

# BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten mit Tiefgarage am „alten Friedrich Franz Bahnhof“ in 18055 Rostock

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1

Das beschriebene Bauvorhaben wird in ruhiger Wohnlage hinter den ehemaligen Abfertigungshallen des „alten Güterbahnhof“ im Ortsteil Stadtmitte realisiert. Auf dem Grundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit 20 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage errichtet. Durch die räumliche Nähe zu vorhandenen und entstehenden Grün- und Parkflächen, sowie der Warnow, bietet die Wohnlage dem Erwerber die Möglichkeit zur aktiven Erholung. Da die Innenstadt ebenfalls in wenigen Fußminuten zu erreichen ist, kann der Erwerber fußläufig am wirtschaftlichen und kulturellen Leben im Stadtzentrum der Hansestadt Rostock teilnehmen.

### 1.2

Sämtliche Leistungen, die im Zusammenhang mit der Realisierung des beschriebenen Bauvorhabens stehen, unterliegen den Grundlagen der neuesten Fassung der VOB Teil C, den Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern, den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik und den Vorschriften der DIN, insbesondere des Brandschutzes gemäß DIN 4102 und des Schallschutzes gemäß DIN 4109. Änderungen aufgrund neuer technischer Erkenntnisse, behördlicher Bauauflagen oder anderer Vorschriften, die der Bauherr nicht zu verantworten hat, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Diese dürfen sich auf den Käufer nicht wertmindernd auswirken.

Die Zeichnungen der Verkaufsunterlagen sind nicht maßstabsgetreu, Gestaltung sowie Grundrisse und Ausstattungen dienen der Veranschaulichung und können je nach Baufortschritt und statischen Erfordernissen individuell an die Wünsche der Käufer angepasst werden. Einrichtungsgegenstände in den Zeichnungen gehören nicht zum Lieferumfang und sind nicht Bestandteil der Bauleistungsbeschreibung.

### 1.3

Bestandteil des Leistungsumfanges sind alle gemäß der Landesbauordnung zur Baugenehmigung erforderlichen Unterlagen, insbesondere die Genehmigungsplanung des Architekten, die statische Berechnung und der Wärmeschutznachweis. Die Bauüberwachung, alle Vermessungsarbeiten, die Hausanschlüsse für Trinkwasser, Abwasser, Fernwärme, Strom sowie die Regenentwässerung der Dachflächen sind ebenfalls enthalten. Anträge für den Telefon- und Kabelanschluss sind vom Käufer zu stellen. Die Bauüberwachung wird durch das Ingenieurbüro „Projektmanagement Rostock GmbH“ durchgeführt. Zahlreiche Referenzen des Büros sind unter [www.pm-rostock.de](http://www.pm-rostock.de) zu finden.

## 2. GRÜNDUNG

### 2.1 Erdarbeiten

Der durch den Erdaushub für die Tiefgarage anfallende Boden, bestehend aus aufgeschüttetem Lehm, Mutterboden und Bauschuttresten, wird abgefahren und entsorgt. Nicht tragfähiger Baugrund wird durch ein Kies-/Sandpolster ersetzt. Unter der Bodenplatte wird zusätzlich eine mindestens 10 cm starke kapillarbrechende Kiesfilterschicht eingebracht. Nach Abschluss der Baumaßnahme wird auf das Grundstück Mutterboden aufgetragen und die Freifläche mit Hecken und Zäunen eingefriedet und mit Rasen begrünt.

### 2.2 Gründung

Die Gründung des Bauwerks (Sohle der Tiefgarage) erfolgt mittels einer ca. 40cm starken Bodenplatte aus bewehrtem Beton auf einer ca. 5 cm dicken Sauberkeitsschicht. Zur Verhinderung von Überspannungsschäden befindet sich in der Bodenplatte ein Fundamenterde als Ringleitung. Die Oberfläche des Betons in den Bereichen der Tiefgarage und der Kellerräume wird geglättet. Die Bereiche, die später mit einem Verbundestrich versehen werden, wie das Treppenhaus und die Technikräume, erhalten als horizontale Sperrung gegen aufsteigende Feuchtigkeit einen bituminösen Kaltanstrich, auf dem Bitumenschweißbahnen verklebt werden.

## 3. WÄNDE

### 3.1 Stahlbeton

Alle Außenwände, Stützen und Unterzüge im Untergeschoss werden in Stahlbeton errichtet und bleiben im Innenbereich unbehandelt. Im Übergangsbereich zwischen Sohle/Wand und an sonstigen technologisch bedingten Stoßfugen der Außenwände werden Fugenbleche angeordnet. Gegen zeitweise aufstauendes Sickerwasser wird im Außenbereich zusätzlich ein kaltflüssiger Voranstrich und einer Lage Elastomer-Bitumenschweißbahn aufgebracht. Gegen mechanische Beschädigung wird die Abdichtungsebene im Zuge der Baugrubenverfüllung mit einer Noppenbahn geschützt.

### 3.2 Mauerwerk

Die Innenwände im Untergeschoss werden mit 24 cm Kalksandsteinmauerwerk entsprechend den statischen Anforderungen ausgeführt, die Lager- und Stoßfugen werden geschlossen – das Mauerwerk erhält einen weißen Farbanstrich. Die Herstellung der tragenden und trennenden Innenwände im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Staffelgeschoss erfolgt als 17,5 cm und 24 cm Kalksandsteinmauerwerk, nichttragende Innenwände werden mit 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk errichtet. Alle Innenwände werden nachträglich mit Putz versehen. Für die Wohnungen im Staffelgeschoss besteht die Möglichkeit einen Schornstein zum Anschluss eines Kamins zu errichten. Die technische Ausführung ist von dem gewählten Standort abhängig.

### 3.3 Fassaden-/Innenputzarbeiten

Die Außenfassade des Gebäudes wird mit einem Wärmedämm-Verbundsystem mit einer Dämmstoffdicke von 12 cm bekleidet und mittels Tellerdübeln befestigt. Die vollflächige Armierungsschicht mit Glasfasergewebe erhält einen Oberputz mit 2 mm Kornstärke sowie eine Zwischen- und Schlussbeschichtung mit Lotus-Effect. Die Außenkanten der Wände und Fensterlaibungen sind mit Eckgewebe verstärkt. Der Sockelbereich wird mit einer 8 cm starken Perimeterdämmung abgesetzt und erhält im Unterschied zur vor beschriebenen Konstruktion einen zusätzlichen Feuchteschutz.

Als Innenputz wird ab dem Erdgeschoss bis ins Staffelgeschoss in allen Räumen des Gebäudes ein Maschinen-Gipsputz, in den Bädern wird ein Maschinen-Kalkzementputz auf die KS-Wände aufgetragen. Wandecken werden mit Eckschutzschienen verstärkt – der Anschluss an die Außenfenster erfolgt mittels Anputzschienen.

## 4. GESCHOSSEDECKEN/FUßBÖDEN

Als Geschossdecken zwischen allen Geschossen werden Stahlbetondecken in unterschiedlichen Dimensionen hergestellt. Die Unterseite der Stahlbetondecke wird zur späteren Aufnahme von Malervlies und einem Farbanstrich gespachtelt oder mit einem Maschinen-Gipsputz versehen. Auf der Geschossdecke über der Tiefgarage wird ein schwimmender Zementestrich als Heizestrich auf einer Wärmedämmschicht gemäß der geltenden Wärmeschutzverordnung hergestellt. Alle weiteren Geschossdecken erhalten einen schwimmenden Zementestrich als Heizestrich auf einer Trittschalldämmung.

## 5. DACHKONSTRUKTION/DACHDÄMMUNG/DACHEINDECKUNG

Das Dach wird als Flachdachkonstruktion in Stahlbeton mit Aufdachdämmung und zwei bituminösen Abdichtungslagen ausgeführt. Alle Attiken werden mit Ytong-Mauerwerk ausgeführt, oberseitig mit einer Trägerplatte aus Holz bekleidet und erhalten eine umlaufende Abdeckung aus Aluminiumblech. Sämtliche Dachdurchdringungen und Abläufe werden mit Flüssigkunststoff eingedichtet. Sichtbare Abdichtungslagen vor den Balkonen der Dachgeschosse werden mit einer ca. 10 cm dicken Kiesel-schüttung abgedeckt.

# BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten mit Tiefgarage am „alten Friedrich Franz Bahnhof“ in 18055 Rostock

## 6. DACHKLEMPNERARBEITEN

Sämtliche Dachklempnerarbeiten (Dachrinnen, Fallrohre, Maueranschlüsse, Dachkehlen usw.) werden in Zinkblech ausgeführt.

## 7. FENSTER/FENSTERTÜREN

Fenster und Terrassen(fenster)-türen sind als Drehkippobjekte mit Mehrscheiben-Dämmverglasung (3-fach Glas) in hochwertigen Verbundfenstern aus Kunststoffprofilen (weiß) mit einer Außenschale aus Aluminium in innovativem Design mit moderner Glasoptik sowie einem 3-fach-Dichtsystem vorgesehen. Für eine schönere Optik und leichte Reinigung werden die Beschläge verdeckt ausgeführt und erhalten eine Anschlagbegrenzung mit außenliegenden Oliven.

## 8. FENSTERBÄNKE

Alle Fensterbänke in Wohn- und Schlafräumen werden in Naturstein oder als hochwertige Werzalit-Innenfensterbank (klassisch weiß) ausgeführt. Bodentiefe Fenster und Fenstertüren schließen innen mit dem Fußboden ab und erhalten keine Fensterbänke. In den Bädern werden die Fensterbänke, entsprechend der Bemusterung, gefliest. Im Außenbereich werden die Fensterbänke aus Aluminium farblich zur Fassade abgestimmt, hergestellt.

## 9. TÜREN

### 9.1 Hauseingangstür/Stapelelement Treppenhaus

Die Eingangstüranlage im Erdgeschoss wird gemäß Planung als Aluminiumkonstruktion mit Glas- und Metallfüllungen hergestellt. Die Eingangstür erhält einen Stoßgriff, ist selbstschließend und wird mit einem E-Öffner inklusive Sicherheitsschloss montiert. Außerdem wird eine Hauseingangsbeleuchtung mit Dämmerungsschalter angebracht.

### 9.2 Wohnungseingangsstüren

Die Wohnungseingangstüren werden als beschichtete Holztüren mit Holzfutterzargen (voraussichtlich Eichendekor) ausgeführt. Die Anforderungen an Schall- und Einbruchschutz werden mit einer absenkbaren Bodendichtung, umlaufenden Doppeldichtbändern sowie einer Dreifachverriegelung in einem 40 mm starken Türblatt hergestellt. Die Tür entspricht der Klimaklasse II, sie ist selbstschließend, wobei der Schließmechanismus als Freilaufschliesser ausgeführt wird, sie erhält ein Sicherheitsschloss mit vier Schlüsseln und Sicherheitsbeschläge.

### 9.3 Innentüren

Als Innentüren werden gemäß der Planungsunterlagen der jeweiligen Wohnungen Marken-Designtüren der Firma Moralt in weiß als Röhrenspankertür Typ G1 eingebaut. Die Türen erhalten eine Zierbekleidung als Umfassungszarge, sie sind stumpf, d.h. das Türblatt ist flächenbündig mit der Zarge. Die Dicke des Türblattes beträgt ca. 39 mm und wird von 2 Türbändern, die 3-dimensional verstellbar sind, gehalten. Die Drückergarnituren der Türen werden standartmäßig mit dem Fabrikat Valli-Valli Typ H419 R8 in rechteckiger Form, Edelstahl gebürstet, ohne Schlossfräsung ausgeführt. Alternativ besteht für den Erwerber die Möglichkeit eine Glasschiebetür zu einem Materialrichtpreis bis 500,00 Euro inkl. MwSt. im Bereich Küche einbauen zu lassen.

## 10. TREPPEN

Sämtliche Geschosse werden im Bereich der Lobby mit einer Stahlbetontreppe und seitlichem Geländer miteinander verbunden. Die Deckenöffnungen werden mit einem Metallgeländer als Absturzicherung umwehrt.

## 11. MALERARBEITEN/WANDBELÄGE/DECKENBELÄGE

Alle Wand- und Deckenflächen werden mit einer abwaschbaren Glasfaser-Vliestapete tapeziert und mit wischfester, weißer oder farbiger Dispersionsfarbe deckend gestrichen. In der Küche erhält der Wandbereich nach Übergabe der Fachplanung für die Küche durch den Erwerber einen Fliesenspiegel. Die Bäder erhalten umlaufende Wandfliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m (Höhe der Vorwandinstallation WC) und im Bereich der Dusche bis ca. 2,20 m.

Die Fliesenbemusterung wird dabei, sofern gewünscht, fachlich durch den gebundenen Unternehmer für die Fliesenarbeiten begleitet und gemeinsam mit dem Erwerber abgestimmt. Materialrichtpreis der Fliesen: bis 30,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## 12. BODENBELÄGE

Die Fußböden des Bades werden grundiert, abgedichtet und werden mit einem hochwertigen Fliesenbelag beklebt. Die Fußböden der Küche und des Abstellraumes erhalten zum Fliesenbelag zusätzlich einen ca. 60 mm hohen Sockel aus dem Fußbodenfliesenmaterial.

Materialrichtpreis: bis 30,00 Euro /m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

In den Fluren, Schlaf-, Kinder-, und Wohnzimmern wird hochwertiges Eichenparkett als Fertigparkett verarbeitet.

Materialrichtpreis: 35,00 Euro /m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## 13. SANITÄRINSTALLATION

Wasserleitungen: Die Wasserleitungen werden in Alu-Verbundrohr mit entsprechender Rohrisolierung verlegt.

Abwasserleitungen: Notwendige Abwasserleitungen in den Wohnungen werden aus HT-Rohr, alle anderen Abwasserleitungen aus hochwertigem Schallschutzrohr inkl. notwendiger Brandschotts installiert.

### Hauptbad

#### Waschtischanlage

Duravit Waschtisch Duraplus 600 x 490mm  
Einhandhebelmischer Eurostyle, Fa. Grohe

#### WC-Anlage

Wand Tiefspülklosett Duravit Horberg mit WC-Sitz Vero inkl. Absenkautomatik, weiß, WC-Element Geberit mit Betätigungsplatte Sigma 50 weiß

#### Wannen-Anlage

Acryl Badewanne Derby 170 x 75 mit Mittenablauf, Badewannenarmatur Grohe Eurostyle mit Garnitur Raindance E100 Air jet

#### Duschanlage (Boden gefliest)

Duschrinne gerade Ausführung, Länge 700 mm, Fliesenmulde Artiga Plate befliest, komplett mit Ablauf, Montagefüße, Brausegarnitur Croma 100 Showerpipe, Fa. Hansgrohe, mit Thermostatbatterie AP, Tellerkopfbrause, Croma 100 Handbrause und Brauseschlauch

#### Badheizkörper

Badheizkörper Kermit Basic 1700 x 600 mm, weiß

#### Gäste Bad (soweit vorhanden)

#### Waschtischanlage

Duravit Waschtisch Duraplus 600 x 490mm  
Einhandhebelmischer Eurostyle, Fa. Grohe

#### WC-Anlage

Wand Tiefspülklosett Duravit Horberg mit WC-Sitz Vero inkl. Absenkautomatik, weiß, WC-Element Geberit mit Betätigungsplatte Sigma 50 weiß

#### Duschanlage analog Hauptbad

## 14. HEIZUNG

Im Haus wird eine Heizungsanlage mit einer Fernwärmestation, gleitender Leistungsanpassung, witterungsgeführtem Temperaturregler mit Außenfühler und einstellbarer Nachtabsenkung und Wochenprogrammierung installiert. Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Im gesamten Gebäude wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung installiert. Zusätzlich erhalten die Hauptbäder Handtuchheizkörper.

# BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten mit Tiefgarage am „alten Friedrich Franz Bahnhof“ in 18055 Rostock

## 15. ELEKTROINSTALLATION

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Anforderungen des regionalen Energieversorgungsunternehmens sowie gemäß der offiziellen Ausstattungsrichtlinie HEA/RAL-RG 678.  
Die Ausstattungsserie stammt von Busch-Jaeger und ist reinweiss.

### Wohnungsausstattung Wohnzimmer

2 Stück Leuchtenanschlüsse, 1 Stück Serienschalter, 8 Stück Steckdosen, 1 Stück Telefonleerdose, 1 Stück Antennen-Anschluss-Leerdose

### Küche

1 Stück Leuchtenanschluss, 1 Stück Ausschalter, 10 Stück Steckdosen, 1 Stück Steckdose als Geräteanschluss (z.B. Geschirrspüler), 1 Stück Herdanschlussdose

### Schlafzimmer

1 Stück Leuchtenanschluss, 2 Stück Ausschalter, 8 Stück Steckdosen, 1 Stück Antennen-Anschluss-Leerdose

### Kinderzimmer / Arbeitszimmer

1 Stück Leuchtenanschluss, 1 Stück Ausschalter, 6 Stück Steckdosen, 1 Stück Antennen-Anschluss-Leerdose, 1 Stück Telefon-Leerdose

### Flur

1 Stück Leuchtenanschluss, 2 Stück Wechselschalter, 1 Stück Kreuzschalter, 2 Stück Steckdose

### Abstellraum

1 Stück Leuchtenanschluss, 1 Stück Ausschalter, 1 Stück Steckdose sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner

### Bad

2 Stück Leuchtenanschlüsse, 1 Stück Serienschalter, 2 Stück Steckdosen

### Gäste WC (wenn vorhanden)

2 Stück Leuchtenanschlüsse, 1 Stück Serienschalter, 2 Stück Steckdosen

### Balkone

1 Stück Leuchtenanschluss außen mit Leuchte, 1 Stück Ausschaltung, 1 Stück Steckdose abschaltbar-Schalter befindet sich innen

Alle Wohnungen werden mit einer Gegensprechanlage einschl. Video (s/w) ausgestattet.

## 16. BALKONE

Sämtliche Wohnungen erhalten mindestens einen Balkon als Stahlbetonfertigteil. Dieser wird mit einem verzinkten Balkongeländer aus Stahl umwehrt.

Die Oberfläche des Balkons aus Stahlbeton ist gleichzeitig die Entwässerungsebene - sie erhält einen Oberbelag und eine Tragkonstruktion aus Riffelbohlen.

Material: wahlweise Bankirai oder einen preisneutralen Holzkunststoffbelag.

## 17. TIEFGARAGE

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bleicherstraße. Die Tiefgarage wird als natürlich belüftete Garage ausgeführt.

Sämtliche Aussenwände werden in Stahlbeton oberflächenfertig errichtet. Das Garagentor ist mittels Fernbedienung zu öffnen. Der Fußboden besteht aus Stahlbeton. Die Oberfläche ist geglättet.

Die Beleuchtung erfolgt mittels Bewegungsmeldern.

Über eine notwendige Schleuse ist der Aufzug auch in der Tiefgarage zu erreichen. In der Tiefgarage befinden sich teilweise Abstellräume.

## 18. AUBENANLAGEN

Auf dem Grundstück wird eine Rasenfläche angelegt, im Bereich der Wege und Stellflächen erfolgt eine Bepflanzung mit Sträuchern und Bodendeckern.

Sämtliche Zuwegungen werden mit Betonverbundpflaster, farblich auf das Gesamtprojekt abgestimmt, befestigt.

## 19. MEHRLEISTUNGEN/MINDERLEISTUNGEN

Mehr- und Minderleistungen (auch Sonderausstattungen) sind bei rechtzeitiger Vereinbarung möglich. Sie bedürfen vorab der schriftlichen Vereinbarung und dürfen nicht den Bauablauf behindern. Minderkosten werden nicht erstattet.

## 20. SONSTIGES

Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen oder nach dem Prinzip der Gleichwertigkeit bleiben vorbehalten.

Nach Bezug sind die Hinweise zur Trocknung und Lüftung der Wohnung zu beachten.

Abweichungen aufgrund von Forderungen aus dem Genehmigungsverfahren berechtigen den Käufer nicht, Minderungsansprüche, gleich welcher Art geltend zu machen.

Maße für Einrichtungszwecke und Ausstattungen sind grundsätzlich am fertigen Bau zu nehmen.

Zeichnerische Darstellungen dienen der Veranschaulichung. Sie sind nicht verbindlich für die Einzelheit der Ausführung.

**STAND: 07.12.2010**