



Baubeschreibung für die Stadthäuser

Bauherr	Dr. Karl Harms Am Bullhamm 39 26441 Jever
Baumaßnahme	Altstadtquartier Jever St.-Annen-Straße / Lindenbaumstraße 26441 Jever
Bauteil:	Stadthäuser
Planungsstand	Entwurfsplanung 16.10.2009

Im Rahmen der Gesamtbaumaßnahme „Altstadtquartier Jever“ entstehen parallel zur St.-Annen-Straße, zwischen der Lindenbaum- und Steinstraße, insgesamt 5 Stadthäuser. Auf insgesamt 3 Geschossen entstehen 17 helle und lichtdurchflutete Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe. Sämtliche Wohnungen sind nach Süden bzw. Westen ausgerichtet. Großzügige Dachterrassen und Balkone sind den Wohnungen zugeordnet. Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über zwei Treppenhäuser, die mit behindertengerechte Aufzügen versehen sind.

Im Erdgeschoss entsteht ein Parkhof mit ca. 29 PKW-Einstellplätzen. Durchgänge im Erdgeschoss stellen eine Verbindung zwischen den Straßenräumen und dem Innenhof her.

Im Kellergeschoss ist eine Tiefgarage angeordnet. Die den Wohnungen zugeordneten PKW-Einstellplätze sind hier angeordnet. Angaben sind aus der entsprechenden Baubeschreibung zu entnehmen.

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

- Kellergeschoss	102/0065-1/01-II/09/TG	16.10.2009
- Erdgeschoss	102/0065-1/02-II/09/EG	16.10.2009
- 1. Obergeschoss	102/0065-1/03-II/09/1.OG	16.10.2009
- 2. Obergeschoss	102/0065-1/04-II/09/2.OG	16.10.2009
- Staffelgeschoss	102/0065-1/05-II/09/STG	16.10.2009
- Schnitt A-A	102/0065-1/06-II/09/AA	16.10.2009
- Schnitt B-B	102/0065-1/07-II/09/BB	16.10.2009
- Schnitt C-C	102/0065-1/08-II/09/CC	16.10.2009
- Schnitt D-D	102/0065-1/09-II/09/DD	16.10.2009
- Ansicht St.-Annen-Straße	102/0065-1/11-II/09/S-N	16.10.2009
- Ansicht Lindenbaumstraße	102/0065-1/12-II/09/S-W	16.10.2009



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 den Bauzeichnungen eingezeichnete Mobiliar ist ein Vorschlag des Planverfassers und nicht im Preis enthalten.

Der Vermieter 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

Das Gebäude ruht auf einer Tiefgarage. Angaben zur Ausführung sind aus der entsprechenden Baubeschreibung zu entnehmen.

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 (Wärmeschutzverordnung und die Bestimmungen des Energieeinsparungsgesetzes).

4. Aufgehende Bauteile

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 in Teilbereichen

47,5 cm starkes Hohlschichtmauerwerk 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 Fassaden erhalten einen hellen gebrochenen Anstrich.

Außenwände in Teilbereichen

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

Innenwände

Porenbeton-Planblock- und Kalksandstein-Mauerwerk

Ausführung sämtlicher Wände 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 Geschossdecken in Stahlbeton unterseitig geputzt, bzw. Fertigteildecken verspachtelt.

Treppenlauf und Treppenpodeste in Stahlbeton unterseitig geputzt.

Ausführung nach DIN 1045 und gemäß Statik.

6. Abgehängte Decken

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

7. Dach

Satteldächer – giebel- und traufständige Ausführung zur St.-Annen-Str.

Auf den Dachkonstruktionen werden DWD-Platten, Konterlattung und Dachlattung in imprägnierter Ausführung aufgebracht.

Dacheindeckung Tondachziegeln einschl. Dachentlüftungssteine

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

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

9. Estricharbeiten

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

als zweiläufige gebogene Treppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen aus Keramikplatten.

Podest und Laufunterseite

siehe Punkt 5. Decken.

Aufzüge

Personenaufzüge in Standardausführung, maschinenraumlos, barrierefrei bzw. behindertengerechte Ausführung, Kabinengröße 1,40 x 2,00 m, Türbreite 900 mm, 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. Fenster

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.

Innen- / Lichthof

Sämtliche Wohnungen in den Stadthäusern 2-5 erhalten zur zusätzlichen Belichtung des Innenkerns einen Innen- / Lichthof. Dieser wird in den Öffnungen mit einer Pfosten-Riegel-Konstruktion aus Aluminium hergestellt.



13. Fensterbänke

Außen

Sohlbankabdeckung aus Verblendsteinen, teilweise 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. Fußböden / Oberbeläge

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, farbig passend zum Belag, mit Teppich beklebt.
Räume mit Keramikplatten erhalten einen Sockel in gleichem Material.



15. Malerarbeiten

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 Vermieter in Absprache mit dem Käufer erstellt und ausgeführt.

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

Sanitäre Einrichtungsgegenstände nach Architektenplan:

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. Elektroinstallation

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

Die Größe der Anlage richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung. Energiesparender Brennwertkessel mit Erdgasfeuerung als Zentralheizung, an den Kessel angeschlossener Warmwasserbereiter. Witterungsgeführte Vorlauftemperaturregelung mit Nachtabsenkung. Rohre mit Wärmedämmung nach dem Energieeinsparungsgesetz. Selbsttätig regelnde, dadurch Stromsparende, Umwälzpumpe. Wärmemengenzähler und Wasseruhren für jede Einheit für die Abrechnung.

Es werden fertig, nach RAL, lackierte Stahlplattenheizkörper eingebaut mit oberer und seitlicher Verkleidung. Alle Heizkörper erhalten im Vorlauf Thermostatventile mit festem Fühler. Teilweise Heizkörper als verkleidete Konvektoren mit niedriger Bauhöhe vor den großen Fenstern. Die Heizungsrohre werden nach den Vorschriften verlegt.

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

19. Schlosser- und Metallbuarbeiten

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 nach DIN 18 017 erfolgt über Wandeinbaulüfter, bzw. über Dachentlüftung, mit Brandschutzummantelung

21. Kamin-Schornstein – Extraausstattung, mit Zusatzkosten verbunden

Ein Kamin-Schornstein kann aus Fertigteilen mit entsprechendem Einsatz, Anschlussstücken, Reinigungsöffnungen und den erforderlichen Schiebern eingebaut werden. Dies ist eine Extraausstattung und mit Zusatzkosten verbunden.



22. Außenanlagen

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

Jede Wohneinheit erhält einen Garagenstellplatz in der Tiefgarage. Der genaue Standort wird im Kaufvertrag (Aufteilungsplan) festgelegt.

Herstellung der Müllbehälter und erforderlichen Fahrradständer nach Architektenplan.

23. Allgemeines und Sonstiges

Technische Änderungen sind dem Bauherrn vorbehalten.

Alle in der Baubeschreibung genannten Einzelpreise verstehen sich ohne Mehrwertsteuer.

Dem Bauherrn obliegt die Bauleitung der o.g. Arbeiten. Übersteigen die Preise der vom Käufer gewünschten Materialien die vereinbarten Grundpreise, so trägt der Käufer die Differenz. Sollte der Käufer elektrische, sanitäre oder sonstige Spezialarmaturen wünschen, die nicht zum Standard der Ausrüstung 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