

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsleitung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

Nachstehende Bau- und Leistungsbeschreibung ist maßgebend für die Bauausführung des Objektes.

Sie bestimmt den Lieferungs- und Leistungsumfang des Auftragnehmers und ist ausdrückliche Grundlage des Bauvertrages.

Abweichungen technischer Einzelheiten und Maße und der Austausch beschriebener Materialien bei gleichwertiger bzw. höherwertiger Qualität (z.B. Ergebnis von Ausschreibungen) während der Detailplanung und Bauausführung bleiben ausdrücklich vorbehalten. Weitere Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen, bzw. notwendige Änderungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens sowie Änderungen der Gesetze, Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Änderungen in den konstruktiven Bauteilen sind ohne Absprache mit dem Verkäufer nicht zulässig.

### **Erdarbeiten / Fundament**

Freimachen des nicht bebauten Grundstückes. Baugrubenaushub und Abtransport des überschüssigen Erdreiches, Verbauarbeiten, Zwischenlagerung des Verfüllbodens und Verfüllen der Arbeitsräume.  
Herstellen, Vorhalten und Verfüllen von Rohrgräben durch die Versorgungsbetriebe Berlins.  
Herstellen der Anpflasterung des Gehwegbereiches durch das zuständige Tiefbauamt.  
Nach Fertigstellung des Gebäudes, Herstellen eines Rohplanums als Vorbereitung der Herstellung der Außenanlage.  
Kelleraußenwände und -sohle werden in Stahlbeton, tlw. als weiße oder schwarze Wanne ausgeführt

### **Außenwand**

Aufbau von Innen nach Außen

- 15 mm zweilagiger Kalkputz
- 175 mm Kalksandsteinmauerwerk
- 160 mm Wärmedämmung
- vorgehängte Fassadenkonstruktion mit Textilgewebe  
bzw. alternativ Bitumenschindelwandverkleidung

### **Brandwand (Grenzbebauung)**

Aufbau von Innen nach Außen

- 140 mm Stahlbeton sichtbar SB2 (sh. Anlage Spezifikation Sichtbeton)
- 120 mm Wärmedämmverbundsystem
- Außenanstrich weiß

### **Aussenstützen**

Stahlbeton sichtbar (SB2), tlw.auch in Halbfertig- oder Fertigteilbauweise mit Ortbetonverguss

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Wohnungstrennwände

- 15 mm zweilagiger Kalkputz
- 240 mm Kalksandsteinmauerwerk
- 15 mm zweilagiger Kalkputz
- Anstrich weiß
- Schallschutz  $R'_{w}$  56 dB

### Wohnungstrenndecke

- 180 mm Stahlbeton
- 40 mm Schüttung
- 30 mm Trittschalldämmung
- wahlweise massiver Holzbodenbelag oder Industrielammellenparkett (sh. Fußbodenbeläge)
- Trittschallschutz  $L'_{n,w}$  49 dB

### Innenstützen

Stahlbeton sichtbar (SB2), tlw.auch in Halbfertig- oder Fertigteilbauweise mit Ortbetonverguss

### Innenwände nichttragend

- 2 x 12,5mm GK-Feuchtraumplatte
- 50 mm Metallständerwerk
- 2 x 12,5mm GK-Platte
- Anstrich weiß

### Innenwände (Feuchtraumwände)

Aufbau von Innen nach Außen

- 2 x 12,5mm GK-Feuchtraumplatte
- 50 mm Metallständerwerk
- 2 x 12,5mm GK-Platte

### Geschossdecken / Treppen / Laubengänge / Balkone

Stahlbeton sichtbar (SB2), tlw.auch in Halbfertig- oder Fertigteilbauweise mit Ortbetonverguss,  
Deckenuntersicht in Wohnungen gespachtelt und gestrichen,  
Absturzsicherungen als Stahlrahmenkonstruktion mit Ausfachung aus Textilsilen.

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsleitung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung **eckertstraße 2** neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### **Dach**

Flachdachaufbau mit 160 mm Wärmedämmung nach EnEV.  
Flachdachabdichtung nach DIN mit Einklebung aller Dachaufbauten und Durchdringungen. Attikaabdeckungen und Anschlüsse (Kehlen, Aufkantungen u. dgl.) in Titanzink.  
Die Dachterrassen ebenfalls wie vor als Flachdachaufbau mit Wärmedämmung und Abdichtung, Oberbelag Holzroste. In Teilbereichen Dachbegrünung extensiv.

### **Klempnerarbeiten**

Rinnen, Fallrohre, Gesimsabdeckungen und Schornsteineinfassungen in Titanzinkblechführung, 0,7 mm stark.  
Balkon- und Flachdachentwässerungen in Zink- oder Loro-X-Rohrsystem, einschl. Einläufe und Einklebungen.  
Versickerung des Regenwassers in Sickerschächten bzw. Einleitung in öffentliche Regen -bzw. Mischwasserkanalisation.

### **Hauseingangsbereich**

Haustüre als Stahltüre pulverbeschichtet, Farbe nach Bemusterung, mit seitlicher Verglasung. Schloss für Schließzylinder der zentralen Schließanlage sowie elektrischem Türöffner.  
Gegensprech-Anlage vandalismusgeschützt neben der Zufahrt. Haustüren mit Flachformschließer, Briefkastenanlagen geeignet für DIN C4.

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsleitung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Wohnungseingangstüren

- Stahltüren, Farbe anthrazit, Typ dw 62-1
- Schalldämmwert:  $R_w$  37 dB
- Wärmedämmwert:  $U_d=1,6$  W/m<sup>2</sup>K

### Fenster

- Material: Holz (Kiefer)
- Rahmenprofil: nach IV 78
- Beschläge: Dreh-Kipp. bzw. Schiebetürbeschläge
- 2 Scheiben Isolierverglasung, 4-16-4mm, deutsches Fabrikat, bei Balkontüren mit Oberlicht
- 3 Scheiben Isolierverglasung, 4-16-4-16-4 mm, deutsches Fabrikat
- endlackiert

### Fensterbänke

- Massivholz, endbehandelte Farbe: weiß
- Außen: Aluminium oder verzinktes Stahlblech

### Innentüren

- Türblattfüllung: Röhrenspansteg
- Oberfläche: Limba streichfähig, Endbehandlung lackiert weiß
- Stahlzarge
- Dichtung: dreiseitig
- Baurichtmaß  $h=2,11$  m, lichte Durchgangshöhe= 2,09 m

### Schiebetüren

- Türblattfüllung: Röhrenspansteg
- Oberfläche: Limba streichfähig, Endbehandlung lackiert weiß
- sichtbare Lauf-und Rollschienen, Aufwandmontage

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsleitung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Fliesenarbeiten

#### Bad/WC

- Keramische Wand- und Bodenfliesen (Materialpreis ca. 28,00 Euro/m<sup>2</sup>)
- Wände im Dusch- Wannenbereich bis 2,0 m Höhe; im Bereich Waschtisch und WC bis 1,20 m Höhe gefliest, alternativ Wandspiegel über Waschtisch 90x120 mm

#### Küche

- Fliesenspiegel bei Bedarf

### Fußbodenbeläge

lose verlegte massive Holzbodenplatten aus Brettsper Holz (Nadelholz), d= ca. 60 mm auf Trittschalldämmung, alternativ Industrielamellenparkett hochkant, Eiche, d= 8-12 mm auf schwimmendem Estrich verklebt wahlweise geseift, geölt oder versiegelt

### Heizung

Anschluss an die Vattenfall-Fernwärmeversorgung mit Energieträger Kraft-Wärme-Kopplung.  
Röhrenheizkörper nach Wärmebedarfsberechnung. Separate Thermostatsteuerung.  
Wärmeverbrauchsmessung durch geeichte Wärmemengenzähler  
je Wohnung (werden über die Hausverwaltung vom Messdienst gemietet).  
Keller- und Steigleitungen komplett wärmeisoliert.

### Sanitärobjekte

#### Waschtisch

- 60x48 cm
- Hersteller: Keramag Renova n°1 Plan weiß
- Einhand- Waschtischbatterie: Grohe Europlus verchromt

#### Badewanne

- 180x80 cm
- Hersteller: Kaldewei (Typ: Saniform 375-1 Rechteckbadewanne) weiß
- Einhand-AP-Badebatterie: Grohe Europlus verchromt

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Sanitärobjekte (Fortsetzung)

Wand-WC

- Hersteller: Keramag Renova n°1 Plan weiß, Wand-WC Tiefspüler

bodengleicher Duschbereich mit bodenintegriertem Ablauf

- Duscharmatur: Grohe Europlus verchromt

Handwaschbecken (Gäste / WC)

- Keramag Handwaschbecken 28/38 cm

- Hersteller: Keramag (iCon xs) weiß

- Einhand-Waschtischbatterie: Grohe Europlus verchromt

### Sanitärinstallationen

Kunststoffrohre zu allen Zapfstellen in Bad, Gäste-WC und Küche

Hausanschluss- / Hauswirtschaftsraum

- Anschlüsse für Waschmaschine / Trockner

Küche

- Anschlüsse für Spültisch u. Geschirrspüler, ggf. Waschmaschine

- Warmwassergerät (Durchlauferhitzer o. Kleinspeicher)

Einbauküchen sind nicht erhalten.

### Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE - Vorschriften und den technischen Anschlussbestimmungen der zuständigen Elektroversorgungsunternehmen ab Übergabestelle. Alle Elektroleitungen werden verdeckt verlegt. Unterverteilung mit Sicherungsautomaten und zusätzlichem FI - Schutzschalter für die Räume, die dies erfordern.

Ausstattung nach Ausstattungsrichtlinie (RAL-RG678 , Ausstattungsstufe 2 bzw. DIN 18015-2)

- Schalterprogramm: Hersteller Firma BERKER

- Typ: K. 1 weiß

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Elektroinstallation (Fortsetzung)

#### Wohnen

- Lichtauslässe mit Ein/Aus Schalter: bis 20qm 2 Stk, ab 20qm 3 Stk
- Steckdosen: bis 20qm max. 8 Stk, ab 20qm: max. 11 Stk
- 2 TV/Daten
- 1 Telefondose

#### Schlafen

- 2 Lichtauslässe mit Ein/Aus Schalter
- max. 6 Steckdosen (je nach Größe)
- 1 TV/Daten
- 1 Telefondose

#### Diele/Flur

- 2 Lichtauslässe mit Ein-/Aus-Schalter
- 2-3 Steckdosen (je nach Größe)
- 1 Telefondose
- 1 Klingel / Türöffner / Gegensprechanlage

#### Küche

- 2-3 Lichtauslässe mit Ein-/Aus-Schalter (je nach Größe)
  - 1 TV/Daten (nur bei separaten Küchen, nicht Wohnküchen)
  - 7-10 Steckdosen (je nach Größe)
  - 1 Backofen-/Herdanschluss
- Einbauküchen sind nicht enthalten

#### Bad

- 1-2 Lichtauslässe mit Ein/Aus Schalter (je nach Größe)
- 1 schaltbarer Lichtauslass am Spiegel
- 4 Steckdosen

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung **eckertstraße 2** neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Elektroinstallation (Fortsetzung)

#### WC

- 1 Lichtauslass mit Ein/Aus Schalter
- 2 Steckdosen

#### Hausanschluss-/Hauswirtschaftsraum

- 2 Lichtauslässe mit Ein/Aus Schalter
- max. 8 Steckdosen

#### Außen

- 1 Lichtauslass an Balkon/ (Schalter Innen)
- 1 Steckdose

#### Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise:

- Wohnungen bis 50qm: 4 / bis 75qm: 5 / bis 125qm: 7 / ab 126qm: 8

### Malerarbeiten

Verputzte Flächen erhalten einen hellen, matten und diffusionsoffenen Anstrich.

### Lüftungsanlagen

Zur Sicherstellung des hygienischen Mindestaußenluftwechsels nach Energieeinsparverordnung sowie dem sicheren Abtransport von Luftfeuchtigkeit, zur Vermeidung von Bauwerksschäden, ist eine kontrollierte Wohnraumlüftung nach DIN 1946, Teil 6 vorgesehen. Es ist eine Zentrale- oder Dezentrale-Abluftanlage mit kontrollierter Außenluftnachströmung vorgesehen.

### Aufzugsanlage

Krankentragegeeigneter Personenaufzug. Kabinenlüfter in der Decke. Beleuchtung als Kaltlicht in Decke oder Tableaubereich integriert. Tableau vandalismusgeschützt mit Notrufeinrichtung etc..



orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung **eckertstraße 2** neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### **Schallschutz**

wo nicht gesondert erwähnt: Schallschutzstufe II nach VDI 4100: 2012-10 (sh. Anlage)

### **Außenanlagen**

Die gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen werden gärtnerisch angelegt. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch Zäune, Beton oder aus Mauerwerk.

### **Sonderwünsche**

Bei rechtzeitiger Mitteilung und Unbedenklichkeit für das Gesamtvorhaben (auch in terminlicher Hinsicht) sind Sonderwünsche möglich. Die Kosten dafür werden ermittelt und schriftlich vereinbart. Durch Sonderwünsche hervorgerufene Planänderungen werden gegen ein vorher zu vereinbarendes Pauschalhonorar durchgeführt.

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsführung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Anlage zu Sichtbeton SB2

Sichtbeton Klassen  
Information: Auszug aus „Hand-  
buch Sichtbeton“

### Quelle: DBV Merkblatt Sichtbeton Ausgabe 2004

- |     |   |
|-----|---|
| SB1 | Betonflächen mit geringen gestalterischen Anforderungen, z.B. Kellerwände oder Bereiche mit vorwiegend gewerblicher Nutzung |
| SB2 | Betonflächen mit normalen gestalterischen Anforderungen, z.B. Treppenhäuseräume, Stützwände                                 |
| SB3 | Betonflächen mit hohen gestalterischen Anforderungen, z.B. Fassaden im Hochbau  |
| SB4 | Betonflächen mit besonders hoher gestalterischer Bedeutung, z.B. repräsentative Bauteile im Hochbau                         |

### Sichtbetonklasse SB2

- |                            |     |  |
|----------------------------|-----|--|
| Texturen, Schalelementstoß | T2  | - Geschlossene und weitgehend einheitliche Betonfläche<br>- In den Schalelementstößen ausgetretener Zementleim/Feinmörtel bis ca. 10 mm Breite und ca. 5 mm Tiefe zulässig<br>- Versatz der Elementstöße bis ca. 5 mm zulässig<br>- Höhe verbleibender Grate bis ca. 5 mm zulässig<br>- Rahmenabdruck des Schalelements zugelassen |
| Porigkeit                  | P2  | - saugende Schalhaut, max. Porenanteil in mm <sup>2</sup> ca. 2250   |
|                            | P1  | - nicht saugende Schalhaut, max. Porenanteil in mm <sup>2</sup> ca. 3000   |
| Farbtongleichmäßigkeit     | FT2 | - Gleichmäßige, großflächige Hell-/Dunkelverfärbungen zulässig<br>- Unterschiedliche Arten und Vorbehandlung der Schalhaut sowie Ausgangsstoffe verschiedener Art und Herkunft unzulässig  |

orange bauwerk gmbh  
schlesische straße 31  
10997 berlin  
fon +49 (0)30 44044022  
fax +49 (0)30 44044077  
post@orange-bauwerk.de  
www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
ag charlottenburg  
hrb 83246  
geschäftsleitung  
anna weber dipl.ing.  
peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Anlage zu Sichtbeton SB2 (Fortsetzung)

Ebenheit	E1	- Ebenheitsanforderung nach DIN 18202, Tab.3, Zeile 5
Arbeits- und Schalhautfugen	AF2	- Versatz der Flächen zwischen zwei Betonabschnitten bis ca.10 mm zulässig - Feinmörtelaustritt auf dem vorhergehenden Betonierabschnitt muss rechtzeitig entfernt werden - Trapezleiste o.ä. empfohlen
Erprobungsfläche		- empfohlen
Schalhautklassen	SHK2	- Bohrlöcher als Reparaturstellen zulässig - Nagel- und Schraublöcher ohne Absplitterung zulässig - Kratzer als Reparaturstellen zulässig - Betonreste nicht zulässig - Zementschleier zulässig - Rippings (Aufquellen der Schalhaut) nicht zulässig - Reparaturstellen zulässig

orange bauwerk gmbh  
 schlesische straße 31  
 10997 berlin  
 fon +49 (0)30 44044022  
 fax +49 (0)30 44044077  
 post@orange-bauwerk.de  
 www.orange-bauwerk.de

sitz berlin  
 ag charlottenburg  
 hrb 83246  
 geschäftsleitung  
 anna weber dipl.ing.  
 peter tschada dipl.ing

## bau- und leistungsbeschreibung eckertstraße 2 neubau eines wohnhauses mit max. 13 wohneinheiten

### Anlage zu Schallschutz Sst II Auszug aus VDI 4100:2012-10

### Kennwerte der Schallschutzzstufen – VDI 4100:2012-10 (Wahrnehmung üblicher Geräusche aus Nachbarwohnungen und Zuordnung zu 3 Schallschutzzstufen (SSt) in Mehrfamilienhäusern)

<i>Art der Geräuschemission</i>	<i>Wahrnehmung der Immission aus der Nachbarwohnung (abendlicher A-bewerteter Grundgeräuschpegel von 20dB, üblich große Aufenthaltsräume)</i>		
	<b>SSt I</b>	<b>SSt II</b>	<b>SSt III</b>
Laute Sprache	undeutlich verstehbar	kaum verstehbar	im Allg. nicht verstehbar
Sprache mit angehobener Sprechweise	im Allg. kaum verstehbar	im Allg. nicht verstehbar	nicht verstehbar
Sprache in normaler Sprechweise	im Allg. nicht verstehbar	nicht verstehbar	nicht hörbar
sehr laute Musikparty	sehr deutlich hörbar	deutlich hörbar	noch hörbar
Musik in normaler Laustärke	noch hörbar	kaum hörbar	nicht hörbar
spielende Kinder	hörbar	noch hörbar	kaum hörbar
Gehgeräusche	im Allg. kaum störend	im Allg. nicht störend	nicht störend
Nutzergeräusche	hörbar	noch hörbar	im Allg. nicht hörbar
Geräusche aus gebäudetechn. Anlagen	unzumutbare Belästigung wird im Allg. vermieden	im Allg. nicht störend	nicht oder nur selten störend
Haushaltsgeräte	noch hörbar	kaum hörbar	im Allg. nicht hörbar