



Baubeschreibung SB-Markt und Betreutes Wohnen

Bauherr	Dr. Karl Harms Am Bullhamm 39 26441 Jever
Baumaßnahme	Altstadtquartier Jever St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße / Kl. Wasserportstraße 26441 Jever
Bauteil:	SB-Markt und Betreutes Wohnen
Planungsstand	Entwurfsplanung 16.10.2009

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme „Altstadtquartier Jever“ entsteht zwischen der Kleinen-Wasserportstraße, der St.-Annen-Straße und der Lindenbaumstraße ein dreigeschossiger Gebäudekomplex.

Im Erdgeschoss wird ein SB-Markt mit Vorzone (Bäcker, Schlachter, usw.) angeordnet. Die Flächen in den Obergeschossen sind für Betreutes Wohnen und für eine Tagespflege vorgesehen. Es entstehen helle und lichtdurchflutete Wohnungen in unterschiedlichen Größen mit großzügigen Balkone / Loggien bzw. Wintergärten. Zusätzlich werden Flächen für Freiberufler und Praxen (Ärzte, Massage, Fußpflege, usw.) vorgehalten.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes erfolgt über drei Treppenhäuser. Zwei der Treppenhäuser sind mit behindertengerechte Aufzügen versehen.

Die PKW-Stellplätze werden auf Parkhöfe am Gebäude und auf dem Parkhof der Stadthäuser angeordnet.

Folgende Entwurfspläne M. 1:200 der Metaplan Planungsgesellschaft mbH, Jever, sind Grundlage dieser Baubeschreibung:

- Erdgeschoss	102/0065-1/02-I/09/EG	16.10.2009
- 1. Obergeschoss	102/0065-1/03-I/09/1.OG	16.10.2009
- 2. Obergeschoss	102/0065-1/04-I/09/2.OG	16.10.2009
- Staffelgeschoss	102/0065-1/05-I/09/STG	16.10.2009
- Schnitt A-A	102/0065-1/06-I/09/AA	16.10.2009
- Schnitt B-B	102/0065-1/07-I/09/BB	16.10.2009
- Schnitt C-C	102/0065-1/08-I/09/CC	16.10.2009
- Ansicht Hofseite	102/0065-1/11-I/09/S-S	25.05.2009
- Ansicht Lindenbaumstraße	102/0065-1/15-I/09/S-W	25.05.2009



1. Vorbemerkung

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise, nach den anerkannten Regeln der Baukunst und erforderlich geltenden DIN-Vorschriften und nach der VOB. Für Haftung und Gewährleistung gilt das BGB.

Die Ausführung erfolgt nach den Plänen der Metaplan Planungsgesellschaft mbH unter Berücksichtigung der statischen Berechnung, Schalungs- und Bewehrungspläne.

Das in der Bauzeichnung eingezeichnete Mobiliar ist ein Vorschlag des Planverfassers und nicht im Preis enthalten.

Der Bauherr übernimmt die Lieferung und Kosten für den Einbau der elektrischen, sanitären und sonstigen Installationen bis Fußbodenoberkante bzw. fertige Wandoberfläche einschl. sanitären Einrichtungsgegenstände sowie für die Zwischenwände und für sonstige spezifische Ausstattung mit folgender Maßgabe:

2. Erdarbeiten und Gründung

Der Mutterboden / Füllboden wird ausgehoben, seitlich gelagert und nach Beendigung der Bauarbeiten grob wieder einplaniert. Das Abfahren von überschüssigem Boden ist enthalten.

Die Fundamente werden in der erforderlichen Tiefe und Breite ausgehoben. Die so entstandenen Aushubräume werden mit Füllsand verfüllt und verdichtet. Abmessungen und Konstruktionen laut Statik und Bodengutachten.

3. Abdichtung / Feuchtigkeitsisolierung / Wärme- und Schallschutzmaßnahmen

Ausführung sämtlicher erforderlichen Abdichtungen / Feuchtigkeitsisolierungen nach den neuesten DIN-Vorschriften und einschlägigen technischen Bestimmungen.

Ausführung sämtlicher Wärme- und Schallschutzmaßnahmen nach den neuesten DIN-Vorschriften und einschlägigen technischen Bestimmungen (Energieeinsparverordnung).

4. Aufgehende Bauteile

Außenwände Erdgeschoss

47,5 cm starkes Hohl-schichtmauerwerk des Umfassungsmauerwerkes, bestehend aus einer 24 cm starken Innenschale aus Kalksandstein (KS) - Mauerwerk und einer 11,5 cm starken Außenschale aus Verblendmauerwerk, in Teilen verputzt (Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis). Die verputzten Fassadenteile erhalten einen hellen gebrochenen Anstrich.

Außenwände

42 cm starke Außenwand, bestehend aus einer 24 cm starken Innenschale aus Kalksandstein (KS) - Mauerwerk und einem 18 cm starken Wärmedämmverbundsystem (Wärmedämmung nach Wärmeschutznachweis). Die Fassaden erhalten einen hellen gebrochenen Anstrich.

Außenwände Erdgeschoss in Teilbereichen

Pfosten-Riegelfassade aus Aluminium mit Wärmeschutzverglasung, in Teilbereichen mit einer Paneel-Ausfachung, Griffe aus Edelstahl.



Innenwände

Porenbeton-Planblock- und Kalksandstein-Mauerwerk

Ausführung nach DIN 1053 und DIN 1045 sowie gemäß Statik.

Innenwände Alternativ: Leichtbauwände

Leichtbauwände als Montagewand mit beidseitiger Beplankung aus Gipskartonplatten o. glw. und einer Einlage aus Mineralwolle.

Ausführung der Leichtbauwände nach DIN 18 183

5. Decken

Sämtliche Geschosdecken in Stahlbeton unterseitig geputzt, bzw. Fertigteildecken verspachtelt.

Treppenlauf und Treppenpodeste in Stahlbeton unterseitig geputzt.

Ausführung nach DIN 1045 und gemäß Statik.

6. Abgehängte Decken

Erdgeschoss

Im Bereich der Installationsschächte und technischer Abhängungen (Abwasserleitungen) werden falls erforderlich eine Gipskarton-Montagedecke, oder gleichwertig, mit Schattenfuge, mit abgehängter Unterkonstruktion eingebaut.

Obergeschosse

Eine Gipskarton-Montagedecke mit Schattenfuge, mit abgehängter Unterkonstruktion wird bei Bedarf eingebaut.

7. Dach

Flachdach - Dachterrassen

Ausführung als Warmdach, Aufbau nach DIN 18195 und Flachdachrichtlinien. Die Abdichtung erfolgt mit Dachabdichtungsfolien. Der Dachterrassenbelag wird als Holzdeck oder aus glatten Platten nach Muster auf Stelzenlager ausgeführt.

8. Putzarbeiten

Innenputz Erdgeschoss

Gespachtelte Wände.

Innenputz Obergeschosse

Alle gemauerten Innenwände erhalten einen allseitig abgeriebenen Kalkmörtelputz (Alternativ: Gipsputz).



9. Estricharbeiten

Erdgeschoss

Einbau eines Estrichs. Die Sohle wird nach DIN abgedichtet.

Obergeschoss

Einbau von schwimmendem Estrich, 135 mm stark (Aufbau: PE-Folie, 80 mm TSD + WD, PE-Folie, 55 mm Zementestrich - Alternativ: Anhydridestrich), in allen Räumen. Mit Randstreifen

10. Treppen und Aufzüge

Stahlbetontreppen und Podestplatten

Ausführung als zweiläufige gerade Treppe mit Zwischenpodest und als zweiläufige gewinkelte Treppe mit Zwischenpodest. Tritt- und Setzstufen aus Keramikplatten.

Podest und Laufunterseite

siehe Punkt 5. Decken

Aufzüge

Personenaufzüge in Standardausführung, maschinenraumlos, barrierefrei bzw. behindertengerechte Ausführung, 1.000 kg Tragfähigkeit, 13 Personen - Hersteller: Schindler o. glw.

11. Türen

Innentüren

Innentüren mit Röhrenspankern, resopalbeschichtet, Stahlzarge mit umlaufender Dichtung, für sämtliche Räume, teilweise mit Lüftungssiebe. Drückergarnitur Edelstahl in Objekt-Qualität.

Durchgangshöhe der Innentüren 2,135 m.

Die Türen erfüllen die Vorgaben der DIN 4109.

12. Außenfenster und Türen

Fensterprofile:

Aluminiumprofile, teilweise Pfosten-Riegel-Konstruktion, farbig einbrennlackiert, (Alternativ: Kunststoff- bzw. Holzprofile).

Verglasung:

2-Scheiben Isolierglas nach EnEV. Sämtliche Fensteroliven in Edelstahl in Objekt-Qualität.

Verschattung:

Die Südseite des Gebäudes erhält eine außenseitige Verschattung.

Innenelemente - Fensterprofile:

Fensterprofile aus Aluminium, farbig, teilw. mit bauaufsichtlichen Anforderungen bezüglich des Brandschutzes (Alternativ: Kunststoff- oder Holzprofile).



Innenelemente - Verglasung:

1-Scheiben-Verglasung aus 8 mm VSG. Sämtliche Drücker in Edelstahl in Objekt-Qualität.

Ausführung sämtlicher Fensterelemente gem. DIN-Normen und Fensterbaurichtlinien des Institutes Rosenheim.

13. Fensterbänke

Außen

Sohlbankabdeckung aus Verblendsteinen, verputzt, als Rollschicht, Höhe = 11,5 cm alt. Aluminium-Fensterbänke, farbig zu den Fensterelementen passend.

Innen

Marmor, Micro-Carrara, mit gefasten und geschliffenen Kanten, Dicke = 2-3 cm (Alternativ: Holz). Vor bodentiefen Fenstern können auf Wunsch eines Mehrpreises Fensterbänke aufgesetzt werden (im Bereich der Heizkörper).

Im Bad und WC werden die Fensterbänke mit den Wandfliesen gefliest.

14.1 Fußböden / Oberbeläge im Erdgeschoss

Sämtliche Räume

Bodenfliesen: Röben Serie „Vigranit“, Farbe anthrazit Grobkorn glanzpoliert, R9, Abmessungen 20 x 20 x 1,5 cm mit passendem Sockel Röben-Riemchen-NF o. glw.

WC-Räume

Wandfliesen: ca. 20,00 € Materialpreis (incl. MwSt.).

Wandfliesen

Einbauhöhe in den WC-Räumen: 1,20 m (im Bereich der Sanitärobjekte)

Einbauhöhe im Teeküchenbereich: als Fliesenspiegel H = 60 cm

Sockel

Räume mit Keramikplatten erhalten wo es erforderlich ist, z.B. keine Wandregale, einen passenden Sockel aus Röben-Riemchen-NF o. glw.

14.2 Fußböden / Oberbeläge in den Obergeschossen

Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer, Flure, Dielen, Abstellräume, usw.

Teppichboden: ca. 30,00 EUR Materialpreis (incl. 19 % MwSt.) in Objekt-Qualität.
(Alternativ: Holzfußboden gegen Aufpreis)

Küchen und Hauswirtschaftsräume

Linoleum: ca. 25,00 EUR Materialpreis (incl. 19 % MwSt.)

WC-Räume, Bäder, usw.

Wandfliesen: ca. 45,00 EUR Materialpreis (incl. 19 % MwSt.).

Bodenfliesen: ca. 45,00 EUR Materialpreis (incl. 19 % MwSt.).



Wandfliesen

Für die Wandfliesen sind Quadrat- oder Rechteckformate in den gängigsten Größen vorgesehen. Verlegung der Fliesen im Dünnbettmörtel.

Folgende Räume werden gefliest: WC-Räume, Bäder

Einbauhöhe in den Naß- und WC-Räumen: 2,135 m.

Die Küchen und HWR erhalten einen Fliesenspiegel, Höhe = 0,60 m.

Bodenfliesen

Folgende Räume werden gefliest: WC-Räume, Bäder,

Fußleisten

Teppichkernsockelleisten, farblich passend zum Belag, mit Teppich beklebt.

Räume mit Keramikplatten erhalten einen Sockel in gleichem Material.

15.1 Malerarbeiten - Erdgeschoss

Alle Wandflächen Räume erhalten einen scheuerbeständigen, waschfesten Latex-Anstrich.

Die Gipskarton- bzw. Fermacellplatten sind zu spachteln und erhalten einen scheuerbeständigen, waschfesten Latex-Anstrich.

15.2 Malerarbeiten - Obergeschoss

Alle Wandflächen (Putz), in den WC-Räumen oberhalb der Fliesen, erhalten eine Raufasertapete, Qualität „Erfurt 52“ o. glw., mit einem scheuerbeständigen, waschfesten Anstrich

Die Gipskarton- bzw. Fermacellplatten sind zu spachteln und erhalten eine Raufasertapete, Qualität „Erfurt 52“ o. glw., mit einem scheuerbeständigen, waschfesten Anstrich

Alle Decken erhalten eine Raufasertapete, Qualität „Erfurt 52“ o. glw., mit einem scheuerbeständigen, waschfesten Anstrich.

Alle Stahl- und Zinkblechteile im Gebäude werden vorbehandelt und gestrichen.

16. Klempnerarbeiten

Die Installation beginnt ab Wasserzähler. Die davon ausgehenden Leitungen werden in den erforderlichen Größen mit Isolierungen laut DIN ausgeführt. Die Warmwasserleitungen werden vom Wärmeerzeuger aus in den erforderlichen Größen mit Isolierungen laut DIN ausgeführt.

Die Installation wird vom Bauherrn in Absprache mit dem Mieter erstellt und ausgeführt.

Regen- und Schmutzwasserleitungen, Entwässerungsschächte außerhalb des Gebäudes gehören zur Leistung. Offene Dachrinnen und Fallrohre aus Zink.

Warmwasser für die Teeküche mit elektrischem Untertischspeicher, Anschlüsse für Geschirrspülmaschine.



Sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Architektenplan - Allgemein

Jede Einheit erhält wandhängende Toiletten und Handwaschbecken aus Porzellan. Ausstattung mit Papierhalter, Reservepapierhalter und wandhängender Bürste sowie Handtuchhaken aus bruchfestem Kunststoff.

Sanitärfarbe: weiß, andere Sanitärfarben gegen Aufpreis
Armaturen: Grohe Eurodisc o. glw.
Objekte: Ideal Standard, o. glw.
Ausstattung: Hewi o. glw.

Sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Architektenplan - Wohnungen

Wandhängende WCs aus hochwertigem Sanitärporzellan. Handwaschbecken und Waschtische in optisch ansprechender Form. Dusche und Badewanne aus Kunststoff in abgestimmten Design, Duschtrennung und Drehtür aus Sicherheitsechtglas.

Armaturen und Accessoires in exklusiver Ausführung:

- Waschtische mit Einhebelmischbatterie
- Dusche mit Thermostatbatterie, Seitenbrausen und Regenbrause
- Wanne mit Thermostat, verdeckte Befüllung, versenkbare Handbrause
- Beschlagfreie Spiegel

Anschluß für Spüle, Spülmaschine, Waschmaschine.

Sanitärfarbe: weiß, andere Sanitärfarben gegen Aufpreis
Armaturen: Dornbracht o. glw.
Objekte: Duravit, o. glw.
Badewannen: Bette o. glw.

17.1 Elektroinstallation – Allgemein

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den gültigen DIN-Normen, VDE-Vorschriften der EVU/s, den TAB (technische Anschlussbedingungen). Die Installation wird vom Bauherrn in Absprache mit dem Mieter erstellt und ausgeführt (Grundlage sind die Ausführungspläne des Architekten).

Schaltermaterial: Mertens bzw. Bush-Jäger, Standard-weiß. Schaltermaterial mit Großflächenwippe und Schukosteckdosen.

Zähleranlage und Hausanschlüsse nach örtlichen Vorschriften.

Potentialausgleich an Fundamenten erstellen.

Beleuchtung der Räume und Installationen nach DIN, Verkaufsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinien für Büroräume bzw. Büroarbeit, **ohne Beleuchtungskörper**

Die Lieferung und der Einbau der erforderlichen EDV-Installation, Telefonanlage und der Beleuchtungskörper werden vom Mieter beauftragt und bezahlt.



17.2 Elektroinstallation - Wohnungen

Die gesamte Elektroinstallation entspricht den gültigen DIN-Normen, VDE-Vorschriften der EVU/s, den TAB (technische Anschlußbedingungen).

Eine Hausinstallation für Kabelfernsehen und Rundfunk ist vorgesehen. In jedem Wohnraum befinden sich eine Anschlußdose für Rundfunk und Fernsehantenne sowie ein Telefonanschluß. Anschlüsse für Waschmaschine, Trockner, E-Herd, Geschirrspüler und Kühlschrank.

Schaltermaterial: Mertens bzw. Bush-Jäger, Standard-weiß. Schaltermaterial mit Großflächenwippe und Schukosteckdosen. Unterhalb des Schalters ist eine Steckdose zu installieren.

Zähleranlage und Hausanschluss nach örtlichen Vorschriften. Potentialausgleich an Fundamentenden erstellen.

In den Außenbereichen werden zusätzlich Wandsteckdosen vorgesehen.

Zentrales Klingelsystem innerhalb der Briefkastenanlage im Eingangsbereich, incl. Gegensprechanlage.

18. Heizungsanlage und Heizungsinstallation

Im Technikraum wird ein energiesparender Brennwertkessel mit Erdgasfeuerung installiert. Die Größe der Anlage richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Nachtabsenkung. Rohre mit Wärmedämmung nach dem Energieeinspargesetz. Selbsttätig regelnde, dadurch stromsparende, Umwälzpumpe. Jede Mieteinheit erhält einen Wärmemengenzähler zur verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung, einen Raumthermostaten und ein motorbetätigtes Absperrventil. Dadurch ist eine individuelle, auf die Betriebs- bzw. Öffnungszeiten der Nutzer abgestimmte Raumtemperaturabsenkung möglich.

Es werden fertig, nach RAL, lackierte Flachheizkörper mit glatter Front, Thermostatventil und absperrbare Verschraubung und Heizkörper als verkleidete Konvektoren mit niedriger Bauhöhe vor den großen Fenster eingebaut.

Fußbodenerwärmung in den Bädern und im WC/DU über Rücklauf.

19. Schlosser- und Metallbaurbeiten

Treppen- und Galeriegeländer in Stahl. Dazu passend Wandhandlauf mit geeigneter Wandbefestigung. Handläufe in Edelstahl.

Vordächer in Stahl - Glaskonstruktion.

20. Raumentlüftung der innenliegenden Räume, WC-Räume

Die Raumentlüftung des Verkaufsraumes erfolgt über eine zentrale Lüftungsanlage nach DIN und behördlichen Auflagen.

Die Raumentlüftung der innenliegenden WC-Räume nach DIN 18 017 erfolgt über Wandeinbaulüfter, bzw. über Dachentlüftung, mit Brandschutzummantelung



19. Außenanlagen

Herstellung der Außenanlagen einschl. Pflasterung, Bepflanzung und Beleuchtung nach Architektenplan.

Herstellung der Müllbehälter und erforderlichen Fahrradständer nach Architektenplan.

20. Allgemeines und Sonstiges

Der Bauherr genehmigt nach Absprache das Anbringen entsprechender Werbe- bzw. Hinweisschilder. Die Kosten trägt der Mieter.

Technische Änderungen sind dem Bauherrn, nach Absprache mit dem Mieter, vorbehalten.

Die erforderlichen Einstellplätze werden nachgewiesen.

Dem Bauherrn obliegt die Bauleitung der o.g. Arbeiten. Übersteigen die Preise der vom Mieter gewünschten Materialien die vereinbarten Grundpreise, so trägt der Mieter die Differenz. Sollte der Mieter elektrische, sanitäre oder sonstige Spezialarmaturen wünschen, die nicht zum Standard der Sanitärausrüstung gehören, so hat er lediglich den Mehrpreis gegenüber normalerweise verwendeten Armaturen mittlerer Art und Güte zu tragen. Alle vorstehenden Markenfabrikate können durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Jever, 11.11.2009

.....
F.C. Meyer Architekt