

Inhaltsverzeichnis

1. Bauvorhaben	2
1.1 Lage	2
1.2 Bebauung	2
1.3 Erschließung	2
2. Häuser Allgemein	2
2.1 Hausanschlüsse	2
2.2 Wärmeschutz	2
2.3 Schallschutz	3
2.4 Brandschutz	3
2.5 Beschilderung	3
2.6 Einbruchschutz	3
3. Bauwerk / Bauelemente Hochbau	3
3.1 Erdarbeiten	3
3.2 Rohbau, Wände, Decken	3
3.3 Dach- und Klempnerarbeiten	4
3.4 Freibereiche	4
4. Ausstattung	4
4.1 Fenster	4
4.2 Türen	5
4.3 Böden	5
4.4 Bodenbeläge in Wohnräumen	5
4.5 Fliesenarbeiten	5
4.6 Malerarbeiten	5
4.7 Treppen	5
4.8 Ausstattung / Sanitärobjekte	6
5. Haustechnik	6
5.1 Wärmeversorgung, -verteilung / Warmwasserbereitung	6
5.2 Sanitärinstallation	6
5.3 Elektroinstallation	7
5.4 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen	7
5.5 Lüftung	8
6. Außenanlagen	8
Allgemeines	8

1. Bauvorhaben

1.1 Lage

Das Objekt entsteht in dem beliebten Stadtteil Stadtfeld Ost der Landeshauptstadt Magdeburg.

Das zentrumsnahe Grundstück mit einer Größe von circa 3.967 m² an der Kreuzung der Großen Diesdorfer Straße und der Gerhart-Hauptmann-Straße ist optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächstgelegene Straßenbahnhaltestelle ist nur ca. 50 m entfernt. Hauptbahnhof und Busbahnhof sind in ca. 800 m fußläufig oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Alte Markt, als Stadtzentrum Magdeburgs, und das Elbufer liegen nur ca. 2.000 m entfernt.

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich die Landesfrauenklinik, eine Grundschule, ein Kindergarten, eine Kinderkrippe sowie diverse Einzelhandelsbetriebe und Gastronomie. Im Umkreis von ca. 800 m liegen mehrere Grünflächen wie der Glacis Park, der Verlauf der Schrote in der parkähnlich angelegten Goethestraße und moderne Spielplätze.

1.2 Bebauung

Das vollunterkellerte, sechsgeschossige Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage wird in Massivbauweise mit einem Flachdach errichtet.

An der Front zur Großen Diesdorfer Straße wird das 5. Obergeschoss als Staffelgeschoß zurückgesetzt.

Im Kellergeschoß sind Kellerräume, Nebenräume und ein Teil der Tiefgarage vorgesehen. Der Großteil der Tiefgarage liegt im Innenhof. Die Außenfläche über der Tiefgarage wird begrünt und für Wege, Terrassen sowie Stellplätze mit Pflaster belegt.

Das Erdgeschoß wird als Gewerbefläche (Nutzung z.B. als Büro, Handelsfläche, Praxisräume) erstellt. Hofseitig sind im EG jedoch auch drei barrierefreie Wohneinheiten mit ebenerdigen Zugang möglich, die auch für Rollstuhlfahrer geeignet sind.

Jede Wohnung in den Obergeschossen erhält einen Balkon, im Staffelgeschoss des Gebäudeteils A eine Dachterrasse und im Erdgeschoss eine Terrasse.

Die oberen Geschosse werden über innenliegende Treppenhäuser und Aufzüge erschlossen.

1.3 Erschließung

Die Erschließung der vier einzelnen Hauseingänge erfolgt über die Große Diesdorfer Straße bzw. über die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Innenhof. Alle Aufzüge sind im Kellergeschoß von der Tiefgarage aus erreichbar.

Für die Wohnungen stehen Stellplätze in der Tiefgarage oder im Innenhof zur Verfügung und können separat erworben werden. Verschließbare Fahrradräume befinden sich ebenfalls im Kellergeschoss.

2. Häuser Allgemein

2.1 Hausanschlüsse

Die öffentlichen Medienanschlüsse Schmutzwasser, Wasser, Strom und Gas werden aus den öffentlichen Netzen in die Hausanschlussräume im Kellergeschoß geführt.

Von hier aus erfolgt die Versorgung der Wohnungen und Gewerbeeinheiten strangweise.

2.2 Wärmeschutz

Das Wohn- und Geschäftshaus wird nach den aktuellen Vorschriften der ENEC 2014/16 und des EEWärmeG 2011 mit seiner letzten Änderung vom 24.10.2015 ausgelegt.

Zusätzlich werden die Anforderungen an das KfW Effizienzhaus 55 erfüllt. Hierfür ist u.a. eine Photovoltaikanlage in der erforderlichen Größe samt Speicher zur Allgmeinstromversorgung vorgesehen.

Zur Erfüllung des sommerlichen Wärmeschutznachweises werden elektrisch betriebene Rollläden eingebaut.

2.3 Schallschutz

Die Anforderungen bezüglich der Luft- und Trittschalldämmung sind grundsätzlich gemäß E DIN 4109-5:2019-05 -erhöhter Schallschutz- berücksichtigt.

2.4 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten, die sich im Bereich der angrenzenden Straßen befinden, sichergestellt.

In jedem Geschoss sind zwei Rettungswege vorhanden. Der erste Rettungsweg wird über die Treppenhäuser realisiert.

Der zweite Rettungsweg wird für die Wohnungen über anleierbare Balkone und Fenster sowie über die Dachterrassen sichergestellt, die zur öffentlichen Verkehrsfläche „Große Diesdorfer Straße“ bzw. zur „Gerhart-Hauptmann-Straße“ orientiert sind. Dies führt zu keiner Beeinträchtigung für die späteren Nutzen/Eigentümer.

2.5 Beschilderung

Jeder der 4 Hauseingänge erhält eine separate Hausnummer, die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume und ggf. Stellplätze werden ebenfalls nummeriert.

2.6 Einbruchschutz

Die Hauseingangstür, Fenster und Türen im EG sowie die Wohnungseingangstüren erhalten entsprechend ihrer Größe Mehrfachverriegelungen und abschließbare Griffoliven zur Erhöhung des Einbruchschutzes.

3. Bauwerk/Bauelemente Hochbau

3.1 Erdarbeiten

Die vorhandenen Grünflächen mit Strauchwerk und sonstigen Pflanzen werden im Bereich des Baufeldes abgetragen und es wird eine Baugrube entsprechend den Vorgaben des Baugrundgutachtens erstellt.

3.2 Rohbau, Wände, Decken

Der Baugrund wird gemäß den Anforderungen der Statik unter Beachtung des Baugrundgutachtens für die Gründungsmaßnahmen vorbereitet.

Sämtliche Schmutzwasserleitungen werden an die Schmutzwasseranschlussschächte angeschlossen. Eine Entlüftung der Schmutzwasserleitungen erfolgt gemäß DIN über das Dach. Die Regenentwässerung erfolgt dezentral. Das Regenwasser wird in separaten Leitungen gesammelt und in den Grünflächen des Grundstücks über Rigolen und/oder Mulden versickert.

Ein Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl wird als Potentialausgleich nach VDE - Vorschrift in die Stahlbetonplatte bzw. Frostschürze/Fundamente eingebaut.

Die Bodenplatte und evtl. erforderliche Streifenfundamente/Frostschürzen werden gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Die Gründung erfolgt als Flächengründung mit Stahlbeton-Bodenplatte.

Tragende Außen- und Innenwände werden vorzugsweise aus Betonbauweise hergestellt.

Die Innenseiten aller Betonwände werden gespachtelt oder mit Gipsputz versehen. Im Hausanschlussraum und in den Bädern wird ein wasserabweisender Spachtel oder Putz eingebaut.

Nichttragende Innenwände werden als Trockenbaumontagewände in Stärken von 10-15 cm ausgeführt. Die Beplankung erfolgt mit zwei Lagen Gipskartonbauplatten je Seite.

Die Geschossdecken werden aus Stahlbetonhalbfertigteilen mit Aufbeton gemäß Statik hergestellt. Die Unterseite der Decken erhält in den Wohnräumen eine Spachtelung und wird mit Malerflies tapeziert.

Die horizontalen und vertikalen Isolier- und Abdichtungsmaßnahmen erfolgen gemäß DIN und der Beachtung der geltenden Fachrichtlinien.

Der Außenwandaufbau von innen nach außen wird wie folgt ausgeführt:

- Spachtelung bzw. Gipsputz (Innenputz)
- Stahlbetonhalbfertigteil mit Füllbeton (Stärke gemäß Statik)
- EPS Wärmedämmplatten (Wärmeleitgruppe WLG 035 Stärke gemäß Wärmeschutznachweis EnEV)
- Oberputz / Riemchenklinker

Das Wärmedämmverbundsystem als Fassadenbekleidung besteht aus Wärmedämmung entsprechend EnEV-Nachweis, Armierungsputz mit Gewebeeinlage und einem Oberputz. Der Oberputz wird als Edelputz in Kratzputzstruktur mit Körnung gemäß Farbkonzept des Architekten hergestellt.

Hofseitig kommt im Bereich des Sockels ein Sockelputz mit Anstrich mit einer Höhe von 30 cm über Gelände zur Ausführung.

Straßenseitig ist im gesamten Erdgeschoß und im Eckbereich der Straßenkreuzung vom Erdgeschoss bis zum 5. OG eine äußere Verkleidung mit Riemchenklinkern anstatt dem Oberputz vorgesehen.

3.3 Dach- und Klempnerarbeiten

Die Dachabdichtung besteht aus einer zweilagigen Abdichtung aus Bitumen-dichtungsbahnen oder aus einer einlagigen Kunststoffbahn. Unterhalb der Dichtungsbahnen wird auf einer Bitumen-Dampfsperrbahn eine Gefällewärmedämmung entsprechend EnEV-Nachweis eingebaut.

Die Dachentwässerung wird entsprechend der Planung über eine fachgerechte Innenentwässerung realisiert. Die Notentwässerung erfolgt über Speier. Die Attikaabdeckungen werden aus Zink- oder Aluminiumblech hergestellt.

3.4 Freibereiche

Die Balkone werden aus Stahlbeton hergestellt und erhalten aufgeständerte Beläge aus Betonwerkstein. Die Geländer aus Stabstahl erhalten einen Anstrich gem. Farbkonzept des Architekten.

Die Dachterrassen erhalten ebenfalls aufgeständerte Beläge aus Betonwerkstein.

4. Ausstattung

4.1 Fenster

In allen Geschossen werden qualitativ hochwertige Kunststofffenster und -fenstertüren mit entsprechend dem EnEV- und Schallschutznachweis geeigneten Profilen und einer 3-fach Verglasung eingebaut. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung eines durchschnittlichen U_w -Wertes der Fenster von $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$ wird sichergestellt.

Gemäß Architekturkonzept werden die Fenster zweifarbig, innen weiß und außen gem. Farbkonzept des Architekten, voraussichtlich in RAL 7016, gefertigt.

Des Weiteren sind sämtliche Fenster mit umlaufenden Profildichtungen, Dreh-/Kippbeschlägen und im EG mit Pilzkopf-Verriegelungen ausgestattet.

Alle Fenster erhalten eine außenliegende, elektrisch betriebene Rollladenanlage mit Schalter am jeweiligen Fenster.

Die Fenster erhalten im Außenbereich Fensterbänke aus Aluminium mit System-Endstücken. Im Innenbereich werden Holzwerkstofffensterbänke eingebaut.

Die Innenfensterbänke im Bad werden gefliest.

4.2 Türen

Als Hauseingangstüren kommen einflügelige, pulverbeschichtete Alu-Glas-Türelemente zum Einsatz. Es werden drei Bänder, eine einbruchhemmende 3-fach Verriegelung, PZ-Schloss sowie eine Wechselgarnitur aus Edelstahl eingebaut.

Wohnungseingangstüren werden als 1-flügelige Tür, Größe ca. 1.01 m x 2,135 m, Ausführung als dicht- und selbstschließend, einbruchhemmend, Widerstandsklasse RC2, eingebaut.

Innentüren

In allen Geschossen werden Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Holzzargen in den jeweiligen Wandstärken und Öffnungsmaßen, endlackiert in Farbe weiß, eingebaut. Die Höhe der Türen beträgt ca. 2,10 m. Türen zu fensterlosen Räumen erhalten einen Unterschnitt. Futter und Bekleidung sind mit dreiseitigem, umlaufendem Dämpfungsprofil versehen. Als Drückergarnituren werden Rosettengarnituren in Edelstahl eingebaut.

4.3 Böden

Der Estrich in den Wohnungen wird als schwimmender Heiz-Estrich mit Rand-Dämmstreifen und notwendigen Bewegungsfugen an Türen, Raum- und Heizkreistrennungen eingebaut.

4.4 Bodenbeläge in Wohnräumen

Flure, Wohn- und Schlafräume erhalten wahlweise

- einen Parkettbelag, geeignet für Fußbodenheizung aus 2-Schichtparkett in ca. 11 mm Stärke inkl. Nuttschicht gemäß Ausstattungsliste; es werden rechteckige, oben abgerundete Holz-Sockelleisten ca. 60 mm x 20 mm Farbe weiß montiert; die notwendigen Dehnungsfugen werden mit Korkstreifen ausgebildet
- einen Belag mit Bodenfliesen Format 30 cm x 60 cm mit abgerundeter Holzsockelleiste gemäß Ausstattungsliste
- einen Designbelag in Plankenform, einzeln verlegt mit Holzsockelleiste gemäß Ausstattungsliste

4.5 Fliesenarbeiten

Böden von Bädern und in Küchen (-bereichen) erhalten einen Fliesenbelag gemäß Bemusterungskatalog. Wände ohne Fliesenbelag erhalten umlaufend einen Fliesensockel.

Wandfliesen werden in den Bädern im Spritzwasserbereich (Höhe ca. 1,20 m bzw. 2,10 m im Bereich der Dusche) im Dünnbettverfahren gefliest und verfugt.

Die Treppenhäuser und zugehörigen Flure erhalten einen Belag mit Bodenfliesen.

Beachten Sie bitte: Silikonfugen sind Wartungsfugen und stellen bei Auftreten von Rissen keinen Qualitäts- bzw. Gewährleistungsmangel dar.

4.6 Malerarbeiten

Alle Decken und Wände werden mit Maler-Vliesgewebe, Struktur glatt, tapeziert und einfarbig weiß gestrichen.

Die Abstellräume erhalten einen wischfesten Farbanstrich in der Farbe weiß.

4.7 Treppen

Die Innentreppen werden entsprechend der Planung als Stahlbetontreppen hergestellt und erhalten einen Holz-Handlauf.

Tritt- und Setzstufen werden mit Fliesen belegt. Die Treppenuntersichten erhalten einen wischfesten Anstrich in der Farbe weiß.

4.8 Ausstattung/Sanitäreobjekte

Sanitäreinrichtungen:

Zum Einbau gelangen, entsprechend den Grundrissplänen, Einrichtungsgegenstände gemäß Ausstattungsliste.

Selbstverständlich sind auch andere Farben, Ausführungen oder Hersteller als Sonderleistung möglich. Die Auswahl und Gestaltung der Sanitäröbjekte erfolgt gemeinsam mit den Architekten und dem Installationsfachbetrieb, so dass individuelle Wünsche problemlos berücksichtigt werden können. Bitte wenden Sie sich vertrauensvoll an unseren Partner, Fa. Wiedemann in Burg.

5. Haustechnik

Sämtliche Leitungen und Kabel werden in Schächten hinter Vorwandinstallationen oder unter Putz verlegt.

5.1 Wärmeversorgung, -verteilung/Warmwasserbereitung

Als Wärmeübergabemedium erhalten alle Räume eine Warmwasser-Fußbodenheizung. Zum Einbau kommen hochwertige Kunststoffleitungen, die auf speziellen Trägermatten verlegt, im Estrich eingebettet werden.

Geplanter Fußbodenaufbau in den Wohngeschossen:

- Stahlbeton gemäß Statik
- EPS- Trittschalldämmung
- Fußbodenheizung Trägerplatte
- Zement-Heiz-Estrich
- Oberbelag Parkett/Fliesen/Designbelag

Die Fußbodenheizung wird mit einer elektronischen Einzelraum-Steuerung (Raumthermostate) zur individuellen Raumregelung ausgestattet. Durch die Regelung werden die Stellmotoren der Fußbodenheizung angesteuert. Die Verteilerkästen für die Stellmotoren werden an geeigneten Stellen in Unterputzausführung installiert. Die Bäder werden zusätzlich mit einem Handtuchheizkörper (Größe je nach Erfordernis der Wärmebedarfsberechnung) ausgestattet und ebenfalls über die Fußbodenheizung angesteuert.

Die Warmwasserbereitung erfolgt aus Effizienz- und Hygienegründen durch eine Frischwasserstation.

Die Wärmeerzeugungsanlage wird als bivalente Anlage errichtet. Das heißt, es wird für die Heizgrundlast eine umweltfreundliche Wärmepumpenheizung installiert und für die Spitzenlast ein Brennwertkessel eingesetzt.

5.2 Sanitärinstallation

Alle Abflussleitungen bestehen aus schallgedämmten Kunststoffrohren. Gemäß den geltenden Richtlinien erfolgt die Entlüftung der Sanitärleitungen über das Dach. Die Trinkwasserinstallation beginnt am Wasserzähler. Die Verlegung der Kalt- und Warmwasserleitungen erfolgt verdeckt liegend im Estrich/Wand zu den Objekten mit einer entsprechenden Isolierung.

Es werden Zapfstellen entsprechend der Grundrissplanung in Küche und Bad installiert.

5.3 Elektroinstallation

Die Installation erfolgt gemäß den VDE- und EVU-Vorschriften. Die Elektroinstallation beginnt ab Hausanschlusskasten. Der Zählerschrank wird an der Wand montiert und besteht aus Stahlblech. Die Absicherung der Stromkreise erfolgt durch Sicherungsautomaten.

Zum Einbau kommen reinweiße Schalter, Steckdosen und Thermostate eines Markenherstellers.

An der Haustür wird eine Video-Sprech-Anlage nach Planung des Architekten installiert. In den Wohnungen wird je eine Video-Wechsel-Sprech-Stelle montiert.

Die Treppenträume erhalten eine Taster-Schaltung mit Zeitfunktion und Ausschaltvorwarnung.

Am Hauseingang, an den Balkonen und auf der Dachterrasse werden Außenleuchten angebracht.

Die Rollläden erhalten eine Einzel-Schaltwippe im Schalterprogramm.

Für die einzelnen Wohnungen sind Elektroanschlüsse gem. Elektroplanung vorgesehen, die DIN 18015-2 findet keine Anwendung.

Folgende Anschlüsse sind, für das Beispiel einer 4-Raum-Wohnung (B.1.02), vorgesehen:

- Flur
 - 1 Leuchten Auslass, 2 Steckdosen, 1 Video-Sprech-Anlage
- Wohnen / Küche:
 - 4 Leuchten Auslässe, 15 Steckdosen, 1 Herdanschlussleitung, 2 Datenanschlussdosen, 1 Antennen/Sat Dose
- Terrasse / Balkon:
 - 1 Leuchten Auslass, 1 Steckdose
- Schlafzimmer:
 - 1 Leuchten Auslass, 4 Steckdosen, 1 Datendose, 1 Antennen/Sat Dose
- Ankleide:
 - 1 Leuchten Auslass
- WC:
 - 1 Leuchten Auslass, 1 Steckdose
- Wohnen II:
 - 1 Leuchten Auslass, 5 Steckdosen, 1 Datendose, 1 Antennen/Sat Dose
- Wohnen III:
 - 1 Leuchten Auslass, 6 Steckdosen, 1 Datendose, 1 Antennen/Sat Dose
- Bad:
 - 1 Leuchten Auslass + Anschluss Spiegelschrank, 2 Steckdosen, 2 Steckdosen WM + TR (separat)
- Abstellraum:
 - 1 Leuchten Auslass, 2 Steckdosen WM + TR (separat), 2 Steckdosen

5.4 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Es werden „IP-basierte“ Anschlüsse an das Netz eines örtlichen Anbieters für Fernsehen, Telefonieren und Surfen genutzt.

Im Abstellraum als zentraler Punkt jeder Wohnung wird ein Übergabepunkt eines Netzbetreibers zum Anschluss der Wohnung an den Hausanschluss erstellt.

Innerhalb der Wohnungen erfolgt die Versorgung mittels eines CAT7-Netzes, welches auf einer Seite mittels einer CAT7-Dose und auf der anderen Seite mittels eines Patchpanel abgeschlossen ist. Die Verbindung zwischen Aktivkomponenten (z.B. Kundenrouter, Kundenswitch) und Patchpanel erfolgt kundenseits.

In jedem Zimmer, außer in den Abstellräumen und den Bädern, wird jeweils eine Datendoppeldose (RJ45) für den Anschluss eines Media Receivers bzw. PC installiert.

5.5 Lüftung

Alle innenliegenden Bäder werden automatisch entlüftet.

6. Außenanlagen

Die Zuwegungen im Hof erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten. Straßenseitig wird das Bestandspflaster angearbeitet. Flächen vor den Gewerbeeinheiten in der Gerhart- Hauptmann-Straße erhalten ebenfalls Betonsteinplatten oder Pflaster.

Die Zufahrt auf den Hof und in die Tiefgarage sowie die Stellplätze werden gepflastert.

Auf dem Dach der Tiefgarage werden die Außenstellplätze und die etwaigen Terrassen für die Wohnungen im Erdgeschoß angeordnet. Im südlichen Teil des Grundstücks bleiben die Bestandsbäume der Lindenallee erhalten.

Auf der Rasenfläche zwischen Tiefgarage und Lindenallee werden Spielgeräte in die Grünanlage integriert.

Alle weiteren Hofflächen werden mit Sträuchern, Stauden und Rasenflächen begrünt.

Allgemeines

Das Bauvorhaben wird nach einer Baufeinreinigung übergeben. Es erfolgt eine förmliche Abnahme mit Abnahmeprotokoll.

Die Ausführungen sämtlicher Bauleistungen werden nach den zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Baukunst und Technik sowie auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden DIN-Normen und gesetzlichen Bestimmungen ausgeführt.

Abweichungen und Änderungen gegenüber in dieser Baubeschreibung enthaltenen Leistungen des Verkäufers sind gestattet, sofern sie durch behördliche Auflagen verlangt werden oder diese aus technischen Gründen von ihr für erforderlich gehalten werden und eine Wertminderung der zu erbringenden Leistungen nicht besteht.

Sollte sich im Verlauf der Baumaßnahme herausstellen, dass neben dem dargestellten Leistungsumfang weitere Leistungen zu erbringen sind, werden diese in mittlerer Art und Güte vom Verkäufer in der Weise erbracht, wie sie technisch und zum beabsichtigten Gebrauch des Objektes erforderlich sind.

Die in den Bauplänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit und gehören nicht zum Leistungsumfang. Nur die in der Baubeschreibung aufgeführten Leistungen und Einrichtungsgegenstände/Sanitärobjekte sind Bestandteil des Hauses, wobei sich ggf. Änderungen aufgrund von Einzelwünschen ergeben können.

Bei den Möblierungsgegenständen sind die bauphysikalischen Erfordernisse nicht berücksichtigt.

Diese Baubeschreibung ist vorrangig der zeichnerischen Planunterlagen.

Während der Phase der Bauaustrocknung ist für eine ausreichende Lüftung zu sorgen, da unter ungünstigen Umständen u. a. Kondenswasserbildung auftreten könnte. Spannungsrisse des Baukörpers, die sich zwischen unterschiedlichen Materialien während der Austrocknungsphase bilden können, stellen keinen Mangel dar. Für Einbauten (z.B. Einbauküche, Einbaumöbel etc.) sind sämtliche Maße vor Ort nach Fertigstellung des Gebäudes aufzumessen und/oder zu prüfen.