

## BAUBESCHREIBUNG AB REIHENHÄUSER

Als Grundlage für die Vergabe der Bauleistungen

Erstellt am 05.10.2020

### Vorbemerkungen:

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die mehrfach in Gesellschafterversammlungen und Workshops mit der „Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR“ in den Jahren 2011 – 2020 überarbeitete Planung. Zusammen mit den eingereichten Bauanträgen am 28.04.2020 wurde die Genehmigungsplanung für die Ausführungsplanung und die Fachplanungen freigezeichnet. Ziel der Planung ist, im Zusammenspiel mit dem benachbarten Atriumhaus, ein soziales und ökologisches Mehrgenerationenprojekt mit sozialer Mischung und gegenseitiger Unterstützung. Die Reihenhäuser sollen in erster Linie Familien ansprechen.

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 Hautechnikstandards des aktuellen KfW-Energieeffizienzhaus 55 Programms entsprechen. Es sollen möglichst nachhaltige und schadstofffreie Baumaterialien eingesetzt werden. Der entsprechende Luftdichtheitsnachweis und eine unabhängige Qualitätsüberwachung sollen **von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen** durchgeführt werden. Die Baugemeinschaft wünscht ein differenziertes Angebot von gefördertem und frei finanziertem Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen mit gestaffelten Preisen.

Die Baugemeinschaft Freiland Flensburg plant neben dem Atriumhaus den Neubau von 7 Reihenhäusern, aufgeteilt in 2 Reihenhauseilen (3er-Reihenhauseile „R3“ und 4er Reihenhauseile „R4“). Die Häuser können nach Bebauungsplan über 3 Vollgeschosse verfügen. Die nördlichen Reihenhäuser sind mit 3 Vollgeschossen geplant, die Reihenhäuser in der Mitte und die südlichen Reihenhäuser mit 2,5 Geschossen mit jeweils einer Dachterrasse mit südwestlicher Ausrichtung. Damit werden insgesamt ca. 885 m<sup>2</sup> Wohnfläche geschaffen, davon ca. 380 m<sup>2</sup> mit der Reihenhauseile R3 und ca. 505 m<sup>2</sup> mit der Reihenhauseile R4.

Die Reihenhäuser sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Im Erdgeschoss erhalten die einzelnen Wohneinheiten eine ebenerdige Terrasse, welche zu 25% der jeweiligen Wohnfläche angerechnet werden. Die Dachterrassen der Reihenhäuser in der Mitte und der südlichen Reihenhäuser werden der Wohnfläche zu 50% angerechnet.

In der Genehmigungs- und Ausführungsplanung müssen die aktuellen Vorgaben der **Förderprogramme des Landes** und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein und die aktuellen Bundesgesetze sowie die Ergebnisse der Fachplanungen beachtet werden. **(Die Architekten bitten nachdrücklich um eine schriftliche Beauftragung etwaig beschlossener Planungsänderungen zur Vernachlässigung der Vorschriften und Empfehlungen der Förderprogramme sowie die umfassende Haftungsfreistellung von etwaigen nachteiligen Folgen daraus im Weiteren Genehmigungs- und Abnahmeverfahren.)**

# VORABZUG

**Der gemeinsam festgelegte Grundstandard ist in folgender Baubeschreibung enthalten:**

Sonderwünsche und Abweichungen vom gemeinsamen Standard müssen individuell schriftlich beantragt und von der Baugemeinschaft freigegeben werden. Daraus resultierende Planungsänderungen werden von den Architekten und Fachplanern nach Stundenaufwand zusätzlich berechnet.

## Rohbau

### 1. Erdarbeiten:

- 1.1. Alle Aushub- und Erdarbeiten einschl. eventuell erforderlicher Entsorgung von Fundamentresten, Bodenaustausch, Nachverdichtungen; kapillarbrechende Schicht, Sauberkeitsschicht, Planum

### 2. Gründung

- 2.1. Stahlbetonsohle, Streifenfundamente + Pfahlgründung gemäß Statik
- 2.2. Ableitung evtl. aufsteigender Gase gem. Bauauflagen
- 2.3. Sielleitungen einschl. Übergabeschacht zum Anschluss an das SW-Netz
- 2.4. Regenwassersielleitungen einschl. Übergabeschacht zum Anschluss an die Regenwasserversickerung über Mulden, Rigolen oder Sickerschächte gemäß Angaben Fachplaner Entwässerung gemäß Vorgaben B-Plan und Grundstückskaufvertrag
- 2.5. Fundamenterder
- 2.6. Wärmedämmung gemäß gewähltem Dämmstandard und EnEV-Nachweise auf der Sohle bzw. unter der Sohle

### 3. Außenwände

- 3.1. 17,5cm Kalksandstein gemäß Statik
- 3.2. Kerndämmung WLG 035 18,0cm gemäß EnEV-Nachweis
- 3.3. Ziegelvorsatzschale im NF 11,5cm, z.B. hellgelber regionaler Ziegel
- 3.4. HPL-Fassadenplatten im Bereich der Dachterrassen und neben/zwischen den Fenstern gemäß der gezeichneten Ansichten (A-3.0 bis A-3.3), z.B. Fabrikat Trespa, Farbe Pacific Board oder gleichwertig
- 3.5. Innenputz:
  - 3.5.1. In Feuchträumen: Kalkzementputz, Oberflächenqualität wie Q2 geputzt und mit Silikatfarbe in Nassabriebklasse 2, z.B. Firma Keim Ecosil oder gleichwertig, weiß leicht abgetönt gestrichen
  - 3.5.2. In Wohnräumen: Gipsputz, Oberflächenqualität wie Q3 geputzt und mit Silikatfarbe in Nassabriebklasse 3, z.B. Firma Keim Ecosil oder gleichwertig, weiß leicht abgetönt gestrichen, z.B. RAL 9003
- 3.6. Wände hinter Schächten und Vorwandinstallationen vor Beginn der Rohrinstallation zur Sicherung der Winddichtigkeit in Oberflächenqualität Q1 verputzt
- 3.7. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners

### 4. Haustrennwände

- 4.1. Gesamtdicke 40,0cm aus KS-Mauerwerk gemäß Statik
- 4.2. 2x 17,5cm Kalksandstein mit 5,0cm Trennfuge

### 5. Innenwände

- 5.1. Innenputz und Anstrich: siehe Punkte 3.5.1. und 3.5.2.
- 5.2. Tragende Innenwände: KS-Mauerwerk gemäß Statik

## VORABZUG

- 5.3. nicht-tragende Innenwände in Trockenbauweise, beidseitig zweifach beplankt, Fabrikat z.B. Knauf W112 oder gleichwertig, Oberflächenqualität wie Q3 gespachtelt
- 5.4. Schächte und Vorwände in Trockenbauweise, doppelt beplankt, 2x Feuchtraumplatte, Fabrikat z.B. Knauf oder gleichwertig, Oberfläche und Anstrich wie in 3.5.1. beschrieben
- 5.5. Feuchträume, Küchen, Bäder in Trockenbauweise: zweifach beplankt, 2x Feuchtraumplatte, Fabrikat z.B. Knauf oder gleichwertig, Oberfläche und Anstrich wie in 3.5.1. beschrieben
- 5.6. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners

### 6. Decken

- 6.1. Lichte Geschosshöhen: 250,0cm in allen Geschossen
- 6.2. Stahlbetondecken d=22,0cm (C25/30, BSt500) gemäß Statik
- 6.3. Wärme- und Trittschalldämmung nach Angabe von Wärmeschutznachweis
- 6.4. Zementestrich als schwimmender Estrich, 51-120mm gemäß Planung der Architekten
- 6.5. Decken:
  - 6.5.1. Stahlbetondecken, Deckenplattenfugen gespachtelt und geschliffen in Oberflächenqualität Q2, mit Dispersionsfarbe, emissionsarm, lösemittel- und weichmacherfrei, Nassabriebklasse 2, Farbton weiß, leicht abgetönt gestrichen, z.B. RAL 9003 oder gemäß Farbkonzept des Architekten
  - 6.5.2. in Teilbereichen abgehängte Decken aus Gipskarton, z.B. Fabrikat Knauf oder gleichwertig, Oberflächenqualität Q3, Anstrich siehe Punkt 3.5.2.
- 6.6. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners

### 7. Dach

- 7.1. Dachdurchführungen für Dacheinläufe zur Abführung des Niederschlagswassers, Lüftungsaggregate und Sielleitungslüfter nach Erfordernissen der Haustechnik
- 7.2. Die Attika wird als Stb.-Attika mit umlaufender Dämmung ausgeführt. Höhe Attika ca. 30,0cm über Kiesrandstreifen, inkl. Metallabdeckung
- 7.3. Auf der obersten Dachebene umlaufendes, gekröpftes Schutzgeländer zur Absturzsicherung für Pflege- und Wartungsarbeiten, Stahl verzinkt, Befestigung an der Innenseite der Attikaaufkantung
- 7.4. Dachrandprofile, Regenwasserrückhaltung nach Vorgabe B-Plan bzw. Entwässerungskonzept Stadt Flensburg; Bemessung notwendiger Aufbau durch Haustechnikplaner, Extensive Dachbegrünung, z.B. Fabrikat Optigrün System Retentionsdach Mäander oder gleichwertig
- 7.5. Dachfenster: 1,10x1,10m

## Ausbau

### 8. Haustüren

- 8.1. U-Wert nach Vorgabe EnEV-Nachweis, aus Holz, farbig nach Farbkonzept der Architekten
- 8.2. Innen: Sauberlaufmatte bodengleich eingelassen in verzinktem Stahlrahmen ca. 1,00 x 0,60m, Aluprofilmatte Fabrikat Fuma oder gleichwertig
- 8.3. Außen: Abtrittrost, verzinkt, ca. 1,00 x 0,60m im Betonrahmen vor den Hauseingängen, z.B. Fabrikat Aco Schuhabstreifer System oder gleichwertig
- 8.4. Türdrückergarnitur außen FSB 0804 Edelstahl, innen FSB 1023 Edelstahl, zusätzlich außen eine senkrechte Edelstahlgriffstange
- 8.5. Klingel
- 8.6. Briefkasten

# VORABZUG

## 9. Innentüren

- 9.1. Innentüren 2,135m hoch/0,885m breit (Rohbaumaß)
- 9.2. Innentüren mit Holz Umfassungszarge, weiß lackiert in RAL 9003 oder gemäß Bemusterung, ohne Profilierung mit Normfalz, als Flügeltür mit verdeckter Zargenmontage, z.B. Fabrikat Neuform oder gleichwertig
- 9.3. überfalzte Türblätter, weiß lackiert, Einlage aus Röhrenspanplatte, Türblattdicke 40mm, Einschlag überfalzt nachhobelbar, 3-teilige Bänder, vernickelt, mit BB-Schloss, z.B. Fabrikat Neuform oder gleichwertig
- 9.4. Türdrückergarnitur z.B. FSB1023 Aluminium mit Rosetten oder gleichwertig, in Bädern Badgarnitur
- 9.5. Lüftung der Räume über Bodenfugen (Türblätter ca. 2cm eingekürzt)

## 10. Fenster

- 10.1. Kunststoff-Fenster; U-Wert (gemäß EnEV-Nachweis) = ca. 0,9 W/m<sup>2</sup>K, G-Wert 0,52, weiß mit Folierung Außen mit zwei Dichtungsebenen, nach Bemusterung
- 10.2. Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag
- 10.3. Fensterbänke innen: z.B. Werzalit Exklusiv E 34, Standarddekor gemäß Hersteller, Farbe nach Bemusterung, in Bädern gefliest
- 10.4. Fensterbänke außen: Aluminiumprofile, Pulver beschichtet
- 10.5. Fenstergriffe: FSB oder RotoLine oder gleichwertig
- 10.6. Fenster gemäß Ansichten, Übersichtsplänen Fensterelemente und Fensterliste
- 10.7. Die Absturzsicherung vor den Fenstern (falls erforderlich) wird mit Glasscheiben ausgeführt und am Rahmen befestigt, z.B. Firma Abel, Vitrum Sine

## 11. Bodenbeläge

- 11.1. In Wohnräume und Flure: Eichenparkett massiv 8mm, Sortierung rustikal, geschliffen und geölt, Verlegung im englischen Verband, komplett auf Estrich verklebt, z.B. Fabrikat Bembé Meisterparkett oder gleichwertig, Alternative mit Fliesen, siehe Punkt 12.2., Fußleisten aus Vollholz-Eichenleiste 80/23mm, Profil Rechteck mit abgefasten Ecken, Oberfläche geölt, sichtbar geschraubt mit Messingschrauben, alternativ geklebt, Ecken auf Gehrung geschnitten, alternativ Holzwerkstoffleiste mit Eichenfurnier oder weiß lackiert
- 11.2. In Bäder und Küchen: Fliesen, siehe Punkt 12.2.
- 11.3. Dach- / Terrassen: siehe Punkt 13.1.2. und 13.2.1.

## 12. Fliesen

- 12.1. Wandfliesen
  - 12.1.1. Bäder: Materialpreis 20 Euro/m<sup>2</sup> netto, Wände in Bädern und WCs hinter Waschtisch, Badewanne und WC 1,20m hoch gefliest, im Duschbereich 2,10m hoch gefliest, Wände ohne Sanitärobjekte mit Sockelfliese (8cm hoch) versehen, Oberfläche und Anstrich wie in 3.5.1. beschrieben
  - 12.1.2. Verlegeart: Kreuzverband, Verfugung (Farbe) gemäß Planung der Architekten
  - 12.1.3. Küchen: Fliesenspiegel 60cm hoch im Bereich der Arbeitsplatten entfällt!
- 12.2. Bodenfliesen
  - 12.2.1. Bäder: Materialpreis 30 Euro/m<sup>2</sup> netto, Rutschfestigkeit Dusche mind. R10A
  - 12.2.2. Küchen: Materialpreis 30 Euro/m<sup>2</sup> netto
  - 12.2.3. Sockelfliesen bei den Bodenfliesen und nicht gefliesten Wänden, siehe 12.1.1.
  - 12.2.4. Verlegeart: Kreuzverband, Verfugung (Farbe) gemäß Planung der Architekten

## 13. Treppen

- 13.1. Vom EG zum 1.OG und vom 1.OG zum 2.OG, bestehend aus einer geschlossenen Holztreppe (Material: Buche, endbehandelt), mit eingestemmtten Setz- und Trittstufen, einseitiger Handlauf auf der Wandseite

## VORABZUG

- 13.2. Im Treppenauge sind im EG und 1.OG ein Raumhoher Schrank vorgesehen, im 2.OG ein Schrank in Brüstungshöhe
- 13.3. Unterhalb der Treppe im EG ist ein Abstellraum mit Flügeltür
- 13.4. Optional kann im 1.OG eine Schiebtür eingebaut werden, die sowohl den raumhohen Schrank, als auch den An- oder Austritt der Treppe verschließen kann.

### 14. Terrassen / Dachterrassen

- 14.1. Dachterrassen (Flächen zu 50% in der Wohnfläche enthalten)
  - 14.1.1. Flachdachaufbau auf Stahlbetondecke, Gefälledämmung gemäß EnEV-Nachweis mind. 3%, Dachabdichtung mit folgendem Aufbau: Elastomerbitumenvoranstrich, Elastomerbitumen-, Dampfsperr- und Ausgleichsschweißban, EPS-Sicherheitsdämmbahn aus Polystyrol-Hartschaumplatten, EPS-Sicherheitsdämmbahn aus Polystyrol-Hartschaum belegt mit Elastomerbitumen-Schweißbahn, System Icopal oder gleichwertig
  - 14.1.2. Bodenbelag: Terrassendielen (26 x 138mm, Douglasie Holz) auf Unterkonstruktion und Schutzmatte
  - 14.1.3. Fassaden- und Terrassenrinnen, verzinkt, gegen fassadenseitige Staunässe, z.B. ACO oder gleichwertig, Systemrinne gemäß DIN 18195 vor den Terrassentüren, Rost verzinkt, nach Bemusterung
  - 14.1.4. Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen Höhe 1,10m über OK Terrassenboden, komplette Konstruktion feuerverzinkt, oben auf der Fertigteiltrüstung aus Stahlbeton (Höhe ca. 28,0cm über OK Terrassenboden, mit Isokorb befestigt), gemäß Statik und Ausführungsplanung
  - 14.1.5. Dachentwässerung wird nach Außen geführt, Einlaufkästen und Fallrohre aus Titanzink
- 14.2. ebenerdige Terrassen (Flächen zu 25% in der Wohnfläche enthalten)
  - 14.2.1. Terrassendielen (26 x 138mm, Douglasie Holz) auf Unterkonstruktion und Kiesbett
  - 14.2.2. barrierefreie / höhengleiche Ausgänge, max. 2cm Schwelle
  - 14.2.3. Fassaden- und Terrassenrinnen siehe Punkt 13.1.2.

### 15. Elektro

- 15.1. Ausstattung gemäß Liste Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg / Angaben Haustechnikplaner (einschl. Allgemeinbeleuchtung / gemäß Angaben Arbeitsgruppe der Baugemeinschaft

### 16. Heizung

- 16.1. Anschluss an Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg, bei Bedarf Erhöhung des regenerativen Anteils durch Photovoltaik auf dem Dach

### 17. Lüftung

- 17.1. Abluftanlage mit zentralem Lüftungsgerät über jedem Schacht auf dem Dach und regelbaren Abluftventilen in allen innenliegenden Bädern
- 17.2. Zuluft Führung über Schallgedämmte Zuluftelemente in den oberen Blendrahmen der Fensterelemente in den Aufenthaltsräumen an der Fassade, Fabrikat Aereco Typ ZFH 5-35 gemäß Angaben TGA
- 17.3. Ausstattung gemäß Angaben des Haustechnikplaners

### 18. Sanitär

- 18.1. Fliesen Wand:
  - 18.1.1. siehe 12.1.
- 18.2. Fliesen Boden:
  - 18.2.1. siehe 12.2
- 18.3. Objekte:

## VORABZUG

- 18.3.1. Ausstattung gemäß Angaben Haustechnikplaners
- 18.3.2. bodengleiche Dusche 1,00 x 1,20m, gefliest mit Gefälle, Ablauf über Bodenrinne, z.B. ACO Showerdrain E+ oder gleichwertig
- 18.3.3. Betätigungsplatten: Drückerplatte für Unterputzspülkästen, 24,6 x 16,4 x 1,3cm, weiß, z.B. Geberit Sigma 20 oder gleichwertig
- 18.4. Armaturen:
  - 18.4.1. Ausstattung gemäß Angaben des Haustechnikplaners
- 18.5. Ausstattung
  - 18.5.1. Dusche Glasabtrennung: 1 feststehende Glaswand, 100cm breit
  - 18.5.2. Spiegel
  - 18.5.3. in TB-Wände: Wandverstärkungen vorsehen für evtl. spätere Halte- und Stützgriffe gemäß Planung der Architekten