

Baubeschreibung

**Burgstraße 43
48301 Nottuln**

**Errichtung eines Wohnhauses mit 6
Eigentumswohnungen „KFW 40“**

In Nottuln, Burgstraße 43, realisieren wir insgesamt 6 Eigentumswohnungen in drei Wohngeschossen mit Keller und Aufzug.

Alle Wohnungen sind barrierearm und verfügen jeweils über einen Stellplatz für Ihren PKW, sowie einer Wallbox zum Laden eines Elektro-PKW.

Der Aufzug hat vier Haltestationen (KG, EG, 1. OG, 2. OG).

Die Badezimmer verfügen über eine Null-Schwellen-Dusche. Die WCs in den Bädern verfügen über eine berührungslose WC-Spülung und eine Geruchsabsaugung.

Alle Wände und Decken werden tapeziert und gestrichen übergeben.

Die Wohnungen erhalten eine Smart-Home-Technik, inkl. Alarmanlage.

Jede Wohnung erhält einen eigenen Kellerraum. Es wird ein separater Fahrradraum erstellt.

Die Mülltonnen werden seitlich vom Objekt durch einen Sichtschutz verdeckt.

Das Haus wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung erwärmt.

Die Badezimmer erhalten einen Wärmehandtuchkörper.

Jede Wohnung erhält eine separate Zählerstrecke, so dass die individuellen Betriebskosten ermittelt werden können.

Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ist projektiert.

Die Außenanlagen werden fertig angelegt.

Die Ausführungsplanung erfolgt nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik. Wenn sich aus statischer, konstruktiver oder baubehördlicher Sicht Änderungen ergeben, wird der gleiche Qualitätsstandard beibehalten.

Anschlüsse für Trink-, Schmutz- und Regenwasser, Stromversorgung, Telefon und Sat-Anlage werden nach den DIN-Bestimmungen und örtlichen Satzungen erstellt.

1. Erdarbeiten/Gründung

Aushub des Kellers, der Fundamente und der Entwässerungsleitungen außerhalb des Baukörpers. Verlegen der Entwässerungsleitungen. Nicht zur Verfüllung geeigneter Boden wird abgefahren. Gründung gemäß Bodengutachten.

2. Maurerarbeiten

Außenmauerwerk im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss als Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken nach Vorgabe des ENEV-Nachweises. Die Außenansicht wird im EG – 1. OG mit Klinker erstellt und das Staffelgeschoss mit Zink-Scharen verkleidet.

Innenmauerwerk im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss in den statisch erforderlichen Stärken bzw. entsprechend dem Schallschutznachweis, nicht tragende Wände aus KS-Stein oder Trockenbau.

Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung und notwendigen Schiebestücken, farblich pulverbeschichtet (Farbton RAL-Angabe Bauleitung).

3. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Erstellung einer Stahlbetonsohle als tragende Bodenplatte auf umlaufender Frostschräge, ebenfalls aus Stahlbeton inkl. einer Aufzugunterfahrt. Alle Bemessungen nach den Vorgaben des Bodengutachtens und Prüfstatik.

Geschossdecken als Stahlbetonfertigdecken nach statischen Berechnungen und Vorgaben des Schallschutznachweises über dem EG und OG.

Treppen als Stahlbetontreppen nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

4. Dachdeckerarbeiten

Die bauseits erstellten Betondecken werden als Flachdach mit einer umlaufenden Entwässerungsrinne und einer EPS-Gefälledämmung ausgebildet (nach Angabe des ENEV-Nachweises).

Die Dachabdichtung erfolgt mit einer kaltselbstklebenden, hochpolymeren, PVC-freien FPO-Dachbahn.

Es sind Markenfabrikate zu wählen (Foliendach z. B. Schedetal, Bitumenabdichtung z. B. Bauder, Einläufe und Notüberläufe z. B. von Sita oder gleichwertig).

5. Klempnerarbeiten

Mauerwerksabdeckungen werden aus vorbewittertem Zink d=0,7mm ausgeführt. Die sichtbaren Rinnen werden als Kastenrinne in vorbewittertem Zink ausgeführt. Die Fallrohre werden als Rechteckrohre 80x80mm in vorbewittertem Zink ausgeführt.

6. Fenster

Die Fenster werden mit elektrischen Kunststoffrollläden ausgestattet (außer Treppenhaus). Die Winddichtigkeit wird durch den Verkäufer mittels Blower-Door-Test nachgewiesen.

Es werden Kunststoffenster mit Folienbeschichtung außen, innen weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung nach ENEV-Nachweis sowie verdeckt liegendem Einhangbeschlag eingebaut.

Alle Fenster der Wohnungen erhalten elektrische Kunststoffrollläden in Standardfarben (die Schalter der Rollladenmotoren befinden sich an den jeweiligen Zugangstüren der Räume). Die Schwellenhöhe bei Zugangs-, Terrassen- und Balkontüren darf höchstens 20mm betragen. Die meisten Fenster erhalten einen Dreh-/Kipp-Beschlag.

Die Schallschutzanforderungen werden eingehalten (Schallschutzklasse entsprechend Schallschutznachweis).

Rollladenkästen der Fa. Roma Puro XR mit Rollraumdämmung oder gleichwertig, Kastenhöhe (innen) 30cm.

Wärmedämmung nach ENEV-Nachweis.

Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidöhnbeschichtung und notwendigen Schiebestücken, farblich pulverbeschichtet

7. Haustüranlage

Haustüranlage aus Aluminium-Element. Türfüllung geschlossen und wärmegeklämt. Ein Seitenteil verglast mit Wärmeschutzverglasung (beidseitig VSG) laut Nachweis. Ein Seitenteil wird verglast mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlage ausgeführt. Tür mit PZ-Schloss und elektrischem Türöffner sowie Obertürschließer mit Feststellvorrichtung. Türanlage mit Folienbeschichtung außen, innen weiß. Der Stoßgriff außen aus Edelstahl, l=100cm.

8. Schließanlage

Es wird eine Schließanlage mit mehreren Schließkreisen für die Wohnungen und die allgemeinen Bereiche erstellt. Jede Wohnung erhält 3 Wohnungsschlüssel, 3 Allgemeinschlüssel, 2 Kellerraumschlüssel und 2 Briefkastenschlüssel.

9. Innenputzarbeiten

Alle Massivwandflächen vom Erdgeschoss bis Staffelgeschoss erhalten einen Gipsputz, die Bäder werden mit einem Kalkzementputz versehen, an allen stoßgefährdeten Ecken werden Eckschutzschienen eingebaut. Oberflächenqualität Q2, im Treppenhaus Q2.

10. Estricharbeiten

Wohnungen: Schwimmender Zement-Heizestrich mit erforderlicher Dämmung und Trittschalldämmung sowie Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutznachweises in allen Wohnungen.
Der Keller erhält einen Verbundestrich. Die Kellerräume, Flur und Technikraum erhalten keinen Oberboden.

11. Trockenbauarbeiten

In den Bädern werden feuchtraumgeeignete Gipskartonplatten verwendet. Notwendige Verkleidungen und Abkastungen mit Brandschutzanforderungen gemäß Angabe in den Zeichnungen. Abkastungen von Rohrleitungen mit Brandschutzanforderungen entsprechend Angabe. Teilbereiche in den Wohnungen werden in Trockenbau ausgeführt.

12. Innentüren und Zargen

Alle Wohnungszugangstüren als Vollspantüren mit absenkbarer Bodendichtung inkl. passender Zarge, Türblatt Kunststoffbeschichtet, weiß (z. B. Ringo, Westag oder gleichwertig). Tür mit Dreifachverriegelung und Doppelschließung mit Sicherheitsbeschlag und Profilzylinder. Alle Wohnungszugangstüren erhalten einen einheitlichen Drücker mit Knauf, Innendrücker mit Rückholfeder, Beschläge Hoppe Amsterdam, Edelstahl oder gleichwertig, Prüfklima C (Alueinlage), Schallschutzklasse 1 Innentüren als Röhrenspantüren, gefälzt (z. B. Ringo, Westag oder gleichwertig), Türblatt Kunststoffbeschichtet, weiß oder nach Produktpalette des Herstellers, ohne Schallschutzanforderungen, inkl. passender Zarge oder Futter, Bänder aus Edelstahl, Drückergarnituren aus Edelstahl (Hoppe Amsterdam oder gleichwertig), Bädertüren sind feuchtraumgeeignet und erhalten ein WC-Schloss.

13. Schlosserarbeiten

Die Treppenbegleitenden Wände werden mit einem Handlauf aus Edelstahl oder Holz (rund oder eckig, d=40mm) versehen.

Die Absturzsicherungen an bodentiefen Fenstern und die Balkongeländer werden als Stahlgeländer aus Flachstahl, verzinkt und pulverbeschichtet, hergestellt.

14. Balkone

Auskragende Fertigbetonplatte, thermisch von Betondecke getrennt (Schöck Iso-Korb nach Statik), Abdichtung nach DIN, Übergang zum Wohnraum mittels fast bodengleichen Schwellen. Die Schwellenhöhe bei Terrassen- und Balkontüren beträgt nicht mehr als 20mm. Die Mindestöffnungsbreite eines Flügels beträgt 1 mtr. Belag aus WPC (Hohldiele, Osmo Multideck oder Fliesen), Regenwassereinläufe ins Fallrohr.

Die Terrassen im EG und die Balkone erhalten jeweils eine frostsichere Außenzapfstelle zur Bewässerung der Bepflanzung.

15. Oberböden / Fliesenarbeiten

Die Räume HWR, Flur, Wohnen/Essen, Kochen und Treppenhaus erhalten einen Bodenbelag aus Bodenfliesen im Format 80/80 oder 60/60 Novabell Overland, inkl. der Sockelleisten und der dauerelastischen Versiegelung.

Alle Fliesen werden rechtwinkelig verlegt, Sockel aus Material der Bodenfliesen geschnitten, Sockelhöhe ca. 6cm.

Wandfliesen 80/80 oder 60x60 Novabell Overland hinter WC und Waschtisch H = ca. 1,20 mtr., im Duschbereich deckenhoch. Die Abdichtung der Bäder erfolgt nach den Regeln der Technik.

Alle Abschlüsse an den Wandfliesen werden mit einem Metallprofil ausgeführt. Im HWR wird ein Stück der Wand im Bereich der Waschmaschine mit weißen Wandfliesen verflies.

Die Küchen erhalten keinen Fliesenwandspiegel.

Das Treppenhaus und die Treppenstufen erhalten einen Belag aus Bodenfliesen. Ausbildung der Stufenvorderkanten mit einem Edelstahlprofil.

Die Fliesen sind bereits ausgesucht und bestellt.

Die Schlafzimmer erhalten Fertigparkett mit einer ergiebigen Nutzschicht naturbehandelt oder Vinylboden Parador Eiche ca. 6-9cm breit und ca. 50-120cm lang.

Feldbegrenzungs-, Rand- und Anschlussfugen können mit elastischen Fugenfüllstoffen, ggf. nach entsprechender Vorfüllung geschlossen werden. Mit Fugenprofilen oder mit elastischen Fugenfüllstoffen geschlossene Fugen sind nicht wasserundurchlässig.

Mit elastischen Füllstoffen geschlossene Fugen unterliegen chemischen und/oder physikalischen Einflüssen und können reißen. Die unvermeidbaren Verformungen der schwimmenden Konstruktion überschreiten in der Regel die Elastizität der Fugenfüllstoffe. Eine Erneuerung der Fugenfüllstoffe ist ggf. vorzunehmen, um Folgeschäden zu vermeiden. Die Erneuerung der Fugen unterliegt nicht der Gewährleistung.

16. Malerarbeiten

Decken- und Wandflächen werden gespachtelt und mit Malervlies versehen. Der Anstrich besteht aus einer Dispersionsfarbe der Nassabriebklasse 3 in Weiß. Farbige Flächen sind nach Absprache möglich. Anschlussfugen werden dauerelastisch verschlossen.

Die Deckenflächen im Treppenhaus werden wie in den Wohnungen behandelt. Die Wandflächen werden mit einer Flocktechnik versehen, diese wird durch einen Klarlack geschützt.

Der Keller wird nicht gestrichen. Die Kellertrennwände werden aus Metallochschiene getrennt. Jeder Keller ist abschließbar.

17. Aufzuganlage

Personenaufzug über alle Geschosse, behindertengerechte Abmessungen.

Fahrkorbgröße:	110 x 140 x 210 cm
Aufzugtüren:	vollautomatische, einseitig öffnende Teleskopschiebetüren
Fahrkorbwände:	Edelstahl geschliffen
Fahrkorbrückwände:	mit Spiegel und Handlauf
Fahrkorbtür:	Edelstahl geschliffen
Fahrkorb-Fußboden:	Bodenbelag des Treppenhauses
Fahrkorbdecke:	Edelstahldecke mit LED-Beleuchtung
Fahrkorbbildschirm:	Edelstahl geschliffen
Sonstige Ausstattung:	Edelstahlsockelleiste, Notrufsystem

18. Sanitäre Installation

Die Abwasserleitungen werden heißwasserbeständig nach den Regeln der DIN 1986 ausgeführt. Die Fallleitungen bestehen aus Wavin Rohren oder gleichwertig.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kunststoffverbundrohren nach DIN 1754.

Der Verbrauch an Kalt- und Warmwasser wird über Zähler erfasst.

Die Warmwasserbereitung mit Legionellenaufschaltung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Technikraum (Bosch Junkers). Innenliegende WCs und Abstellräume der Wohnungen erhalten eine mechanische Entlüftung.

19. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

Bäder

Waschtisanlage: Waschtisch weiß mit Unterschrank weiß hochglanz,
(EG und 1. OG Breite ca. 1000 – 1200mm,
Staffelgeschoss Breite ca. 600 – 800mm), mit Ablaufgarnitur,
Waschtischeinhebelmischer, chrom,
Spiegel und Handtuchhalter, chrom

WC-Anlage: Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos, mit WC-Sitz
mit Absenkautomatik, WC-Betätigung elektronisch, UP-WC
Modul für Papier, Reservepapier und Bürstengarnitur

Duschen: Duschrinne ca. 900mm, Edelstahl, mit Fliesenmulde
Duschsystem mit AP-Thermostat, Kopfbrause und Handbrause,
chrom
EG + OG Echtglasduschabtrennung Walk In, ca. 1600x2000mm
Staffelgeschoss Echtglas-EckEinstieg ca. 1000x1000x2000mm

Heizkörper: Badheizkörper ca. 1800x600mm, weiß

Gäste WC (nur Wohnungen im EG + 1. OG)

Waschtisanlage: Waschtisch weiß mit Unterschrank weiß hochglanz, Breite 400mm, mit Ablaufgarnitur und Handtuchhalter, chrom und Waschtischeinhebelmischer, chrom

WC-Anlage: Wand-Tiefspül-WC, spülrandlos, WC-Sitz mit Absenkautomatik, WC-Betätigung elektronisch, Papierrollenhalter und Bürstengarnitur

Jede Wohnung erhält in der Küche einen Warm- und Kaltwasseranschluss einschließlich der Eckventile und Vorrichtungen für Spülenabfluss und Spülmaschine. Je Wohnung werden jeweils ein Anschluss für Waschmaschine und Trockner installiert. Auf den Terrassen im EG sowie den Balkonen im OG und Staffelgeschoss ist je eine frostsichere Außenzapfstelle.

20. Heizungsanlage

Sole-Wasser-Wärmepumpe, Auslegung nach ENEC-Nachweis, bestehend aus der rechnerisch erforderlichen Größe mit Pufferspeicher nach technischen Erfordernissen. Das Rohrleitungsnetz wird nach aktuellem Stand der Technik und Heizungsanlagenverordnung einschließlich Isolierung nach DIN ausgeführt. Alle Räume der Wohnungen werden mit Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung ausgestattet. Technisch erforderliche Mengenzähler für Heizung, Warm- und Kaltwasser werden für die einzelnen Wohnungen eingebaut. Die Heizung ist witterungsgeführt. Die Dimensionierung erfolgt nach Wärmebedarfsrechnung.

21. Luftdichtheitsprüfung

Die Überprüfung der Dichtheit erfolgt nach §6 Abs. 1 der ENEC nach Fertigstellung des Gebäudes.

22. Küchen

Die Küchen erhalten keine Kernbohrungen für die Dunstabzugshauben. Es sind Umluft-Abzugshauben zu berücksichtigen.

23. Rauchmelder

Rauchmelder werden nach den gesetzlichen Vorgaben in ausreichender Anzahl installiert (batteriebetrieben).

24. Elektroinstallation allgemein

Ausführung der gesamten Elektroinstallation ab Hausanschlusskasten des Versorgungsunternehmens einschließlich Fundamenterdung.

Schalter und Steckdosen in weißer, quadratischer Form (Gira System 55, Standard RAL 9010, oder gleichwertig).

Jede Wohnung erhält eine separate Unterverteilung mit Sicherungskasten. Plätze für die einzelnen Stromzähler der Wohnungen sind im Hausanschlussschrank.

Eine Gemeinschaftssatellitenanlage für alle Wohnungen, inkl. der erforderlichen Abgänge wird montiert und angeschlossen.

Ein Leerrohr für den evtl. Anschluss an das Glasfasernetz ist vorgesehen.

25. Elektroinstallation Wohnungen

Raum	Steckdosen	Leuchtenauslässe
Schlaf-/Wohnraum	5	2
Kochnische	7	2
Küche	9	3
Hauswirtschaftsraum	7	2
Bad	4	3
WC	2	1
Flur	1	2
Balkon/Terrasse	1	1
Keller-/Abstellraum	1	1
Fernseh- und Hörfunkempfangssysteme	Min. 4 Sat-Steckdosen mit der geforderten Empfangsqualität (dB) für die ganze Wohnung	
Türanlage	Eine Gegensprechanlage mit Video und Türöffner, bestehend aus Netzteil/Klingeltrafo, Türöffner und Türsprechstelle mit Klingeltaster	
EDV	Je Wohn-/Schlafraum 1 Stck. Datendoppeldose RJ 45 Je Wohnung ein Patchpanel 8 Ports, 1-reihig Aufputz	

Rauchmelder	Je ein Stück Rauchmelder mit 10-Jahresbatterien in den Wohn-/Schlafräumen und in den Fluren/Dielen
Rollladenschaltung	Ein Stück Jalousieschalter/Rolladenmotor
Fußbodenheizung	Je Raum der Wohnungen ein Raumthermostat mit Wechselkontakt, passend zum Schalterprogramm UP
Balkone/Terrassen	Je Terrasse/Balkon eine Außenwandleuchte (LED) und eine Steckdose Je ein Anschluss für eine bauseitig zu installierende Markise
Treppenhaus	Brennstellen mit Bewegungsmelder (LED)
Kellerräume	Je ein Stück Brennstelle als Kunststoff-Ovalleuchte (LED) und eine Steckdose Die Kellerinstallation erfolgt als Aufputz-Montage
Carport (3 Stück) / Stellplatz (3 Stück)	Je eine Wallbox, steuerbar, Hersteller OpenWB
Fahrräder	1 Stück Brennstelle als Lampenauslass 1 Stück Brennstelle als Steckdose 1 Stück Feuchtraumwannenleuchte 58 W

26. Außenanlagen

Fahrradraum	Aufbau eines abschließbaren Fahrradraums für 6 Fahrräder
Terrassentrennwand	KS-Stein, beidseitig mit Klinker gemauert, Mauerwerksabdeckungen werden aus Zink ausgeführt, Höhe bis 2,00 mtr.
Pflasterflächen	sämtl. Pflasterflächen mit Betonpflastersteinen grau Pflasterfläche ca. 2,00 x 3,00 mtr.
Bepflanzung	Gartenabgrenzung: Laubhecke Liguster 100-120 Beet mit leichter Bepflanzung (Gräser o.ä.) Zwischen Gebäude und Pflasterung
Rasearbeiten	Oberbodenauftrag und Raseneinsaat inkl. Pflegeschnitte bis zur Übergabe
Entwässerung	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss Entwässerung vor den bodentiefen Fenstern Entwässerung der Hofpflasterflächen
Bodenarbeiten	Auffüllen des Geländes mit Füll- und Oberboden Einfassung der Gebäudeaußenkante