch eingebaut.

Bodenbeläge:

Parkett schwimmend mit einer Meister Silence Dämmungsunterlage verlegen. Fußleiste bis 8cm höhe fachgerecht verlegen.

Parkettboden: Kährs Fertigparkett FLORA, Eiche Edelweiss, Naturgeölt / gebürstet.

Materialpreis/Brutto: 70,00€/m²

In den Räumen: Wohnen, Schlafen, Flur

Fliesenarbeiten:

Die Bodenfliesen ca. 30/60cm werden auf dem schwimmenden Estrich verlegt und grau verfugt. Räume mit Bodenfliesen aber ohne Wandfliesen erhalten einen ca. 5cm hohen, aus der Bodenfliese geschnittenen Fliesensockel.

Materialpreis/Brutto: 40,00€/m²

Die Wandfliesen ca. 30/60cm im Bad und WC werden im Bereich von wandhängenden Objekten bis max. 1,20m Höhe verlegt, im Duschbereich bis 2,00m Höhe. Die Wandfliesen, nach Wahl des Bauherren, haben ein

Materialpreis/Brutto: 40,00€/m²

Geliefert wird eine orthogonale Verlegung der Fliesen.

Freie Kanten erhalten Edelstahl Eckschutzschienen. Sichtbare Abflussrohre im Bad und WC erhalten einen gefliesten Rohrkasten bis auf Fliesenhöhe.

Hinweis: Silikonfugen sind Wartungsfugen und von der Gewährleistung ausgeschlossen. Erforderliche Dehnungsfugen, die sich durch die Heizkreisverläufe ergeben, müssen eingearbeitet werden und können optisch zu einer Beeinträchtigung führen.

Der zusätzliche Einbau von Vorsatzschalen über das WC hinaus oder Ablagen z.B. als Ablage hinter den Waschtischen ist möglich und muss zusätzlich vergütet werden.

Fensterbänke:

Es werden Natursteinfensterbänke Typ: Micro-Agglo-Premium white oder gleichwertige Fensterbänke ca.2 cm stark eingebaut, in den Nassräumen wird gefliest.

Innentüren:

Alle Innentüren sind weiß, von Prüm Royal RY 251 oder gleichwertig. Es handelt sich um endbehandelte Innentüren, die durch die verwendeten Röhrenspanstege viel Fülle und Gewicht mitbringen. Die Innentüren haben eine lichte Höhe von ca. 2,11 m.

Drückergarnitur, Ausführung in schwarz

Heizungsanlage:

Die Versorgung der Heizungsanlage wird über die bauseitig gelieferte Fernwärme versorgt.

Alle Räume erhalten eine Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt über Thermostate, die den erforderlichen Räumen zugeordnet sind. Der Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung aus weiß beschichtetem Stahlblech befindet sich in der Regel im Flur (siehe Grundriss).

Die Thermostate werden gemäß Herstellerstandard des Fußbodenheizungsherstellers geliefert.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt über einzelne Wärmemengenzähler, die in den einzelnen Wohnungen montiert werden. Zum Lieferumfang gehört die Installation der Grundkonstruktion der Wärmemesseinrichtung. Die erforderlichen Messkapseln werden über das mit der Heizkostenabrechnung betrauten Unternehmen z. B. auf Mietbasis geliefert, turnusmäßig ausgetauscht und über die Heizkostenabrechnung abgerechnet.

Lüftung:

Alle Räume, außer Bad und WC, erhalten einen Lunos Lüfter mit Steuerung und Wandhülsen in die Außenwand eingebaut.

Sanitärausstattung:

Jede Wohnung bekommt einen Wasserzähler mit verchromter Abdeckung.
Eine Kaltwasserzapfstellen für den Geschirrspülanschluss.
Am Standort der Waschmaschine befinden sich Anschlussarmaturen für Wasser und Abwasser.

Der Wasserverbrauch wird Wohnungsweise über gemietete Wasserzähler abgelesen.

Die Anzahl der Sanitäröbekte ist gemäß Zeichnung.

Waschbecken je Wohnung:

- 1 Stück Waschtischanlage bestehend aus je:
- 1 Waschtisch derby, ca. 60 x 48,5 cm, weiß
- 1 Einhand-Waschtischbatterie derby, verchromt mit Ablaufgarnitur

Wandhängendes WC je Wohnung:

- 1 Stück WC Anlage bestehend aus:
- 1 Wandtiefspül-WC Derby ohne Spühlrand, weiß
- 1 WC Sitz Derby abnehmbar mit Absenkautomatik, weiß
- 1 WC Deckel abnehmbar mit Absenkautomatik, weiß
- 1 Tastspülung von der Marke: **Geberit**, Abdeckplatte Sigma 01, mit Mengenspülung in weiß-alpin.

Duschanlage je Wohnung:

- 1 Stück Duschwannenanlage (sofern vorgesehen) bestehend aus:
- 1 Duschwannenfuß, Maß gem. Wohnungsgrundriss
- 1 Verchromte Ablaufgarnitur
- 1 Brausegarnitur derby, verchromt inkl. 3-fach Handbrause
- 1 Einhand-AP-Badebatterie Talis S, verchromt
- 1 Brausestange
- 1 Brauseschlauch
- Die Duschen erhalten keine Glaswände.

Küchen:

Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser im Bereich der Spüle mit intrigierten Geschirrspülmaschinenanschluss mit WAS-Ventil. Für warm Wasser wird ein Durchlauferhitzer DHB-E 18/21/24 LCD 3i Technologie Stiebel eingebaut.

Die Küchen werden vom Bauherren geliefert und eingebaut.

Elektro:

Die Schalter und Dosen werden nach VDE 0100 DIN 18015 Teil 2 und von Kopp farbig geliefert und eingebaut. Die Verteilung der Schalter und Dosen erfolgt wie es in unserem Leistungsverzeichnis beschrieben ist. Alle Rollläden bekommen einen Elektro- Anschluss. Die Antennenzuleitung, Telefonzuleitung und Sprechanlagenzuleitung erfolgt aus dem Keller.

Hauptinstallation:

- 1 Telefonsteckdose mit Kabel zum Hausanschlussraum
- 1 Heizkreisverteiler Anschluss für Fußbodenheizung
- Raumthermostaten mit Kabel für Fußbodenheizung
- 4 Wohnungsverteiler

Installation je Wohnungen:

- 1 Sicherungskasten
- 1 Antennenanschluss für BK mit Verstärker
- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle

Wohnzimmer:

- 2 Ausschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 8 Schuko Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 ISDN Telefonanschlussleerdose mit Zuleitungskabel

Schlafzimmer:

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenbrennstelle
- 7 Schuko Steckdosen
- 1 Antennensteckdose
- 1 ISDN Telefonanschlussleerdose mit Zuleitungskabel

Badezimmer:

- 2 Ausschaltungen mit je 1 Wand-u. 1 Deckenbrennstelle
- 2 Schuko Steckdosen

Küche:

- 2 Ausschaltung mit je 1 Wand-u. 1 Deckenbrennstelle
- 7 Schuko Steckdosen
- 1 E-Herd Anschlussdose mit separater Zuleitung inkl. Geräte Einbaudose
- 1 Steckdose für Geschirrspüler mit separater Zuleitung
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Steckdose für Kühlschrank

Flur:

- 1 Kreuzschaltung (3 Schalter) mit 1 Deckenbeleuchtungsauslass
- 2 Schukosteckdosen

Dachterrasse:

- 1 Ausschaltung mit 1 Wandauslass für eine Außenleuchte
- 1 Schukosteckdose mit 1 Kontrollschalter vom Wohnzimmer für den Außenbereich

Hauseingang:

Je Hauseingang wird ein Klingeltablou mit 8 Tastern installiert. Für die neuen 4 Wohnungen werden Videosprechanlagen installiert.

Treppenhaus:

Die Wände, im neu errichteten Staffelgeschoss, erhalten ein Malerflies mit einen weißen Farbanstrich.

Die Decken, im neu errichteten Staffelgeschoss, werden glatt gespachtelt und mit einem Malervlies fachgerecht auf Stoß tapezieren. Anschließend mit einer Dispersionsfarbe deckend in weiß beschichten.

Der Fußboden, im Bereich des neu errichteten Staffelgeschosses, sowie die Treppenstufen werden mit Fliesen belegt. Die Fliesen werden an die schon vorhandenen Fliesen angepasst.

In das Dach über den Treppenhäusern wird je eine RWA-Anlage (Rauch- u. Wärmeabzugsanlage) eingebaut.

Das Vorhandene Treppengeländer muss, nur im Bereich des Staffelgeschosses, ergänzt werden.

Außenanlagen / Galabau:

Die Parkplatzanlage wird mit 2x 2 PKW Stellplätzen ergänzt.
Einbau einer ACO-Drainrinne vor den Stellplätzen mit Anschluss an eine Sickerrigole. Vorhandene Hecke an den Parkplätzen versetzen und erweitern.

Die vorhandene Zuwegung zum Wohnhaus mit ca. 10m² Pflasterung zum öffentlichen Gehweg/Straße verlängern.

Herstellung einer Stellfläche mit Pflastersteinen für Müllboxen mit ca. 14m².
Die Fläche der Müllboxen wird mit einer Hecke eingefasst.

Herstellung eines Kinderspielplatzes von ca. 48m² inkl. 2 Spielgeräten z.B. eine Wippe und eine Schaukel.

Sonstiges:

Strom wird vom Bauherren in Eigenleistung neu verlegt.
Im Kellergeschoss werden 3 Zähler im vorhandenen Disposchrank installiert.
Neben die vorhandene Zähleranlage wird ein weiterer Stromzähler installiert.

Die Rauchmelder in den Wohnungen werden von der Hausverwaltung geliefert und eingebaut.

Einbaustrahler sind wegen den Brandschutzvorschriften **nicht** möglich!

Das Mehrfamilienhaus wird im Zuge der Baumaßnahmen eingerüstet und mit zwei separaten Treppentürmen für die Montage und Demontage versehen.

Blower-Door-Test:

Vor Übergabe des Bauvorhabens wird ein sogenannter Blower-Door-Test durchgeführt, um die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle nachzuweisen.