

BAUBESCHREIBUNG

Waldeckstraße 19

Akteure:

Grundstückseigentümer/Bauträger:

Wohnbau GmbH Göppingen
Das Kommunale Wohnungsunternehmen
Grabenstraße 42
73033 Göppingen



Elektro:

Elektroplan Ingenieur GmbH
Stuttgarter Straße 50
73033 Göppingen



Planung:

Gaus & Knödler Architekten Partnerschaft mbB
Stuttgarter Straße 50
73033 Göppingen



Statik/Tragwerksplanung:

c. hagedorn Ingenieure
Planungsbüro für Bauwesen GmbH
Schützenstraße 14
73033 Göppingen



Haustechnik/Energieversorgung:

Planungsgruppe
U. Schmid GmbH
Lorcher Straße 49
73033 Göppingen



Energiesachverständiger:

c. hagedorn Ingenieure
Planungsbüro für Bauwesen GmbH
Schützenstraße 14
73033 Göppingen



Das Wohngebäude wird als Mietwohnungsbau mit besonderen energetischen Ansprüchen konzipiert. Das Gebäude unterschreitet die Werte der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 sehr deutlich und erfüllt die Voraussetzungen als KfW-55-Effizienzhaus entsprechend den Anforderungen, Stand 01.01.2016. Es werden entsprechend hohe Standards im Bereich Gebäudehüllen und Gebäudetechnik umgesetzt.

Die Wohnungen sind an das Treppenhaus schwellenfrei angebunden. Im Treppenhaus steht ein moderner Aufzug bereit.

1. Hausanschlüsse

Abwasserkanal	entsprechend der örtlichen Gegebenheiten vom Gebäude bis zum öffentlichen Kanal, einschl. erforderlicher Kontrollschächte.
Gas-/ Wasseranschluss	vom öffentlichen Netz über die Verteilungsstelle bis in den Hausanschlussraum, einschl. Gas-/Wasserzähler.
Stromanschluss	als Hauptverteilungsnetz zur Gebäudeverteilung, einschl. Stromzähler.

2. Rohbau

Umfassungswände	im Untergeschoss gegen das Erdreich in Stahlbeton (nach Angaben des Statikers). Die Kellerwände gegen das Erdreich erhalten eine Wärmedämmung entsprechend den Angaben des Energiesachverständigen. Alle verputzten Umfassungswände entsprechend der Beanspruchung als Stahlbeton- oder Kalksandsteinwände mit Wärmedämmverbundsystem nach den Berechnungen des Energieverständigen.
Innenwände	Tragende Wände, Treppenhauswände nach den statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen, aus Kalksandstein-Mauerwerk mit erhöhter Materialdichte oder in Beton. Nichttragende Zwischenwände in den Wohnungen als Trockenbauwände, 2-lagig beplankt. Im UG tragende Wände aus Stahlbeton und Kalksandstein mit Anstrich, sonstige Wände als Leichtmetalltrennwände.
Bodenplatte/Decken	Untergeschossboden in Stahlbeton, Stahlbetonmassivdecken, Stärke und Bewehrung nach statischen Erfordernissen, die Kellerdecke und UG-Boden im Treppenhausbereich erhalten zusätzlich auf der Unterseite eine Wärmedämmung entsprechend Angaben des Energiesachverständigen.
Stahlbetonteile	Stützen, Unterzüge, Treppenläufe und -podeste, Aufzugsschacht sowie Balkone/Loggien aus Stahlbeton entsprechend statischer Erfordernisse.
Kanalisation	Abflussleitungen für Schmutz- und Regenwasser in den notwendigen Dimensionen. Kontrollschächte mit Reinigungsöffnungen. Ringdrainage im Kiesbett mit Filtervliesabdeckung. Rückstauenebene (auf Straße) liegt unter zu sichernde Ebene UG.
Isolierung gegen Feuchtigkeit	Bitumen-Dickbeschichtung auf UG-Wänden und Fundamentabsätzen gegen Erdreich. Schutz der Beschichtung gegen mechanische Beschädigung.
Erdarbeiten	Aushub der Baugrube, einschl. Abfuhr und Entsorgung des übrigen Aushubmaterials. Verfüllen und lagenweise Verdichtung der Arbeitsräume mit geeignetem Aushubmaterial bzw. mit natürlichem Schottermaterial (z.B. Siebschutz u.ä. oder Kies-Sand-Gemisch).

3. Dächer

Dach	Flachdach gedämmt mit Bitumenabdichtung 2-lagig, extensiv begrünt.
Balkone	mit 2-lagiger Bitumenabdichtung.
Flaschnerarbeiten	in Titanzink (Attika Dachverwahrungen, Regenrinnen/-rohre).

4. Sanitärinstallation

Ausstattung	Sanitärausstattung in Bad und WC, wie in den Grundrissen dargestellt, in der Farbe Weiß, Armaturen als Wasserspararmaturen, WC-Spülungen mit Zwei-Mengen-Spülung. Unterputzspülkasten, Druckplatte weiß und Papierhalter.
Bad / WC	<p>Duschanlage: Duschen mit Bodeneinlauf, abgedichtet und bodenbündig gefliest, Einhandhebelmischer, in Aufputz-Ausführung, mit Wandstange, Handbrause und Brauseschlauch. Wände im Duschbereich raumhoch gefliest. Zugang Duschbereich abgetrennt mit feststehender Glaswand.</p> <p>Waschtisanlage: Waschtisch für Wandmontage aus Kristallkeramik, Größe ca. 60 x 48 cm, Zugknopf-Ablaufgarnitur, mit Einhandhebelmischer, Eckventilen, Handtuchhalter alt. Handtuchstange, Spiegel 60 x 50 cm.</p> <p>Toilettenanlage: Tiefspül-WC, wandhängend aus Kristallkeramik, mit Unterputz-Spülkasten, Kunststoffstoffsitz mit Deckel, WC-Papierhalter.</p> <p>Beheizung: Handtuchheizkörper zur Unterstützung der Fußbodenheizung in Heizkreis eingebunden.</p> <p>WM-Anschluss im UG.</p>
Küche	Kalt- und Warmwasser- sowie Abwasseranschluss für die Spüle, Spülmaschinenanschluss mit Kaltwasser.
Leitungen	<p>Abwasserleitungen aus Kunststoffrohren, z.B. Geberit dB 20 – Rohren, bemessen nach DIN 1986 und Schallschutz nach DIN 4109. Hauswasseranschlussraum mit Zähler und Filter im Untergeschoss. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral im Technikraum des Untergeschosses über eine Frischwasserstation.</p> <p>Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kupfer-, Kunststoff- oder Kunststoffverbundrohren, bemessen nach DIN 1988. Zirkulationsleitungen bis zum Wohnungsanschluss bzw. bis vor die WW-Zähler.</p>

Rohrleitungen nach EnEV wärmegeklämt. Warmwasserversorgung für Küche, Bad und WC. Im Bereich der Küchenspüle teilweise Aufputz Installation.

Installationswände als Zwischenwände oder Vorwände als Systemwände (GIS o. glw.), befliesbar.

Verbrauchsmessung

Verbrauchsmessung mittels Kalt- und Warmwasser-Unterputzuhren in jeder Wohnung.

Heizwärme: Messstelle im Heizkreisverteiler für evtl. Einbau eines WMZ vorgesehen.

Sonstiges

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im UG.

5. Elektroinstallation

Allgemein

Die Installation der Elektroanlagen wird nach den Vorschriften der DIN/VDE ausgeführt. Die Ausstattung mit Brennstellen und Steckdosen entspricht dem heutigen Wohnkomfort. Das Elektroprogramm wird als weißes Großflächenprogramm montiert. Fabrikat JUNG AS 500 oder gleichwertig.

Entsprechend den unterschiedlichen Grundrissen sind Abweichungen zu nachfolgend beschriebener Elektroinstallation und Ausstattung möglich. In den Nebenräumen UG und den Abstellräumen im UG, Lager und Technikräumen als Aufputz Montage. Fabrikat JUNG WG800.

Hausanschlussraum / Hauptverteilung

Elektro-Hausanschluss und Standort der Zäblerschränke erfolgen nach den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Hausanschlusskasten für Strom, Tel/Internet und Breitband.

Zählerplätze mit allgemein Zählung auch für Aufzüge Tiefgaragen und allgemein genutzter Bereiche.

1 Handwerkersteckdose befindet sich allgemein zugänglich im Verteilerraum. Zusätzliches Leerrohr mit Cat7 Leitung vom Zählerplatz zu jeder Unterverteilung.

Briefkastenanlage / Klingelanlage

Die Briefkastenanlage befindet sich am Hauseingang mit Gegensprechanlage, Klingeln und elektrischem Türöffner.

Klingeldrücker für jede Einheit an Haustür und Wohnungseingangstür. Videosprechanlage als Wandapparat im Flur der Wohnungen mit Türöffner-Taste.

Telefon / Internet

Leerrohr mit eingezogener Leitung und TAE-Anschlussdose in Diele, ggf. im Wohnzimmer. Schlafzimmer und Zimmer Leerrohr und Kabel in Leer-Dose.

Die Anschlussgebühren trägt der Mieter.

Telefonleitung im Stern im Rohr in jeder Wohnung.

Antennenanlage Leerrohr mit eingezogener Leitung und Anschlussdose im Wohnzimmer, Schlafzimmer und Zimmer.

Antennenleitung im Stern im Rohr in jeder Wohnung. Die Anschlusskosten und monatlichen Gebühren für das Breitbandkabel trägt der Mieter.

5.1 Wohnungen

Allgemein Entsprechend den unterschiedlichen Grundrissen sind Abweichungen zu nachfolgend beschriebener Elektroinstallation und Ausstattung möglich. Außenliegende Jalousien / Rollläden elektrisch betrieben. 1 Auf- / Ab Schalter je elektr. bedienbarer Rollläden / Jalousie jeweils am Zugang zum Raum neben oder unter den weiteren Schaltern. Steckdosen soweit nicht anders angegeben auf h: 0,3 m installiert.

Leuchten in der gesamten Wohnung werden durch Mieter besorgt, außer der Balkonleuchte.

In den Schlafräumen wird jeweils ein batteriebetriebener Rauchmelder installiert. Ebenso in den Fluren bzw. nach den Eingangstüren im Flurbereich. Ausstattung durch WGG, nicht Mieter und nicht Elektriker. Innenliegende Bäder / WC mit Abluftanlagen.

Flur 1 – 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung
1 Telefonsteckdose (Anrufbeantworter, Fax, o.ä.)
1 Steckdose allgemein
1 Gegensprechapparat mit Türöffner

Bad 1 Wandauslass über Waschbecken, schaltbar an der Türe, h: 1,8m
1 Deckenbrennstelle, schaltbar an der Türe
1 Doppelsteckdose, Waschbecken auf h: 1,20 m

WC 1 Deckenbrennstelle, schaltbar an der Türe
1 Steckdose an der Türe

Küche 1 Deckenbrennstelle, mit Ausschalter an der Türe
1 Doppelsteckdose, Arbeitsbereich, h: 1,15 m
1 Steckdose für den Kühlschrank; h: 0,60 m
1 Herdanschluss
1 Steckdose für Dunstabzugshaube
1 Steckdose für Spülmaschine

**Wohn-/
Esszimmer** 2 Deckenbrennstellen, je Bereich mit Wechsel- / Ausschaltung
1 Steckdose Eingang
2 Doppelsteckdosen bei Antenne / TV / Radio
1 Antennensteckdose / TV / Radio
1 Telefonleerdose
1 Steckdose Telefon
1 Doppelsteckdose Essen
2 Doppelsteckdosen Wohnen

Schlafzimmer	<p>1 Deckenbrennstelle, Kreuzschaltung 1 Schalter an der Türe, 2 Schalter am Bett 2 Doppelsteckdosen je Bettseite, h: 0,60 m 2 Doppelsteckdosen 1 Antennensteckdose / TV / Radio 1 Telefonanschluss (Leerrohr)</p>
Zimmer	<p>1 Deckenbrennstelle, mit Ausschalter an der Türe 1 Steckdose Bett / Eingang 1 Dreifachsteckdose (Tel. / TV / PC)</p> <p>1 Antennensteckdose TV / Radio 1 Telefonanschluss (Leerrohr) 1 Steckdose im Raum</p>
Balkon / Terrasse	<p>1 Steckdose mit Klappdeckel, schaltbar im EG innen am Ausgang zur Terrasse mit Kontrolleuchte. 1 Wandbrennstelle einschl. Leuchte, schaltbar innen am Ausgang zur Terrasse / Balkon mit Kontrolleuchte Zuleitung auf den jeweiligen Wohnungszähler.</p>
Abstellraum in der Wohnung	<p>1 Deckenbrennstelle, mit Ausschalter an der Türe 1 Steckdose unter Schalter an der Türe</p> <p>Zuleitung auf den jeweiligen Wohnungszähler.</p>
Abstellraum, Keller und außerhalb der Wohnung	<p>1 Deckenbrennstelle als Schiffsarmatur 1 Steckdose unter Schalter an der Türe Zuleitung auf den jeweiligen Wohnungszähler.</p>
<u>5.2 Allgemeinbereiche</u>	
Hauseingang	<p>1 Wandleuchte mit Bewegungsmelder. Alternativ LED Leuchte über Astro-Uhr (Bei Gebäuden direkt an der Straße).</p>
Treppenhaus	<p>Je Geschosspodest mit Brennstellen als Decken- / oder Wandleuchte und Schaltautomatik mit Bewegungsmelder. RWA bei Bedarf entsprechend Baugenehmigung.</p>
Aufzüge	<p>Angaben durch Aufzugsfirma.</p>
Flure	<p>In Fluren sind Deckenbrennstellen mit Schaltautomatik Anzahl nach Bedarf zu installieren.</p>
Waschräume	<p>Der Wasch-/Trockenraum befindet sich in den Nebenräumen im UG. 1 Steckdose abschließbar für WM je Einheit 1 Steckdose abschließbar für Kondens-Trockner je Einheit. Zuleitung auf den jeweiligen Wohnungszähler.</p>
Heizungs-/ Technikräume	<p>1 Deckenbrennstelle als LED Steckdosen nach Angabe HLS 1 Steckdose frei in Technikräumen für allgemeine Nutzung.</p>

Müllräume	In Müllräumen, Fahrradstellplätzen Wand- / Deckenbrennstellen nach Bedarf.
Tiefgarage	Die Tiefgarage erhält nach GaVo eine Beleuchtung am Zugang von mindestens 300 lx sowie im Inneren der Tiefgarage von mindestens 20 lx. Jeder Stellplatz erhält eine abschließbare Steckdose. Diese läuft auf den Wohnungszähler (230 V/16 A).
Außenmontage	Für die Montage von Leuchten und Steckdosen im Außenbereich mit Wärme-Dämm-Verbundsystem sind Wandschalter in der Dämmung vorzusehen.

6. Heizung / WW-Versorgung

Die Wärme- und Warmwassererzeugung erfolgt im Technikraum entsprechend den Vorgaben des Energiesachverständigen.
In den Wohnungen werden Warmwasser-Fußbodenheizungen installiert. Die Fußbodenheizung erhält eine Einzelraumregelung. Im Bad zusätzlicher Heizkörper in Fußbodenheizkreislauf eingebunden.
Das Untergeschoss wird nicht beheizt, mit Ausnahme des Wasch- und Trockenraumes.

7. Lüftungsanlage

Mechanische Abluftanlage bei innen liegenden WCs und Bädern nach DIN 18017.

8. Personenaufzug

8-Personen-Aufzug mit rollstuhlgeeigneter Größe, elektromechanisch betrieben, mit ca. 630 kg Tragkraft. Je eine Stockwerkshaltestelle vom Untergeschoss bis zum obersten Geschoss. Kabinengröße ca. 1,10 x 1,40 m.

Kabine mit Spiegel an der Rückwand, Bedientableau, Handlauf und Innentüren in Edelstahl, Boden zum Treppenhausbelag passend in Granit/Werkstein/Fliesen.

9. Fenster

Rahmen und Verglasung	Hochwertige Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzglas, Uw-Wert = 0,9 W/m ² K mit „warmer Kante“, Rahmen weiß mit hochwertigem Mehrkammerprofil als Dreh- bzw. Kippflügel bzw. als Festverglasung.
Beschläge	Fensterbeschläge aus Aluminium, F1 eloxiert, Einhandbedienung.
Fensterbänke	Außenfensterbänke aus Aluminium, Innenfensterbänke aus Naturstein oder Werkstein.

10. Sonnenschutz

Rollläden / Jalousien Sämtliche Fensterelemente werden mit elektrischen Rollläden/Jalousien ausgestattet, bedienbar über Taster. Erdgeschoss mit Rollläden, 1. + 2. OG mit Jalousien.

11. Haustüranlage

Hauseingangstür Hauseingangstür in Glas/Aluminiumkonstruktion mit Verglasung (U-Wert gem. Vorgaben des Energiesachverständigen), Sicherheitsglas, Schloss mit Profilzylinder (Schließanlage), innen Rosetten-Türdrücker-Garnitur in Edelstahl, außen Griffstange in Edelstahl, elektrischer Türöffner, Türschließer mit 90°-Feststellung.

Briefkastenanlage Briefkastenanlage, z. B. Fabrikat Renz oder gleichwertig, mit Klingeln und Gegensprechanlage, mit Videoüberwachung, in die Haustüranlage eingebaut. Briefkastengröße: 370 x 270 x 165 mm, Klappe; h: 50 mm (Zeitungs-klappe).

Vordach Überbauter Zugang.

Schließanlage Zentralschließanlage für Haustür, Abstell- und Nebenraamtüren, Garagen usw. gleichschließend pro Wohneinheit (4 Schlüssel je Wohnung); 5 x Schlüssel für HM, Handwerker.

12. Türen

Wohnungseingangstüren Wohnungseingangstüren, einbruchhemmend, als Schallschutztüren, entspr. den Anforderungen, mit Spion und Edelstahl-Sicherheitsbeschlag sowie Profilzylinder zur Schließanlage passend mit 3-fach-Schließung, CPL-Oberflächen, weiß.

Zimmertüren Röhrenspankern Zimmertüren samt Futter und Bekleidung, weiß beschichtet, mit 3-seitiger Falzdichtung und Beschlägen, mit Rundrosetten. Türgriff: Design Gehrungsform, CPL-Oberflächen, weiß.

Kellertüren und Abtrennungen In den Kellerräumen im Untergeschoss Abtrennungen und Türen aus verzinkten Stahlblechlamellen mit Schwenkriegelschloss und Profilzylinder, passend zur Schließanlage. Die Abtrennungen dürfen wegen der notwendigen Lüftung nicht verkleidet werden.

Untergeschosstüren Brandschutztüren im Untergeschoss mit Farbanstrich, mit Obertürschließer, restliche Türen in Leichtmetall-Ausführung.

13. Geländer und Handläufe, Balkone

Treppengeländer	Treppengeländer in Stahlkonstruktion mit Farbanstrich.
Handläufe	Metallhandlauf im Treppenhaus.
Balkonüberdachung	Oberste Balkone mit Glasüberdachung.
Außengeländer	Außengeländer feuerverzinkt.

14. Fassaden

Außenputz	Außenputz WDVS aus Mineralwolle auf Mauerwerk/Stahlbeton, Oberputz Körnung 3 mm. 2-facher Anstrich, diffusionsoffen auf Silikonharzbasis, fungizid und algizid eingestellt.
------------------	---

15. Bodenaufbau / Estrich

In den Wohngeschossen schwimmender Calciumsulfat-Fließestrich als Heizestrich auf Dämmschicht, 2-lagig, mit Trittschall nach DIN und Wärmedämmplatten entsprechend den Angaben des Energiesachverständigen.

Im Untergeschoss Nutzestrich mit Betonfarbe gestrichen.

16. Oberflächenbeläge

Allgemein	<u>Innenputz:</u> Gipsputz auf Massivwänden. Stoßfugen der Fertigteildeckenplatten gespachtelt. <u>Fliesen:</u> Fliesenformate: Wände und Böden 20/20 cm bis 30/60 cm. Bodengleiche Dusche mit rutschhemmenden Fliesen, Format 10/10 cm, im Gefälle verlegt, mit Abdichtung und Bodeneinlauf. <u>Bodenbelag:</u> Parkett mit passenden Sockelleisten
Gesamte Wohnung (außer Bad)	Bodenbelag: wie oben beschrieben. Wandflächen: Raufaser mit hellem Anstrich. Decken: Raufaser mit hellem Anstrich.
Bad / WC	Boden: gefliest Wände: Im Duschbereich raumhoch und im Bereich WB und WC ca. 1,20 m hoch gefliest. Restl. Wandflächen: Raufaser mit weißem Anstrich. Boden: gefliest, im Bereich der Dusche im Gefälle verlegt. Decke: Raufaser mit hellem Anstrich.

Balkone	Bitumenabdichtung, Betonplatten 40 x 40 auf Stelzlagern Deckenuntersicht, gespachtelt, mit Anstrich.
Treppenhaus	Bodenbelag: Werkstein auf Treppenläufen und Treppenpodesten, einschl. passender Sockelplatten im Bereich der Podeste. Wandflächen: Kunstharzreibeputz in heller Tönung. Decke und Untersicht der Treppenläufe und Treppenpodeste: gespachtelt, heller Dispersionsfarbanstrich.
Keller- und Technikräume sowie Wasch- und Trockenraum	Bodenbelag: Betonboden mit Nutzestrich. Oberfläche mit Farbanstrich. Wand- und Deckenflächen: Heller Dispersionsfarbanstrich.

17. Endreinigung

Die Wohnungen sowie sämtliche Allgemeinbereiche werden vor der Übergabe einmalig komplett gereinigt. Die übrige Feinreinigung erfolgt durch die Bewohner, bzw. Reinigungsfirma für Allgemeinräume (Bewirtschaftung).

18. Außenanlagen

Gestaltung des Zugangs zum Hauseingang, des Garagenbereichs sowie von Fahrrad/Müll mit Betonpflaster. Herstellung von Rasenflächen, Pflanzflächen usw. entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und Anforderungen.

Stand: Mai 2019