

Baubeschreibung

Bauvorhaben: **Neubau von 6 Stadthäusern und 6 PKW-Stellplätzen**

Bauort: Gustav-Adolf-Straße 88
13086 Berlin-Weißensee

Bauherr: **1. ZS Grundstücksgesellschaft UG
(haftungsbeschränkt)**
Humboldtstraße 17
14193 Berlin-Grunewald

Planung: klare-architektur GmbH
Ruppiner Chaussee 151
13503 Berlin-Reinickendorf
Tel.: 030 - 4311004
Fax: 030 - 4317082
E-Mail: ok@klare-architektur.de

Umfang: 13 Seiten Baubeschreibung

Erstellt am 18.10.2017

INHALTSVERZEICHNIS

Projektbeschreibung	3
Erschließung und Nutzung	3
Normen und Richtlinien	3
1. Konstruktion	3
1.1. Gründung	3
1.2. Außenwände, Fassaden	4
1.3. Tragende Wände	4
1.4. Nicht tragende Wände	4
1.5. Decken und Böden	4
1.6. Treppen	4
1.7. Dachkonstruktion	4
1.8. Klempnerarbeiten, Regenfallrohre	5
1.9. Terrassen	5
1.10. Brandschutz	5
1.11. Schallschutz	5
1.12. Standsicherheit	5
2. Innenausbau und Ausstattung	5
2.1. Trockenbauarbeiten	5
2.2. Innenputzarbeiten	6
2.3. Malerarbeiten	6
2.4. Estricharbeiten	6
2.5. Fliesenarbeiten	6
2.6. Parkettarbeiten	6
2.7. Fenster, Fensterbänke und Beschläge	7
2.8. Sonnenschutz	7
2.9. Türen und Beschläge	7
2.10. Schlosserarbeiten	8
2.11. Briefkasten- und Klingelanlage	8
2.12. Treppen	8
2.13. Sanitäre Einrichtungen	8
3. Technische Anlagen	8
3.1. Öffentliche Erschließung	8
3.2. Wärmeversorgungsanlagen, Heizung	8
3.3. Sanitärinstallationen (Schmutzwasser)	9
3.4. Wasserversorgungsanlage (Trinkwasser)	9
3.5. Entlüftung	9
3.6. Elektroinstallationen, Elektroausstattung	10
3.7. Niederspannungsanlagen	11
3.8. Beleuchtungsanlagen	11
3.9. Blitzschutz- und Erdungsanlagen	11
3.10. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	11
3.11. Fernseh- und Antennenanlagen	11
3.12. Übertragungsnetze, Telekommunikation- und Datennetz	11
4. Außenanlagen	11
4.1. Eingangsbereich	12
4.2. Terrassen/Balkone	12
4.3. Einfriedungen	12
4.4. Fahrradstellplätze	12
4.5. PKW-Stellplätze	12
4.6. Abfallentsorgung	12
Impressum	13

Projektbeschreibung

Das ehemalige Bahngrundstück mit der Flurstücknummer 314 liegt an der Gustav-Adolf-Straße im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee in 13086 Berlin.

Das Entwurfsmotiv wurde von der ursprünglichen Nutzung des Areals als Industriebahnstrecke angeregt. Die Aneinanderreihung der 6 Reihenhäuser auf dem langgestreckten Grundstück erinnert an einen Güterzug und berücksichtigt gleichzeitig die vorhandene, sehr heterogene Bebauungsstruktur der näheren Umgebung.

Die geplanten 6 Reihenhäuser entsprechen einerseits maßstäblich der kleinteiligen Bebauung entlang der Straße 245 und stellen andererseits, durch ihre Dreigeschossigkeit und Gliederung in zwei Blöcken, auch einen Bezug zu den größeren Einheiten in der Nachbarschaft her. Der Entwurf setzt die Ergebnisse der Bauvoranfrage um und berücksichtigt die mit der Stadtplanung erörterten Parameter zur Bebauung dieses Grundstücks.

Auf dem Grundstück sollen insgesamt 6 Reihenhäuser errichtet werden. Es werden 2 Gruppen mit jeweils 3 Gebäuden gebildet, um das Projekt städtebaulich zu strukturieren. Jedes Gebäude stellt eine Nutzungseinheit dar und verfügt über 3 Vollgeschosse. Die Häuser werden teilunterkellert und jeweils mit Gebäudeabschlusswänden voneinander getrennt. Sie sind damit in die Gebäudeklasse 2 einzuordnen. Jedes Haus erhält einen eigenen Patio auf der Südseite.

Erschließung und Nutzung

Auf dem langgestreckten Grundstück entsteht durch die Anordnung der Gebäude ein ca. 3,2 Meter breiter Wohnweg, der der Erschließung der einzelnen Wohnhäuser sowie der PKW-Stellplätze im hinteren Grundstücksteil dient. Der kleine Platz zwischen den Blöcken gliedert die Anlage und kann z.B. als Fahrradstellplatz genutzt werden.

Dem Wohnweg korrespondiert ein Grünstreifen auf der Südseite der Häuser, in dem Patios für jede Nutzungseinheit angeordnet sind. Bei den vier Seitengebäuden erweitern sich diese Patios jeweils um die Gebäudeecke, um einen größeren Grünflächenanteil auf dem Grundstück zu erreichen.

Es ist geplant, jedem Haus ein eigenes Grundstück zuzuordnen, wodurch 6 Hausgrundstücke sowie 1 Gemeinschaftsgrundstück entstehen. Die Grundstücksteilung sowie die damit entstehenden Vereinigungsbaukosten werden zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

Normen und Richtlinien

Die Ausführung sämtlicher Arbeiten erfolgt gemäß den aktuellen DIN-Vorschriften, dem geltenden Baurecht, der Baugenehmigung und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst. Ferner gelten die amtlichen Zulassungen sowie die Empfehlungen der jeweiligen Gutachter, Fachverbände und/oder Arbeitskreise.

1. Konstruktion

1.1. Gründung

Die Häuser sollen jeweils eine Teilunterkellerung erhalten. Die Fundamente des nicht unterkellerten Bereichs werden als Streifenfundamente in Stahlbeton ausgeführt, ggf. mit stärkerer Boden-

platte, statt Streifenfundamenten, nach Abstimmung mit dem Ausführungsstatiker. Die Gebäude schließen mit Stahlbetonbodenplatten gegen das Erdreich ab. Der Gebäudeteil auf der Eingangsseite der Häuser ist jeweils unterkellert; hier befindet sich ein Kellerraum für die Hausanschlüsse und zur Nutzung als Abstellraum.

1.2. Außenwände, Fassaden

Die Kelleraußenwände werden entsprechend der weiteren Abstimmung mit dem Statiker in Stahlbeton ausgeführt. Die tragenden Außenwände der Wohngeschosse werden aus Kalksandsteinmauerwerk mit einer Wanddicke gem. Statik hergestellt. Die Fassaden werden mit einem WDVS gem. EnEV verputzt und hell getönt gestrichen. Die Fenster im 1. und 2. Obergeschoss werden durch farblich dunkler abgesetzte Flächen zu Fensterbändern zusammengefasst, wodurch die vertikale Struktur der Reihenhäuser einen horizontalen, dynamischen Kontrapunkt erhält. Die Gebäudeblöcke erinnern dadurch an Eisenbahnwaggons und greifen auf diese Weise die Geschichte des Ortes auf.

Alle Sockel in den Spritzwasserbereichen erhalten eine Perimeterdämmung. Eine vollflächige Armierung eingebettet im Unterputz wird berücksichtigt. Im Bereich der Öffnungen wird diagonal zusätzlich verstärkt. Der Oberputz ist mineralisch mit einer Körnung von 3 mm. Die Dicke des Oberputzes ist entsprechend der Körnung glatt verrieben. Der Sockelputz im Bereich der Spritzwasserzonen wird als wasserabweisender Putz ausgeführt. Ein abschließender Egalisierungsanstrich wird vertikal sowie horizontal aufgetragen.

1.3. Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände sowie die Hausabschlusswände werden aus Kalksandsteinmauerwerk gemäß den Anforderungen aus Brand- und Schallschutz sowie der Statik errichtet.

1.4. Nicht tragende Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände werden aus Gipskartonplatten mit einer Wandstärke von 10 bis 15 cm entsprechend der im Rahmen der Ausführungsplanung zu treffenden Festlegungen ausgeführt.

1.5. Decken und Böden

Die Decken werden als Stahlbetondecken ausgeführt. Alle Gebäude erhalten eine Fußbodenheizung mit einem Heizestrich.

1.6. Treppen

Die Treppen sind als Stahlbetonfertigteile geplant. Die Trittstufen werden mit Eichenholzparkett belegt.

1.7. Dachkonstruktion

Das Dach wird als Flachdach ausgeführt. Die Abdichtung der Flachdächer wird gemäß den anerkannten Flachdachrichtlinien errichtet. Die Abdichtung wird mit einer zweilagigen Bitumenschweißbahn oder gleichwertig ausgeführt. Die oberste Lage wird als UV-Schutzbahn ausgeführt. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über seitliche Ausläufe.

1.8. Klempnerarbeiten, Regenfallrohre

Die Entwässerung erfolgt über Attikaabläufe und von dort zu den Fallrohren. Die Regenfallrohre werden sichtbar an der Fassade befestigt. Die Einfassung der Dachterrassenränder werden in Form von Attikaabdeckungen ausgeführt. Es werden Wasserleitbleche einschließlich erforderlicher Unterkonstruktion und Vorstoßblech, Regenfallrohre, Attikaabdeckungen aus feuerverzinktem und pulverbeschichtetem Blech oder gleichwertig $d = 0,70$ mm ausgeführt. Das Format und der Farbton erfolgt nach Gestaltungskonzept des Architekten.

Der Anschluss aller leitenden Verblechungen an den Blitzschutz erfolgt nach den hierfür geltenden Vorschriften und Richtlinien.

1.9. Terrassen

Die Terrassen im 2. Obergeschoss erhalten einen Holzbelag, entsprechend der im Rahmen der Ausführungsplanung zu treffenden Festlegungen. Die Terrassen im EG werden in Betonwerkstein ausgeführt.

1.10. Brandschutz

Die tragenden und aussteifenden Bauteile der Gebäude werden feuerhemmend und die Gebäudeabschlusswände werden feuerbeständig ausgeführt. Es sind zwei bauliche Rettungswege sichergestellt. Der erste Rettungsweg führt jeweils über die interne Treppe der Gebäude in das Erdgeschoss und von dort auf den Wohnweg. Der zweite Rettungsweg ist in jedem Geschoss jeweils durch eine anleiterbare Stelle mit einer lichten Öffnung von mind. 90×120 cm auf der Nordseite der Gebäude sichergestellt (Brüstungshöhe der anzuleitenden Fenster < 8 m). Auf Grund der niedrigen Gebäudehöhe (Gebäudeklasse 2) ist eine zweiteilige Steckleiter ausreichend und eine Zufahrt für die Feuerwehr ist nicht erforderlich. Die Löschwasserversorgung für Löschwasser ist im Berliner Stadtgebiet ausreichend.

1.11. Schallschutz

Die Haustrennwände werden gemäß DIN 4109 in der aktuellen Fassung errichtet.

1.12. Standsicherheit

Die Gebäude werden gemäß den Angaben des Statikers in Massivbauweise errichtet.

2. Innenausbau und Ausstattung

2.1. Trockenbauarbeiten

Die nicht tragenden Innenwände werden aus Gipskartonplatten mit einer Wandstärke von 10 bis 15 cm entsprechend der im Rahmen der Ausführungsplanung zu treffenden Festlegungen ausgeführt. Installationswände als Trockenbauwände, in den Nassräumen als feuchteresistente Platte (GK 2,0 x 12,5 mm), Fabrikat Knauf oder gleichwertig. Die Haustrennwände werden aus Kalksandsteinmauerwerk gemäß den Anforderungen aus Brand- und Schallschutz sowie der Statik errichtet.

Es erfolgt die systemgetreue Errichtung des Trockenbaus nach Herstellervorgaben mit allen Anschlüssen an vorhandene Bauteile, Eckschutz an stumpfen Wandenden und schallentkoppelte Bauweise.

Die Türöffnungen werden mit verstärkten UA-Profilen ausgeführt. Innerhalb des Ständerwerks sind an erforderlicher Stelle Montagehölzer für die haustechnische Installation oder für zu montierende

Inneneinrichtungen vorzusehen. Die Oberflächengüte erfolgt nach Armierung und Spachtelung von Plattenstößen malerfertig im Qualitätsstandard „Q2“.

2.2. Innenputzarbeiten

Die Wände werden mit einem Glattputz versehen und weiß gestrichen. Das Mauerwerk und die Betonbauteile im Innenraum der Erd- und der Obergeschosse werden mit Maschinenputz, MP-2, Ausführung lot-, fluchtgerecht und waagrecht, ggf. als Lehrenputz ausgeführt. Die Ecken werden mit eingelassenen Eckschutzschienen ausgeführt. Labile Untergründe mit Armierung werden aus Kunststoff oder Metall zur Rissüberbrückung ausgeführt. Es erfolgt eine Spachtelung an den Betondeckenunterseiten. Verputzte Betonflächen werden generell mit einem Betonhaftgrund vorbehandelt. Alle Putzoberflächen erhalten die Oberflächengüte „Q2“.

2.3. Malerarbeiten

Die Decken und Wände sowie sichtbare Flächen zum Innenraum in allen Geschossen werden mit einem weißen Dispersionsanstrich mit deckender Beschichtung gestrichen. Die Stahlbauteile, soweit nicht endbeschichtet, werden seidenmatt auf Epoxidharzbasis lackiert. Die Beschichtung erfolgt nach flügelgeglätteter Stahlbetonsohlen nach Erfordernis mit umlaufendem Sockelanstrich. Die Decken werden in den Wohnungen mit einer Vlies-/ Rissüberbrückung ausgeführt. Die Wände sind gespachtelt und gestrichen.

2.4. Estricharbeiten

Es kommt ein schwimmender Zementheizestrich CT-F4 oder gleichwertig, d = gem. geforderter Flächenlast in Ausführung. Entsprechende Randdämmstreifen zur Verhinderung von Körperschallbrücken werden berücksichtigt. Trennfugenschnitte unterhalb der Türöffnungen und zur Vermeidung von Spannungsrissen werden eingeplant.

2.5. Fliesenarbeiten

Die Bäder und WCs erhalten einen Boden- und Wandfliesenbelag aus Feinsteinzeug. Der Keller, Windfang und HWR erhält ebenfalls einen Bodenfliesenbelag aus Feinsteinzeug. Es bleibt vorbehalten, statt der nachfolgend beschriebenen, gleichwertige Fliesenprogramme nach Wahl der Bauherrin auszuführen. Art der Fliese gemäß Bemusterungskatalog. Verlegung der Fliesen gemäß Ausführungsplanung.

Die Wandfliesen im Duschbereich werden etwa 2,10 m hoch gefliest im Dünnbettmörtel. Im Bereich der WCs, der Badewannen und der Waschtischflächen auf etwa 1,20 m (bei vorhandener Ablage etwa in der Höhe und inkl. der Ablage) gefliest. Die Verlegung erfolgt gem. Ausführungsplanung (Fliesenspiegel). Sichtbare Kanten werden mit einem Kunststoff-Eckprofil ausgeführt; die Verfugung erfolgt farblich passend zu den Fliesen; die Fensterbrüstung im Bad, Duschbad und WC wird gefliest.

Die Badewannenverkleidung aus einer Polystyrol-Wannenschürze wird gefliest; bei der Badewanne ist eine Revisionsöffnung in der Nähe des Abflusses, ein oder zwei Fliesen hoch und ein oder zwei Fliesen breit (je nach Fliesenserie), elastisch verfugt, vorgesehen. Die Duschkabinen werden bodengleich ausgeführt. Es werden Sockelfliesen in allen Bereichen, wo keine Wandfliesen vorhanden sind, eingeplant.

2.6. Parkettarbeiten

Die Wohnräume einschließlich Ankleide, Küche und Flure erhalten ein Eichenmehrschichtparkett mit einer Nutzschicht von 3 mm und mit einer Sockelleiste. Art des Parketts und Sockelleiste gem. Bemusterungskatalog. Verlegung des Parketts gem. Ausführungsplanung.

2.7. Fenster, Fensterbänke und Beschläge

Fenster:

Es werden Holzfenster entsprechend dem Farbkonzept des Architekten und gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises eingebaut.

Die U-Werte entsprechen den EnEV-Anforderungen. Die Schallschutzklassen ergeben sich nach Erfordernis und Schallschutzgutachten. Es werden Dreh-Kippfenster, Schwingflügel und Festverglasungen ausgeführt. Die Schwingflügelfenster sowie die Treppenhausfenster erhalten Faschen (= Fenstereinfassungen auf der Fassade). Diese werden mit Mauerwerk und/oder Putz nach Ausführungsplanung hergestellt. Fensterfalzlüfter nach DIN 1946, wo notwendig, sind vorgesehen.

Beschläge:

Es werden Fenstergriffe (Oliven) der Firma HOPPE, Modell AMSTERDAM in Edelstahl, oder nach Wahl der Bauherrin verbaut. Die Fenstergriffe im Erdgeschoss sind abschließbar.

Fensterbänke innen:

Es sind Holzwerkstofffensterbänke gem. Farbkonzept des Architekten geplant. Die Innenfensterbänke sind in den Leibungen eingeputzt; der Überstand wird zum fertigen Rauminnenputz ausgeführt.

Fensterbänke außen:

Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium, pulverbeschichtet (mit Antidröhnenschutz versehen) ausgeführt. Die Ausladung beträgt mindestens 25 mm über der fertigen Fassade mit seitlichen Endkappen. Der Anschluss zum Fensterunterschnittsprofil wird verschraubt ausgeführt. Alle Materialien und Farbtöne werden nach dem Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

2.8. Sonnenschutz

Es wird ein außenliegender, manuell betriebener Sonnenschutz gemäß den Angaben des sommerlichen Wärmeschutzes installiert. Nach Farbkonzept und Modell-Angabe des Architekten.

2.9. Türen und Beschläge

Außentüren:

Die Hauseingangstüren mit eingebautem Weitwinkelspion werden in der Klimaklasse IV gemäß den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt. Sicherheitsklasse: Einbruchhemmend RC2-N. Baurichtmaß 100 x 225 cm. Nach Wahl der Bauherrin werden die Eingangstüren als Holztüren nach Farbkonzept des Architekten ausgeführt.

Beschläge Außentüren:

Außen feststehender Knopf, innen mit Türdrücker, Profilzylinderschloss und einbruchhemmender Schutzbeschlag ES 1 nach DIN 18257, Markenfabrikat HOPPE, Modell AMSTERDAM oder nach Wahl der Bauherrin, als Wechselgarnitur Edelstahl matt, Langschild, Profilzylinderschloss außen mit Hartmetall (Kernziehschutz) abgedeckt, Türblatt an der Bandseite mit 2 Stck. Sicherungszapfen (Türaushebelsicherung).

Innentüren:

Innentüren gemäß Bemusterungskatalog. Türelemente: Montagefertig, lichte Türblatthöhe ca. 2,09 m (Zargendurchgangsmaß, Baurichtmaß 2,125 m), mit Holzumfassungszargen, Türblatt mit umlaufendem Holzrahmen, als glattes Röhrenspan-Türblatt etwa d = 4 cm, Türblatt und Zarge mit eckiger Kante, beidseitig Hartfaserplatten, mit 3-seitigem Dämpfungsprofil, Türblätter und -zargen weiß lackiert.

Die Innentürbreiten entsprechen den vermaßten Normbreiten. Die lichte Breite der Innentüren beträgt 88,5 cm, WC- und Abstellraumtüren haben eine lichte Breite von 76 cm.

Beschläge Innentüren:

Buntbarteinsteckschloss mit 1 Stck. Schlüssel und Edelstahl-Türbeschläge (Garnituren), Markenfabrikat HOPPE, Modell AMSTERDAM oder nach Wahl der Bauherrin, mit Drücker- und Schlüsselrosette; Tür im Bad, Duschbad und WC mit Bad-Türschloss.

2.10. Schlosserarbeiten

Alle Stahlbauteile im Innenraum werden rostschutzgrundiert und pulverbeschichtet. Die Pfosten der Umfassungsgeländer werden stirnseitig mit Kopfplatten an den Deckenrändern der Stahlbetondecken befestigt.

2.11. Briefkasten- und Klingelanlage

Die Briefkasten- und Klingelanlage wird seitlich neben der Hauseingangstür nach Farbkonzept und Ausführungsplanung des Architekten ausgeführt. Es wird eine Gegensprechanlage eingeplant.

2.12. Treppen

Die Unterseiten der Treppenläufe werden gespachtelt und weiß gestrichen. Die Trittstufen werden mit Eichenholzparkett passend zum Fußbodenbelag belegt.

2.13. Sanitäre Einrichtungen

Zu den sanitären Einrichtungsgegenständen gehören die im Bemusterungskatalog beschriebenen und in den Plänen dargestellten Objekte. Vorgesehen sind Waschtische und WCs von KERAMAG, Wannen von KALDEWEI und Armaturen von GROHE.

Die WCs werden mit Unterputzspülkasten ausgeführt. Die vorgesehenen Duschen erhalten Duschtrennwände aus Glas.

3. Technische Anlagen

3.1. Öffentliche Erschließung

Die Ver- und Entsorgung der Gebäude erfolgt durch Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsträger im Hausanschluss-/Haustechnikraum im Untergeschoss. Die öffentliche Erschließung ist gemäß den Angaben des Fachplaners für technische Gebäudeausrüstung gesichert.

3.2. Wärmeversorgungsanlagen, Heizung

Für die Heizungs- und Warmwasserversorgung ist für jedes Reihenhaus eine eigene Luft/Wasser-Wärmepumpe zur Dachaufstellung geplant. Als Heizungspuffer- und Trinkwarmwasserspeicher sind Kompaktstationen zur Aufstellung im Technikraum des jeweiligen Untergeschosses vorgesehen. Der Keller wird als ein beheizter Raum konzipiert.

Alle Räume werden über eine Warmwasser-Fußbodenheizung beheizt. Jedes Geschoss erhält einen Heizkreisverteiler. An allen Heizkreisverteilern sind Absperr- und Regulierventile zur Mengeneinstellung und des hydraulischen Abgleiches einzubauen. Vom Heizkreisverteiler wird die Fußbodenheizung mit diffusionsdichtem Kunststoffrohr auf wärme- und trittschallgedämmter Unterlage verlegt und in den Estrich eingegossen.

Die Raumtemperaturregelung erfolgt über elektrisch betriebene Einzelraumthermostate.

Die Bäder erhalten einen Badheizkörper als Sprossenheizkörper der ebenfalls an die Fußbodenheizung angeschlossen wird. Zusätzlich wird zur Deckung der Raumheizlast eine E-Heizpatrone vorgesehen.

Der Heizwärmebedarf der einzelnen Räume ermittelt sich nach der DIN EN 12831. Als Rauminnentemperaturen sind 20°C für alle Aufenthalts- und Nebenräume, 24°C für die Dusch- und Wannenbäder angesetzt.

Als Rohrmaterial für Steig- und Verteilleitungen ist Stahlrohr mit Pressverbindung oder hochwertiges Mehrschichtverbundrohr vorgesehen. Die Wärmedämmung sämtlicher Rohrleitungen und Armaturen hat gem. EnEV zu erfolgen.

3.3. Sanitärinstallationen (Schmutzwasser)

Alle Sanitärobjekte erhalten einen Schmutzwasseranschluss mit Geruchsverschluss. Über Einzel- und Sammelanschlussleitungen wird das Schmutzwasser den Fallleitungen zugeführt. Diese werden über Dach be- und entlüftet.

Die Schmutzwassersammelleitungen werden im Untergeschoss aus dem jeweiligen Gebäude in die Außenanlagen geführt.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das private Entwässerungsnetz in das öffentliche Netz der Berliner Wasserbetriebe.

Als Rohrleitungsmaterial kommt für Anschluss-, Fall- und Sammelleitungen schallgedämmtes Kunststoffrohr zum Einsatz. Grundleitungen und Rohrleitungen im Außenbereich werden in KG-Rohr ausgeführt.

Alle im Gebäude zu installierenden Leitungen werden schallentkoppelt, außerhalb der massiven Baukonstruktion, vorwiegend in Schächten und Vorwänden bzw. über Unterdecken verlegt.

Die Regenentwässerung ist unter Punkt 1.8. – Klempnerarbeiten, Regenfallrohre - beschrieben.

3.4. Wasserversorgungsanlage (Trinkwasser)

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Berliner Wasserbetriebe mit Hausanschluss, Zählereinrichtung und automatisch rückspülbarer Filtereinrichtung im jeweiligen Kellergeschoss. Das Warmwasser wird durch Speicherladung über eine Wärmepumpe bereitgestellt.

Als Rohrmaterial ist Edelstahlrohr oder hochwertiges Mehrschichtverbundrohr einzusetzen. Alle Armaturen bzw. trinkwasserberührten Bauteile sind aus Edelstahl oder Rotguss vorzusehen. Sämtliche Kaltwasserleitungen erhalten eine Schmutzwasserdämmung, in den sichtbaren Bereichen im Kellergeschoss aus alukaschierten Mineralwollmatten bzw. –schalen und Kunststoffmantel, in Schächten und in Wänden aus alukaschierten Mineralwollmatten bzw. –schalen.

Alle Rohre sind mit einer Wärmedämmung nach EnEV und EN806 und DIN1988 zu versehen.

Die Rohrbefestigungen haben generell federnd / im Pendelsystem zu erfolgen.

Die Installationen der Leitungen und Wasserzähler sind in Schächten und hinter Abkofferungen vorgesehen.

3.5. Entlüftung

Alle Bäder und WCs können natürlich belüftet werden.

Der Küchenbereich erhält Anschlussmöglichkeiten für Ablufthauben. Die Planung setzt die Vorgaben der EnEV und des EEWärmeG gemäß Energetischer Berechnung um.

Die Ausführung erfolgt entsprechend dem Konzept des TGA-Planers und Energieberaters.

3.6. Elektroinstallationen, Elektroausstattung

Die Elektroausstattung erfolgt gemäß RAL-RG 678, Ausstattungswert 1 nach DIN 18015-2, sowie gem. Ausführungsplanung/Elektroplanung.

	Küche ^{a,b}	Kochnische ^{a,b}	Bad	WC-Raum	Hausarbeitsraum ^b	Wohnzimmer ^a	Esszimmer	je Schlaf-, Kinder-, Gäste-, Arbeitszimmer, Büro ^b	Flur	Freisitz	Abstellraum	Hobbyraum	zur Wohnung gehörender Keller-/Bodenraum, Garage	Keller-/Bodengang			
						bis 20 m ² über 20 m ²		bis 20 m ² über 20 m ²	bis 3 m über 3 m					je 6 m Ganglänge			
Anzahl der Steckdosen, Beleuchtungs- und Kommunikationsanschlüsse																	
Steckdosen allgemein	5	3	2 ^e	1	3	4	5	3	4	5	1	1	1	1	3	1	1
Beleuchtungsanschlüsse	2	1	2	1	1	2	3	1	1	2	1	2 ^g	1	1	1	1	1
Telefon-/Datenanschluss (luK)						1	1	1	1								
Steckdosen für Telefon/Daten						1	1	1	1								
Radio-/TV-/Datenanschluss (RuK)	1					2	1	1	1								
Steckdosen für Radio/TV/Daten	3					6	3	3									
Kühlgerät, Gefriergerät	2	1															
Dunstabzug	1	1															
Anschluss für Lüfter ^c			1	1													
Anschlüsse für besondere Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis																	
Elektroherd (3 x 230 V)	1																
Mikrowellengerät	1																
Geschirrspülmaschine	1																
Waschmaschine ^f	1		1		1												1
Wäschetrockner ^f	1		1		1												1
Bügelstation, Dampfbügelstation					1												
Warmwassergerät ^d	1	1	1	1													
Heizgerät			1														
<p>a In Räumen mit Essecke ist die Anzahl der Anschlüsse und Steckdosen um jeweils 1 zu erhöhen.</p> <p>b Die den Bettplätzen und den Arbeitsflächen von Küchen, Kochnissen und Haushaltsräumen zugeordneten Steckdosen sind mindestens als Zweifachsteckdose vorzusehen. Sie zählen jedoch in der Tabelle als jeweils nur eine Steckdose.</p> <p>c Sofern eine Einzellüftung vorgesehen ist. Bei fensterlosen Bädern oder WC-Räumen ist die Schaltung über die Allgemeinbeleuchtung mit Nachlauf vorzusehen.</p> <p>d Sofern die Heizung/Warmwasserversorgung nicht auf andere Weise erfolgt.</p> <p>e Davon ist eine Steckdose in Kombination mit der Waschtischleuchte zulässig.</p> <p>f In einer Wohnung nur jeweils einmal erforderlich.</p> <p>g Von mindestens zwei Stellen schaltbar.</p>																	

Tabelle 2 Anzahl der Steckdosen und Anschlüsse

Es werden Schalter und Steckdosen gem. Bemusterungskatalog der Serie Standard 55 E2 von GIRA in reinweiß glänzend verwendet, oder nach Wahl der Bauherrin.

3.7. Niederspannungsanlagen

Die Häuser erhalten jeweils eine Unterverteilung mit der entsprechenden Aufgliederung der Stromkreise und den jeweils zugehörigen Absicherungen über Leitungsschutzschalter, alle Steckdosenstromkreise werden über Fehlerstromschutzschalter (RCD) abgesichert.

Die Elektroinstallation erfolgt unter Putz bzw. in Trockenbauwänden.

Die Anzahl und Anordnung der Steckdosen und Schalter erfolgen entsprechend der Raumnutzung und ergibt sich aus den Installationsplänen bzw. gem. RAL-RG 678. Die Leitungsverlegung erfolgt als UP-Installation in den Hauptnutzbereichen. In Nebennutzbereichen (Kellern) erfolgt die Leitungsverlegung als AP-Installation in offener Rohrverlegung und mit sichtbarer Befestigung. Die elektrischen Anlagen müssen gemäß LAR verlegt werden.

Die Steckdosen- und Lichtstromkreise werden generell getrennt.

3.8. Beleuchtungsanlagen

Alle Wohnräume einschließlich Windfang, WCs, Flure, Ankleide, Küchen und HWR erhalten Lichtauslässe für den Anschluss von Lampen. Die Bäder erhalten Einbau-Spots gem. Ausstattungskatalog.

3.9. Blitzschutz- und Erdungsanlagen

Die Häuser erhalten eine Erdungsanlage nach DIN-Normen und werden mit einem Blitz- und Überspannungsschutzsystem ausgestattet.

3.10. Fernmelde- und informationstechnische Anlagen

Für die Häuser wird eine Vorinstallation für den Aufbau eines Kabelnetzes zur Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen vorgesehen.

3.11. Fernseh- und Antennenanlagen

Für die Versorgung der Häuser mit Rundfunk-/Fernsehsendern wird analog zum Aufbau des Telekommunikationsnetzes die Vorinstallation für den Aufbau eines Breitband- Kabelnetzes (BK-Netz) vorgesehen.

3.12. Übertragungsnetze, Telekommunikation- und Datennetz

Die Inbetriebnahme erfolgt über das zu beauftragende Versorgungsunternehmen auf Antrag der zukünftigen Eigentümer.

4. Außenanlagen

Das Grundstück hat im Bestand ein nahezu ebenes Geländeprofil mit einer mittleren Höhe von ca. 49,90 m NHN. Diese mittlere Geländehöhe wird nicht verändert und ist der Ausführungsplanung der Außenanlagen zu Grunde gelegt (Geländehöhe alt = neu).

4.1. Eingangsbereich

Die Hauseingangstüren sind zurückgesetzt angeordnet, wodurch eine Überdachung des Eingangsbereichs entsteht. Die Hauszugänge erhalten Einfassungen in Form von Faschen, analog dem Treppenhausfenster sowie den Fenstern mit Schwingflügeln.

4.2. Terrassen/Balkone

Die Patios können als Grünflächen von den Eigentümern selbst gestaltet werden. Es wird ein Außenwasserhahn mit Gartenwasserzähler installiert.

4.3. Einfriedungen

Die Abgrenzung der Gärten untereinander erfolgt als holzverschaltete Trennwand mit ca. 2,00 m Höhe. Die Einfriedung zu den Nachbargrundstücken wird ebenfalls mit ca. 2,00 m Höhe errichtet.

4.4. Fahrradstellplätze

Für das Projekt müssen baurechtlich keine Fahrradstellplätze nachgewiesen werden (Gebäudeklasse 2). Mit den Freiflächen in den Gärten und zwischen den beiden Hausgruppen sowie in den Kellern stehen ausreichend Flächen für Fahrradstellplätze zur Verfügung.

4.5. PKW-Stellplätze

Für jedes der 6 Häuser wird im hinteren Teil des Grundstücks jeweils zum Erwerb ein PKW-Stellplatz zur Verfügung gestellt. Die Stellplätze sowie die Wendefläche werden befahrbar und mit für die Regenwasserversickerung geeigneten Oberflächen, z.B. Rasenpflaster, ausgeführt. Der Bereich der PKW-Stellplätze inkl. der davor befindlichen Wendefläche wird mit einer Lärmschutzwand in einer Höhe von ca. 2,00 m von den Nachbargrundstücken abgegrenzt.

4.6. Abfallentsorgung

Der Abfallstandplatz befindet sich zweckmäßigerweise im vorderen Grundstücksbereich entlang der Gustav-Adolf-Straße, angeordnet hinter einer blickdichten Einfriedung von ca. 1,60 m Höhe. Die Einfriedung der Stellfläche sowie des Gartens von Haus 1 entlang der Gustav-Adolf-Straße ist als Mischkonstruktion aus Stahl und Holz geplant. Die Einfriedung soll blickdicht gestaltet werden, z.B. in Form einer Verschalung mit Holzprofilen oder Metallpaneelen. Durch die Materialwahl soll eine Reminiszenz an den Genius Loci hergestellt werden ("Schienen und Holzschwellen").

1. ZS Grundstücksgesellschaft UG (haftungsbeschränkt)

Humboldtstraße 17
14193 Berlin-Grunewald

Tel.: 030/ 897 47 58 14

Fax: 030/ 897 47 58 29

E-Mail: info@zsbeteiligungen.de

Alle Inhalte dieser Baubeschreibung basieren ausschließlich auf den Angaben des Bauträgers.

Der Bauträger behält sich Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, aus technischen und praktischen Gründen sowie aus architektonischen Erwägungen, vor.

Selbstverständlich achtet der Bauträger darauf, dass eventuelle Änderungen mindestens dem Qualitätsanspruch der vorgehenden Beschreibungen genügen.