



◀ ARCHITEKT MATTHIAS WEGNER

ARCHITEKT MATTHIAS WEGNER

HOLZMARKTSTRASSE 11

14467 POTSDAM

FON 0331 – 600 92 004

FAX 0331 – 600 92 003

WEB WWW.ARCHITEKTWEGNER.DE

MAIL KONTAKT@ARCHITEKTWEGNER.DE

20.10.2015

Baubeschreibung

Bauvorhaben:

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 17 Wohneinheiten Yorckstr 38 und 38a in 15749 Mittenwalde, Flur 9, Flurstück 628 mit 727,00 m²

Bauherr:

DKF Projekts GmbH
Volker Diergardt
Dernburgstraße 27a
14057 Berlin

Das Grundstück befindet sich in der Innenstadt von Mittenwalde, direkt an der Ecke Jüdenstraße. Neben dem Gebäude Yorckstraße 39 befinden sich eine Brachfläche für die Yorckstraße 38a und am Ende des Grundstücks der Altbau Yorckstraße 38. Für den Altbau liegt bereits eine Abbruchgenehmigung vor, allerdings bleibt das Kellergeschoss des Gebäudes erhalten.

Auf dem Grundstück der zukünftigen Yorckstraße 38a stand in früherer Zeit bereits ein Wohnhaus, welches auch abgerissen wurde.

Das Gebäude wird ebenerdig über zwei Eingänge errichtet. Ein Treppenhaus erschließt den Neubau 38a mit 13 Wohneinheiten und einem Aufzug. Als zweiten Rettungsweg sind Balkone und Fenster ausgewiesen. Das zweite Treppenhaus erschließt die Yorkstraße 38 (Neubau) mit 4 Wohneinheiten, ohne Aufzug.

5 behindertengerechte Erdgeschosswohnungen (ca. 35 m² bis 83 m² Wohnfläche), davon 4 Wohnungen mit Terrasse, jeweils 4 Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss mit Balkone, davon 1 Wohnung im 2. OG als Maisonette zum Dachgeschoss (ca. 72 m² bis 110 m²Wohnfläche) und 3 Wohnungen im Dachgeschoss, davon 2 Wohnungen mit Terrasse und 1 Wohnung mit Atelier (ca.42 m² bis 92 m² Wohnfläche), in gehobener und individuell gestaltbarer Ausstattung.

Bei allen Wohnungen werden die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) eingehalten. Der primäre Energiebedarf wird über einen Gas-Brennwertkessel in Kombination mit einer Wärmepumpe effizient gedeckt. Die Kellerräume für die jeweiligen Wohnungen befinden sich im Haus Nr. 38, Zugang über eine Außentreppe vom Hof.

Treppen und Liftanlage

Die Innentreppen werden in Stahlbetonbauweise ausgeführt, die Handläufe werden aus Edelstahl gefertigt.

Die Außentreppe zum Keller wird in Stahlbeton errichtet.

Im Haus 38a wird eine Liftanlage vom Erdgeschoss bis zum Dachgeschoss rollstuhlgerecht eingebaut, welche nur von der 38a genutzt werden kann.

Die Briefkastenanlage im Bereich der Hauseingänge ist als Sammelanlage wandintegriert vorgesehen.

Putzarbeiten, Wandbeläge und Innenfensterbänke

Die Massivwandflächen (EG- DG) werden mit einem Kalkzementputz versehen, an stoßgefährdeten Ecken werden Eckschutzschienen eingebaut.

Die Eingangsbereiche, die Treppenhäuser und die Innenwände werden einlagig verputzt. Die Deckenunterschichten werden entweder glatt gespachtelt oder glatt verputzt.

Alle Bäder werden an den Wänden ca. türhoch, WC-s ca. 1,20 m, mit Belägen aus Keramik mittlerer Preisklasse und entsprechender Verfugung ausgestattet.

Die Ausführung erfolgt nach Vorgabe des Architekten, sofern der Kunde nicht rechtzeitig einen Küchenplan vorlegt.

Die Decken und Wände im Keller werden Kalkzementputz versehen und gestrichen.

Die Innenfensterbänke werden aus Naturstein gefertigt, die

Fensterbänke außen werden in pulverbeschichteten Aluminium Natur ausgeführt.

Balkone, Terrassen und Dachterrassen

Die Terrassen, Balkone und Dachterrassen werden aus Stahlbeton- Fertigteilen errichtet und mit Bankirai-Holzrosten ausgeführt. Der Einbau erfolgt mit sichtbaren Einläufen.

Die Balkon- und Dachbrüstungen werden aus feuerverzinktem Stahl mit einem Handlauf aus Douglasie erstellt.

Bodenbelege

In den Wohngeschossen wird schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung mit Fußbodenheizung (Typ Rotex System 70) sowie Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutzes und der Wärmeschutzbestimmung eingebaut. Die Eingangsbereiche, Treppenstufen und Podeste der Treppenhäuser werden mit Feinsteinzeug verlegt.

Bad, WC und Küche erhalten Belege aus Feinsteinzeug.

In den Wohnungen erhalten sämtliche Wohnräume Gerflor Komfortbelege (Taralay Initial Wood in Holzoptik) mit entsprechenden Sockelleisten verlegt. Erwerber, die dieses Material nicht wünschen, können über Nachträge andere Bodenbelege vereinbaren.

Bei der individuellen Auswahl der Materialien wird darauf zu achten sein, dass diese für Fußbodenheizung geeignet sind.

bemustert sind:

Alle Wohnräume und Küchen: GERFLOR Creation Wood Planken mit Fase auf dem Estrich verklebt.
Dekor nach Wahl des Erwerbers.

Treppenhaus: Creation Teppensystem, alternativ Fliesen.

Malerarbeiten

Die Außenfassade erhält einen mineralischen Putz mit Farbanstrich nach Vorgabe der Stadt Mittenwald.

Malerflies auf den Wänden. Die Decken und Wände in den Wohnungen werden mit umweltfreundlicher Innenfarbe weiß gestrichen. In den Bädern Latex- Anstrich auf den Wänden

Im Kellergeschoss werden die Wände und Decken mit weißer Innenfarbe versehen.

Fenster/ Türen

Fenster- und Fenstertürelemente werden aus Kunststoff mit Dreh- Kipp- Beschlägen inklusive Fehlbediensperre ausgestattet, im Erdgeschoss mit Griffsicherung.

Die Elemente werden mit 2 Scheiben Isolierglas 1,1 w/m²k verglast (Kellergeschoss und Erdgeschoss Verbundsicherheitsglas), 1-farbig lackiert, innen weiß, außen weiß.

Die Innentüren im EG, OG und im DG werden als Röhrenspantürblätter mit Holzzarge ausgeführt und farbig lackiert, auf Sonderwunsch Glas und Seitenteile, Oberlichter. Die Wohnungseingangstüren werden als Vollholz furniert, farbig lackiert, mit Kämpfer, Blende und Aluminium Beschlag FSB sowie PZ Schloss ausgeführt (Sicherheitsklasse WK II).

Die Fahrstuhlportale werden mit Stahltüren versehen. Die Technik- Räume und der Kellereingang erhalten feuerhemmende Türen aus Blech, lackiert.

Die einflügligen Hauseingangstüren im Erdgeschoss sind als einbruchssichere (Einbruchschutz WK2) Türen, Aluminiumrahmen System Schüko, teilweise Verglasung mit 2.-Scheiben VSG Isolierglas 1,1W/m²K, mit Sicherheitsbeschlägen aus Edelstahl vorgesehen, mit automatischen Bodentürschließer, PZ-Sicherheitsschloss aus Schließanlage und elektrischem Türöffner.

Rollläden Sonnenschutz

Im Dachgeschoss des Hauses werden vor den Fenstern Warema Raffstore (Alu Lamellen) aus Aluminium mit Lamellen an den Gauben installiert.

Im Erdgeschoss werden Ziegelrollladenkästen mit elektrisch betriebenen Rollläden aus Kunststofflamellen eingebaut. Der Steuerschalter wird im Bereich des jeweiligen Fensterelements montiert.

Haustechnik

Be-/ Entwässerung

Die Entwässerung wird innerhalb des Gebäudes als Trennsystem ausgeführt. Das Schmutzwasser wird dem Entwässerungsnetz zugeführt. Regenwasser wird auf dem Grundstück in Mulden und Rigolen versickert.

Die Schmutzwasserinstallation wird bei Fallsträngen und Sammelleitungen in gusseisernen muffenlosen Gussrohren (SML) oder HD-PE Rohren (db20) ausgeführt. Für die Objekt- Anschlussleitungen zu den jeweiligen Ausstattungsgegenständen wird Kunststoffrohr aus HT-Material verwendet.

Die Verbraucher in den Geschossen werden über mehrere zentral gelegene Steigeschächte erschlossen. Die Leitungsführung in Sanitärbereichen erfolgt generell hinter einer Wand.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über eine Aufstellraum (UG 0.05) befindliche Frischwasserstation und über Steigestränge mit Zirkulation. Heizwasser-Speicher sowie Pumpen und zugehörige Armaturen befinden sich ebenfalls dort.

Die horizontale Verteilung erfolgt über Rohrleitungssysteme, die in der abgehängten Decke des EG oder unter der Sohlplatte geführt werden. Für Außenanlagen und Dachterrassen sind entleerbare TW-Anschlüsse vorgesehen.

Alle Trinkwasserleitungen, die durch frostgefährdete Bereiche führen, werden unter der Isolierung mit einer elektrischen Begleitheizung versehen.

Sämtliche Trinkwarmwasserleitungen werden gemäß EnEV gedämmt.

Alle Trink-, Warm- und Zirkulationsleitungen werden mit alukaschierter Mineralwolle isoliert. In Sichtbereichen und Zentralen wird die Isolierung mit Kunststoff ummantelt. In den Schächten erfolgt die Isolierung ohne Ummantelung. Es werden nur nichtbrennbare Werkstoffe verwendet.

Gasanlagen

Bei alternativer Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpe wird für den zweiten Wärmeerzeuger, den Gaskessel, ein Gas-Hausanschluss beantragt. Sämtliche Installationen erfolgen gemäß TRGI.

Ein Kochgasnetz ist nicht geplant

Die Dämmschichtdicke erfolgt nach EnEV.

Heizflächen

Allgemein zugängliche Bereiche wie z. B Treppenhäuser werden mit Kompakt-Heizkörpern, alle Wohnungen mit Fußbodenheizungen ausgestattet.

Zusätzlich werden in Bädern und Sanitärbereichen Handtuch-Heizkörper mit E-Patronen für den Sommerbetrieb vorgesehen.

Für Abrechnungszwecke wird für jede Nutzungseinheit die Möglichkeit vorgehalten, den Wärmeverbrauch zu erfassen (z. B mittels Passstücke).

Lüftung

Im Objekt wird, sofern erforderlich, eine bedarfsgeführte Abluftanlage installiert.

Die Kellerbereiche mit Abstellräumen sowie die Technikräume werden durch Fenster mechanisch gelüftet.

Die Lüftung innerhalb der Wohnungen erfolgt mechanisch durch Fenster und über Abluftventilatoren in den Küchen, Bädern und WC-s sowie durch Nachströmung über den Unterschnitt der Innentüren und in den Außenwänden über feuchtegeführte Wanddurchlässe.

Elektroinstallation

Die Stromversorgung des Gebäudes erfolgt über einen Niederspannungshausanschluss. Im Hausanschlussraum wird eine Hausanschluss-/Hauptverteilerkombination und Zählerzentralisation mit einem Zähler je Einheit und Zählern für den Allgemeinbedarf eingerichtet. Die Anschlussfahne des Fundamenterders für den Hauptpotentialausgleich befindet sich ebenfalls in diesem Raum.

Die Versorgung mit Steckdosen und Schalter erfolgt in Anlehnung an DIN 18015 bzw. RAL-RG 678 (Ausstattungswert 2) mit Anpassung an die jeweilige Raumgröße.

In den Küchen werden Drehstrom-Herdanschlussdosen installiert.

Die Auswahl und Installation der Beleuchtungsanlagen erfolgt nach dem Beleuchtungskonzept. In den Flucht- und Rettungswegen sind Rettungszeichenleuchten mit Funktionserhalt vorgesehen.

Das Gebäude wird an das öffentliche Fernmeldenetz der Deutschen Telekom angeschlossen. Die dazu erforderlichen Übergabepunkte und Hausanschlussverteiler sind im HA-Raum untergebracht. Zum Anschluss an das Telefonnetz werden analog zur Starkstromversorgung Etagenverteiler aufgebaut, die von einem Hauptverteiler in die einzelnen Wohnungen erschlossen werden.

Das Gebäude erhält 4-Draht Gegensprechanlage in Bustechnik (mit Rufunterscheidung, Missbrauchssperre für Türöffnerfunktion, Mithörsperre).

Im Eingangsbereich wird eine Türstation installiert. In der Anlage müssen Trafos zur Stromversorgung vorgesehen werden.

Ausstattung:

Schalter- und Steckdosenprogramm: Jung AS 500

Beleuchtung:

Deckenauslässe in allen Räumen mit Aus/Einschaltung oder Wechselschaltung in Durchgangsräumen oder in Fluren mit Mehrfachschaltung nach Grundriss.

In den Bädern jeweils ein Decken- und Wandauslass, beide separat geschaltet.

Sonnenschutz oder Jalousien über Wandtaster elektrisch zu bedienen.

Wohnzimmer/Zimmer: In jeder Wohnraumecke 1 Doppeldose.

In den Wohnzimmern zusätzlich eine 4-fach Steckerleiste am TV Standort mit Telefondose.

In Schlafräumen zusätzlich Doppelsteckdosen links/rechts von der Bettstellung.

In den Küchen sämtliche Geräteanschlüsse mit Dunstabzug, drei 4 fach Steckerleisten, Lichtanschluss für Hängeschränke gem. Küchenplan des Erwerbers.

Satellitenanlage für das gesamte Gebäude mit Antennenanschluss, Dose in allen Wohnzimmern/Zimmern.

Terrasse/Balkon mit Lichtauslass von innen geschaltet und Außensteckdose.

Treppenhäuser mit Deckenauslässen und Leuchten über Bewegungsmelder gesteuert.

Hauslicht am Eingang über Hausnummernleuchte.

Im Hof über Pollerleuchten mit Zeitschaltung, am Müllplatz mit Bewegungsmelder.

Der Käufer verpflichtet sich, die Elektroarbeiten für den Kucheneinbaus nur von der Fachfirma ausführen zu lassen, die für den Bauherrn bereits am Gebäude tätig war.

Ausführung Lift

- Elektrische Aufzugsanlage im Schacht aus Stahl/Glas, rollstuhlgerichtet, gute, robuste Ausstattung, Edelstahl, Kunststein, Spiegel, ohne Maschinenraum,
- Kabinenabmessung: B/T/H 1200/2139/1300 mm,
- Türen: B/H 900/2100 mm, zweiteilige Teleskop Schiebetür,
- Schachtgrubentiefe: 1060 mm,
- Schachtkopfhöhe: 3400 mm, reduzierbar auf 2900 mm,
- Förderhöhe: ca. 8,96 m,
- Nenngeschwindigkeit: 1 m/s,
- Antrieb: Getriebelos mit Frequenzumrichter,
- Steuerung: Bus Betrieb,
- Anzahl der Haltestellen: 4.

sanitäre Einrichtungsgegenstände

Die Anzahl der Einrichtung der sanitären Einrichtungsgegenstände richtet sich nach den Eingabep länen bzw. Vertragsplänen.

Bäder

Es werden eine Badewanne und eine bodengleiche Dusche mit Unterputz-Einhebelmischbatterie mit Brauseschlauch und Brause, ein bis zwei Waschtische mit Einhebelmischer und ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten mit Spüldosierung und WC- Sitz mit Deckel (Komfortschlie ßung) installiert.

Hinzu kommt ein Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil, Platz für Waschmaschine ist vorhanden.
Für den Sommerbetrieb werden Handtuch-Heizkörper mit E-Patronen installiert.

Ausstattung:

Badewanne	Kaldewei Saniform Plus weiß
Dusche	bodengleiche Dusche aus Mosaikfliesen
Duschabtrennung	Kermi Echtglas
Armaturen	Grohe Euro Disc C
Porzellan Waschtisch, wandhängendes WC	- Keramag Renova 1 Plan

Küche

Die Anschlussmöglichkeiten für Spüle und Geschirrspüler besteht über ein Eckventil bzw. Kombieckventil.

Gäste- WC

Im Gäste WC wird ein wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten mit Spüldosierung und WC- Sitz mit Deckel (Komfortschliebung) installiert sowie ein Waschtisch mit Einhebelmischer.

Fliesen Bäder (Preise ohne Mwst. und ohne Verlegearbeiten)

<u>Bad Boden</u>	AGROB Buchtal Positano medium grey 30x60 ca. 30,00 €/m ²
<u>Mosaik Boden Dusche</u>	AGROB Buchtal Positano medium grey 05x05 ca. 74,00 €/m ²
<u>Wandfliese</u>	AGROB Buchtal Positano medium weiß 30x60 ca. 30,00 €/m ²
<u>Deko- Element</u>	AGROB Buchtal Positano Mauerverband 6x30
<u>Deko- Element Dusche</u>	Glaskeramik Mosaico + Cortina 2,3x2,3
<u>alternative Fliesen Treppenhaus:</u>	Kermos 30x30 Feinkorn Dunkelgrau mit Stufen- Fliese ca. 20,00 €/m ²

Außenbereich

Für die Freifläche wird eine funktionale Beleuchtung vorgesehen.

Die Absicherung der Außenstromkreise erfolgt durch Fehlerstrom-Schutzschalter (FI) nach DIN VDE 0664 Teil 1.

Auf der Seite der Yorckstraße wird auf der Baustellengrenze der Bürgersteig neu verlegt.

Die vorhandenen Brachflächen werden gemäß Außenanlagenplan ca. 60 cm ausgekoffert und mit einem für 12 t Achslast Unterbau versehen sowie mit Rasengitterelementen und Pflaster für Lauf und Fahrflächen belegt.

Darunter wird eine zusätzliche Versickerung für das Dachwasser- Hofseite eingebaut.

Die Pflanzflächen werden gärtnerisch angelegt.

Einzelaufstellung der Wohnungen

Eingang Nr. 38a

Erdgeschoss Wohnung 1:	2 Zimmer, Küche, Bad – 51,80 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, behindertengerecht, straßenseitig
Erdgeschoss Wohnung 2:	3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, Flur, Bad und Terrasse – 82,51 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, behindertengerecht, hof- und straßenseitig
Erdgeschoss Wohnung 3:	1 Zimmer mit amerikanischer Küche, Bad und Terrasse – 34,80 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, behindertengerecht, hofseitig
Erdgeschoss Wohnung 4:	2 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Terrasse – 61,17 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, behindertengerecht, hof- und straßenseitig
1. Obergeschoss Wohnung 5:	4 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, Flur, Bad, Gäste- WC und Balkon– 96,56 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, straßenseitig
1. Obergeschoss Wohnung 6:	3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, Flur, Bad und Balkon– 72,06 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, hofseitig
1. Obergeschoss Wohnung 7:	3 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon– 71,76 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, hof- und straßenseitig
2. Obergeschoss Wohnung 8:	4 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, Flur, Bad, Gäste- WC und Balkon– 96,56 m ² Wohnfläche Keller im Haus Nr. 38, straßenseitig
2. Obergeschoss Wohnung 9:	3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche, Flur, Bad und Balkon– 72,06 m ² Wohnfläche

- Keller im Haus Nr. 38, hofseitig
2. Obergeschoss Wohnung 10: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad und Balkon–
71,76 m² Wohnfläche
- Dachgeschoss Wohnung 11: Keller im Haus Nr. 38, hof- und straßenseitig
1 Zimmer mit amerikanischer Küche Flur und Bad–
42,00 m² Wohnfläche
Keller im Haus Nr. 38, straßenseitig
- Dachgeschoss Wohnung 12: 3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche,
Atelier als Maisonette, Flur, Bad, Abstellraum und
Terrasse– 92,51 m² Wohnfläche
Keller im Haus Nr. 38, hof- und straßenseitig
- Dachgeschoss Wohnung 13: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum und
Terrasse– 71,09 m² Wohnfläche
Keller im Haus Nr. 38, hof- und straßenseitig

Eingang Nr. 38

- Erdgeschoss Wohnung 14: 3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche,
Diele, Flur, Bad, Keller und 2Terrassen–
81,77 m² Wohnfläche
hof- und straßenseitig
1. Obergeschoss Wohnung 15: 3 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche,
Diele, Bad, Keller und Balkon–
90,84 m² Wohnfläche
hof- und straßenseitig
2. Obergeschoss/ Dachgeschoss
Maisonette-Wohnung 16 4 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche,
Diele, Keller, Bad und Balkon–
109,05 m² Wohnfläche
hof- und straßenseitig
- Dachgeschoss Wohnung 17: 2 Zimmer, Wohnzimmer mit amerikanischer Küche
und Bad–
46,91 m² Wohnfläche
hof- und straßenseitig

Sonderwünsche

Sonderwünsche erfüllen wir Ihnen entsprechende den Möglichkeiten des Bautenstandes gerne. Diese sind mit uns abzustimmen und müssen schriftlich vereinbart werden. Auf die durch Sonderwünsche anfallenden Mehrkosten möchten wir Sie hinweisen.