

# Baubeschreibung Atriumhaus

## als Grundlage für die Vergabe der Bauleistungen

Bearbeitungsstand 29.09.2020

Vorbemerkungen:

Grundlage dieser Baubeschreibung ist die mehrfach in Gesellschafterversammlungen und Workshops mit der "Wohnprojekt Freiland Flensburg GbR" in den Jahren 2011 – 2020 überarbeitete Planung. In der Gesellschafterversammlung vom 18.12.2019 wurde die Genehmigungsplanung freigezeichnet für den Bauantrag, die Ausführungsplanung und die Fachplanungen. 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 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 Wohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau sowie Eigentumswohnungen mit gestaffelten Preisen.

Die Baugemeinschaft Freiland Flensburg plant als ersten Bauabschnitt den Neubau von 45 Wohnungen im Atriumhaus, davon 9 Sozialwohnungen (z.T. als Studentenwohnungen im Programm sozialer Wohnungsbau), 1 Gästewohnung und 35 Eigentumswohnungen, großenteils **barrierefrei 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. 3.397 qm Wohnfläche sowie zusätzlich eine Gemeinschaftsgästewohnung auf dem Dach, eine Gemeinschaftsdachterrasse mit Küche und Bad, ein großer Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile im Erdgeschoß und das Atrium als Wintergarten und Veranstaltungsraum mit Nebenräumen für alle geschaffen.

Die meisten Wohnungen sind nach Süden oder Westen orientiert. In den Regelgeschossen (Sockelgeschoß, Erdgeschoß, 1. – 3. Obergeschoß) erhält jede dieser Wohnungen eine Loggia. Die individuellen Loggiaflächen werden **mit 40%** der Wohnfläche zugerechnet, Balkone und nach Norden ausgerichtete Terrassen **mit 25%**.

Eine ca. 150 qm große Fläche in jedem Regelgeschoß orientiert sich nach Norden und Osten und wird z. T. von Süden über das Atrium belichtet. Diese Flächen sind für Wohngemeinschaften und Sozialwohnungen konzipiert, bzw. sollen im Erdgeschoß teilweise als Gemeinschaftsraum genutzt werden.

Im Dachgeschoß sollen neben den Gemeinschaftsräumen 6 besondere Wohnungen mit großen Dachterrassen entstehen. Die Grundflächen dieser Dachterrassen werden **mit 40% (Ausnahme: schmale Nordterrassen mit 25%)** der Wohnfläche zugerechnet.

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.

**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.

## **1. Gründung:**

- 1.1. Alle Aushub- und Erdarbeiten einschl. eventuell erforderlicher Entsorgung von Fundamentresten, Bodenaustausch, Nachverdichtungen; kapillarbrechende Schicht, Sauberkeitsschicht, Planum;
- 1.2. Stahlbetonsohle, Streifenfundamente + Pfahlgründung lt. Statik;
- 1.3. Ableitung evtl. aufsteigender Gase durch eine 30 cm starke Kiesfilterschicht unter der Sohle und Entlüftungsdurchbrüche DN 100 gem. Bauauflagen und Ausführungsplänen;
- 1.4. Sielleitungen einschl. Übergabeschacht zum Anschluss an das SW-Netz;
- 1.5. Regenwassersielleitungen einschl. Regenwasserrückhaltung und Übergabeschacht zum gedrosselten Anschluß an das städtische Regenwassernetz gemäß Angaben Ingenieurbüro Kaminski;
- 1.6. Fundamenterde;
- 1.7. Wärmedämmung gem. gewähltem Dämmstandard und EnEV-Nachweis auf der Sohle bzw. unter der Sohle;
- 1.8. weisse Wanne mit zusätzlicher bituminöser Abdichtung;

## **2. Sockelgeschoß:**

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

- 2.1. Mauerwerks- bzw. Stahlbetonkonstruktion gem. Statik, Mauerwerk in Sichtqualität, einschließlich Perimeterdämmung nach EnEV / GEG und Abdichtung zum Hang gegen drückendes Wasser;
- 2.2. Bodenbelag im Kellerbereich: Betonboden, geglättet, scheuerbeständiger Anstrich einschließlich 15 cm hoher Sockelanstrich 2-K-Beschichtung für Fahrradkeller+ Kinderwagen;
- 2.3. Ladestation Elektrorollstühle (Einbauhöhe >1,0 m) mit säurefestem Anstrich Boden + Wand (bis 15 cm), Fabr. Und Modell siehe LV TGA;
- 2.4. Fahrradständer Kombiparker verzinkt, Abstand 35 cm mit Bügel zum sicheren Anschließen der Fahrräder, Fa. FSP, Modellreihe 2500 für 118 Fahrräder o. glw.
- 2.5. Kellerwände und -decken mit weißer Kalkfarbe gestrichen;
- 2.6. Treppenhäuser mit Kalkputz, Oberflächenqualität wie Q2 geputzt und mit z.B. Fa. Keim Ecosil o. glw. weiß, leicht abgetönt gestrichen, z.B. in RAL 9003;
- 2.7. Abstellräume mit Montagewänden (Fa. Braun, System Signum Holzbeplankung auf Leichtmetall o. glw) unterteilt, Türen mit Vorhängeschloss und Schild;
- 2.8. Türen zwischen Kellerräumen und Treppenhaus sowie zum Haustechnikraum: T 30 RD Kellertüren mit Metallzarge;
- 2.9. Die Wohnungen im Sockelgeschoß und die ebenerdigen Wohnungen im Erdgeschoß erhalten einen zusätzlichen Garten, der mit einer Hecke eingefasst wird, um die Privatheit zu erhöhen, s. Vereinbarung zur Nutzung von Rasenflächen;

## **3. Atrium:**

- 3.1. Galerien:
  - 3.1.1. Absturzsicherung: Glas mit Holzhandlauf, z.B. Fabr. Abel Metallsystem Ganzglasgeländer Visioplan o. glw.;
  - 3.1.2. Schwelle aus nicht brennbarem Material (A1), zB als Estrichkante gem. Planung Architekten;
  - 3.1.3. Rauchschutzvorhänge gem. Angaben Brandschutzgutachter: Fabr. Stöbich System Fiberseal RS, in GK-Decke, Abkofferung gem. Planung Architekten;
- 3.2. Wände:
  - 3.2.1. Grundfarbe: Weiss RAL 9003, andere Farben und Gestaltung s. Planung Architekten

#### 4. Außenwände:

- 4.1. 24 cm Kalksandstein gemäß Statik;
- 4.2. Kerndämmung Mineralwolle WLG 035 (032) 14 cm gemäß EnEV-Nachweis;
- 4.3. Ziegelvorsatzschale im NF 11,5 cm, z.B. hellgelber regionaler Ziegel;
- 4.4. HPL-Fassadenplatten im Bereich der Loggien, z.B. Fabr. Trespa, Farbe Pacific Board o.glw.;
- 4.5. Innenputz:
  - 4.5.1. In Feuchträumen und Gemeinschaftsräumen: Kalkzementputz, Oberflächenqualität wie Q2 geputzt und mit Silikatfarbe in Nassabriebklasse 2, z.B. Fa. Keim Ecosil o. glw., weiß, leicht abgetönt gestrichen, Atrium und Galerien gem. Farbkonzept des Architekten;
  - 4.5.2. In Wohnräumen: Gipsputz, Oberflächenqualität wie Q3 geputzt und mit Silikatfarbe in Nassabriebklasse 3, z.B. Fa. Keim Ecosil o. glw., weiß leicht abgetönt gestrichen, z.B. RAL 9003;
- 4.6. Wände hinter Schächten und Vorwandinstallationen vor Beginn der Rohrinstallation zur Sicherung der Winddichtigkeit in Oberflächenqualität Q1 verputzt;
- 4.7. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen geschlossen;

#### 5. Innenwände:

- 5.1. Anstrich s. Außenwände;
- 5.2. Innenputz: s. Punkt 4.5.;
- 5.3. Tragende Innenwände: KS-Mauerwerk nach Angaben Statik;
- 5.4. nichttragende Innenwände in Trockenbauweise, beidseitig zweifach beplankt, z.B. Fabr. Knauf W112 o. glw., in Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, s. Planung Architekten;
- 5.5. Schächte und Vorwände in Trockenbauweise, doppelt beplankt, z.B. Fabr. Knauf W112 o. glw., in Oberflächenqualität Q3 gespachtelt, Ausbau s. Planung Architekten;
- 5.6. Feuchträume, Küchen, Bäder in Trockenbauweise, zweifach beplankt, 2x Feuchtraumplatte z.B. Knauf o. glw., Oberfläche und Anstrich wie in 5.5. beschrieben;
- 5.7. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners anlegen und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen schließen;

#### 6. Wohnungstrennwände:

- 6.1. 30 cm KS-Mauerwerk; erhöhter Schallschutz mindestens  $R'w = 56$  dB (Ausnahme: Studentenwohnungen: 24 cm);
- 6.2. Wände hinter Vorsatzschalen, Schächten und Vorwandinstallationen vor Beginn der Rohrinstallation zum besseren Schallschutz in Oberflächenqualität Q1 geputzt;
- 6.3. sonst wie Innenwände;

#### 7. Decken- / Fußbodenaufbauten:

- 7.1. Lichte Geschoßhöhen: 250 cm in allen Normalgeschossen, im Staffelgeschoß 275 cm;
- 7.2. Stahlbetondecken  $d=20-24$  cm (C20/25, BSt 500) gem. Statik;
- 7.3. Deckenplattenfugen gespachtelt und geschliffen in Oberflächenqualität Q2, mit Dispersionsfarbe, emissionsarm, lösemittel- und weichmacherfrei, Farbton weiß, leicht abgetönt gestrichen z.B. RAL 9003 oder gem. Farbkonzept des Architekten, Nassabriebklasse 2;
- 7.4. Wärme- und Trittschalldämmungen nach Angabe von Schall- und Wärmeschutznachweis;
- 7.5. Zementestrich als schwimmender Estrich, 51-65 mm (in Teilbereichen bis 100 mm) gem. Planung Architekten;
- 7.6. Bodenbeläge:
  - 7.6.1. In Wohnräumen: Eichenparkett massiv 8 mm, Sortierung rustikal, geschliffen und geölt, Verlegung im englischen Verband, komplett auf Estrich verklebt, z.B. Fabrikat Bombé Meisterparkett o. glw. Alternative mit Fliesen, s. Punkt 17. Mit Fußleisten: Vollholz-Eichenleiste 80 / 23 mm, Profil Rechteck mit angefasten Ecken, Oberfläche geölt, sichtbar geschraubt mit Messingschrauben, alternativ geklebt, Ecken auf Gehrung geschnitten, alt. Holwerkstoffleiste mit eichenfurnier oder weiß lackiert;
  - 7.6.2. In Bädern: Fliesen s. Punkt 16;
  - 7.6.3. In den Galerien: s. Punkt 3;

- 7.6.4. Treppenhäuser: s. Punkt 10.2;
- 7.6.5. Kellerräume: s. Punkt 2.2;
- 7.6.6. Terrassen und Loggien: s. Punkte 8.1.2 und 9.1;
- 7.7. Decken:
  - 7.7.1. 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 gem. Farbkonzept des Architekten;
  - 7.7.2. In den Fluren am Atrium: abgehängte Decken aus Akustikplatten, z.B. Fabr. Ecophon o. glw, nicht brennbar;
  - 7.7.3. In den Wohnungen: in Teilbereichen abgehängte Decken aus Gipskarton, z.B. Fabr. Knauf o. glw, Oberflächenqualität Q2, Anstrich s. Punkt 7.7.1;
- 7.8. Durchbrüche und Kernbohrungen nach Angaben des Haustechnikplaners anlegen und gem. Schall- und Brandschutzanforderungen schließen;

## 8. Dach:

- 8.1. Dachdurchführungen für Dacheinläufe zur Abführung des Niederschlagswassers, Lüftungsaggregate und Sielleitungslüfter nach Erfordernissen der Haustechnik;
- 8.2. Attika : Stb.-Attika mit umlaufender Dämmung ; Höhe Attika ca. 60 cm über OK Kiesrandstreifen, inkl. Alu-Attikaabdeckung mit Geländer, s. Planung Architekten;
- 8.3. auf der obersten Dachebene umlaufendes gekröpftes Schutzgeländer zur Absturzsicherung für Pflege- und Wartungsarbeiten, Stahl verzinkt, Befestigung an der Innenseite der Attikaauflattung;
- 8.4. Dachrandprofile, Regenrinnen und Fallrohre aus Aluminium, mit 1 Regenwasserklappe pro Fallrohr;
- 8.5. Lüfter und Sielleitungslüfter nach Erfordernissen der Haustechnik;
- 8.6. Dachbegrünung und Regenwasserrückhaltung nach Vorgabe B-Plan bzw. Entwässerungskonzept Stadt Flensburg; Bemessung notwendiger Aufbau durch Haustechnikplaner. Extensive Dachbegrünung, z.B. Fabr. Optigrün System Retentionsdach Mäander o. glw.;
- 8.7. Flachdachfenster : Größe 1,20x1,20m Flachglas, Durchsturzsicher, U=1,0 g=0,4, motorisch betrieben, Fabr. Velux o. glw.;

## 9. Terrassen

- 9.1. Dachterrassen (Flächen zu 40 % in der Wohnfläche enthalten):
  - 9.1.1. Flachdachaufbau auf Stahlbetondecke, in Teilbereiche als FT (s. Planung Architekten) mit Isokorb befestigt, Gefälledämmung gem. EnEV-Nachweis mind. 3%, Dachabdichtung mit folgendem Aufbau: Elastomerbitumenvoranstrich, Elastomerbitumen-Dampfsper- und Ausgleichsschweißbahn, EPS-Gefälledämmung aus Polystyrol-Hartschaumplatten, EPS-Sicherheitsdämmbahn aus Polystyrol-Hartschaum belegt mit Elastomerbitumen-Schweißbahn, System Icopal- o. glw.;
  - 9.1.2. Bodenbelag:
    - 9.1.2.1. Betongehwegplatten (40 x 40 x 4-5 cm) auf Kiesbett und Schutzmatte im Bereich der Terrassen;
    - 9.1.2.2. Strand Bereich: Sand;
    - 9.1.2.3. Gartenbereich: intensive Dachbegrünung, Fabr. Optigrün o.glw;
  - 9.1.3. Fassaden- und Terrassenrinne, verzinkt, gegen fassadenseitige Staunässe, z.B. ACO o. glw; Systemrinne gemäß DIN 18195 vor den Terrassentüren, Rost verzinkt, nach Bemusterung;
  - 9.1.4. Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen Höhe 1,10 m über OK FFB Terrasse, komplette Konstruktion feuerverzinkt, oben auf der
    - 9.1.4.1. Fertigteilbrüstung aus Stahlbeton (Höhe 60 cm über OK Terrasse) mit Isokorb befestigt, gemäß Statik und Ausführungsplanung;
  - 9.1.5. Dachentwässerung wird nach Außen geführt, Einlaufkästen+Fallrohre aus Alu;
  - 9.1.6. Alle Terrassenausgänge werden barrierefrei ausgebildet (max. 2 cm Schwelle);
  - 9.1.7. Im Staffelgeschoss:
    - 9.1.7.1. Bei Fassadenrücksprung: überdachter Bereich mit niveaugleicher Abhang Decke (zementgebundene Platte) mit Beleuchtung gem Detail Architekten;
    - 9.1.7.2. Bei Vordach: Vordach aus FT-Stahlbeton mit Isokorb am Sturz befestigt gem Angaben Statik und Planung Architekten;

- 9.2. Oberlicht Atrium: Fabr. Velux Modell Modular Skylight o. glw., RWA freier Querschnitt mind. „qm gem Angaben Brandschutzgutachten, U=1,2, g= 0,52. **Sonnenschutz?**;
- 9.3. ebenerdige Terrassen (**Terrassen zu 25% in der Wohnfläche enthalten**):
- 9.3.1. Terrassenflächen: Betongehwegplatten (40 x 40 x 4-5 cm), im Kiesbett verlegt, Farbe gem. Bemusterung;
- 9.3.2. barrierefreie / höhengleiche Ausgänge, max. 2 cm Schwelle gem DIN 18040;
- 9.3.3. Fassaden- und Terrassenrinne s. Punkt 9.1.3;
- 9.3.4. Zusätzlich zur Terrassenfläche erhalten die Wohnungen im Sockelgeschoß sowie die Wohnungen nach Südosten im Erdgeschoß eine private Grünfläche gem. Vereinbarung zur Nutzung von Rasenflächen;
- 9.3.5. Aufstellflächen für die Feuerwehr gem. Angaben Brandschutz, z.B. mit Rasengitter, 3x2,5m gem. Brandschutzgutachten;

## 10. Balkone und Loggien (Balkone zu 25% in der Wohnfläche enthalten, Loggien zu 40%):

- 10.1. Bodenbelag siehe Dachterrassen Bodenbelag (9.1.2.);
- 10.2. Stahlbetonfertigteile, glatt geschalt mit Gefälle, therm. getrennt vom Baukörper, nach Statik und Planung Architekten, Befestigung am Gebäude mittels Isokorb und auf vorgestellten Betonelementen, s. Statik;
- 10.3. Stahlgeländer aus feuerverzinktem Flachstahl 40/10 mm, Endbeschichtung gem Bemusterung;
- 10.4. Balkone: im Türbereich: Windschutz mit HPL-Fassadenplatte s. Punkt 3.4, auf Stahlgeländer montiert, gem. Planung Architekten;
- 10.5. barrierefreie Ausführung, max. 2 cm Schwelle, Entwässerungs-Rinne s Punkt 8.1.3;
- 10.6. Trennwände/ Wandschotte zwischen den einzelnen Loggien als Stb.-Fertigteil gem. Angaben Statik, glatt geschalt in Sichtbetonqualität;
- 10.7. außenliegende Abstellchränke im Material der Fassadenbekleidung in den Loggien (ca. 1,50 x 0,75 m), gem. Planung Architekten;

## 11. Treppenhäuser:

- 11.1. Bodenbelag und Sockelbereich, auch auf Podesten und Treppen: Feinsteinzeug z.B. Cerabella Luna, 9,5 mm anthrazit dark matt, 30x60 cm;
- 11.2. Stahlbetontreppe, Wangen und Untersicht glatt geschalt mit Anstrich, Tritt- und Setzstufen mit Feinsteinzeug belegt, Stufenvorderkante mit Rutschschutzfräsung;
- 11.3. Stahlgeländer Flachstahl mit Holzhandlauf Eiche 45/60 mm, geölt, Stahlkonstruktion rostschutzgrundiert, Endbeschichtung: Oberfläche in Eisenglimmer DB 703;
- 11.4. Handlauf wandseitig, über den Anfang und das Ende der Treppe hinausgeführt (gem PlusWohnen Standard Stufe 1). D=4cm;
- 11.5. Wände und Decken mit Anstrich wie oben beschrieben;

## 12. Aufzug:

- 12.1. Personenaufzug Fabr. Prey Modell PREY zLift OTR-SSK gemäß vorliegendem Angebot 119687-2;
- 12.2. Aufzugsschacht, gemauert 30 cm KS, gem. Statiknachweis;
- 12.3. rollstuhlgerechte Aufzugskabine, **lichte Größe ca. 1,10 x 2,00 m**, für ca. 13 Personen;
- 12.4. Ausstattung: behindertengerechte Fahrkorbausstattung gemäß EN 81-70;
- 12.5. Fahrkorbböden u. Fahrkorbportal Edelstahl Korn 220 massiv;
- 12.6. Fahrkorbböden Noraplan mega dunkelgrau 1582, Fahrkorbtür Edelstahl Korn 220;
- 12.7. Schachttürblätter u. Schachttürzargen Edelstahl Korn 220;

## 13. Fenster / Pfosten-Riegel-Fassade:

- 13.1. Kunststoff-Fenster; U-Wert (gem. EnEV-Nachweis) = ca.0,9 W/m<sup>2</sup>K; G-Wert 0,52; weiß mit Folierung Außen mit zwei Dichtungsebenen, z.B. gem. vorliegendem Angebot Fa. Moba o. glw.;
- 13.2. Fenster mit Dreh-Kipp-Beschlag;

- 13.3. Lüftungsfenster (RWA) mit Drehlamellen, Fabr. Hahn Modell Tairmo o. glw;
- 13.4. Fensterbänke: Werzalit Exclusiv E 34, Standarddekor gem. Hersteller, Farbe nach Bemusterung, in Bädern gefliest;
- 13.5. Fensterbank außen: Aluminiumprofile, Pulver beschichtet;
- 13.6. Fenstergriffe: FSB oder RotoLine alu. In den Erdgeschossen, an Laubengängen, Balkonen und Dachterrassen WK 1 und abschließbare Beschläge;
- 13.7. Fenster gemäß Ansichten und Übersichtsplänen Fensterelemente und Fensterliste;
- 13.8. die Absturzsicherung vor den Fenstern (falls erforderlich) wird mit Glasscheiben ausgeführt und am Rahmen befestigt, Firma Abel, Vitrum Sine oder glw.;
- 13.9. Aluminium-Pfosten-Riegelfassade mit eingebauten Lüftungsflügeln, U-Wert ges. ca. 1,0 W/m<sup>2</sup>K; VSG- bzw. TRAV- Verglasung im Atrium und in Treppenhäusern, Fabrikat Schüco oder glw., mit RWA Drehlamellenfeldern im Atrium, Firma Hahn Lamellen Typ Tairmo mit elektr. Antrieb, oder glw. Fläche gem. Brandschutzkonzept;
- 13.10. Atriumfenster: innenliegende Fenster zum Flur- / Galeriebereich und Atrium, z.B. Promat Promaglas o. glw, Farbe gem. Anforderungen Brandschutzkonzept und Planung Architekten;
- 13.11. Treppenhaustüren: vollverglaste Abschlüsse zwischen Flur und Treppenhaus gem. Anforderungen Brandschutzkonzept, z.B. Promat Promaglas-Systemtür o.glw., Farbe wie Atriumfenster;

#### 14. Haustüren:

- 14.1. Haustüren allgemein: U-Wert nach Vorgabe EnEV-Nachweis, aus Aluminium, farbig nach Farbkonzept der Architekten, Verglasungen mit beidseitiger VSG-Verglasung, Gleitschienenschließer DORMA TS 93 B;
- 14.2. innen: Sauberlaufmatte bodengleich eingelassen in verzinktem Stahlrahmen ca. 1,20 x 0,80 m, Aluprofilmatte Fabr. Fuma o. glw;
- 14.3. außen: Abtrittrost, verzinkt, ca. 1,20 x 0,80 m im Betonrahmen in den Hauseingängen, z.B. Fabr. Aco Schuhabstreifer System o. glw.;
- 14.4. Türdrückergarnitur Edelstahl FSB außen FSB 0804 Edelstahl, innen FSB 1023 Edelstahl, zusätzlich innen und außen senkrechte Holzgriffstange o. glw.;
- 14.5. Türöffner barrierefrei;
- 14.6. Klingelanlage/ Gegensprechanlage gemäß Ergebnisse Technikgruppe (22.02.2020);
- 14.7. Briefkastenanlagen: 45 Briefkästen, Fabr. Renz o. glw., Edelstahl Standard, Unterputzmontage mit Schattenfugenrahmen. Paketfächer, z.B. Fabr. Renz Modell myRenzboxen o. glw, in Schrank eingebaut, mit Holz Unterkonstruktion, atriumseitig mit Akustikplatte (s. Detailplanung Architekten)
- 14.8. PZ-Einsteckschloss, Mehrfachverriegelung;

#### 15. Innentüren:

- 15.1. Innentüren 2,135 m hoch/0,885 m breit (Rohbaumaß);
- 15.2. Innentüren mit Holz-Umfassungszarge, weiß lackiert in RAL 9003 oder gem. Bemusterung, ohne Profilierung mit Normfalz, als Flügeltür mit verdeckter Zargenmontage, Fabr. Neuform o. glw.;
- 15.3. überfälzte Türblätter, weiß lackiert, Einlage aus Röhrenspanplatte, Türblattdicke 40 mm, Einschlag überfälzt nachhobelbar, 3-teilige Bänder, vernickelt, mit BB-Schloss, Fabr. Neuform o. glw.;
- 15.4. Türdrückergarnitur z.B. FSB1023 Aluminium mit Rosetten o.glw., in Bädern Badgarnitur;
- 15.5. Lüftung der Räume über Bodenfugen (Türblätter ca. 2 cm eingekürzt);
- 15.6. als Sonderwunsch: Glasausschnitt im Türblatt (ca. 50 x 150 cm), in Matt- oder Klarglas, VSG/ESG, gem. Planung Architekten;
- 15.7. als Sonderwunsch: Schiebetüren;

#### 16. Wohnungseingangstüren:

- 16.1. 2,135 m hoch/1,01 m breit (Rohbaumaß);
- 16.2. Stumpf einschlagende Türblätter, Oberfläche lackiert, Mittellage aus stranggepresster Vollspanplatte, nach RAL gütegesichert und klassifiziert, Blattdicke ca. 48 mm, ohne Profile, mit eingetreteter Absenktdichtung;
- 16.3. Schallschutz  $R_w > 37$  dB im eingebauten Zustand (Prüfwert Labor 42 dB) nach DIN 4109;
- 16.4. Stahlzarge, Oberfläche gem Farbkonzept Architekten lackiert, mit 3-seitig umlaufender Dichtung
- 16.5. Gleitschieneneschließer DORMA TS 93 B o. glw;
- 16.6. Drückergarnitur aus Edelstahl, z.B. außen FSB 0804, innen FSB 1023 o. glw;
- 16.7. PZ-Einsteckschloss, Mehrfachverriegelung;
- 16.8. Türspion im Türblatt;

## 17. Fliesen:

### 17.1. Wandfliesen:

- 17.1.1. Bäder: Materialpreis 20 Euro/ m2 netto, Wände in Bädern und WCs hinter Waschtisch , Badewanne und WC 1,20 m 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;
- 17.1.2. Verlegeart: Kreuzverband, Verfugung (Farbe) gem. Planung Architekten;
- 17.1.3. Küchen: kein Fliesenpiegel im Bereich der Arbeitsplatten;

### 17.2. Bodenfliesen

- 17.2.1. Bäder: Materialpreis 30 Euro/ m2 netto in Bädern. Bodenebene Duschen: Rutschfestigkeit mind. R10A;
  - 17.2.2. Küchen: Sonderwunsch;
  - 17.2.3. Sockelfliesen bei Bodenfliesen und nicht gefliesten Wände: aus dem gleichen Material wie die Bodenfliesen, Höhe 8cm;
  - 17.2.4. Verlegeart: Kreuzverband, Verfugung (Farbe) gem. Planung Architekten
- 17.3. Übergänge zu angrenzenden Bodenbelägen mit Edelstahlschienen, Eckschutzschienen in Alu, weiß, z.B. Fabr. Schlüter o. glw. - einschließlich Flüssigabdichtung auf Böden und an Wänden in Spritzwasserbereichen vollflächig, sonst nur 15 cm an den Wänden hochführen einschl. Dichtbänder, gem. DIN 18534;
- 17.4. Herstellen von Gefälle für bodengleiche Duschen, Einarbeiten einer Bodenrinne, z.B. Fabr. Aco Showerdrain E+ o. glw, Rost gem Bemusterung;
- 17.5. es sollen nach Angabe durch die Architekten je drei unterschiedliche Wand- und Bodenfliesen zur Auswahl durch die Bauherren bemustert werden;

## 18. Elektro:

- 18.1. Ausstattung gem. Liste Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg / Angaben Haustechnikplaner (einschl. Allgemeinbeleuchtung) / gemäß Angaben Arbeitsgruppe;

## 19. Heizung:

- 19.1. Anschluß an Fernwärmenetz der Stadtwerke Flensburg, bei Bedarf Erhöhung des regenerativen Anteils durch Photovoltaik auf dem Dach;
- 19.2. Ausstattung gem. Angaben Haustechnikplaner;

## 20. Lüftung:

- 20.1. Abluftanlage mit zentralem Lüftungsgerät über jedem Schacht auf dem Dach und regelbaren Abluftventilen in allen Bädern, Küchen und innenliegenden Abstellräumen;
- 20.2. Zuluft-Führung über schallgedämmte Zuluftelemente in den oberen Blendrahmen der Fensterelemente in den Aufenthaltsräumen an der Fassade, Fabr. Aereco Typ ZFH 5-35 gem. Angaben TGA;
- 20.3. Ausstattung gem. Angaben Haustechnikplaner;

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

- 21.1. Fliesen Wand:
  - 21.1.1. S. 17.1;
- 21.2. Fliesen Boden:
  - 21.2.1. S. 17.2;
- 21.3. Objekte:
  - 21.3.1. Ausstattung gem. Angaben Haustechnikplaner
  - 21.3.2. bodengleiche Dusche 1,20 x 1,20 m; gefliest mit Gefälle, Ablauf über Bodenrinne, z.B. ACO Showerdrain E+ o.glw.;
- 21.4. Betätigungsplatten: Drückerplatte für Unterputzspülkästen, 24,6 x 16,4 x 1,3 cm, weiß, z.B. Geberit Sigma 20 o.glw. Kosten (lt. Kostenschätzung) 88,- € netto / gemäß Bemusterung Arbeitsgruppe;
- 21.5. Armaturen:
  - 21.5.1. Ausstattung gem. Angaben Haustechnikplaner;
- 21.6. Ausstattung:
  - 21.6.1. Dusche Glasabtrennung: 2 feststehende Glaswände, je etwa 60 cm breit
  - 21.6.2. Spiegel;
  - 21.6.3. in TB-Wände: Wandverstärkungen für evt. spätere Halte- und Stützgriffe vorsehen gem. Planung Haustechnikplaner;

## 22. Außenanlagen:

- 22.1. Die Außenanlagen sollen von einer/m Landschaftsarchitektin/en 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.

***Diese Baubeschreibung ist die Grundlage für die Verhandlungen mit möglichen Generalunternehmern.***

***Sie muss in der weiteren Planung und im Rahmen der Firmenverhandlungen in der Festlegung der Details präzisiert werden und ggfs. an neue gesetzliche Anforderungen, an die Ergebnisse der Fachplanungen oder an neue Auflagen der Genehmigungsbehörden angepasst werden.***

Zineb El Mounhi, Rainer Steffens, 17.09.2020