

# BAULEISTUNGSBESCHREIBUNG

## Fiddis Tegel



Abbildung ähnlich

3K planen+bauen GmbH & Co. KG  
Groß Henstedt 13  
27211 Bassum  
Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Architektin Birgit Kreis  
04241/1335 oder 0151/425356868

## INHALTSVERZEICHNIS:

1	VORBEMERKUNG	1
2	GRÜNDUNG/SOHL	2
3	ÄUSSENWÄNDE	2
	3.1 Verblendmauerwerk:	2
	3.2 Verblender:	3
4	INNENWÄNDE	3
5	GESCHOSSDECKEN	3
	5.1 Geschossdecken	3
	5.2 Rohbaumaße (Höhen)	3
6	KNIESTOCK	4
7	PUTZARBEITEN	4
8	ESTRICHARBEITEN	4
	8.1 Erdgeschoss:	4
	8.2 Im Ober- und Dachgeschoss:	4
9	BALKON	4
	9.1 Vorbemerkung:	4
	9.2 Balkone 1. OG:	4
10	ZIMMERARBEITEN	5
11	DACHEINDECKUNG	5
	11.1 Satteldach	5
	11.2 Flachdach im Bereich Dachterasse	5
12	INNENAUSBAU	6
13	FENSTER	6
	13.1 Fenster	6
	13.2 Rollläden	7
	13.3 Dachflächenfenster	7
14	TREPPENANLAGEN	7
	14.1 Treppenhaus EG/OG sowie OG/DG	7
15	HAUSTÜRANLAGE	7
	EINFLÜGELIG GEM. ANSICHTSZEICHNUNGEN. AUSFÜHRUNG AUS ALUMINIUM, AUSSEN ANTHRAZIT, INNEN WEIß, MIT GLASFÜLLUNG AUS VSG MATT/KLARGLAS.	7
16	WOHNUNGSEINGANGSTÜREN	8
17	TÜREN	8
18	FLIESENARBEITEN	8
19	FUSSBÖDEN	9
	19.1 Bad, Duschbad/WC, Abstellräume, Diele, HWR, Küchenbereiche:	9
	19.2 Sonstige Wohnräume	9
20	FENSTERBÄNKE	9
	20.1 außen:	9
	20.2 innen:	10
21	MALERARBEITEN	10
22	SANITÄRINSTALLATION	11
	22.1 Vorbemerkungen	11

22.2	Fabrikate:	11
22.3	Technikraum/Hausanschlussraum:	12
22.4	Klempnerarbeiten	12
23	HEIZUNGSINSTALLATION	13
23.1	Allgemein	13
23.2	Heizungsanlage	13
<b>12.3.</b>	<b>WARMWASSERVERSORGUNG</b>	13
<b>12.4.</b>	<b>PHOTOVOLTAIK ANLAGE AUSLEGUNG GEMÄß ENERGIEPASS FÜR KFW EFFIZIENZHAUS 40 PLUS</b>	13
<b>12.5.</b>	<b>SONSTIGES</b>	14
24	KONTROLLIERTE WOHNRAUM LÜFTUNGSANLAGE (KWL)	14
25	ELEKTROINSTALLATION	14
25.1	Vorbemerkungen	14
25.2	Allgemeine Verbraucher:	15
25.3	Wohnungen:	15
26	CARPORTANLAGE:	16
27	AUFZUG	16
28	AUSSENANLAGEN	17
29	DIFFERENZDRUCKMESSUNG:	17
30	GENERELLE HINWEISE FÜR NEUBAUTEN	18

## 1 **VORBEMERKUNG**

Das zu bebauende Grundstück erstreckt sich zwischen den Straßen „Auf dem Lockhorn“ und „Lange Straße“ in Bassum. Geplant ist, das insgesamt ca. 1.700 m<sup>2</sup> große Grundstück etwa mittig zu teilen. Durch diese Teilung entstehen zwei Baugrundstücke, die jeweils einen eigenen Zugang von einer der beiden genannten Straßen bekommen. Beim hier beschriebenen Haus B erfolgt der Zugang über die Straße „Lange Straße“. Von der Straße kommend, gelangt man zuerst zu den Stellplätzen der Wohneinheiten. Auch die Nebengebäude wie Einhausungen für Fahrräder und Müll befinden sich in diesen Bereichen der Erschließung. Durch einen Gehweg an der westlichen Seite des Grundstücks erreicht man den Hauseingang. Über ein kompaktes Treppenhaus, welches neben einer Treppe auch einen Fahrstuhl beherbergt, erreicht man fünf barrierefreie Wohnungen. Die nach Osten ausgerichteten Wohnungen bestechen durch flexibel gestaltete Grundrisse und moderne Wohnformen. Durch gezielt eingeplante Vor- und Rücksprünge wird die Fassade des Gebäudes gegliedert. Die klare Fassadengliederung in den ersten beiden Geschossen wird gelockert durch das eingeschnittene Satteldach im Bereich der Dachterrasse.

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss, idealerweise vor Baubeginn, können abweichend von dieser Baubeschreibung natürlich individuelle Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Die Bauausführung erfolgt in konventioneller, handwerksgerechter Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik.

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetz GEG.

Beim vorliegenden Bauvorhaben handelt es sich um ein KfW Effizienzhaus 40 PLUS mit dadurch erhöhten Anforderungen an die Gebäudehülle (Dämmung) sowie die Haustechnik.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Regenwasser, Strom, Telefon etc. sind enthalten.

Die Flächenangaben in Zeichnungen, Listen etc. sind aktuelle Angaben, können aber im Zuge der individuellen Raum- und Ausführungsplanung Abweichungen unterliegen.

Die Wohnungen werden bezugsfertig erstellt, bis auf ggf. vereinbarte Eigenleistungen.

## 2 GRÜNDUNG/SOHL

Flächengründung nach stat. Berechnungen basierend auf Probebohrungen, Baugrundgutachten und Gründungsempfehlung mit Frostschräge (Streifenfundament). Zur Vorbereitung wird der vorhandene, gewachsene Baugrund im Bereich des Baukörpers ausgekoffert und durch ein tragfähiges Sandpolster gemäß Baugrundgutachten und Statiker ersetzt.

Die Frostschrägen werden als Streifenfundamente aus Beton nach DIN 1045 Güteklasse C 16/20 frostfrei gegründet.

Einbau einer druckfesten Dämmung unter der Sohle gemäß GEG bzw. Energieausweis.

Als Bodenplatte wird eine stahlbewehrte Betonplatte nach statischer Erfordernis auf einer Noppenbahn eingebaut.

Die Abdichtung der Sohlplatte wird abweichend von der DIN 18195 hergestellt. 3K planen+bauen wählt eine Ausführung mit wasserundurchlässigem (WU) Beton Güteklasse C 25/30 nach DIN 1045.

Ausbildung des Sockels: Verblender aus Hartbrandsteinen alternativ Betonstein im Bereich der Sohle, zementgrau verfugt, einschl. Einbau einer Perimeterdämmung und Abdichtung zwischen Sohle und Sockelmauerwerk. Der Sockelverblender wird wegen der barrierefreien Ausführung erhöht ausgeführt, und bis ca. 25 cm über Oberkante der Betonsohle geführt.

Die Grundleitungen für die Schmutzwasserentsorgung werden unterhalb der Sohlplatte bzw. auch der Streifenfundamente frostfrei verlegt. Revisionsmöglichkeiten am Baukörper und ein Übergabeschacht sind vorgesehen.

Regenwasserleitungen werden frostfrei außerhalb der Sohlplatte geführt.

Ein Fundament-Ringerder wird innerhalb der Streifenfundamente eingebaut, die Anschlussfahne im Gebäude im Hausanschlussraum ist aus Edelstahl vorgesehen.

## 3 ÄUSSENWÄNDE

### **3.1 Verblendmauerwerk:**

Das Außenmauerwerk wird zweischalig ausgeführt und hat eine Gesamtstärke von ca. 47 cm.

Wandaufbau von innen nach außen:

- Wärmedämmendes Mauerwerk aus Porensteinen WLK 010 Fabrikat Ytong oder gleichwertig, 17,5cm stark bzw. gem. Statik.

- Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Horizontal-Isolierung aus PVC-Folie verlegt,
- 16 cm Dämmmatten (2 x 8 cm mit versetzten Stoßfugen) WLG 035, wasserabweisend, bzw. gemäß Energieausweis
- ca. 2 cm Luftschicht,
- Verblender in NF, zementgrau oder dunkelgrau gefugt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Horizontal-Isolierung aus PVC-Folie verlegt. Die Mauerverbinder sind aus V4A-Edelstahl vorgesehen,
- Dehnungs- und Bewegungsfugen nach techn. Notwendigkeiten.

Ausführung von sog. Blindfeldern (vertikal) zwischen den Fensterelementen des EG/OG bzw. OG/DG gemäß Ansichtzeichnungen eingebaut. Hier erfolgt die Verkleidung der Fassade mit HPL-Werkstoff in anthrazit. Der Verblender wird in diesen Bereichen ausgespart.

### 3.2 Verblender:

Markenverblender Fabrikat: Hebrok, Original Wasserstrich Backstein Klinker, Rufus flamma, Normalformat, fußsortiert, dunkelgrau verfugt oder gleichwertig.

## 4 INNENWÄNDE

Die Trennwände zwischen den Wohnungen werden **aus Schallschutzgründen zweischalig in Kalksandstein, 2 x min. 11,5 cm ausgeführt**, dazwischen eine Luftschicht von ca. 6 cm mit Dämmmatte. Damit werden die Anforderungen nach DIN weit überschritten.

Die Innenwände werden in Kalksandstein in 11,5 und 17,5 cm Stärke ausgeführt. Dadurch wird auch innerhalb der Wohnungen ein erhöhter Schallschutz gewährleistet.

## 5 GESCHOSSDECKEN

### 5.1 Geschossdecken

Geschossdecke aus Stahlbeton-Fertigteilen, bestehend aus ca. 5 cm starken Großflächenplatten mit planebener Unterschicht (Ebenheitstoleranz nach DIN 18202) und Ortbeton einschl. erforderlicher Bewehrung gemäß Statik.

Auch bei den Geschossdecken wird ein **erhöhter Schallschutz** vorgesehen, sodass die Geschossdecken **min. 20 cm stark** ausgeführt werden, auch wenn die Statik dies nicht erfordern sollte.

### 5.2 Rohbaumaße (Höhen)

Die Rohbaumaße betragen im EG und 1. OG ca. 2,75 m, im Dachgeschoss teilweise ca. 4,90 m bis UK First.

## **6 KNIESTOCK**

Höhe inkl. der Fußpfette ca. 85 cm über der Roh-Betondecke. Ausführung gemäß Statik.

Raumseitig wird ein glatt abgeriebener Kalkzementputz aufgetragen.

## **7 PUTZARBEITEN**

Alle Innenwände erhalten einen glatt abgeriebenen Kalkzementputz in MGR II, in Standardausführung (Q2). Gefährdete Putzecken werden mit Eckschutzschielen versehen. Die Decken werden nicht geputzt, da die verwendete Filigrandecke bzw. die Fermacell Platten nach Verspachtelung der Stoßfugen tapezierfähig ist. Die Stoßfugen werden verspachtelt.

## **8 ESTRICHARBEITEN**

### **8.1 Erdgeschoss:**

Schwimmend verlegter Zement- bzw. Anhydritestrich mit 5 cm Stärke auf 1-lagiger Wärmeisolierung/Ausgleichsschicht ca. 12 cm WLG gemäß Energieausweis. Der Gesamtaufbau (ohne Belag) beträgt ca. 17 cm auf der Betonsohle.

### **8.2 Im Ober- und Dachgeschoss:**

Schwimmend verlegter Zement- bzw. Anhydritestrich mit 5 cm Stärke, auf ca. 4 cm Trittschallschutzmatten. Der Gesamtaufbau des Estrichs inkl. Dämmung beträgt ca. 9 cm (ohne Belag) auf der Betondecke.

## **9 BALKON**

### **9.1 Vorbemerkung:**

Zur Entwässerung ist generell vor den zu öffnenden Türelementen eine Entwässerungsrinne (Aco-Drain-Rinne) vorgesehen, die über einen Bodenablauf mit zwei Entwässerungsebenen an die Regenwasserentwässerung angeschlossen werden bzw. über einen Regenspeicher entwässern. Durch diese Maßnahme werden die Türschwellen eliminiert (barrierefrei im EG) bzw. auf ein Minimum reduziert (1. OG). Jedoch ist ggf. eine Schwelle im Bereich der bodentiefen Fensterelemente im DG nicht zu vermeiden.

### **9.2 Balkone 1. OG:**

Wird als Betonkonstruktion vorgesehen und mittels Isokörben thermisch getrennt von der Deckenkonstruktion vorgesehen, alternativ als vorgehängte Stahlkonstruktion. Die Balkone erhalten eine Aufkantung und zusätzlich zur Entwässerung eine Öffnung in der Aufkantung als Notüberlauf. Der Oberbelag besteht aus hochwertigem keramischem Plattenbelag ca. 60 x 60 cm Farbe

grau. Die Brüstung besteht aus einem feuerverzinkten und anthrazit beschichteten Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen (Ober-, Untergurt und Füllstäbe), passend zum Gestaltungskonzept.

## **10 ZIMMERARBEITEN**

Satteldach:

Dachstuhl aus Konstruktionsvollholz (KVH).  
Ausführung als Pfetten- und Sparrendach gem. Statik.  
Giebelseitig wird ein sog. „engl. Giebel“ ausgeführt.

Hierfür werden die Giebelwände über die Dachhaut hoch geführt und erhalten oberseitig eine Abdeckung aus vorbewittertem Zinkblech.

Abschluss an der Traufe mit Kunststoffprofil o. glw. und Lüftungsblech.  
Dachüberstand an den Traufseiten ca. 7cm.

## **11 DACHEINDECKUNG**

### **11.1 Satteldach**

Die Dacheindeckung erfolgt auf Lattung, Unterspannbahn und Konterlattung zwecks optimaler Belüftung der Dachfläche. Die Unterspannbahn ist reißfest und diffusionsoffen, Fabrikat DELTA MAXX PLUS o. glw.

Die Eindeckung erfolgt mit RÖBEN Flandern Plus Flachdachziegel in anthrazit engobiert oder gleichwertig, alternativ

Betondachsteine glatt als Tegalit grau bzw. anthrazit.

Dachabschluss am First mit farblich angepassten Firstziegeln.

Aus technischen Gründen ist eine Anpassung des Dachüberstandes an die Verlegemaße der Dachpfannen erforderlich. Geringfügige Abweichungen von den vorgesehenen Dachüberständen sind daher möglich. Das Satteldach erhält eine Dämmung in der Stärke von 30 cm, WLG 035, bzw. gemäß Energieausweis, diese wird 2-lagig ausgeführt.

Die Gaubenflächen werden mit einer Stehflazdeckung auch Zinkblech verkleidet, inkl. Rinnenausbildung und Dachkanten, vorbewittert blaugrau alternativ mit HPL-Profilen verkleidet in dunkelgrau.

### **11.2 Flachdach im Bereich Dachterasse**

Die Flachdachfläche, als Warmdach, wird im System von Fabrikat Bauder o. glw., ausgeführt.

Auf einen Bitumenvoranstrich mit Vlies und Dampfsperre folgt eine Gefälle-Wärmedämmung 18-24 cm Stärke, WLG 035 bzw. gemäß Energiepass; darauf folgt eine mehrlagige Abklebung aus Polymerbahnen.

Die Dachterrasse wird belegt mit keramischen Platten ca. 60 x 60 cm, auf Unterkonstruktion Farbe grau.

Die Brüstung als Absturzsicherung gemauert und mit oberer Abdeckung aus verbewittertem Zinkblech, alternativ Alu-Blech pulverbeschichtet anthrazit.

## **12 INNENAUSBAU**

Verkleidung der Dachschrägen und Decken im DG mit zementgebundenen Werkstoffplatten, z.B. Fermacell o. glw. auf Holzunterkonstruktion, mit gespachtelten Stoßfugen (3K setzt bewusst die höherwertigen zementgebundenen Werkstoffe ein, im Gegensatz zu herkömmlichen Gipskartonwerkstoffen, wie z.B. Rigips).

Kniestock: Die Außenwände werden zwischen Betondecke und Dachanschluss aus Mauerwerk erstellt, mit Stahlbetonaussteifungsstützen. Die Innenflächen werden verputzt bzw. verkleidet.

## **13 FENSTER**

### **13.1 Fenster**

Kunststofffenster mit Verglasung nach GEG bzw. gemäß Energiepass, als 3-Scheiben-Wärmeschutzglas, Rahmen innen weiß, außen anthrazit foliert. System: eco 8000 ratio energeto o. glw., Mehr-Kammer-Rahmen, 80 mm stark. Innere und äußere Verglasungsdichtung sowie integrierte Fehlschaltsicherung. Wärmeschutzverglasung mit einem hervorragenden **UG-Wert = 0,5 W/m²K** nach DIN 10077-1, warme Kante. Verbesserte Winddichtigkeit, inkl. Trittschutz. Beschlag Hoppe o. glw., im EG abschließbar, mit Pilzkopfverriegelung, Griffmuschel und Schnäpper.

Die Fenster erhalten von innen und außen aufgesiegelte Sprossen gemäß Ansichtzeichnungen.

Bodentiefe Fenster werden als Dreh-/Drehkipptür ausgeführt.

Alle Fensterflügel sind öffnenbar.

Fensteröffnungen bis 1,135 m Breite werden einflügelig, größere Fensterbreiten zwei- oder mehrflügelig ausgeführt. Die Fenster werden luftdicht eingebaut, innen mit Putzanschlag gegen den Rahmen. Der Einbau erfolgt mit Anschlag gegen den Verblender mit dauerelastischer Versiegelung (Instandhaltungsfuge) alternativ mit Kompri-Band. Bodentiefe Fenster im OG erhalten feststehende verglaste Unterlichter gemäß Ansichtzeichnungen.

## 13.2 Rollläden

Alle Fenster, außer Dachflächenfenster, werden mit Rollläden ausgestattet. Die Rollladenkästen sind gedämmt. Die Revisionsmöglichkeit besteht über den unteren, abnehmbaren Deckel. Der Rollladenkasten selbst wird mit wärmegeämmter Sandwichplatte als unterem Revisionsdeckel ausgeführt. Die Installation erfolgt nach Möglichkeit flächenbündig. Der Rollladenpanzer besteht aus **Aluminium** mit Lüftungsschlitzen, Farbe grau oder anthrazit. **Die Rollläden erhalten einen elektrischen Antrieb** mit Taster-Betätigung neben den Fenstern.

## 13.3 Dachflächenfenster

Dachflächenfenster gemäß Grundrisszeichnung:

**VELUX ENERGY STAR Klapp-Schwing**-Fenster oder glw.

Öffnungsriff unten, Lüftungsklappe und Luftfilter.

Flügel und Blendrahmen: Holzkern mit nahtloser Kunststoff-Ummantelung aus Polyurethan, feuchtigkeitsunempfindlich, dauerhaft, besonders pflegeleicht, PVC-frei. Oberfläche fertig lackiert mit Zwei-Komponenten-PU-Lack, weiß, 3-fach-Verglasung mit VELUX Scheibe mit Anti-Tau-Effekt und natürlichem Reinigungseffekt.

Innenverkleidung aus Gipswerkstoffplatten mit unterer abgeschrägter Leibung. Die Einbauhöhe und Lage entsprechend der Empfehlungen des Herstellers bzw. der Richtlinien des Dachdeckerhandwerks. Obere Höhe ca. 1,80 - 2,15 m bei 45 Grad Dachneigung; horizontale Lage nach Sparrenlage.

## 14 TREPPENANLAGEN

### 14.1 Treppenhaus EG/OG sowie OG/DG

Treppen ohne Untertritt aus Beton mit Fliesenbelag inkl. seitlichem Fliesensockel und oberer Austrittstufe, passend zu den Fliesen im Flur.

Die Treppen erhalten ein Geländer, bestehend aus einem anthrazit beschichteten Stahlgeländer aus Flachstahlprofilen (Ober- und Untergurt und Füllstäbe), passend zum Gestaltungskonzept.

Handlauf eckig aus glatt gehobeltem, lackiertem bzw. gebeiztem Eiche Massivholz.

## 15 HAUSTÜRANLAGE

einflügelig gem. Ansichtszeichnungen.

Ausführung aus Aluminium, aussen anthrazit, innen weiß, mit Glasfüllung aus VSG Matt/Klarglas.

Integriert sind **elektrischer Türöffner, Kamera- sowie Gegensprech- und Schließanlage**. Briefkastenanlage für 5 Wohneinheiten separat im Außenbereich.

Wärmeschutz-Verglasung nach EnEV als Wärmeschutzverglasung, Klarglas/Satinato (Milchglas) mit einem Ug-Wert von 1,1 W/m<sup>2</sup>K, innen 4 mm Float-Glas und außen Float und VSG-Glas 6 mm stark.

Schließung mehrfach über Haken-Bolzen-Verriegelung mit el. Türöffner, Obertürschließer und Feststeller. Sicherheitsgarnitur aus Edelstahl, Profilzylinder mit Not- und Gefahrenfunktion, PZ-Rosette außen mit Zylinderabdeckung.

Stoßgriff aus Edelstahl.

## **16 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN**

Glatte Türblätter mit Rundkante, weiß lackiert, mit dreilagiger Spezial-Vollspanmittellage, in Klimaklasse 3 sowie absenkbarer Bodendichtung, 3-teilige Bänder sowie PZ-Schloss und Spion.

Türgriff: Schildgarnitur in Edelstahl – WE, Schutzklasse 2 mit Zylinderabdeckung.

## **17 TÜREN**

### **Zimmertüren**

Innentüren extra hoch, H = ca. 211 cm.

Glatte Türblätter gefälzte Ausführung mit Rundkante R2 (schwere Röhrenspan-Mittellage) Weißlack, wahlweise CPL, Zargen mit Rundkante

Drückergarnituren aus Edelstahl mit Rosetten, 3 Modelle zur Auswahl. Die Innentüren für Bad und Duschbad/WC werden jeweils mit einer Drehknopfgarnitur (Badzellengarnitur) ausgestattet.

## **18 FLIESENARBEITEN**

Wände in Bad und WC werden ca. 1,20 m hoch, im Bereich der Dusche ca. türhoch gefliest.

Duschen und Wannen, Unterputzspülkästen bei den WC `s und Ablagen hinter den Waschtischen (gemäß Grundrisszeichnung) sowie Fensterbänke werden eingefliest.

Fußböden im Bad, Duschbad/WC, Diele, HWR, Abstellraum, Küchenbereiche sowie das Treppenhaus EG und OG werden gefliest.

Materialpreis der Fliesen für Wände und Böden bis 40,- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Der Preis beinhaltet das Verlegen von Wand-Fliesen in den Formaten

ab 12,5 cm x 12,5 cm bis 30,0 cm x 60,0 cm bzw. das Verlegen von Boden-Fliesen in den quadratischen Formaten ab 20,0 cm x 20,0 cm bis 35,0 cm x 35,0 cm oder rechteckige Formate ab 20,0 cm x 30,0 cm bis 30,0 cm x 60,0 cm

Verflieste Außenecken im Bad und Duschbad/WC erhalten Edelstahlschienen zum Schutz.

**Fliesenbelag** im Treppenhaus EG/OG sowie OG/DG) inkl. seitlichem Fliesensockel und oberer Austrittsstufe.

Die Verlegung der Wand- und Bodenfliesen erfolgt im Klebeverfahren, im Bereich der Dusche auf einer alternativen Abdichtungsebene. Alle Wandanschlüsse werden elastisch versiegelt (Instandhaltungsfuge). In der Diele, HWR, Küchenbereiche, Abstellraum und Treppenhäuser wird im Bereich der Wandanschlüsse ein geschnittener Fliesensockel verlegt.

Sofern der Baufortschritt es zulässt, kann die Verlegung erfolgen

von nicht aufgeführten Formaten und eventueller Zusatzbehandlung von unglasierten Fliesen/Naturstein gegen Mehrpreis, Verlegung von kalibrierten Fliesen gegen Mehrpreis.

von Bordürenstreifen und Fliesen nach besonderer Planskizze sowie von Feinsteinzeug-Wandfliesen, und anderen Materialien gegen Mehrpreis.

## **19 FUSSBÖDEN**

### **19.1 Bad, Duschbad/WC, Abstellräume, Diele, HWR, Küchenbereiche:**

Fliesen bis € 40,00/m<sup>2</sup> Materialpreis inkl. MwSt.

Sonst siehe Position 18.

### **19.2 Sonstige Wohnräume**

Fußbodenbeläge aus Laminat oder Vinyl bis € 25,00 /m<sup>2</sup> Materialpreis inkl. MwSt.

Fabrikat: Meister“, oder glw., (diverse Dekore zur Auswahl)

Beanspruchungsklasse: EN 13329 Klasse 23

## **20 FENSTERBÄNKE**

### **20.1 außen:**

Fensterbänke werden im EG als Pflasterung bis an bodentiefe Fenster bzw. die davorliegende Entwässerungsrinne ausgeführt.

Fensterbänke bei den übrigen Fenstern werden als

Verblenderrolschicht, Granit, Alu- oder Stahl, pulverbeschichtet ausgeführt, mit Tropfnase.

Für die sichere Abführung des Oberflächenwassers erfolgt der Einbau mit entsprechender Neigung bzw. Mauerüberstand.

## 20.2 innen:

Bianco Carrara white iceberg, ca. 2 cm stark. Der innere Wandüberstand beträgt ca. 5 - 8 cm.

Im Duschbad/WC, Bad werden die Fensterbänke ggf. mit der ausgewählten Wandfliese belegt.

Fensterbänke über 2,50 m Länge werden aus konstruktiven Gründen 2 bzw. mehrteilig geliefert und mit Fuge eingebaut.

## **21 MALERARBEITEN**

Wände, Decken und Dachschrägen werden malermäßig endbehandelt erstellt, einschließlich eventuell erforderlicher Spachtelarbeiten oder notwendiger Abdeckleisten bei Materialwechsel.

### Wohnräume, Küche und WC:

Die Wände und Decken erhalten Raufasertapeten mit 2-fachem Binder-Anstrich, waschfest, in weiß.

### Bäder:

Die Wände und Decken erhalten Raufasertapeten mit 2-fachem Feuchtraum-Anstrich, waschfest, in weiß.

### Nebenträume:

Wände: Binder-Anstrich, waschfest, in weiß. Decken: Raufasertapeten mit 2-fachem Binderanstrich, waschfest, in weiß.

### Treppenhaus EG und OG:

Wände: 2-facher Binder-Anstrich, waschfest, in weiß. Decke: Raufasertapete mit 2-fachem Binderanstrich waschfest in weiß.

### Technikraum:

Wände und Decke: Binder-Anstrich, waschfest, in weiß, Rohrleitungssysteme ohne Anstrich.

### Sonstiges:

Türen inkl. Zargen, Haus- bzw. Wohnungstüranlagen, Fensterelemente, Heizkörper etc. werden endbehandelt geliefert und eingebaut. Entsprechend

dem Bauablauf können kundenspezifische Lösungen gegen gesonderte Berechnung realisiert werden.

## **22 SANITÄRINSTALLATION**

### **22.1 Vorbemerkungen**

#### **Trinkwasser:**

Für das Gebäude erfolgt eine zentrale Wasserübergabestelle mit Wasserzähler und Druckminderer im Erdgeschoß im Technikraum. Von dort erfolgt die Verteilung zu den einzelnen Wohnungseinheiten. Die Wohnungswasserzähler befinden sich in den Wohnungsstationen der jeweiligen Wohneinheiten.

#### **Schmutzwasser:**

Schmutzwasser wird zentral zusammengeführt und mittels einem Übergabeschacht an den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieb (OOWV) übergeben.

#### **Warm-/Kalt- und Schmutzwasserleitungen:**

Kalt- und Warmwasserleitungen aus Kunststoffverbundrohr bzw. Kupferrohr. Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser, Warmwasserleitungen gemäß EnEV isoliert. Schmutzwasser - sowie Be-/ bzw. Entlüftungsleitungen aus PP-Rohren. Die Installationen der Sanitärobjekte erfolgen „Vor-Wand“ und werden abgemauert. Waagerechte Leitungen werden nach Möglichkeit im Fußboden verlegt. Insbesondere für Schmutzwasserleitungen sind dann Fliesensockel vorzusehen.

#### **Generelle Ausstattung jeder Wohnung:**

Ein unter Putz verlegter Wasser- und Schmutzwasseranschluss für Waschmaschine mit verchromter Abdeckplatte sowie ein Anschluss für Spüle/Geschirrspüler mit Doppelspindelventil in der Küche. Die Wohnungen 1 und 2 erhalten jeweils einen frostsicheren Außenwasserhahn. Zum Schutz gegen Wasserverunreinigungen wird ein Kerzenfilter mit auswechselbaren Filtereinsätzen im Bereich der Wassereinspeisung eingebaut.

### **22.2 Fabrikate:**

Sanitärobjekte Fabrikat: Ideal-Standard Modell TESI, Farbe weiß, o.glw., festzulegen bei Bemusterung

WC-Anlagen:

#### **Die WCs sind generell in spülrandloser Ausführung vorgesehen.**

Tiefspülausführung, wandhängend mit verdecktem Unterputzspülkasten, Abdeckplatte Fabrikat Grohe Skate Cosmopolitan für 2-Mengen Spülung und WC-Sitz in Sanitärfarbe

1 Papierrollenhalter ohne Deckel VIGOUR Derby

Handwaschbecken:

ca. 50 x 38 cm mit Halbsäule. Gemauerte und verflieste Ablage hinter dem Handwaschbecken, ca. 0,20 m breit und ca. 1,00 m hoch (gemäß Grundrisszeichnung)

1 Handtuchhalter Vigour Derby 450 mm 2- teilig schwenkbar, verchromt

Waschtische:

ca. 65 x 48 cm mit Halbsäule. Gemauerte und verflieste Ablage hinter dem Waschtisch, ca. 0,20 m breit und ca. 1,00 m hoch

1 Handtuchhalter Vigour Derby 450 mm 2- teilig schwenkbar, verchromt

Gefliester Duschbereich mit Gefälleestrich und Ablaufrinne aus Edelstahl ca. 100 x 100 cm bzw. gemäß Grundrisszeichnung.

Hierfür wird der gesamte Boden und der Bereich der Dusche mit einer alternativen Abdichtung versehen und Fugenbänder beim Übergang Boden/Wand eingebaut.

Die Verfliesung in diesem Bereich erfolgt mit kleinformatigen Fliesen.

Badewanne (gemäß Grundrisszeichnung)

Badewanne aus Stahl Fabr. derby in 180 x 80 cm, mit Styropor Einbaukörper.

Armaturen:

Handwaschbecken, Waschtische und Badewanne als Einhebelmischer, verchromt, Vigour Derby Style o.glw.

Duschbereiche:

AP-Brausethermostat VIGOUR Brausegarnitur 90 cm, verchromt

Fabrikat:

VIGOUR mit Handbrause 3-fach verstellbar

Gemauerte und geflieste Duschtrennwände gemäß Grundrisszeichnung bzw.

Duschabtrennung als Pendeltür ESG Klarglas gemäß Grundrisszeichnung.

### **22.3 Technikraum/Hausanschlussraum:**

Ausgussbecken ca. 50 cm breit aus Stahlemaille mit KW-und WW-Armatur.

### **22.4 Klempnerarbeiten**

Vorgehängte Dachrinnen inkl. Regeneinlaufblech und Fallrohre aus Titanzink. Die Fallrohre werden bis über Terrain geführt und dort in die erdverlegten

Rohrleitungen eingebunden. Flachdach, Balkone und Loggien erhalten Bodenabläufe mit seitlichem Abgang und werden mittels Fallrohr an der Entwässerung angeschlossen bzw. über Regenwasserspeicher entwässert.

## **23 HEIZUNGSINSTALLATION**

### **23.1 Allgemein**

Die Beheizung und Warmwasserversorgung der Wohnungen erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe.

Zusätzlich wird je Wohnung eine zentrale Anlage zur kontrollierten Wohnraum Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut (siehe Pos. 24).

Die Wohnungen erhalten einzelraumgeregelte Fußbodenheizungen. Das Bad bzw. Duschbad erhält jeweils zusätzlich einen Handtuchwärmekörper. Der Wärmebedarf richtet sich nach der Auslegung nach DIN 4107.

Die Heizungsanlage in raumluftunabhängiger Betriebsweise befindet sich im Technikraum/Hausanschlussraum

Jede Wohnung wird über eine Wohnungsübergabestation versorgt. Die Wärmemengen werden in den Stationen pro Wohnung über Wärmemengenzähler erfasst.

### **23.2 Heizungsanlage**

#### **Luft- Wasser Wärmepumpe**

Fabr. NOVELAN Wärmepumpe LA 16.1HV-WPR-Net 2.1 oder gleichw.

Aufstellung aussen gemäß Darstellung auf dem Lageplan.

Integrierte Wärmemengenerfassung und Energieeffizienzumwälzpumpe für Heizkreis und Trinkwarmwasserladung.

Integriertes Elektroheizelement zur Unterstützung der Heizung und Trinkwarmwasserbereitung im monoenergetischen Betrieb.

Pufferspeicher im Technik Raum.

### **23.3 Warmwasserversorgung**

Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral über einen Plattenwärmetauscher in den Wohnungseinheiten.

WK Hybrid Wohnungs-Kombi Stationen zu Versorgung einer Wohnung mit Heizung und Trinkwarmwasser in modularer Bauweise.

### **23.4 Photovoltaik Anlage Auslegung gemäß Energiepass für KFW Effizienzhaus 40 PLUS**

Auslegung gemäß Anforderung KFW PLUS mit Speicher

Solarmodule Canadian Solar o. glwtg.

Technologie: Monokristallin PERC/Halbzelle

Abmessung (LxBxH) 1765x1048x40 mm, Rahmenfarbe silber  
 Speichersystem nmit Wechselrichter/ RCT DC 10.0-5.7  
 Fabrikat: RCT Power (deutsches Fabrikat)  
 Menge Batteriepakete: 3 Stck.  
 Bruttoleistung Batterie: 5,76 KWh  
 Nutzbare Leistung: 5,18 KWh  
 Erweiterbar auf max. Brutto: 11,52 KWh/Nutzbar: 10,31 KWh  
 Zelltechnologie: Lithium-Eisen-Phosphat  
 Integrierter Wechselrichter: RCT Power Storage 10.0

### **23.5 Sonstiges**

Je 1 Cosmo-Standard-Handtuchwärmekörper, weiß (ca. 60 x 176 cm) im Bad bzw. Duschbad.  
 In HWRs sowie Abstellräume und Vorrat ist eine Beheizung gemäß Wärmebedarfsberechnung in der Regel nicht erforderlich.

## **24 KONTROLLIERTE WOHNRAUM LÜFTUNGSANLAGE (KWL)**

Jede Wohneinheit erhält eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung. Das Zentralgerät wird als Wandgerät im HWR/AR installiert; Fabr. Vallox o.glw.

Die Fort- und Abluft erfolgt über ein Wetterschutzgitter an der Aussenwand/bzw. über Dach. Im Aufstellraum (HWR) erfolgt die Verrohrung zu den Verteilern bzw. den Aussenwänden sichtbar an Wand und Decke; in den Räumen selbst keine sichtbare Installation. Die Regelung erfolgt über einen 3-Stufen-Schalter.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit einem Wirkungsgrad von > 90% schaffen Wohnqualität. Sie versorgen jeden Wohn- oder Arbeitsbereich mit frischer Luft, frei von Staub. Da Fenster getrost geschlossen bleiben können, bieten die Lüftungsanlagen sogar Schutz vor Lärm.

Die kontrollierte Wohnraumlüftung vermindert überdies das Risiko der Bildung von Feuchtigkeit und Schimmel, gerade in den heutigen hochgedämmten Neubauten: Ein wichtiger Beitrag für ein gesundes Wohnraumklima. Damit werden sowohl der Bautenschutz als auch die hygienischen und gesundheitlichen Bedürfnisse von Ihnen, den Bewohnern, berücksichtigt. **Sie werden sich in diesen Räumen absolut wohlfühlen und fördern Ihre Gesundheit und den Umweltschutz.**

## **25 ELEKTROINSTALLATION**

### **25.1 Vorbemerkungen**

Die Elektroversorgung erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz der Eon Avacon. Stromanbieter können individuell festgelegt werden. Die Einspeisung

erfolgt über 2 Zählertafeln mit Zählerplätzen für jede Wohnung. 1 Hauptzähler (EVU) pro Wohnung sowie 1 Hauptzähler für allgemeine Verbraucher wie Heizung, Fahrstuhl, Außenbeleuchtung, Treppenhaus-Beleuchtung etc. Die Tiefgarage erhält einen eigenen Unterzähler, um diese Verbrauchskosten separat zu erfassen und verbrauchsgerecht abrechnen zu können.

In den Unterverteilungen der Wohnungen wird pro Phase ein abgesicherter Abgang vorgesehen. Die Wohnungen erhalten eigene Unterverteilungen auf Putz im HWR mit automatischen Sicherungen und Fehlerstromschutzschalter. Jede Phase erhält einen abgesicherten Abgang.

Schalter und Steckdosen in altweiß oder polarweiß, Fabrikat MERTEN 1 M/ Atelier M/ M smart oder glw. Komplette Installation nach den DIN- bzw. VDE und EVU-Vorschriften. Räume über 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche erhalten 2 Lampenauslässe.

## 25.2 Allgemeine Verbraucher:

Treppenhaus:	1 Stromstoßschaltung mit Bewegungsmeldern und Brennstellen bzw. nach Erfordernis
Fahrstuhl:	Aufzug (Antriebe, Beleuchtung, Steuerung)
Technik:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle, 2 Steckdose
Außen:	
Fahrräder/Kinderwagen:	1 Ausschaltung mit Bewegungsmelder und zwei Brennstellen
Außen:	5 Brennstellen bzw. nach Erfordernis mit Zeit- und Dämmerungssteuerung Klingel- und <b>Kamera-</b> Wechselsprechanlage für 5 WE

Weiterhin sind im Leistungsumfang enthalten:

1 Telefonanschluss

**3 Tel.-Dosen für einen Tel.-Anschluß** pro Wohnung

**3 SAT-Anschlüsse** pro Wohnung

Bei rechtzeitigem Vertragsabschluss, idealerweise vor Baubeginn, können alle Anschlussdosen etc. nach Kundenwunsch verteilt und angeordnet werden. Zusätzlich werden pro WE 2 Fehlerstromschutzschalter eingebaut.

Die erforderlichen Rauchmelder gem. behördlicher Vorschriften sind im Leistungsumfang enthalten. Die folgenden Räume erhalten Rauchmelder: Wohnräume, Schlafen, Zimmer, Flur.

## 25.3 Wohnungen:

Wohnzimmer: 2 Ausschaltungen (Wechselschalter) mit zwei Brennstellen,

	8 Steckdosen, 2 Ausschaltungen mit 2 Brennstellen Terrasse, 1 Steckdose Terrassen/Balkone (wassergeschützt), von innen schaltbar.
Küche:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle, 6 Steckdosen, 1 Steckdosenanschluss Geschirrspüler, 1 Anschluss E-Herd, 1 Wandauslass.
HWR:	1 Ausschaltung mit einer Brennstelle, Steckdosen für Waschmaschine und Wäschetrockner, 2 weitere Steckdosen.
Bad:	1 Kontrollschaltung Decke und 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung Wand und 1 Brennstelle, 2 Steckdosen
Dusch-WC:	1 Kontrollschaltung, 1 Steckdose, 1 Brennstelle
Flur:	1 Stromstoßschaltung mit 4 Tastern u. 2 Brennstellen, 1 Steckdose, 1 Klingel- und Kamera-, Wechselsprechanlage mit Gong,
Zimmer:	1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, 5 Steckdosen,
Schlafen:	1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, 5 Steckdosen,
Ankleide gem. Grundriss:	1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Steckdose
Abstellraum (gem. Grundriss)	1 Kontrollschaltung mit 1 Brennstelle, 1 Steckdose

## **26 CARPORTANLAGE:**

In die Planung wird die Genehmigungsplanung für eine Carportanlage mit Abstellräumen aufgenommen. Die Planungsunterlagen sowie die statische Berechnung gehören zum Leistungsumfang.

## **27 AUFZUG**

Es wird eine Aufzugsanlage, ein Personenaufzug nach EN 81-20/50 eingebaut, sodass alle Ebenen und Wohnungen barrierefrei erschlossen werden.

Aufzugsschacht gemauert.

Der Aufzug selbst in energiesparender Ausführung mit elektronisch geregelten Antrieben mit einer Tragfähigkeit von 630 kg bzw. 8 Personen.

Die Decke erhält eingelassene LED Spots zur Beleuchtung und ein poliertes Edelstahlpanel mit allen Bedienelementen.

Es wird ein Notrufsystem nach DIN EN 81/28 vorgesehen, welches die Möglichkeit bietet, auf eine Notrufzentrale aufgeschaltet zu werden.

## **28 AUSSENANLAGEN**

Das Grundstück wird mit Wegen, Stellplätzen und Rasenflächen entsprechend dem Lageplan gestaltet.

Die Zuordnung der Grün- bzw. Aussenflächen zu den Wohnungen 1 und 2 können dem Lageplan entnommen werden.

Zur Bewässerung ist je Wohnung (1 und 2) ein frostsicherer Aussenwasserhahn vorgesehen, ebenso je 1 wassergeschützte Aussensteckdosen (siehe Pos. 24.3)

.

Die Wege und Stellplätze des Grundstücks werden durch Pflasterung bzw. Rasengittersteine auf Sand oder Split verlegt. Die Begrenzungen erfolgen durch Betonborde, ca. 5 x 20 cm o. glw.

Wege/Flächen vor dem Hauseingang sowie evtl. notwendige Stufen werden mit grauen Beton-Rechtecksteinen gepflastert.

Grünflächen bestehen aus Mutterboden mit Raseneinsaat.

Beleuchtung ist vorgesehen an den Fassaden zur guten und sicheren Ausleuchtung der Wege.

### **28.1 SONDERWÜNSCHE – MATERIALAUSWAHL**

Sofern der Wohnungskauf vor Baubeginn bzw. rechtzeitig vor Ausführung der entsprechenden Gewerke erfolgt, können Sonderwünsche berücksichtigt werden.

Gegebenenfalls entstehende Kosten durch höherwertige Materialien und/oder Ausführung sind vom Käufer zu übernehmen.

## **29 DIFFERENZDRUCKMESSUNG:**

Es wird ein sogenannter „Blower-Door-Test“ im Neubau durchgeführt. Dazu ist ein Luftdichtigkeitstest mit einer zugesicherten Luftwechselrate zu bestehen.

## **30    GENERELLE HINWEISE FÜR NEUBAUTEN**

Die vorstehend beschriebenen Baumaterialien und Fabrikate können durch mindestens gleichwertige Materialien ersetzt werden, wenn z.B. termingerechte Verfügbarkeiten nicht gegeben sind.

Im Zuge der Detailplanung können geringfügige Korrekturen bei der Bauausführung möglich werden.

In manchen Bereichen der Baukonstruktion treffen unterschiedliche Materialien aufeinander, die unter Umständen unterschiedliche Ausdehnungsverhalten aufweisen. Dadurch können sich feine Risse bilden, die selbst nach den Malerarbeiten zum Beispiel insbesondere entlang von Gipskartonwänden auftreten. Dies stellt keinen Mangel dar, weder vor noch nach Abnahmen (demzufolge keine Gewährleistungsfälle).

Wir können empfehlen, dass in diesen Fällen durch den Käufer im Nachgang Abdeckleisten in Eigenleistung angebracht werden.

Elastische Anschlussfugen sind Wartungs- bzw. Instandhaltungsfugen, die regelmäßig kontrolliert und bei Bedarf zu erneuern sind. Diese unterliegen wie andere Wartungsarbeiten auch keinen Gewährleistungsverpflichtungen.

Äußere Fensterbänke mit geneigter Verblenderrolschicht entsprechen nicht den Regeln der Bautechnik. Wir haben uns aus gestalterischen/ architektonischen Gründen für diese Ausführung entschieden. Für die sichere Abführung des Oberflächenwassers werden die beanspruchten Bereiche nach Austrocknung des Mauerwerks mit einer Fassadenimprägnierung versehen.

Verbrauchsmaterialien wie Batterien, Leuchtmittel, Filtereinsätze für zentralen Wasserfilter oder Lüfter etc. unterliegen nicht der Gewährleistungsverpflichtung.

Um eine optimale Energieausnutzung zu gewährleisten, sind die Eigentumswohnungen sehr stark abgedichtet. Ein korrektes Lüftungsverhalten ist daher von zentraler Bedeutung. Die Bedienungsanleitung bzgl. der kontrollierten Wohnraum- Be- und Entlüftungsanlage ist daher zu beachten.

Nur so können feuchtigkeitsbedingte Schäden durch kondensierende Luftfeuchte vermieden werden.

Die separate Bedienungsanleitung wird Vertragsbestandteil.

Generell sind die Bedienungs- und Wartungsvorschriften der Hersteller zu beachten. Wartungsintervalle sind einzuhalten; Wartungen selbst durch hierfür zugelassene Firmen durchzuführen. Eine korrekte Dokumentation für durchgeführte Wartungen ist Voraussetzung für Gewährleistungsarbeiten.

Neubauten besitzen aufgrund der Verarbeitung der Baustoffe eine relativ hohe Restfeuchte. Insbesondere in dem ersten Jahr der Nutzung ist ein intensives Lüften von Bedeutung. Die Kontrollierte-Wohnraum-Lüftung leistet hierzu einen wichtigen Beitrag. Hierbei ist es sehr hilfreich, z.B. Möbel nicht direkt vor die Wände zu platzieren, Fußleisten erst im Nachgang zu montieren (damit aus dem Fußbodenaufbau Restfeuchte diffundieren kann) usw.

Wir werden Sie gerne beraten, in diesen wie auch allen anderen Fragen, die so ein Bauvorhaben bzw. der Erwerb einer Immobilie mit sich bringt.

Sei es, dass Sie eine dieser Wohnungen selbst bewohnen wollen, was wir Ihnen empfehlen, oder dass Sie die Wohnungen als verlässliche Investition bzw. Renditeobjekt erwerben wollen. Die Lage, die gehobene Qualität und Ausstattung erschließt Ihnen sicher einen interessanten Markt, heute und in der Zukunft.

Mobiliar, Küchen, Leuchtkörper etc. in den Wohnungen sind nicht enthalten.

Zeichnerische Darstellungen, die nicht in der Bauleistungsbeschreibung erwähnt sind, gehören nicht zum Leistungsumfang.

Notwendige Änderungen durch Baugenehmigungsverfahren und/oder statische Anforderungen im Zuge der Ausführung vorbehalten

Unterschrift Erwerber:

Unterschrift 3K planen+bauen: