

Baubeschreibung



Exemplarische Visualisierung

Objekt

Haus Barbara am Bergmannstrost
Neubau eines MFH
Barbarastr. 1B
06110 Halle

Bauherr

Prof. Schuh Securities GmbH
Anhalter Straße 12, 06108 Halle (Saale)
Tel.: 0345 - 23 35 90
Fax: 0345 - 23 35 911
e-Mail: info@profschuh.de
Internet: www.profschuh.de

Architekt

Däschler Architekten & Ingenieure GmbH
Große Ulrichstr. 23, 06108 Halle (Saale)
Tel.: 0345 – 279 51 70
E-Mail: post@daui.info
Internet: www.daeschlerarchitekten.de

Neubau Barbarastr. 1B / Haus Barbara am Bergmannstrost

Das Areal befindet sich eingegliedert in den denkmalgeschützten Baubestand der ehemaligen Artilleriekaserne Halles.

Es befindet sich in der südlichen Innenstadt von Halle nahe der Merseburger Straße und schräg gegenüber des Krankenhauses Bergmannstrost. In unmittelbarer Nähe befinden sich Tramstation und Ärztehaus.

Es werden auf dem Areal noch zwei weitere Gebäude errichtet bzw. umgenutzt. Bereits durchgeführt ist die Umnutzung der Villa zu einer Wohngruppe, zwischen der Villa und dem Neubau 1 befindet sich noch das Baufeld für den Neubau 2.

Es wird in Bauabschnitten gebaut werden, beginnend mit der Villa. Die Herrichtung der Außenanlagen erfolgt teilweise gemeinsam, teilweise wird der spätere Außenbereich der Villa zur Erschließung der Baustelle der neuen Gebäude genutzt werden. Diese Nutzung kann auch über die Zeit der Bezugsfertigkeit der Villa hinaus andauern.

Zwischen dem ersten und dem zweiten Neubau wird später eine Straße errichtet werden, welche das Areal von der Barbarastrasse aus dem Norden durchläuft und das südlich angrenzende Grundstück erschließen wird.

Im Gebäude sind 19 flexibel nutzbare Wohnungen sowie in Kombination 2 gewerbliche Nutzungseinheiten als Ergänzung zum altengerechten Wohnen geplant.

Es wird Terrassen, Balkone sowie eine Dachterrasse geben. Die Wohnungen sind durch einen Aufzug erreichbar.

Nutzungseinheiten:

Wohnung 01 – Wohnfläche ca. 61,70 m²

Wohnung 02 – Wohnfläche ca. 59,09 m²

Wohnung 03 – Wohnfläche ca. 52,79 m²

Wohnung 04 – Wohnfläche ca. 55,66 m²

Wohnung 05 – Wohnfläche ca. 54,62 m²

Wohnung 06 – Wohnfläche ca. 52,51 m²

Wohnung 07 – Wohnfläche ca. 41,37 m²

Wohnung 08 – Wohnfläche ca. 51,79 m²

Wohnung 09 – Wohnfläche ca. 55,66 m²

Wohnung 10 – Wohnfläche ca. 54,62 m²

Wohnung 11 – Wohnfläche ca. 52,51 m²

Wohnung 12 – Wohnfläche ca. 41,37 m²

Wohnung 13 – Wohnfläche ca. 51,79 m²

Wohnung 14 – Wohnfläche ca. 55,66 m²

Wohnung 15 – Wohnfläche ca. 54,57 m²

Wohnung 16 – Wohnfläche ca. 52,51 m²

Wohnung 17 – Wohnfläche ca. 41,37 m²

Wohnung 18 – Wohnfläche ca. 51,79 m²

Nutzungseinheit 19 – Nutzfläche ca. 69,34 m²

Nutzungseinheit 20 – Nutzfläche ca. 97,56 m²

Wohnung 21 – Wohnfläche ca. 50,87 m²

In dem Außenbereich werden 8 Stellplätze errichtet. Notwendige Stellplätze, die nicht errichtet werden, sind durch den Bauträger bei der Stadt abzulösen.

Der Hausanschlussraum und der gemeinsame Abstellraum werden im Erdgeschoss angeordnet.

Die Wohnungen erhalten eine Komfortausstattung, wie z. B. Fußbodenheizungen, für die Wohn- und Schlafräume ist Designbelag in Holzoptik als Belag vorgesehen.

Die Datenverkabelung der Wohnungen erfolgt nach Cat. 7 Standards.

Die Bäder erhalten eine höherwertige barrierearme Sanitärausstattung.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Barbarastrasse, eine fußläufige Wegebeziehung besteht auch zum öffentlichen Nahverkehr.

Statik

Alle tragenden Teile sind nach den Forderungen der einschlägigen Vorschriften bemessen und geprüft.

Wärme- und Feuchteschutz

Wärmedämmung nach DIN 4108 und Gebäudeenergiegesetz (GEG), der Energiestandard KfW 40 NH QNG Plus (oder gleichwertige Zertifizierung) gilt als vereinbart. Feuchtigkeitsschutz gegen nicht drückendes Wasser ist gewährleistet.

Gegebenenfalls erforderlich werdende Materialänderungen zur Einhaltung der vereinbarten Wärmeschutz- und Nachhaltigkeitskriterien gehen den Festlegungen der Baubeschreibung vor, um förderungsschädliche Auswirkungen zu vermeiden.

Barrierefreiheit und Abdichtung

Aufgrund der geforderten Einhaltung von Schwellen bei Hauseingangstüren ≤ 2 cm gemäß DIN 19040 sowie aufgrund der QNG-Zertifizierung sogar niedrigere Schwellenausbildung mit $\leq 0,4$ cm führen dazu, dass die Gebäudeabdichtung gemäß DIN 18533 nicht eingehalten werden kann. Dies kann zu feuchtigkeitsbedingten Bauschäden innerhalb des Gebäudes führen und ist explizit durch den Käufer gewünscht.

Schallschutz

Es werden die Mindestanforderungen der DIN 4109 erfüllt. Ein erhöhter Schallschutz nach VDI 4100 ist nicht vereinbart.

Entwässerung

Entwässerungsleitungen entsprechen den Vorschriften der Stadt Halle und den örtlichen Gegebenheiten.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über den Mischkanal der HWS. Das Regenwasser wird nach Möglichkeit auf dem Grundstück versickert – falls dies nicht möglich ist, wird in Abstimmung mit der HWS eine Einleitung ins Mischsystem erfolgen, ggf. gedrosselt.

Öffentlich-rechtliche Belange

Auflagen von der Baugenehmigungsbehörde werden vorrangig berücksichtigt.

Beschreibung der Materialien**Bodenplatte**

Bodenplatte aus Stahlbeton gemäß den statischen Berechnungen.

Geschossaußenwände

Massivmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, alternativ hochporosierter Stein.

Brüstungen

Bei bodentiefen Öffnungen wird die Brüstung als Festelement im Fenster mit VSG oder separatem Brüstungsgeländer nach Vorgabe des Architekten ausgeführt. Das Treppengeländer bzw. Handlauf wird als Edelstahlgeländer nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

Absturzsicherungen an Balkonen etc. werden als verzinktes Stahlgeländer mit Lochblechfüllung ausgeführt.

Dach

Es wird ein Flachdach mit bituminöser Abdichtung errichtet. Notwendig werdende Attika-Bleche werden als Alublech oder gleichwertig laut Vorgabe des Architekten hergestellt.

Sollte eine Photovoltaikanlage gemäß Energienachweis notwendig werden, so wird diese vorzugsweise auf dem Dach vorgesehen.

Treppen

Die notwendigen Treppen werden aus Stahlbeton errichtet. Als Laufbelag erhalten sie einen Fliesenbelag oder gleichwertig.

Fenster

Es werden Kunststoff-Fenster nach Wärmeschutznachweis errichtet. Die Fenster werden mit Dreh-/Kipp-Funktion ausgestattet. Elektrische Verschattungen sind als System mit vorgesehen, steuerbar über Bedienelement je Raum.

Außen werden Aluminium-Fensterbänke vorgesehen.

Estrich

In den Wohnräumen wird überall ein schwimmender Zementestrich auf Trittschall- bzw. Wärmedämmung eingebaut.

Putz

Die Wände aus Mauerwerk erhalten einen Gipsputz, Bäder erhalten einen Kalkputz.

Außenputz nach Vorgabe des Architekten.

Fassade

Es wird ein Feinfilzputz vorgesehen in Farbgestaltung gemäß Architekt und ggf. Abstimmung des Denkmalamtes.

Decken

Die Decken der Ebenen in den Wohnungen werden mit Glattvlies und hell gestrichen hergestellt.

Eingangstüren

Block- oder Umfassungszarge mit einem Eingangstürblatt, Mindestschallschutz nach DIN 4109, Wärmeschutz nach Wärmeschutzberechnung. Einbruchhemmende Tür nach RC2, Farbe nach Vorgabe Architekt.

Im Bereich des Hauptzugangs wird eine Tür in gleicher Ausstattungsqualität vorgesehen.

Innenraumtüren

Innentüren als Weißlack Röhrenspantüren in Stahlumfassungszargen. Badezimmertüren sind als Röhrenspan-Schiebetüren vor der Wand vorgesehen.

Lüftung

Die Nutzer lüften per freier Fensterlüftung. Es wird je Wohnung ein Raum mit einem nutzerunabhängigen Pendellüfter mit Wärmerückgewinnung gemäß Energieausweis vorgesehen. Innenliegende Bäder erhalten eine dezentrale Entlüftung.

Bodenbeläge

In den Bädern sind Fliesen vorgesehen. Feinsteinzeug Caesar „Wide street matt“ (R11B) oder gleichwertig zu einem Materialpreis von 50 €/m² Brutto.

Wohn und Schlafräume erhalten einen Designbelag in Holzoptik zum Materialpreis von 25,00 €/m² Brutto sowie weiße Stellsockel. Als Material ist hier „M-Plus Aspekte D4021-89220“ oder gleichwertig vorgesehen. Eine gleichwertige Ausführung anderer Materialien ist ebenso möglich.

Die Terrassen im Erdgeschoss erhalten einen Ökopflasterbelag oder gleichwertig, die Dachterrasse sowie die Balkone erhalten einen Belag aus WPC oder gleichwertig.

Wandbeläge

Die Innenwände aus Mauerwerk erhalten einen geglätteten Gipsputz, malerfertig. Bäder erhalten einen Kalkputz. Materialwechsel werden mit Armierungsgewebe versehen. Innenwände in Trockenbauweise werden ebenfalls malerfertig hergestellt.

Die Innenwände der Wohnräume erhalten anschließend einen Farbanstrich, welcher nach Käuferwunsch weiß oder hell getönt hergestellt wird.

Anschlüsse von Trockenbau an Mauerwerk und Deckenanschlüsse an Wände neigen aus bautechnischen Gründen dazu, nachträglich Risse zu bilden. Diese Risse sind keine Mängel soweit sie eine Breite von 0,2 mm nicht überschreiten.

Die Bäder und WCs erhalten Wandfliesen (Wandfliese Caesar „Wide dune“ oder gleichwertig) bis in Höhe der Türzargen (im Bereich der Duschen bis Oberkante Wand) zum Materialpreis von 50 €/m² Brutto. Nach örtlicher Festlegung des Architekten kann hiervon abgewichen werden.

In den Küchen ist im Arbeitsbereich kein Fliesenspiegel vorgesehen.

Möbel

Es wird eine Einbauküche gemäß Detailplanungsvorschlag vorgesehen.

Es wird eine versetzbare Möbelwand vorgesehen, welche in den Wohnungen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 und 18 vorgesehen wird.

Heizung

Das Gebäude wird durch eine Nahwärmeleitung mit Wärme versorgt. Die Nahwärme wird durch eine Fernwärmestation in der Altbauvilla bezogen.

Die Beheizung der Räume erfolgt über eine Fußbodenheizung. Es wird ein Wärmemengenzähler für jede Wohnung vorgesehen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über das Nahwärmenetz oder Durchlauferhitzer.

Sanitärinstallation

Wasserleitung aus Alu-Verbundrohr, Strangleitungen aus Edelstahl. Kalt- und Warmwasseruhren werden je nach Bedarf für jede Wohnung vorgesehen.

Für den Hausmeister wird an der Fassade ein abschließbarer frostsicherer Außenwasserhahn vorgesehen.

Die Trockenbauwände der Sanitärräume werden als Vorbereitung zur Aufnahme größerer Lasten durch barrierereduzierende Halterungen etc. mit einer OSB-Platte und einer Gipskartonplatte ausgestattet.

Standardausstattung mit weißen Einrichtungsgegenständen wie folgt:

WCs

Wand-Tiefspül-WC clivia V2 plus care oder gleichwertig, wandhängend aus Sanitärporzellan mit WC-Sitz clivia V2 plus in Weiß, PVC-Spülkasten in Unterputzmontage, schwitzwasserisoliert mit verdecktem Wasseranschluss, Spülvorgang unterbrechbar mit Betätigungsplatte Gebert BTP Sigma 20 weiß.

Waschtische

Waschtisch clivia V2 plus care 60 x 55 CM unterfahrbar WEISS oder gleichwertig, in Weiß, mit Wandeinbaugeruchsverschluss, verchromte Einhand-Waschtischbatterie Eurosmart S-Size Verbrühschutz mit offenem Hebel chrom Grohe“ oder gleichwertig mit festem Gussauslauf und Zugstangen-Ablaufgarnitur, mit Geruchsverschluss.

Über den Waschtischen wird ein Spiegel ca. 60 cm x 60 cm in die Fliesen eingelassen.

Duschen

Bodenebene Duschrinne Clean Line 20 oder gleichwertig mit Vorhang als Duschabtrennung.

Aufputz-Brausethermostat V2 mit Brausegarnitur verchromt Vigour mit Handbrause Euphoria

Badausstattung

Handtuchhalter, Bürstenhalter sowie WC-Rollenhalter sind aufgrund der spezifischen Nutzung nicht im Leistungsumfang enthalten.

Elektroanlagen

Die Installation erfolgt nach heutigem Stand der Technik. Das Schalterprogramm ist als Standardschalterprogramm bzw. Flächenschalterprogramm vorgesehen von der Fa. Seano oder gleichwertig in Schwarz.

Der Niederspannungs-Zählerschrank wird im Hausanschlussraum als Aufputzschrank installiert. Die Unterverteilung wird je Wohnung installiert.

Ausstattung

Flure

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 2 Steckdosen.

Küchen

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 1 Herdanschluss, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Steckdose für Umlufthaube, 1 Steckdose für Kühlschrank, 1 Steckdose für separaten Backofen, 4 Arbeitssteckdosen im Küchenmöbelbereich, 1 Datendose mit Steckdose

Wohnzimmer

2 Deckenbrennstellen als Serien oder Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 2 Datendosen.

Schlafzimmer

2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen und 1 Datendose

Weitere Zimmer

1 Deckenbrennstelle, 1 Schalter „Ein/Aus“, 5 Steckdosen und 1 Datendose

Bad

je 1 Anschlüsse für Wand und Deckenbrennstelle, 1 Serienschaltung, 3 Steckdosen

Terrasse/ Balkon

1 Außensteckdose, 1 Außenbeleuchtung mit Schalter innen

Hauseingang

1 Hausnummernleuchte am Haupteingang, welche über Bewegungsmelder funktioniert

Treppenhaus und Allgemeinflure

Das Treppenhaus sowie die Allgemeinflure erhalten ausreichend viele LED-Leuchten mit Bewegungsmelderfunktion sowie eine abschließbare Steckdose je Ebene.

Im deckennahen Bereich wird je Flur eine Netzwerkdose und eine Steckdose als Vorbereitung eines Gebäudenetzwerkes vorgesehen. Diese Netzwerkdosen werden im Haus-Technikraum auf das Patchfeld aufgelegt.

Abstellraum im EG

Es wird eine LED-Deckenleuchte mit Bewegungsmelderfunktion vorgesehen, ferner eine abschließbare Steckdose je Wohnung.

Technikräume

Es wird eine LED-Deckenleuchte vorgesehen sowie eine Steckdose. Ferner sind 3 Steckdosen in direkter Nähe zum Patchfeld vorzusehen.

Beleuchtungselemente

Gebäudezugänge:

RZB Serie oder gleichwertig

Terrasse:

RZB Serie oder gleichwertig

Datendose in jedem Raum, außer Bad. Die Installation erfolgt von dem Multimediaverteiler bis zum Übergabepunkt der Anbieter im Technikraum (HAK/HAE). Die Datenverkabelung erfolgt nach Cat. 6E bzw. Cat. 7 Standards.

Klingelanlage

Der Eingangsbereich erhält eine Video-Klingelanlage, jede Wohnung bekommt eine Gegenstelle.

Schließsystem

Es werden PZ-Schlossöffnungen in allen Zugangstüren vorgesehen. Die Zimmertüren sind nicht Teil des Schließsystems.

Außenanlagen

Die Zuwegungen sowie Stellplätze werden eingefasst und ausreichend befestigt ausgeführt, Materialwahl nach Vorgabe des Architekten.

Aufzug

Es wird ein Personenaufzug vorgesehen.

Sonstiges

Sonderwünsche und Zusatzausstattungen sind grundsätzlich möglich. Sie müssen jedoch rechtzeitig mit dem Bauträger abgestimmt und schriftlich vereinbart werden.

Bauzeiten

Die Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums erfolgt 12 Monate nach Bezugsfertigkeit. Die Bauzeit für das Sondereigentum beträgt 24 Monate ab Kaufzeitpunkt.