

Vorläufige Baubeschreibung Atriumhaus

Aktualisiert am 26.03.2018 mit den Ergebnissen des ganztägigen Workshops am 18. März in Flensburg

Vorbemerkungen :

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die mehrfach in Abstimmung mit der "Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR" in den Jahren 2011 – 2017 überarbeitete Vorentwurfs- und Entwurfsplanung. Ziel der Planung ist ein soziales und ökologisches Mehrgenerationenprojekt mit sozialer Mischung und gegenseitiger Unterstützung.

Die Baugemeinschaft „Wohnprojekt Freiland Flensburg“ ist organisiert als GbR. Die Gruppe tritt für gemeinschaftliches Wohnen für Menschen von jung bis alt ein. Gemeinsame Aktivitäten, gegenseitige freiwillige Unterstützung im Alltag und eine geregelte Kommunikation sollen die Gemeinschaft fördern und als anregendes Modell des Zusammenlebens in die Gesellschaft wirken. Die Häuser sollen in Massivbauweise erstellt werden und den Dämm- und Haustechnikstandards des aktuellen KfW-Energieeffizienzhauses 55E entsprechen.

Es sollen möglichst nachhaltige und schadstofffreie Baumaterialien eingesetzt werden. Der entsprechende Luftdichtheitsnachweis und eine unabhängige Qualitätsüberwachung soll von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen durchgeführt werden. Die Baugemeinschaft wünscht ein differenziertes Angebot von gefördertem Wohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau mit gestaffelten Mietpreisen sowie Eigentumswohnungen.

Die Baugemeinschaft Freiland Flensburg plant als ersten Bauabschnitt den Neubau von 55 Wohnungen, davon 20 Mikrowohnungen und 35 barrierefreien Wohnungen gem. PlusWohnen Standard Stufe 1 des Landes Schleswig-Holstein rund um einen gemeinschaftlichen Wintergarten, das "Atrium". Das Gebäude kann nach der Vorabstimmung mit der Stadtplanung und dem Sanierungsträger 4 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss über einem teilweise eingegrabenen Sockelgeschoß erhalten. Dadurch werden ca. 3.150 qm vermietbare Fläche (einschließlich 4 Gemeinschaftsräume vor den Mikrowohnungen) sowie zusätzlich eine Gemeinschaftsdachterrasse und das Atrium geschaffen.

Die meisten Wohnungen sind nach Südosten oder Südwesten orientiert. In den Regelgeschossen (Sockelgeschoß, Erdgeschoß, 1. – 3. Obergeschoß) erhält jede dieser Wohnungen eine Loggia von 1,65 m Tiefe. Die individuellen Loggiaflächen werden zu einem Viertel (**zur Hälfte ?**) der Wohnfläche zugerechnet.

Eine ca. 160 qm große Fläche in jedem Regelgeschoß orientiert sich nach Nordost und Nordwest und wird von Südosten zusätzlich über das Atrium belichtet. Diese Flächen sind für Wohngemeinschaften konzipiert, sollen aber nun als Mikrowohnungen in Verbindung mit Gemeinschaftsräumen in den Obergeschossen und einem Gemeinschaftscafe im Erdgeschoß genutzt werden können. Im Dachgeschoß ist an dieser Stelle eine Gemeinschaftsdachterrasse geplant.

Im Dachgeschoß sollen 4 besondere Wohnungen mit großen Dachterrassen entstehen. Die Grundflächen dieser Dachterrassen werden zur Hälfte der Wohnfläche zugerechnet.

In der noch zu erbringenden Entwurfs- und Genehmigungsplanung müssen die aktuellen Vorgaben der Förderprogramme des Landes und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die aktuellen Bundesgesetze beachtet werden.

Der gemeinsam festgelegte Grundstandard ist in folgender Baubeschreibung enthalten. Sonderwünsche und Abweichungen vom gemeinsamen Standard werden zusätzlich berechnet.

1. Gründung:

- Alle Aushub- und Erdarbeiten einschl. eventuell erforderlicher Entsorgung von Fundamentresten, Bodenaustausch, Nachverdichtungen; kapillarbrechende Schicht, Sauberkeitsschicht, Planum
- Stahlbetonsohle, Streifenfundamente + Pfahlgründung lt. Statik
- Sielleitungen einschl. Übergabeschacht zum Anschluss an das SW-Netz
- Regenwassersielleitungen einschl. Übergabeschacht zum Anschluß an die Regenwasserversickerung über Mulden, Rigolen oder Sickerschächte
- Fundamenterde
- Wärmedämmung gem. gewähltem Dämmstandard auf der Sohle bzw. unter der Sohle

2. Sockelgeschoß:

Das Sockelgeschoß ist von 2 Seiten her ebenerdig erreichbar. Nach Südwest und Nordwest sind hier Wohnungen geplant. Nach Südosten steigt das Außengelände an: Hier sind individuelle Kellerräume und ein großer Fahrradkeller vorgesehen.

- Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion gem. Statik, Mauerwerk in Sichtqualität, einschließlich Perimeterdämmung nach EnEV / GEG und Abdichtung zum Hang gegen drückendes Wasser
- Bodenbelag im Kellerbereich: Betonboden, geglättet, scheuerbeständiger Anstrich einschließlich 15 cm hoher Sockelanstrich
- Ladestation Elektrorollstühle mit säurefestem Anstrich Wand+Boden (Höhe >1,0 m)
- Kellerwände und -decken mit weißer Kalkfarbe gestrichen, Treppenhäuser mit Kalkputz, Oberflächenqualität wie Q3 geputzt und mit Fa. Keim Ecosil weiß, leicht abgetönt gestrichen
- Abstellräume mit Montagewänden (Fa. Braun, System Signum Holzbeplankung auf Leichtmetall) unterteilt, Türen mit Vorhängeschloss
- Türen zwischen Keller und Treppenhaus sowie zum Haustechnikraum: T 30

3. Außenwände:

- 17,5 cm Kalksandstein
- Kerndämmung Mineralwolle WLG 035 (032) (18 - 20 cm)
- Ziegelvorsatzschale, 11,5 cm, z.B. hellgelber regionaler Ziegel
- Innenputz: Kalkputz, Oberflächenqualität wie Q3 geputzt und mit Silikatfarbe (z.B. Fa. Keim Ecosil) weiß, leicht abgetönt gestrichen; in Feuchträumen Kalkzementputz, Oberfläche Güteklasse Q2
- Wände hinter Schächten und Vorwandinstallationen vor Beginn der Rohrinstallation zur Sicherung der Winddichtigkeit putzen
- Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners anlegen und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen schließen

4. Innenwände:

- Anstrich s. Außenwände
- Innenputz: Kalkputz, Oberflächenqualität wie Q3 geputzt und mit Silikatfarbe (z.B. Fa. Keim Ecosil) weiß, leicht abgetönt gestrichen

- Treppenhäuser und Bäder mit Kalkzementputz, Oberflächenqualität wie Q2, geputzt und mit Silikatfarbe (z.B. Fa. Keim Ecosil), weiß, leicht abgetönt gestrichen
- KS-Mauerwerk SFK 12 / MG IIa nach Statik
- nichttragende Innenwände in Trockenbauweise, beidseitig zweifach beplankt, Fabrikat: Knauf W112 oder gleichwertig, Oberfläche Güteklasse Q3, d: in der Regel 125 mm
- Schächte und Vorwände in Trockenbauweise, doppelt beplankt, Oberfläche Güteklasse Q3
- Trockenbau aus Gipskarton, doppelt beplankt, gespachtelt und geschliffen, Oberfläche Güteklasse Q3
- Feuchträume, Küchen, Bäder in Trockenbauweise, zweifach beplankt, 2x Feuchtraumplatte, Oberfläche und Anstrich wie oben
- Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners anlegen und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen schließen

5. Wohnungstrennwände:

- 24 cm KS-Mauerwerk RDK mind. 2,2; erhöhter Schallschutz mindestens $R'w = 56$ dB
- Wände hinter Vorsatzschale, Schächten und Vorwandinstallationen vor Beginn der Rohrinstallation zur Sicherung der Winddichtigkeit und zum besseren Schallschutz putzen
- sonst wie Innenwände

6. Decken/ Fußbodenaufbauten:

- Lichte Geschoßhöhen: 250 cm in allen Geschossen. Im Staffelgeschoß sind als Sonderwunsch bis zu 300 cm möglich
- Stahlbetondecken $d=20$ cm (C20/25, BSt 500) gem. Statik, Deckenplattenfugen gespachtelt und geschliffen, mit Dispersionsfarbe, emissionsarm, lösemittel- und weichmacherfrei, Farbton weiß, leicht abgetönt gestrichen
- Wärme- und Trittschalldämmungen nach Angabe von Schall- und Wärmeschutznachweis
- Zementestrich als schwimmender Estrich, 53-60 mm
- Linoleum, 2,5 mm mit Fußleisten: Vollholz-Eichenleiste 80 / 23 mm, Profil Rechteck mit angefasten Ecken, Oberfläche geölt, sichtbar geschraubt mit Messingschrauben, alternativ geklebt, Ecken auf Gehrung geschnitten

als Sonderwunsch: Eichenparkett massiv 8 mm, Sortierung rustikal, geschliffen und geölt, Verlegung im englischen Verband, komplett auf Estrich verklebt, Fabrikat Bembé Meisterparkett oder gleichwertig (ca. 40,00 Euro / qm Mehrkosten)

- in Bädern: Fliesen (s. Punkt 16.)
- in Teilbereichen abgehängte Decken aus Gipskarton Q3, Anstrich wie oben
- Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners anlegen und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen schließen

7. Dach:

- Dachdurchführungen für Dacheinläufe zur Abführung des Niederschlagswassers, Lüftungsaggregate und Sielleitungslüfter nach Erfordernissen der Haustechnik
- die Attikaabdeckungen sollen mit Betonfertigteilen ausgeführt werden
- auf der obersten Dachebene Securanten gemäß Vorschrift, Attika mind. 60 cm (alt. Attika 90 cm).
- Dachrandprofile, Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzink, mit 1 Regenwasserklappe pro Fallrohr

- Lüfter und Sielleitungslüfter nach Erfordernissen der Haustechnik
- Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung nach Vorgabe B-Plan bzw. Entwässerungskonzept Stadt Flensburg

8.1 Dachterrassen (Flächen zu 50 % in der Wohnfläche enthalten):

- Flachdachaufbau auf Stahlbetondecke, Gefälledämmung gem. EnEV-Nachweis mind. 6%, Dachabdichtung mit folgendem Aufbau: Elastomerbitumenvoranstrich, Elastomerbitumen-Dampfsperre- und Ausgleichsschweißbahn, EPS-Gefälledämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, EPS-Sicherheitsdämmbahn aus Polystyrol-Hartschaum belegt mit Elastomerbitumen-Schweißbahn, System Icopal- oder glw.
- Gehwegplatten auf Kiesbett und Schutzmatte im Bereich der Terrassen
- Fassaden- und Terrassenrinne, verzinkt, gegen fassadenseitige Staunässe, z.B. ACO Systemrinne gemäß DIN 18195 vor den Terrassentüren
- Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen, komplette Konstruktion verzinkt, seitlich an der Attika aus Stahlbeton (mit Isokorb befestigt) gemäß Statik und Ausführungsplanung
- Dachentwässerung wird nach Außen geführt, Einlaufkästen+Fallrohre aus Titanzink
- Alle Terrassenausgänge werden barrierefrei ausgebildet (max. 2 cm Schwelle)

8.2 ebenerdige Terrassen (Terrassen zu 1/4 in der Wohnfläche enthalten):

- Terrassenflächen: Gehwegplatten (50 x 50 x 4-5 cm oder 40 x 40 x 4-5 cm) im Kiesbett verlegt
- barrierefreie / höhengleiche Ausgänge, max. 2 cm Schwelle
- Fassaden- und Terrassenrinne, verzinkt, gegen fassadenseitige Staunässe, z.B. ACO Systemrinne gemäß DIN 18195 vor den Terrassentüren

9. Balkone und Loggien (Balkone zu 1/4 in der Wohnfläche enthalten):

- Stahlbetonfertigteile d=20 – 28 cm, glatt geschalt mit Gefälle, therm. getrennt vom Baukörper, nach Statik, Befestigung am Gebäude mittels Isokorb oder auf vorgestellten Betonelementen
- Stahlgeländer aus verzinktem Flachstahl 40/10 mm
- barrierefreie Ausführung, max. 2 cm Schwelle, ACO-Rinne gemäß DIN 18195
- Trennwände zwischen den einzelnen Balkonen / Loggien

Vorschlag der Architekten: außenliegende Abstellräume im Material der Fassadenbekleidung zwischen den einzelnen Loggien (1,65 x 0,75 m)

10. Treppenhäuser:

- Bodenbelag und Sockelbereich, auch auf Podesten und Treppen: Feinsteinzeug (z.B. Home Works, CR BE 36117, Quartz anthrazith, Regelformat 30/60)
- Stahlbetontreppe, Wangen und Untersicht glatt geschalt mit Anstrich, Tritt- und Setzstufen mit Feinsteinzeug belegt, Stufenvorderkante mit Rutschschutzfräsung
- Stahlgeländer Flachstahl mit Holzhandlauf Eiche 45/60 mm, geölt, Konstruktion rostschutzgrundiert, Endbeschichtung: Oberfläche in Eisenglimmer DB 703
- Wände und Decken mit Anstrich wie oben beschrieben

Als Sonderwunsch: Elektrische Türöffner

11. Aufzug:

- Aufzugsschacht, Stahlbeton altern. gemauert 24 / 30 cm, gem. Statik und Schallschutznachweis
- rollstuhlgerechte Aufzugskabine, lichte Größe ca. 2,20 x 1,40 m
- Ausstattung: behindertengerechte Fahrkorbausstattung gemäß EN 81-70, Fahrkorbwände u. Fahrkorbportal Edelstahl Korn 220 massiv, Fahrkorbboden Noraplan mega dunkelgrau 1582, Fahrkorbtür Edelstahl Korn 220, Schachttürblätter u. Schachttürzargen Edelstahl Korn 220

12. Fenster / Pfosten-Riegel-Fassade:

- Kunststoff-Fenster; U-Wert 0,9 W/m²K; G-Wert 0,52; Farbe: grau
- Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- Fensterbänke: Werzalit Exclusiv E 34, Standarddekor gem. Hersteller, in Bädern gefliest
- Fensterbank außen: Aluminium eloxiert / alt. Zink gekantet und gerollt
- Fenstergriffe: FSB oder RotoLine alu. In den Erdgeschossen, an Laubengängen, Balkonen und Dachterrassen WK 1 und abschließbare Beschläge
- Fenster zum Atrium rauchdicht, zum Treppenraum G 90-Fenster
- die Absturzsicherung vor den Fenstern (falls erforderlich) wird in verzinktem Flachstahl ausgeführt und am Rahmen z.B. mit dem System von IMB befestigt.
- Aluminium-Pfosten-Riegelfassade mit eingebauten Lüftungsflügeln, U-Wert ges. 1,0 W/m²K; VSG- bzw. TRAV- Verglasung im Atrium und in Treppenhäusern

13. Haustüren:

- Haustüren allgemein: barrierefrei öffnenbar, U-Wert 1,0 W/m²K, aus Aluminium, farbig nach Wahl der Architekten, Verglasungen mit beidseitiger VSG-Verglasung, Gleitschienenschließer DORMA TS 93 B
- innen: Fußmatten bodengleich eingelassen in verzinktem Stahlrahmen ca. 1,20 x 0,80 m
- außen: Abtrittrost, verzinkt, ca. 1,20 x 0,80 m im Betonrahmen in den Hauseingängen
- Türdrückergarnitur Edelstahl FSB außen FSB 0804 Edelstahl, innen FSB 1023 Edelstahl, zusätzlich innen und außen senkrechte Holzgriffstange
- Klingelanlage/ Gegensprechanlage, Fa. Renz o.glw. , Ausführung in Edelstahl mit Beleuchtung, Einbau im Haustürelement, Klingelknöpfen RAS, Lichtschalter und Gegensprechanlage
- Briefkastenanlagen, Fa. RENZ, Modellgruppe 11/12 o. glw. nach DIN, Edelstahl
- PZ-Einsteckschloss, Mehrfachverriegelung

Sonderwunsch des WPs: Elektronische Schließanlage und Türöffnung

14. Innentüren:

- Innentüren 2,135 m hoch/1,01 breit (Rohbaumaß), alle Türen
- Innentüren mit Umfassungszarge, weiß lackiert, ohne Profilierung mit Normfalz, als Flügeltür mit verdeckter Zargenmontage
- überfälzte Türblätter, weiß lackiert, Einlage aus Röhrenspanplatte, Türblattdicke 40 mm, Einschlag überfälzt nachhobelbar, 3-teilige Bänder, vernickelt, mit BB-Schloss.

- Türdrückergarnitur FSB1023 Aluminium mit Rosetten o.glw., in Bädern Badgarnitur
- Lüftung der Räume über Bodenfugen (Türblätter ca. 2 cm eingekürzt)
- als Sonderwunsch: Glasausschnitt im Türblatt (ca. 50 x 150 cm), in Matt- oder Klarglas, VSG/ESG
- T30-Türen zum Keller

15. Wohnungseingangstüren:

- Stumpf einschlagendes Türblatt, Oberfläche weiß lackiert, Mittellage aus stranggespresster Vollspanplatte, nach RAL gütegesichert und klassifiziert, Blattdicke ca. 48 mm, ohne Profile, mit eingeteter Absenkichtung
- Schallschutz $R_w > 37$ dB im eingebauten Zustand (Prüfwert Labor 42 dB) nach DIN 4109
- Stahlzarge, Oberfläche weiß lackiert, mit 3-seitig umlaufender Dichtung
- Gleitschienenschließer DORMA TS 93 B
- Drückergarnitur aus Edelstahl, außen FSB 0804, innen FSB 1023
- PZ-Einsteckschloss, Mehrfachverriegelung
- Türspion im Türblatt
- *(Sonderwunsch: Elektronische Schließanlage und Türöffnung)*

16. Fliesen:

- Wandfliesen Materialpreis 15 Euro/ m² netto, alle Wände in Bädern und WCs umlaufend im Mittel 1,50 m hoch gefliest, Dusch- und Badewanne im gleichen Material gefliest
- Küchen: Fliesenspiegel 60 cm hoch im Bereich der Arbeitsplatten, Materialpreis 15 Euro netto/ m²
- Bodenfliesen Materialpreis 25 Euro/ m² netto in Bädern
- Sockelfliesen bei Bodenfliesen und nicht gefliesten Wänden
- Übergänge zu angrenzenden Bodenbelägen mit Edelstahlschienen, Eckschutzschienen in Alu, weiß - einschließlich Flüssigabdichtung auf Böden und an Wänden in Spritzwasserbereichen vollflächig, sonst nur 15 cm an den Wänden hochführen einschl. Dichtbänder
- Herstellen von Gefälle für bodengleiche Duschen, Einarbeiten eines Bodeneinlaufs
- es sollen nach Angabe durch die Architekten je drei unterschiedliche Wand- und Bodenfliesen zur Auswahl durch die Bauherren bemustert werden

17. Elektro:

- Ausstattung gem. Liste Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg / Angaben Haustechnikplaner (einschl. Allgemeinbeleuchtung)

18. Heizung:

- Anschluss an Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg, bei Bedarf Erhöhung des regenerativen Anteils durch Solarthermie oder Photovoltaik auf dem Dach
- weitere Ausstattung gem. Angaben Haustechnikplaner

19. Lüftung:

- Abluftanlage mit zentralem Lüftungsgerät über jedem Schacht auf dem Dach und regelbaren Abluftventilen in allen Bädern, Küchen und innenliegenden Abstellräumen
- Zuluftführung über schallgedämmte Zuluft Elemente in den oberen Blendrahmen der Fensterelemente in den Aufenthaltsräumen an der Fassade

20. Sanitär (alle Bäder sollen die gleiche barrierefreie Ausstattung gem. PlusWohnen Standard Stufe 1 erhalten):

- bodengleiche Dusche 1,20 x 1,20 m
- Waschtisch
- WC
- Waschmaschinenanschluss und Trockneranschluss (zusätzlich ist ein gemeinschaftlicher Waschsalon im Erdgeschoss geplant)
- Objekte und Armaturen Standard Hausmarke gem. Angaben Haustechnikplaner

21. Außenanlagen:

- Die Außenanlagen und die Dachterrasse sollen in einem moderierten Verfahren gemeinsam mit der Gruppe geplant werden. Die Kosten für die Herstellung der Außenanlagen sollen budgetiert werden. Mehraufwendungen trägt die Baugemeinschaft durch Eigenleistungen oder Spenden.

Diese vorläufige Baubeschreibung ist Grundlage für die weitere Entwurfsplanung. Sie muss in der weiteren Planung ggfs. an neue gesetzliche Anforderungen, an die Ergebnisse der Fachplanungen oder an neue Aufgabenstellungen der Bauherren angepasst werden.