

1.0. Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

Die vorliegende Baubeschreibung fasst die im Bauvorhaben vorgesehenen Qualitäten und Ausstattung ohne Anspruch auf Vollständigkeit zusammen.

Die Baubeschreibung ist nur gültig mit den dazugehörigen Vorentwurfszeichnungen im Maßstab 1:100. Die Errichtung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen den einschlägigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes, der Landesbauordnung, der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung ENEC und den entsprechenden Regeln der Technik.

1.0.1. Standort

Das Grundstück befindet sich im städtebaulichen Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und grenzt direkt an den Volkspark.

Das Grundstück ist Teil einer Ausschreibung der Stadt Potsdam für 5 angrenzende Grundstücke.

1.0.2. Baugrundstück

Das Grundstück ist die Teilfläche 4 von 5. Grundbuch Gemarkung Potsdam, Flur 26, Flurstück 2300. Das Grundstück befindet sich im Bereich des B-Plan Nr.42.4 „Kaserne Pappelallee/Am Schragen“.

Das ca. 1.120 m² große Grundstück kann mit 400 m² Grundfläche als 3 geschossiger Baukörper bebaut werden.

Auf dem Grundstück befindet sich noch Baumbestand. Das Grundstück muss noch gerodet werden.

1.1. Projekt

Auf einem Baugrundstück am Volkspark Potsdam wird die Baugemeinschaft HERKA 4 ca. 12 Stadtwohnungen errichten. Das Haus soll als Passivhaus konzipiert werden und die Förderrichtlinien für ein KfW-Effizienzhaus 40, bzw. entsprechend gültigen Programm erfüllen.

1.2. Passivhausstandard

Das Bauvorhaben wird im Passivhausstandard projektiert. Aus den Anforderungen des Passivhausstandards ergeben sich u.a. folgende Anforderungen an die Haustechnik und die Wärmehülle der Gebäude:

Spez. Heizwärmebedarf:	$q_{\max, \text{Heiz}} < 15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
Heizlast:	$p_{\max, \text{Heiz}} < 10 \text{ W/m}^2$
Primärenergiebedarf:	$< 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$

Sollte im Rahmen des Budgets eine Realisierung im Passivhausstandard nicht möglich sein, wird als energetischer Mindeststandard das Effizienzhaus 40 vereinbart.

1.3. Grundstück und Erschließung

Die Adresse des Grundstücks lautet:
Hermann-Kasack-Str. 4, 14469 Potsdam.

In der Hermann-Kasack-Straße liegen Gas-, Strom- Wasser-, Fernwärme- sowie Abwasseranschlüsse an. Ein neuer Anschluss des Baugrundstücks an die straßenseitig anliegenden Medien ist vorgesehen.

1.5. Außenanlagen / PKW- und Fahrradstellplätze

1.5.1. Wege/Grünflächen

Fahr- und Fußwege werden als Großsteinpflaster und PKW Stellflächen mit Rassengittersteinen ausgeführt. Sonstige Zuwege: Wassergebundene Wege. Pflanzbeete nach Planung durch Landschaftsarchitektin.

1.5.2. Müllbehälter

Ein eingehauster Müllplatz ist Bestandteil der Außenanlage.

1.5.3. Terrassen

Terrassen der Erdgeschosswohnungen werden mit Großsteinpflaster gestaltet. Die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt mit rutschhemmenden Bodenbelägen.

1.5.4. Bepflanzung

Alle Gärten erhalten einen Mutterbodenauftrag. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen werden gärtnerisch einheitlich gestaltet. Die Bepflanzung entsprechen der Pflanz und Baumliste des B-Plans. Die Gestaltung der sonstigen Gärten obliegt den jeweiligen Nutzern.

1.5.5. PKW-und Fahrrad Stellplätze

Im Garten werden ca. 24 nicht überdachte Fahrradstellplätze sowie 6 PKW Stellplätze im Vorgarten errichtet

2.0. BAUKONSTRUKTION

2.1. Rohbau

Wände, Stützen und erforderliche Unterzüge werden in Ortbeton oder als Fertigteilwände hergestellt. Die Abmessungen erfolgen gemäß statischem Erfordernis.

Die Decken werden als massive Betondecken oder alternativ als Filigrandecken hergestellt, Bewehrung und Deckenstärke erfolgt gemäß statischem Erfordernis.

Die Ausführung der Treppenlaufplatten der Haupttreppenhäuser erfolgt nach statischen Erfordernissen. Die Treppenläufe werden als Betonfertigteile hergestellt.

Der Aufzugsschacht wird in Stahlbeton hergestellt.

2.2. Fundamente / Kellergeschoss

Die Fundamente bzw. die Fundamentplatten werden frostfrei nach statischen Erfordernissen hergestellt. Bodenplatten von Kellern und Kelleraußenwände werden nach statischen Erfordernissen ausgebildet.

Die Dämmung erfolgt lastabtragend unterhalb der Bodenplatte.

Kellersohlen aus Stahlbeton werden flügelgeglättet und mit einem Schutzanstrich versehen. Die Türen im Keller sind Stahltüren mit Stahleckzargen, wo notwendig als Feuerschutztüren (T30-Türen). Die Kellerverschläge inkl. Türen werden als leichte, offene Konstruktion ausgeführt. Ein Fundamenterdeer ist gemäß VDE-Richtlinie vorgesehen.

Im Keller befinden sich Kellerabstellräumen als offene Metallkonstruktion für alle Wohnungen, sowie ein Technikraum. In der weiteren Planung können Gemeinschaftsräume geplant werden.

2.3 Außenwände/ Fassaden

Die Fassaden werden in Holztafelbauweise hergestellt, bestehend aus einer zweilagigen, innenseitig tapezierfähig gespachtelten Gipskartonplatte als gedämmte Installationsschicht, 2 OSB-Platten bzw. Holzfaserplatten und

Konstruktionsvollhölzern bzw. Brettschichtholzprofilen. Der Hohlraum zwischen den OSB-Platten wird mit Zellulose ausgefüllt.

Die Fassaden werden mit einer Holzweichfaserplatte als äußerer Dämmschicht verkleidet und mit mineralischem Putz und einem entsprechendem Anstrich versehen. Das Farb- und Materialkonzept für die Fassaden wird durch die Architekten festgelegt.

2.4 Fenster / Sonnenschutz

Es werden dem Passivhausstandard entsprechende Verglasungen (3 Scheiben-Isolierglas) und Fensterrahmen mit -U-Wert gem. Vorgaben Energiekonzept montiert. Die Rahmen der Fenster, Fenstertüren und Festverglasungen sind aus Holz.

Farbgebung der Fenster erfolgt gem. Farbkonzept Architekt.

Fensterbänke (falls keine Fenstertür) innen aus Holzwerkstoff, deckend matt in Fensterfarbe lackiert, außen aus Titanzink mit seitlichen Aufkantungen.

Die Anordnung von außenliegendem Sonnenschutz erfolgt gem. der Anforderungen des Energiekonzeptes.

Art und Farbe des Sonnenschutzes erfolgt gemäß Farbkonzept und Detailplanung des Architekten.

2.5 Dachkonstruktion/Dachdeckung

Die Dachkonstruktionen werden als Flachdächer mit Stahlbetondecke und umlaufender Attika entsprechend statischer Berechnung ausgeführt.

Die Dachfläche erhält eine zweilagige bituminöse bzw. eine Folienabdichtung entsprechend DIN und Flachdachrichtlinien einschließlich erforderlicher Dämmung entsprechend Passivhausstandard.

Die Entwässerung der Dächer erfolgt mittels Dachabläufen der Flachdächer und außenliegendem Fallrohrsystem.

Die Ausführung der Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) über dem Treppenhaus erfolgt gem. Vorschrift.

2.6 Balkone

Die Platten der Balkone werden in Ortbeton oder als Betonfertigteile hergestellt, alternativ als vorgestellte Stahlkonstruktionen.

Als Belag sind Holzroste vorgesehen. Entwässerung der Balkone erfolgt über Fallrohrsystem in Titanzink, wahlweise über Speier. Der Zugang zu den Loggien erfolgt DIN konform mit einer Schwelle.

2.7 Treppenhaus/Eingang

Der Treppenlauf besteht aus trittschallentkoppelten Fertigteilen aus sichtbarem Stahlbeton mit einer geglätteten Untersicht. In Eingangsbereichen und auf den Podesten wird ein Betonwerkstein- oder Linoleumbelag auf Estrich (schwimmend auf Trittschalldämmung) ausgeführt. Geländer werden aus Stahl, verzinkt oder lackiert gem. Farbkonzept des Architekten ausgeführt. Die Briefkasten- und Klingelanlage für die Wohnungen befindet sich im Hauseingangsbereich.

2.8 Aufzug

Es wird ein Seilauzüge (Fabrikat Schindler o.glw.) mit Sicherheitsvorkehrungen und Notruf gem. TÜV-Bestimmungen eingebaut.

3. INNENAUSBAU

3.1 Innenwände

Die nichttragenden Innenwände der Wohnung werden als Gipskartonständerwände beidseitig doppelt beplankt -im Nassbereich hydrophobiert- ausgeführt. Die Wände werden (Q2) gespachtelt (Qualität Q2) bzw. für die Aufnahme von Wandfliesen vorbereitet.

3.2 Malerarbeiten

Wandoberflächen der Mauerwerkswände werden in Gipsputz glatt geputzt und mit Dispersionsfarbe deckend weiß gestrichen.

Leichte Trennwände werden gespachtelt, geschliffen und weiß gestrichen.

3.3 Bodenbeläge

In den Wohnräumen wird ein schwimmender Zementestrich eingebracht.

Auf den Estrich wird ein Eichenparkettfußboden, Stärke 22 mm mit umlaufenden Fußleisten, versiegelt bzw. lackiert vorgesehen.

Sockelleisten werden als Hohlkehlleisten, Material MDF, oben leicht gerundet, weiß endbeschichtet hergestellt. Der Bodenbelag (Material, Verlegen, Sockelleisten) der Wohnräume wird mit 65,- €/m² brutto kalkuliert.

3.4 Beschläge

Es werden Tür- und Fensterbeschläge aus Aluminium der Fa. Hoppe, Serie Amsterdam, Aluminium oder gleichwertig eingebaut.

3.5 Türen

Die Innentüren sind halbschwere Röhrenspantüren, beschichtet nach Farbkonzept Architekt mit Holzumfassungszargen.

Die Türen der Bäder werden mit Lüftungsschlitzen bzw. Unterschnitt ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren als Holztüren, lackiert, mit Stahlzargen, gem. Anforderungen des Brandschutzes, Klimaklasse III, Schallschutzklasse nach DIN EN 20140, db 37 III, Sicherheitsschloss mit 3-fach Verriegelung, Bandunterkonstruktion 3D-Bänder, erhöhter Einbruchschutz (Widerstandsklasse RC2), Türkopf außen und Türdrücker innen.

Die Hauseingangstür wird als Holz-Glastür ausgeführt mit Sicherheitsschloss.

3.6 Fliesen und Plattenarbeiten

In den Bädern und WC's wird ein schwimmender Zementestrich mit Dichtungszusatz und Streichdichtung mit Fugenbändern zu allen angrenzenden Bauteilen aufgebracht.

Wandfliesen in Nassräumen sind standardmäßig in Bädern und WC's im Bereich der Objekte kalkuliert entsprechend Planung Standardbad.

Für die Wandfliesen wird als Standardfliese Villeroy & Boch, 10x10cm z.B. Unit One mit Gesamtkosten (Material, Verlegen, Ausgleich) von 90 €/m² brutto kalkuliert, Für die Bodenfliesen in Bädern und WC's wird als Standardfliese Villeroy & Boch, 10x10cm z.B. Unit One mit Gesamtkosten (Material, Verlegen, Ausgleich) von 110 €/m² brutto kalkuliert.

3.7 Küchen

Küchen gehören nicht zum Ausstattungsumfang.

Hergestellt werden die Anschlüsse für Warm- und Kaltwasser, Schmutzwasser und Elektro. Die Geräteanschlüsse werden bis an Eckventile, Anschlussdosen, Steckdosen und den Schmutzwasseranschluss vorbereitet.

Zur individuellen Festlegung der Lage der Anschlüsse ist die rechtzeitige Vorlage einer entsprechenden Küchenplanung erforderlich.

3.8 Bäder

Als Objekte für die Standardbadezimmer werden vorgesehen:

- bodengleiche Duschtasse in den keramischen Bodenbelag integriert:
Duschsystem Ilbruck o. glw., Format 90*90 cm, alternativ Badewanne Kalde-wei, Größe 170x75cm, Serie Saniform plus



- Porzellan-Waschbecken:
Modell Renova Nr. 1, weiß, Fa. Keramag, Format 60 * 47,5 cm,
Montage an gefliester Vorwandinstallation (Saniblock), o.glw.



- Toilettenbecken wandhängend Tiefspülklosett mit verdecktem Spülkasten:
Modell Renova Nr. 1, weiß. Fa. Keramag , o.glw.
Die Montage erfolgt an Wandträgern (Saniblock)



Ablaufgarnituren verchromt, Einhand-Mischbatterien verchromt, bei den Wannen mit Umschaltung auf Brausebetrieb, Modell Armaturen: Eurodisk Fa. Grohe, o.glw.

verchromte Brausestangen, Handbrause und Brauseschläuche.

4. TECHNISCHE AUSSTATTUNG

4.1 Lüftungstechnik

Alle Wohnungen verfügen über eine Wohnungslüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung. Diese Lüftungsanlage erfüllt drei Aufgaben. Bereitstellung der hygienisch erforderlichen Frischluft für die Bewohner, Reduzierung der Wärmeverluste, die durch die Lüftung der Wohnung entstehen und Beheizung der Wohnung.

Das Lüftungsgerät ist in den Abhangdecken, je nach Wohnungsgrundriss, im Flurbereich oder Badezimmer angeordnet und versorgt von dort aus alle Wohn- und Schlafräume mit Frischluft. Die verbrauchte Luft wird im Bereich der Küchen, Bäder und WC´s abgesaugt. Dadurch wird eine gute „Raumdurchspülung“ mit Frischluft bei möglichst niedrigen Luftmengen erzielt.

Die Leitungsführung erfolgt in den abgehängten Flurbereichen.

Für die Raumheizung verfügt jede Wohnungs- Lüftungsanlage über ein Heizregister. Die Temperatur der Zuluft wird an einem zentralen Punkt in der Wohnung für alle Zimmer eingestellt und geregelt. Eine individuelle Temperaturanpassung zwischen einzelnen Räumen einer Wohnung ist nicht vorgesehen.

Die Ansaugung der frischen Außenluft und die Entsorgung der verbrauchten Raumluft erfolgt über fassadenintegrierte Luftauslässe.

Die Planung und Dimensionierung der Lüftungsanlage erfolgt durch den Fachingenieur.

In den Badezimmern wird zusätzlich jeweils ein Handtuchheizkörper mit einstellbaren Thermostatventilen installiert.

Vorgesehene Lüftung (wird noch mit Haustechnikingenieure verfeinert und eventuelle Alternativen unter wirtschaftlichen Aspekten untersucht)

4.2 Wärmezeugung

Das Gebäude wird im Passivhausstandard errichtet. Zur Wärmezeugung wird eine Therme im Gasbetrieb vorgesehen, alternativ Anschluß an das Fernwärmenetz.

4.3 Wärmeverteilung

Die Verteilung vom Heizraum bis zu den Anschlüssen in den Wohnungen erfolgt durch Stahlleitungen. Alle Rohrleitungen werden gemäß EnEV wärmegeämmt.

4.4 Sanitärinstallation

Die Wasserversorgung erfolgt ab dem Hausanschluss über Verteilungsleitungen im KG zu den Steigleitungen. Die Abwasserverteilung erfolgt analog.

Alle Steigestränge erhalten im KG Absperrungen mit Entleerung.

Jede Wohnung erhält einen Anschluss für eine Waschmaschine im Bad und ein Geschirrspüler in der Küche. Die Installation erfolgt als Vorwand- bzw. Sockelinstallation.

Im Garten ist ein Wasseranschluss für Gartenbewässerung vorgesehen. Die Dachterrasse erhält einen Frischwasseranschluss.

4.5 Elektroanlagen

Die Versorgung des Gebäudes erfolgt aus dem Niederspannungsnetz. Im ELT - Raum, der sich im KG befindet werden folgende Komponenten der Elektroanlage aufgebaut: Hausanschluss, Wandlerzähleranlage (Hauptzähler für das gesamte Gebäude),

Zählerzentralisation Wohneinheiten und Technik und Unterverteilung Hausbedarf.

Die Zählung für die Wohneinheiten, Aufzüge und Technik erfolgt über geeichte private Unterzähler.

Das Gebäude erhält eine Klingel und Gegensprechanlage.

Die Eingangstür wird mit einem elektrischen Türöffner ausgestattet, die von den zugehörigen Wohneinheiten betätigt werden können. An den Wohnungseingangstüren in den Treppenhäusern werden Etagen klingeltaster installiert.

Elektroausstattung der Wohnungen:

- Schlaf- oder Wohnraum <12 qm :
 - 1 Deckenlichtauslass in Ausschaltung
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose für Telefon
 - 1 Telefondose
 - 1 TV-Anschluss
- Schlaf- oder Wohnraum >12<20 qm :
 - 1 Deckenlichtauslass in Ausschaltung
 - 1 Dreifachsteckdose
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose für Telefon
 - 1 Telefondose
 - 1 TV-Anschluss
- Wohn- Esszimmer >20 qm :
 - 3 Deckenlichtauslässe in Ausschaltung
 - 2 Dreifachsteckdosen
 - 2 Doppelsteckdosen
 - 1 Steckdose
 - 1 Steckdose für Telefon
 - 1 Telefondose
 - 1 TV-Anschluss
- Küche :
 - 7 Steckdosen + 2 Leuchtenauslässe
 - 2 Deckenlichtauslässe in Ausschaltung
 - 1 Auslass für Oberschrankbeleuchtung
 - 1 Auslass für Arbeitsplatzleuchte
 - 4 Doppelsteckdosen
 - 1 Anschluss für Dunstabzug
 - 1 Herdanschlussdose 400 V
 - 1 Spülmaschinenanschlussdose
 - 1 Kühlschranksteckdose

- Bad :
 - 3 Steckdosen
 - 2 Wandlichtauslässe neben Spiegel
 - 4 LED-Spots in Ausschaltung mit Kontrollleuchte

- WC : 1 Steckdose + 1 Leuchtenauslass
- Flur / Diele :
 - 1 Steckdose + 1 Leuchtenauslass
 - 1 Deckenlichtauslässe in Wechselschaltung
 - 1 Beleuchtung für Lichtvoute (soweit vorhanden)
 - 2 Steckdosen
 - 1 Steckdose für Telefon
 - 1 Telefondose

- Kellerraum : 1 Steckdose + 1 Leuchtenauslass
- Abstellraum : 1 Steckdose + 1 Leuchtenauslass.

Schalterprogram: MERTEN M Smart (Farbe weiss) oder gleichwertig.

4.6 Informationsanlage

Die Telekommunikationsanlage wird gem. Richtlinien der Deutschen Telekom AG und der VDE 0800 - Fernmeldetechnik auf neuestem Stand der Technik errichtet.

Die Bauherrengemeinschaft entscheidet über das System der Versorgung mit Radio- und TV-Programmen (Breitbandkabelanschluss oder Satellitenanlage), Hausanlage. Aus der Hausanlage erfolgt die sternförmige Verteilung in die Wohneinheiten.