



Baubeschreibung

Projekt Maybachstrasse 28, 60433 Frankfurt am Main

Objektangaben:

Das Grundstück Maybachstr. 28 befindet sich in 60433 Frankfurt am Main im Stadtteil Alt Eschersheim im Bereich eines städtebaulichen Erhaltungssatzungsgebietes. Nach Sanierung bzw. Neubau entstehen 8 Wohneinheiten von ca. 33 m² – 85 m² in 3 Wohnhäusern im Rahmen einer geschlossenen Hofanlage.

Art der Baumaßnahmen:

Haus A:

Sanierung des Wohnhauses an der Maybachstraße und Neubau eines Anbaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss verbunden über ein neues Treppenhaus an dem Bestandsgebäude.

Haus B:

Erstellung eines Neubaus mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit zwei Gauben an der östlichen Grundstücksseite.

Haus C:

Umnutzung, Umbau und Sanierung der bisherigen Schmiede zu Wohnzwecken und Erweiterung im Erdgeschoss durch einen eingeschossigen Anbau mit Dachterrasse und Außentreppe

Es entstehen acht Wohneinheiten, vier Wohneinheiten im Wohnhaus an der Maybachstraße mit Anbau (Haus A), zwei Wohneinheiten in der ehemaligen Schmiede (Haus C) und zwei Wohneinheiten im Neubau (Haus B).

Im Haus A befindet sich im Bestand im Erdgeschoss eine Wohnung und im Obergeschoss und Dachgeschoss eine zusammenhängende Wohneinheit.

Das Treppenhaus wird an seiner Stelle belassen, jedoch neu gebaut. Damit werden ebenfalls zwei Wohneinheiten im Anbau Haus A erschlossen.

Im neu errichteten Haus B wird im Erdgeschoss eine abgeschlossene Wohneinheit hergestellt. Eine zweite Wohneinheit entsteht im Obergeschoss zusammen mit dem Ausbau des Dachgeschosses.

Die Schmiede (Haus C) wird komplett für Wohnzwecke umgebaut.

Es entstehen zwei abgeschlossene Wohneinheiten. Die Wohneinheit im Obergeschoss wird über die neue Dachterrasse mit außen liegender Treppe erschlossen.

Im Erdgeschoss des eingeschossigen Anbaues des Hauses C ist zudem ein Fahrradabstellraum geplant.

Baugrund und Gründung:

Der Baugrund ist Bestand.

Die Gründung ist teilweise Bestand. Es werden Streifen und Einzelfundamente nach statischer Berechnung ergänzt. Die Gründung des Neubaus erfolgt nach statischer Berechnung. Es erfolgt keine Abdichtung am Bestand, ebenso auch hierfür keine Gewährleistung.

Wände:

Haus A (Bestand):

Innenwände:

Die im Haus A befindlichen Massiv- und Fachwerkmauerwerke werden im Bereich der Fachwerke nach Erfordernis neu ausgemauert.



Nicht tragende Wände erfolgen in Leichtbauweise, der Umbau erfolgt nach Statik.

Außenwände:

Oberputz und Anstrich nach Befund.

Dämmung nach Berechnung und Erfordernis bzw. EnEV 2016-Nachweis.

Haus C:

Das bestehende Mauerwerk, circa 30-40 cm dick, soll erhalten bleiben, wird aber nach Beschaffenheit abschnittsweise ausgetauscht.

Die Dämmung erfolgt nach entsprechendem Erfordernis bzw. EnEV 2016-Nachweis.

Der Außenputz im Bereich des neuen Außenwandmauerwerks besteht aus feinkörnigem Putz.

Haus B und Anbau Haus A:

Die Konstruktion erfolgt in hochdämmenden Ziegelmauerwerk, der Außenputz im Bereich des neuen Außenwandmauerwerks besteht aus feinkörnigem Putz, nicht tragende Wände in Leichtbauweise.

Dach- und Eindeckung:

Die Deckung erfolgt in Anlehnung an den Bestand im Haus A.

Im Haus C, Schmiede, besteht eine Pfettendach-Holzkonstruktion die nach Anforderungen der Statik erneuert wird.

Im Haus B und im Anbau Haus A: Stahlbetonflachdach nach Statik im Bereich des Treppenhauses, sofern dies geschlossen erstellt wird, Bekiesung auf dem Flachdachaufbau.

Das Haus B erhält ein Satteldach nach der Statik mit einer Neigung von 45°.

Die Dacheindeckung erfolgt in Anlehnung an den Bestand im Haus A mit Beton- oder Tondachziegeln auf Lattung und Konterlattung. Der Trockenfirst ist belüftet. Die diffusionsoffene Unterspannbahn wird auf die gesamte Dachfläche aufgespannt. Der Ortgang wird mittels Ortgangziegel hergestellt; Lüfterleisten und Strangentlüfter werden nach Erfordernis eingebaut.

Die Dachfläche wird mit Mineralwolle, Wärmeleitgruppe nach Wärmeschutznachweis, gedämmt. Eine Dampfsperre wird unter den Sparren fixiert und luftdicht an Wände bzw. Boden angeschlossen.

Die Dachflächenentwässerung erfolgt über eine vorgehängte Rinne und angeschlossenen Fallrohren an das städtische Kanalisationsnetz.

Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink, Durchmesser: ca. 100 mm.

Dachfenster nach Baueingabeplanung.

Fenster und Haustüren:

Ausführung als PVC-Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Einteilung gemäß Plandarstellung, Verglasung nach den Anforderungen der Berechnung gem. EnEV 2016. Außen anthrazit, innen weiß. Hauseingangstüren in AluAusführung.

Treppen:

Haus A und Haus B: Massiv-Treppen mit entsprechendem Fliesenbelag oder gleichwertig.

Haus C: Außentreppe zum Obergeschoss als Stahlbetontreppe mit einem massiven Sockel, Belag Fliesen oder gleichwertig, alternativ Stahl-Holztreppen im Innenbereich.



Sanitäranlagen / Elektroinstallation:

Sämtliche Sanitärinstallationen in den Gebäuden werden gemäß Plandarstellung einschließlich der erforderlichen Leitungsnetze neu ausgeführt.

Die Elektroinstallation wird innerhalb der Gebäude komplett neu erstellt.

Energieversorgung:

Anschluss an das vorhandene Versorgungssystem.

Feuerungsanlage und Heizung:

Alle alten Heizungsanlagenteile werden entfernt.

Lieferung und Aufstellung einer Luftwasserwärmepumpe mit einer zusätzlichen Gastherme für die komplette Wohnanlage. Standort Luftwasserwärmepumpe im Hofbereich und Gastherme KG im Haus A. Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung.

Die Ausstattung erfolgt nach Planung und Wärmebedarfsermittlung.

Sämtliche Heizungsinstallationen werden in Abstimmung mit einem Fachbetrieb und mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger erneuert beziehungsweise neu ausgeführt.

Schornstein und Kamin:

Wohnhaus A: Anschluss der neuen Gastherme zur Unterstützung der gemeinschaftlichen Luftwasserwärmepumpe an den bestehenden Schornstein.

Neubau und Schmiede: einzügiger Schornstein, Ausführung in Absprache mit dem zuständigen Bezirksschornsteinfeger.

Lüftung:

Einbau Fensterfalzlüfter nach Vorgaben EnEV 2016.

Elektro

Allgemein

Die Versorgung erfolgt über Erdkabel im Haus A aus dem Verteilernetz der Stadtwerke bis in den Hausanschlussraum. Hier erhält jede Wohneinheit einen eigenen Stromzähler. Ebenfalls ist hier der Gemeinschaftsstromzähler für Treppenhauslicht, Hofanlage und Nebenräume in Haus A installiert.

Die Außenanlagenbeleuchtung erhält eine Zeitschaltung und Bewegungsmelder, die Treppenhausbeleuchtung Zeitschaltung.

Die Leitungsverlegung in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Putz.

Die Hofbeleuchtung und das Treppenhaus werden mit Leuchten nach Erfordernis ausgestattet. In jeder Wohnung wird ein Unterputz-Sicherungskasten mit Sicherungsautomaten und Beschreibung der Bestückung angeordnet.

Elektroausstattung:

Als Schalterprogramm ist das Fabrikat: Gira Standard 55 oder gleichwertig vorgesehen, Haupt- bzw. Unterverteiler Fabrikat: „HAGER“, oder gleichwertig. Bei Wechselschaltungen sind jeweils zwei Schalter vorgesehen, bei Kreuzschaltungen jeweils drei; Brennstelle bedeutet ohne Lampe / Leuchtmittel.



Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Diele/Flur:

Eine Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung, eine Steckdose.

Gäste-WC:

Eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

Zimmer (je nach Wohnungszuschnitt):

Je eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 5 Steckdosen.

Bad:

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Wandbrennstelle oberhalb des Spiegels, zwei Steckdosen.

Wohnen/Essen:

Zwei Deckenbrennstellen (getrennt geschaltet, jeweils Wechselschaltung), ein Telefonanschluß, ein TV-Anschluss, sieben Steckdosen.

Kochen:

Eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, ein Herdanschluß (380 V), je eine Steckdose für Geschirrspüler, Kühlschrank und Dunstabzug, vier Arbeitssteckdosen.

Abstellräume:

Je eine Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

Terrasse/Balkon:

Eine Wandbrennstelle mit Ausschaltung, eine Steckdose.

Keller: (nur Haus A Bestand)

Deckenauslass mit Ausschaltung und Steckdosen nach Planung (Aufputz-Installation in den Kellerräumen).

Klingel- und Briefkastenanlage:

Neben dem Hauseingang eines jeden Hauses wird eine Briefkastenanlage mit integriertem Klingeltableau mit Videosprechanlage Fabrikat „Gira“ oder gleichwertig aufgestellt.

In jeder Wohnung befindet sich bei der Wohnungseingangstüre eine Videosprechstelle mit elektrischem Türöffner.

Breitbandkabelanschluss:

Es wird ein Breitbandkabelanschluss zur Versorgung vorgesehen. Anschlußkosten bauseits durch den Auftraggeber.

Putz- und Fassadenarbeiten:

In den Wohnräumen der Neubauten kommt an den Wänden ein einlagiger, geglätteter Gips-Maschinenputz zur Ausführung. In den Sanierungsbereichen (Haus A und C) ein geeigneter Putz.



Filigrandecken erhalten die Grundspachtelung (Q1), Ortbetondecken erhalten einen entsprechenden Innenputz. Die Putzoberfläche wird geglättet für die spätere Aufnahme von Malervlies-Tapeten, Details siehe Malerarbeiten.

Estrich:

Sämtliche Räume der Neubauten erhalten im Wohnbereich einen schwimmenden Zementestrich auf einer Wärme- bzw. Trittschalldämmung, Stärke gemäß Energiebedarfs- bzw. Schallschutznachweis. Der Bodenaufbau in den Sanierungsbereichen erfolgt nach den o.a. Nachweisen im Einzelfall.

Türen

Hauseingangstür:

Die Ausführung erfolgt als Aluminium-Haustür nach DIN mit Verglasung und elektrischem Türöffner.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Wohnungseingangstüren:

Wohnungseingangstüren mit Holzumfassungszargen aus Markenfabrikat (Jeld-Wen oder gleichwertig), mit hochwertiger Laminat- oder Weißlackoberfläche. Die Wohnungseingangstüren sind mit automatischer Bodendichtung Schall- Ex und Obentürschließer ausgestattet.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Zimmertüren:

Die Zimmertüren sind ebenfalls Produkte der Marke Jeld-Wen Optima 30 Rundprofil oder gleichwertig, Holzumfassungszargen mit 3-seitig umlaufender Profildichtung. Die Drückergarnituren Fabrikat Hoppe Serie Stockholm.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Bodenbeläge:

Alle Wohnräume und Flure werden mit Fertigparkettboden ausgeführt. Die Flächen werden umlaufend mit weißen Sockelleisten, optisch angepasst an die Tüorzargen, abgeschlossen.

Für den Fertigparkettboden stehen verschiedene Muster und Kombinationsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Auswahl kann im Rahmen eines Bemusterungstermines beim Lieferanten des Verkäufers erfolgen, der Anrechnungspreis beträgt brutto 35,00 €/m²; Mehrpreis nur nach Abstimmung mit dem Auftraggeber.



Fliesenarbeiten:

Alle Fliesenbeläge werden im Dünnbettverfahren verlegt.

Die Gäste-WCs werden bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m gefliest. Die Bäder werden in den Duschbereichen 1,80 m hoch gefliest, sonst 1,20 m.

Die Verfugungen werden mit farbigem Fugenmörtel hergestellt. Alle Innenecken sowie Fugen zwischen verschiedenen Materialien werden dauerelastisch verschlossen.

Für die Badfliesen stehen verschiedene Muster und Kombinationsmöglichkeiten zur Verfügung. Die Auswahl kann im Rahmen eines Bemusterungstermines beim Lieferanten des Verkäufers erfolgen, der Anrechnungspreis beträgt brutto 25,00 €/m²; Mehrpreis nur nach Abstimmung mit dem Auftraggeber.

Die Bodenfliesen werden gerade oder diagonal verlegt. Richtgröße für Wand- und Bodenfliesen sind 45 x 45 cm oder 30 x 60 cm, andere Maße nach Wunsch gegen Aufpreis.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Sanitär / Heizung

Allgemeine Sanitärausstattung:

Hauptbad:

Waschtisch (weiß, 600 x 485 mm), wandhängendes WC (Tiefspüler, weiß) der Marken Villeroy& Boch Serie Subway, Badewannenanlage wenn Einbau möglich und gewünscht Kaldewei 1800 x 700 mm.

Armaturen Grohe oder gleichwertig, Waschmaschinenanschluss (teilweise im Abstellraum).

Gäste-WC:

Waschtisch (weiß, 500 x 380 mm), wandhängendes WC, (Tiefspüler, weiß) der Marken Villeroy& Boch Serie Subway, Armaturen Grohe oder gleichwertig.

Duschanlage (bodentief)

Duschrinne mit Gefällestrich, mit Bodenfliesen belegt Brause- Hebelmischer Grohe oder gleichwertig.

Bemerkung: Die Wohnungen sind, je nach Zuschnitt mit je einer Badewanne oder einer Dusche oder bei kleineren Wohnungen nur mit einer Dusche ausgestattet. Details hierzu sind den Plandarstellungen zu entnehmen.

Je nach Badplanung kann sich ergeben, dass die Gefällhöhe von der Duschrinne zu den Abflussleitungen nicht ausreichend ist. In diesen Fällen wird statt einer Duschrinne eine Duschtasse mit einer Einbauhöhe von maximal 3 cm ab Fertigfußboden eingebaut.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.



Wasser / Abwasser:

Das von den Stadtwerken bereitgestellte Trinkwasser wird über eine Wasserzähleranschlussgarnitur im Gebäude A eingeführt. Die Installation und Weiterleitung zu den Gebäuden B und C erfolgt gem. neuester, gültiger Vorschriften und DIN.

Die Warm- und Kaltwasserverteilungen innerhalb der Wohnungen werden als Kunststoffverbundrohr oder in Kupfer ausgeführt. Alle Warmwasserleitungen werden gem. Energiesparverordnung wärme gedämmt. Die Kaltwasserleitungen werden gem. DIN1988- 300 isoliert.

Die Warmwasserversorgung erfolgt von Haus A über eine wohnungsweise autarke, dezentrale Warmwasserbereitung. Die Wasserzählervorrichtung ist für jede Wohnung eingerichtet.

Die Steigstränge der Abwasserleitungen werden gemäß der Schallschutzberechnung und dem Brandschutzkonzept ausgeführt.

Das Schmutzwasser wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Die Installation im Gebäude erfolgt unter Beachtung der schallschutz - und brandschutztechnischen Bestimmungen und Auflagen gem. DIN 1986-100.

Die Wohnungen im Erdgeschoss der Gebäude werden mit Außenzapfstellen ausgestattet.

Hinweis:

Teilweise können in den Bädern, Duschbädern und Küchen die Bewegungs- und Abstandsflächen nach DIN 18022 unterschritten sein.

Malerarbeiten

Innerhalb der Wohnungen:

Alle Wand- und Deckenflächen in den Wohnungen werden mit Malervlies tapeziert und erhalten einen deckenden Dispersionsanstrich, Farbe weiß. Hierbei werden ausschließlich lösungsmittelfreie, mineralische Farben verwendet. Auf Wunsch und gegen Aufpreis können andere Farben aus der Farbtafel der Lieferanten ausgesucht werden. Alternativ und gegebenenfalls gegen Aufpreis können die Wandflächen auch mit anderen Materialien versehen werden.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Treppenhaus und Kellerräume:

Die Treppenhauswände werden weiß angelegt. Die Decken und Treppenunterseiten werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen.

Wände und Decken im Kellergeschoss (Haus A) werden als untergeordnete Funktionsflächen, mit Dispersionsfarbe oder mit Kalkschlämme, weiß angelegt.

**Außenbereich:**

Die Außenfassade wird nach dem Gestaltungskonzept des Architekten gestaltet. Dabei wird schadstoffgeprüfte Fassadenfarbe der Marke STO-Lotusan (od. gleichwertiges deutsches Markenfabrikat) verwendet.

Schlosser / Metallbau:

Alle Balkon- und Treppenhausgeländer, Handläufe und Absturzsicherungen werden als Metallkonstruktion erstellt. Hierbei werden alle im Freien angeordneten Geländer nach Gestaltungskonzept des Architekten erstellt.

Außenanlagen:

Die Hoffläche wird zu einem großen Teil begrünt und gemäß Freiflächenplan im Bereich von Bewegungsflächen gepflastert, Material Kopfstein- und Betonsteinpflaster Materialpreis 10,00€/m² inkl. MwSt.

Gemäß Grünanlagenkonzept des Architekten sind Gemeinschaftsflächen mit einem Spielplatz sowie Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Terrassen- oder Gartenflächen, die einzelnen Wohnungen als Sondernutzungsfläche zugewiesen sind, erhalten eine geebnete, mit Mutterboden versehene Fläche bzw. einen dem Außenkonzept angepassten Plattenbelag.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Endreinigung:

Das Gebäude wird komplett gereinigt übergeben, d. h. Entfernung aller Schutzabdeckungen, Reinigung der Fenster und Türen, Reinigung aller Fliesenbeläge und Böden. Entfernen aller Restmaterialien, sonst besenrein.

Sonstiges:

Zeichnerische Darstellungen von Möbeln und Pflanzen dienen als Platzierungsvorschlag und beschreiben nicht den Leistungsumfang.

Im Rahmen der Werk- und Montageplanung, insbesondere im Rahmen der Sanierung, kann es sich ergeben, dass in der Visualisierung nicht sichtbare Ver- und Entsorgungsleitungen vor den Wänden und Decken platziert werden müssen. Auch aus statischen Gründen oder wegen der haustechnischen Installation können Stützen, Träger, Unter/Überzüge, Abmauerungen und Rohrverkleidungen vor den Wänden angeordnet werden.

Technische Änderungen, Fabrikat-, Material- und Farbabweichungen bleiben vorbehalten, sofern sich diese nicht qualitätsmindernd auswirken. „Oder“-Positionen werden vom Bauträger entschieden.

Alternativauswahl kann jederzeit zum Aufpreis gegenüber Standard gewählt werden und wird direkt mit dem Bauunternehmen/GU abgerechnet.

Das eigenmächtige Betreten der Baustelle ist aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen nicht gestattet.



Allgemein übliche Setzungen des Bauwerkes sowie Lastspannungen können in den ersten Jahren nach Fertigstellung des Bauwerks feine Risse hervorrufen. Diese feinen Risse stellen – sofern sie die nach DIN 1045 angegebenen zulässigen Grenzwerte nicht überschreiten – keinen Mangel dar. Ebenso sind Rissbildungen im Bereich der Konstruktionsfugen und an den Stößen der Wand- und Deckenkonstruktionen bautechnisch bzw. bauphysikalisch nicht vermeidbar. Solche Erscheinungen stellen im Rahmen der Gewährleistung keinen Mangel dar.

Es ist geplant die äußeren vorhandenen Anschlüsse des Bestands zu nutzen, soweit von städtischen Behörden genehmigt.

Sämtliche Genehmigungskosten sowie behördliche Abnahme- und Prüfgebühren bauseits durch den Auftraggeber. Sämtliche Kosten für Neuanschlüsse, Versorgungsanschlüsse, Abwasser, Gas, Strom, Telefon, Medien bauseits durch den Auftraggeber. Sämtliche Kosten für Einmessarbeiten bzw. frühere oder spätere Katastereinmessungen bauseits durch den Auftraggeber.