

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Wir errichten ein attraktives 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit innenliegenden Einstellplätzen. Die Verarbeitung in massiver Bauweise erfolgt unter Beachtung der Anforderungen für Statik, Schall-, Wärme-, Feuchte- und Brandschutz. Der Mauerwerksbau erfolgt aus Ziegelmauerwerk, die Decken und die Treppen werden aus Stahlbeton gefertigt.

Die Wohnungen verfügen über barrierefreie Zugänge.

GRUNDLAGEN FÜR DIESE AUSFÜHRUNGEN SIND:

- Vorentwurfsplanung vom 03.03.2021
- Bauantragspläne (1-100) vom 30.07.2021
- Der Lageplan
- Behördliche Auflagen

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

UNSERE LEISTUNGEN IM EINZELNEN

BAUSTELLENEINRICHTUNG

Im Angebotspreis enthalten ist die komplette Einrichtung der Baustelle. Dazu gehören, z.B. der Bauzaun, Baustrom, Bauwasser und Bautoiletten.

ERDARBEITEN

Der bei den Aushubarbeiten anfallende Oberboden wird abgetragen und gelagert. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird der vorhandene Oberboden wieder aufgetragen und grob planiert (mit Rasenansät). Der überschüssige Bodenaushub wird abgefahren und entsorgt.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Beantragung, die Gebühren und Entgelte für die erstmaligen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze sind vom Auftraggeber (Bauherrn) zu übernehmen.

Dazu gehören Strom, Telefon, Wasser und die komplette Installation die auf dem Grundstück zur Abwasser- und Regenwasserbeseitigung (inkl. Dichtheitsprüfung), der Öffentlichen Hand errichtet wird. Das Regenwasser wird, soweit möglich, auf dem Grundstück mittels Drosselung und/oder Rigolen versickern.

UNTERGESCHOSS

Die Fundamente, die Bodenplatte, sowie die Außenwände des Untergeschosses Werden gemäß Statik aus WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) hergestellt. Die außenseitigen Untergeschosswände werden gemäß Vorgaben Energieberater gedämmt.

DECKEN UND TREPPENLÄUFE

Die Stahlbetondecken (Fertigteildecken) verfügen über glatte Unterseiten und Fugenaufteilungen. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) der Decken

Über Erdgeschoss und Obergeschoss beträgt $R'w \geq 55$ dB nach DIN 4109 Beiblatt 2.

Die Treppenläufe bestehen ebenfalls aus Stahlbeton-Fertigteilen oder alternativ in Ortbeton.

BALKONE

Die Balkone bestehen aus Fertigbetonteilen mit unbehandelter Oberfläche. Sie werden thermisch getrennt vor die Geschossdecken angehängt. Der Fußbodenbelag besteht aus Holzwerkstoff-Unterkonstruktion und Holz- oder WPC*)- oder Fliesenoberbelag auf Zementestrich. Die Balkongeländer bestehen aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion mit senkrechten Füllstäben. (Gestaltung nach Absprache). Die Terrassen im EG erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss / Außenwasserhahn mit frostsicherer Außenarmatur.

*) WPC = Wood Plastic Composit (Holz-Kunststoff-Werkstoff)

Die Entwässerung erfolgt zum Teil durch Anschluss an die Regenfallrohre des Hauses. Der Balkon erhält dann kein separates Regenfallrohr.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

DACHTERRASSE

Die Dachterrassen erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten (Farbe hellgrau) alternativ WPC-Kunststoffterrassendielen nach Bemusterung, sowie eine umlaufende massive Brüstung (Attika) mit einer terrassenseitig angebrachten Absturzsicherung aus einer feuerverzinkten Stahlkonstruktion.

Der Austritt von der Wohnung auf die Terrasse erfolgt über eine Schwelle (= überhöhte Stufe), wenn planungstechnisch möglich, bodengleicher Austritt der Terrassentürelementen.

AUSSENWÄNDE

Die Konstruktion der Außenwände erfolgt aus Ziegelmauerwerk / HLZ oder KS MW (Stärke 24,0 cm, Fabr. Schlagmann, Poroton, Unipor, Wienerberger, o. glw.) mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) gem. des Energiebedarfsausweises.

Die Fassade erhält einen Außenputz aus feiner Körnung mit Farbanstrich, sowie zwischen den Fenstern abgesetzte dunklere Farbflächen.

Farbgebung und Ausführung erfolgt gemäß Farbkonzept des Architekten, bzw. Bemusterung.

INNENWÄNDE

Die Innenwände werden ebenfalls in Kalksandsteinmauerwerk oder Ziegelmauerwerk errichtet (soweit statisch erforderlich). Die Wohnungstrennwände werden in Kalksandstein ausgeführt. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) der Wohnungstrennwände sowie die Treppenhauswände in den Wohngeschossen

beträgt $R'_{w} \geq 55$ dB nach DIN 4109 Beiblatt 2. In sämtlichen Geschossen werden Innenwandverkleidungen und oder Schächte in Trockenbau ausgeführt.

Im Kellergeschoss werden die Trennwände der Kellerabteile als KS Mauerwerk erstellt.

DACH

Flachdach mit Attika, sowie Dachterrassenbereiche ebenfalls als Flachdach aus Stahlbetonfertigteildecke mit Wärmedämmung als Gefälledämmung und Foliendichtung.

Die Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Titanzinkblech oder gleichwertig.

FENSTER- UND FENSTERTÜREN:

Wohnraumfenster

Die Kunststofffenster in allen Wohngeschossen sind innenseitig weiß, und Mit 3-fach Isolierverglasung ausgestattet. Die Öffnungsflügel erhalten Beschläge mit Einhandgriff zur Dreh-Kippfunktion. Die Stulpflügel sind mit verdeckten

Einhandgriffen für eine Drehfunktion versehen. Die Fensterprofile werden Außenseitig farblich auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt (It.

Farbkonzept / Bemusterung).

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden in Aluminium EV1 bzw. auf das Konzept der Gesamtfassade abgestimmt ausgeführt.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

Alle Wohnraumfenster mit massiver Brüstung erhalten innen eine Fensterbank aus Naturstein (Padang Cristal oder gleichwertig). Die Fensterbänke im Bad und Gäste-WC (sofern vorhanden) werden gefliest.

Kellerfenster

Die Kunststoffkellerfenster, Fabrikat MEA oder gleichwertig, sind mit Isolierverglasung ausgestattet. Die Lichtschächte sind mit einem feuerverzinkten Abdeckrost versehen. Kellerfenster der Maisonett-Wohnung im EG/UG werden mit Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

ROLLADEN

Sämtliche Fenster- und Fenstertüren erhalten Rollläden mit Kunststofflamellen oder Aluminiumlamellen, gem. Bemusterung. Ausgenommen sind die Fenster im Treppenhaus die Haustüranlage sowie sämtliche Fenster mit einer geringeren Breite als 60 cm.

ESTRICH

Alle Wohngeschosse erhalten einen schwimmenden Estrich (als Heizestrich). Im Kellergeschoss wird Zementestrich (als Verbundestrich auf Trennlage) verlegt.

BODENBELAG

Die Räume Wohnen, Küche, Schlafzimmer inkl. Ankleide, Flure und Dielen werden als Fliesen oder Vinyl nach Mustervorlage versehen.

Materialpreis

Fliesen inkl. MwSt.: € 33,00/qm

Vinyl inkl. MwSt.: € 30,00/qm

FLIESENARBEITEN

Die Bodenfliesen (Format max. 30 x 60 cm oder 60x60 cm) werden nach Mustervorlage in den Bereichen WC, Bad, Diele und Abstellraum (sofern vorhanden) rechtwinklig zur Wandfläche verlegt. Die vorgesetzten Sockelfliesen werden aus den Fliesen geschnitten (Bereich Diele und Abstellraum).

Die Wandfliesen (Format max. 30 x 60 cm oder 60x60 cm) werden bis 1,50 Meter nach Mustervorlage in Bad und WC verlegt, in Nassbereich 2,00 - 2,20 Meter hoch.

Die Außenecken werden mit einer Eckschiene aus Kunststoff versehen. Materialpreise inkl. MwSt.:

Bodenfliesen € 40,00/qm

Wandfliesen € 40,00/qm

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

OBERFLÄCHENBEHANDLUNG

Deckenbehandlung:

Die Fertigteildecken werden mit glatter Sichtbetonunterseite und Fugenaufteilung erstellt. Die Fugen der Fertigteildecken werden geschlossen. Im weiteren Keller-/ Untergeschoss bleiben die Fugen sichtbar. Stahlbeton-Decken im Staffelgeschoss und abgehängte Decken (falls vorhanden) werden gespachtelt.

Treppenbehandlung

Die Unterseiten sowie die Seitenflächen der Stahlbeton-Fertigteiltreppen sind schalungsglatt und erhalten einen weißen Anstrich. Die Dehnungsfugen werden versiegelt.

Wandbehandlung:

Die Betonwände im Kellergeschoss werden als sichtbare Betonwände, mit Fugenaufteilung bzw. schalungsrauh hergestellt.

Die gemauerten Wände im EG, 1. OG und DG sowie die Wände im Treppenhaus erhalten einen Maschinenputz mit feiner Struktur Güte Q2-Spachtelung – Q3 (Feinputz) ist als Mehrleistung möglich. Im Kellergeschoss erhalten die Wände einen Wischputz und einen Anstrich.

MALERARBEITEN

Die Decken und Wände in den Wohngeschossen werden mit waschfester umweltfreundlicher Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Im Untergeschoss werden die Wände und Decken ebenfalls weiß gestrichen.

INNENTÜREN UND ZARGEN

Die Wohnungsinnentüren, bestehend aus Umfassungszargen, Röhren-Spantürblättern und Aluminiumtürgriffen, werden nach Mustervorlage eingebaut (Laminatbeschichtung mit Rundkanten; Auswahl aus weiß, Esche weiß, Buche und Ahorn).

Die Wohnungseingangstüren bestehen aus einem kunststoff-beschichtetem Vollspanntürblatt und lackierten Zargen mit Dichtungen (dreiseitig) und

Klippexschiene als Sicherheitstür (Farbe: weiß). Diese Türen erhalten Türgriffe aus Aluminium und einen optischen Türspion. Das bewertete Schalldämmmaß (Luftschallschutz) beträgt $R'w \geq 37$ dB gem. DIN 4109 Beiblatt 2.

Die Kellergeschosstüren werden zum Teil als Metalltüren ausgeführt, (soweit erforderlich in feuerhemmender bzw. feuerbeständiger Ausführung).

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

INSTALLATION

Die Trinkwasserinstallation für kaltes und warmes Wasser erfolgt gemäß DIN 1988, die Abwasserinstallation gemäß DIN 1986 sowie die haustechnischen Anlagen nach VDI 4100 (Ausgabe 2007).

In den Wohngeschossen werden sämtliche Rohrleitungen unter Putz oder in Verkleidungen (vorgesezter Trockenbau) verlegt. Der Wasser- und

Abwasseranschluss der Küche (Raum Kochen) endet am Installationsschacht. Eine sichtbare Aufputz-Rohrleitungsverlegung erfolgt im kompletten (unbewohnten) Untergeschoss.

Der Anschluss für die Waschmaschine befindet sich in der Wohnung (Lage gem. Verkaufsplan).

Die Erdgeschosswohnungen erhalten an der Fassade je einen Kaltwasseranschluss / Außenwasserhahn mit frostsicherer Außenarmatur.

HEIZUNG / WARMWASSERVERSORGUNG

Die Wärme für die Heizverteilung und die Warmwasserversorgung wird zentral über das Fernwärmenetz bereitgestellt. Die zentrale Anlage befindet sich im Technikraum des Kellergeschosses.

Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung. Die einzelnen Räume sind über Aufputz- bzw. Unterputz-Raumthermostate individuell regelbar.

Die Kostenerfassung des Verbrauchs für Kalt- und Warmwasser erfolgt über Wasser- bzw. Wärmemengenzähler. Es werden lediglich die Vorrichtungen für die späteren Zähler vorbereitet.

SANITÄR

Die Sanitär-Porzellangegegenstände werden nach Mustervorlage (Fabr. / Forum oder gleichwertig) in der Farbe „weiß“ eingebaut. Alle Armaturen werden als Format Einhebelmischer ausgeführt und haben eine glanzverchromte Oberfläche (Fabr. /

Forum oder gleichwertig). Die Darstellung der Sanitäreinrichtung in den Plänen hat lediglich symbolischen Charakter.

Bad:

Das Bad erhält eine Badewanne 170 x 75 cm (Stahl, Fabr. Forum oder gleichwertig) mit PS-Wannenträger, ein wandhängendes WC (Tiefspüler aus Sanitärkeramik oder Kristallporzellan mit Kunststoffstuhlsitz und Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste) und einen Waschtisch mit Einhebelmischer (inklusive der gegebenenfalls notwendigen Ablagen). Alle Wohnungen erhalten, sofern im Grundriss dargestellt, zusätzlich eine geflieste, bodengleiche Dusche mit Ablauf und Duschkabine.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

Das Budget für die Badausstattung beträgt 3.300,00 € (brutto). Basis Ausstattung der Objekte ist Villeroy und Boch (Basismodell) oder glw. Markenfabrikat.

Hinweis:

In einigen Küchen, Bädern, Duscbädern und WC's können die nach VDI empfohlenen Mindestabstandsmaße zwischen den Stellflächen von Küchen- / Sanitäreinrichtungen und gegenüberliegenden Stellflächen und / oder Wänden sowie die Größe der Bewegungsflächen evtl. nicht in allen Fällen eingehalten werden.

ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation wird als Unterputzinstallation ausgeführt. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit zwei FI-Schutzschaltern sowie Sicherungsautomaten, Türöffner mit Videofunktion (Gegensprechanlage).

Die Rollläden erhalten eine elektrische Steuerung je Rollläden. Die Fußbodenheizung wird über einzelne Raumthermostate gesteuert.

Die Wohnungszähler für die Abrechnung sind im Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht. Die Steckdosen und Schalter werden im Standardprogramm vom Fabrikat Elso-Joy oder gleichwertig ausgeführt. Die Installation wird nach DIN-Vorschriften verlegt. Die Ausstattung erfolgt jedoch entsprechend nachstehender Ausstattungsliste.

Wohnungen:

Flur

- 1 Deckenbrennstelle in Wechselschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Abstellraum (soweit vorhanden)

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Küche

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 2 Einfachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Einfachsteckdose jeweils für:
Geschirrspüler, Kühlschrank, Dunstumlüfter
- 1 E-Herd-Anschluss

Wohnen / Essen

- 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Antennenleerdose mit Kabel
- 1 Daten-/Telefonleerdose mit Kabel

je Balkon / Terrasse / Dachterrasse

- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)
- 1 Einfachsteckdose mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte (von innen abschaltbar)

je Schlafzimmer

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Antennenleerdose mit Kabel
- 1 Daten-/Telefonleerdose mit Kabel

Bad

- 1 Doppelsteckdose
- 1 Wandbrennstelle mit Ausschaltung mit Kontrollleuchte
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Doppelsteckdose für Waschmaschine und Trockner

Kellerabteil

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung
- 1 Einfachsteckdose

Die Wohnungen erhalten jeweils, die erforderlichen stromnetzunabhängigen Rauchwarnmelder.

Gemeinschaftsflächen:

Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner mit Videofunktion (Fabrikat Busch Jäger oder glw.) für die Hauseingangstür.

Die Beleuchtung für das Treppenhaus und die Kellergänge werden über Bewegungsmelder geschaltet.

Die Beleuchtungskörper in allen Gemeinschaftsräumen einschließlich der Außenbeleuchtung am Hauseingang werden nach Bedarf ausgeführt.

Bau- und Leistungsbeschreibung vom 19.02.2024 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 24 Wohnungen, Heckenstr. 47 in 38226 Salzgitter-Lebenstedt

TREPPENHAUS

Haustür

Die Hauseingangstüranlage im Erdgeschoss bestehend aus einem Gehflügel sowie einer Festverglasung erfolgt in Aluminiumkonstruktion (Farbe gemäß Farbkonzept).

Die Treppenhaufenster im Staffelgeschoss werden in Kunststoff ausgeführt.

Die Hauseingangstür erhält ein Sicherheitsschloss, einen elektrischen Türöffner und einen Türgriff aus Edelstahl nach Mustervorlage.

Im Hauseingangsbereich sind auch Klingel, Lichtdrücker und die Wechselsprechanlage inkl. Videoüberwachung sowie die Briefkastenanlage vorgesehen.

Fußboden

Die Geschosspodeste und Treppenstufen erhalten einen Belag aus grauen Feinsteinzeugfliesen, einschließlich vorgesetzter Sockelfliesen. (Preis 33,00 € pro m² gem. Muster-vorlage)

Treppengeländer

Das Treppengeländer besteht aus einer Stahlkonstruktion und ist pulverbeschichtet. Eventuell erforderliche Handläufe sind aus Edelstahl. Farbe und Ausführung erfolgt gemäß Bemusterung.

Aufzug

Der Personenaufzug ist so dimensioniert, dass dieser mit dem Rollstuhl befahren werden kann (nach EN81-70 geeignet zur Aufnahme eines Rollstuhls).

GEBÄUDEREINIGUNG

Nach Abschluss der Arbeiten wird eine Grobreinigung durchgeführt.

AUSSENANLAGEN

Das Hauseingangspodest, die Wege- und EStP- / Fahrradabstellflächen werden in Pflaster bzw. Fugenpflaster nach Mustervorlage ausgeführt.

Die Einhausung des Müllplatzes gem. Muster ausgeführt. Größe und Ausführung nach Freiflächenplan.

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten einen Belag in Betonsteinplatten (Farbe hellgrau) – Größe nach Freiflächenplan.

Die Ausführung der Beschilderung, Beleuchtung, Signalanlage und Markierungen erfolgt nach den Bestimmungen.