

# **Baubeschreibung**

**„Domizil mit Baumbergeblick“**

**Havixbecker Straße 21  
48301 Nottuln**

**Errichtung eines Wohnhauses mit 8  
Eigentumswohnungen  
„KFN – Klimafreundlicher Neubau,  
Wohngebäude mit QNG Plus“**

In Nottuln, Havixbecker Straße 21, realisieren wir insgesamt 8 Eigentumswohnungen in drei Wohngeschossen mit Keller und Aufzug.

Alle Wohnungen sind barrierearm und verfügen jeweils über einen Stellplatz für Ihren 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.

Alle Wände und Decken werden mit Vlies tapeziert und in weiß gestrichen übergeben.

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

Die Mülltonnen werden seitlich vom Objekt durch einen Sichtschutz fast verdeckt.

Das Haus wird mit einer Kaskaden-Luft-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 Dachgeschoss als Mauerwerk in den statisch erforderlichen Stärken nach Vorgabe des ENEV-Nachweises. Die Außenansicht wird im EG – 1. OG mit Klinker (Fabrikat Hagemeister „Holsten“) erstellt und das Dachgeschoss mit Zink-Scharen oder ähnlichen optischen Farben und Materialien verkleidet.

Innenmauerwerk im Erd-, Ober- und Dachgeschoss 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 Stahlbetonfertigtecken nach statischen Berechnungen und Vorgaben des Schallschutznachweises über dem EG und OG.

Treppen als Stahlbetontreppen nach statischen und schallschutztechnischen Anforderungen.

## **4. Dachdeckerarbeiten**

Das Satteldach wird mit Dachpfannen eingedeckt (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).

Es werden Kunststoffenster mit Folienbeschichtung außen, innen weiß, mit 3-fach Wärmeschutzverglasung nach ENEC-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 ENEC-Nachweis.

Außenfensterbänke aus Aluminium mit Antidröhnbeschichtung und notwendigen Schiebestücken, farblich pulverbeschichtet.

## 7. Haustüranlage

Haustüranlage aus Aluminium-Element. Türfüllung (wenn aus statischen Gründen nötig) geschlossen und wärmegeklämt. Ein Seitenteil verglast mit Wärmeschutzverglasung (beidseitig VSG) laut Nachweis. Ein Seitenteil wird nicht verglast mit integrierter Briefkasten-, Klingel-, TV- und Gegensprechanlage ausgeführt. Tür mit PZ-Schloss und elektrischem Türöffner. 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 Dachgeschoss 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 Zementestrich mit erforderlicher Dämmung und Trittschalldämmung sowie Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutznachweises in allen Wohnungen.  
Auch der Keller erhält einen schwimmenden Zementestrich. Die Kellerräume, Flur und Technikraum erhalten als Oberboden Fliesen.

## **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. Alle Innenwände (außer statisch erforderlich) in den Wohnungen werden in Trockenbau ausgeführt.

## **12. Innentüren und Türfutter**

Alle Wohnungszugangstüren als Vollspantüren mit absenkbarer Bodendichtung inkl. passendem Türfutter, Türblatt Kunststoffbeschichtet, weiß (z. B. Ringo, Westag oder gleichwertig). Tür mit Dreifachverriegelung und Doppelschließung mit Sicherheitsbeschlag und Profilzylinder. Alle Wohnungszugangstüren erhalten einen einheitlichen Drücker, 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, d=30/40mm) versehen.

### **14. Balkone**

Die Balkone werden aus Stahl hergestellt und sind pulverbeschichtet (Schöck Iso-Korb nach Statik), Übergang zum Wohnraum mittels fast bodengleicher Schwelle. Die Schwellenhöhe bei Terrassen- und Balkontüren beträgt nicht mehr als 20mm. Die Mindestöffnungsbreite eines Flügels beträgt 1 mtr., Regenwassereinflüsse ins Fallrohr.

### **15. Terrassen**

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

### **16. Fliesenarbeiten**

Die Bäder und das Treppenhaus erhalten einen Bodenbelag aus Bodenfliesen im Format 80/80 Novabell Overland, inkl. der Sockelleisten und der dauerelastischen Versiegelung.

Alle Fliesen werden rechtwinkelig verlegt, Sockel aus Material der Bodenfliesen geschnitten, Sockelhöhe ca. 4-6cm.

In den Bädern werden die Wandfliesen 80/80 Novabell Overland hinter WC und Waschtisch H = ca. 1,20 mtr. und im Duschbereich deckenhoch verlegt. 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.

## 17. Oberboden

Die Räume Schlafzimmer, Gast/Büro, Wohnen/Kochen/Essen, Flur und HWR erhalten einen Vinylboden Parador Eiche ca. 6-9cm breit und ca. 50-120cm lang. Die Wandsöckel werden in Farbe weiß ausgeführt.

*Feldebegrenzungs-, 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.*

## 18. Malerarbeiten

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

Die Wand- und Deckenflächen im Treppenhaus werden wie in den Wohnungen behandelt.

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

## 19. 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
Fahrkorbtabelleau:	Edelstahl geschliffen
Sonstige Ausstattung:	Edelstahlsockelleiste, Notrufsystem

## 20. Sanitäre Installation

Die Abwasserleitungen werden heißwasserbeständig nach den Regeln der DIN 1986 ausgeführt. Die Falleleitungen bestehen aus Wavin Rohren oder gleichwertig. Die Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Kupferrohren nach DIN 1754. Der Verbrauch an Kalt- und Warmwasser wird über Zähler erfasst. Die Warmwasserbereitung mit Legionellenaufschaltung erfolgt über einen zentralen Warmwasserspeicher im Technikraum (Vaillant). Innenliegende WCs und Abstellräume der Wohnungen erhalten eine mechanische Entlüftung.

## 21. Sanitäre Einrichtungsgegenstände

### Bäder

Waschtisanlage: Waschtisch weiß , Breite ca. 600 – 800mm, mit Unterschrank weiß hochglanz, mit Ablaufgarnitur, Waschtischeinhebelmischer, chrom, Spiegel und Handtuchhalter, chrom

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

Duschen: Duschfläche gefliest mit Bodenablauf, bogengleiche Installation, barrierearm  
Duschsystem mit AP-Thermostat, Kopfbrause und Handbrause, chrom  
Echtglasduschabtrennung ESG klar, H=2000mm, mit Edelglasbeschichtung

Heizkörper: Badheizkörper ca. 1800x600mm, weiß



## **Gäste WC**

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/Balkonen ist je eine frostsichere Außenzapfstelle.

## **22. Heizungsanlage**

Luft-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 Wärmemengenzähler für Heizung, sowie Warm- und Kaltwasserzähler werden für die einzelnen Wohnungen eingebaut. Die Heizung ist witterungsgeführt. Die Dimensionierung erfolgt nach Wärmebedarfsrechnung.

## **23. Luftdichtheitsprüfung**

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

## **24. Küchen**

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

## 25. Rauchmelder

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

## 26. 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 (Keller). Eine Gemeinschaftssatellitenanlage für alle Wohnungen, inkl. der erforderlichen Abgänge wird montiert und angeschlossen.

Es wird eine PV-Anlage als Aufdachinstallation (geplant mit 15,2kW) installiert. Der erzeugte Strom steht zur Nutzung für den Allgemeinstrom zur Verfügung, die erzeugten Überschüsse werden in das Stromnetz eingespeist.

## 27. Elektroinstallation Wohnungen

Raum	Steckdosen	Leuchtenauslässe
------	------------	------------------

Schlaf-/Wohnraum	5	2
Kochnische	7	2
Küche	9	1
Hauswirtschaftsraum	4	1
Bad	3	1
WC	2	1
Flur	3	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
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
Treppenhaus	Brennstellen mit Bewegungsmelder (LED)
Kellerräume	Je ein Stück Brennstelle als Kunststoff-Ovalleuchte (LED) und eine Steckdose Die Kellerinstallation erfolgt als Aufputz-Montage
Fahrradraum	1 Stück Steckdose Lampe mit Bewegungsmelder
Parkplätze	Die technische Vorbereitung für die Installation von einer Wallbox (11kW) ist vorgesehen.

## 28. Außenanlagen

Fahrradraum	Aufbau eines abschließbaren Fahrradraums für 16 Fahrräder
Pflasterflächen	sämtl. Pflasterflächen mit Betonpflastersteinen grau
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

## 29. Fahrradgarage

Fundamente:	Punktfundamente aus Beton
Boden:	Betonsteinpflaster, grau
Tragkonstruktion:	Stahlskeletbauweise
Außenwände:	Metallplatten in Modulfeldbauweise
Dach:	Flachdachkonstruktion, Abdichtung aus Kunststoff- oder Bitumenbahnen
Tür:	Eingangstür mit einer lichten Breite von min. 1,00 m als Schiebetür