

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM II

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

TYP 520 – mit Keller

Stand: 26.02.2008

ALLGEMEIN

Bei dem Bauvorhaben in Rülzheim handelt es sich um eine Wohnanlage, die nach dem Kriterium eines Geschosswohnbaues als WEG errichtet wird. Die Versorgung mit Medien, Strom, Wasser und Wärme erfolgt zentral und wird über eine Technikzentrale in ein Leitungssystem eingespeist welches durch die Einheiten als Fernleitung durchgeführt wird. Diese Leitungen werden von der Eigentümergemeinschaft betrieben.

Bezüglich des Schallschutzes der Einheiten untereinander gelten die Werte der DIN 4109 für Wohnungen (Trennwände zwischen Wohnungen $R'w = 53$ dB) als zugesichert und vereinbart, selbst wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können.

Bei den Wohneinheiten handelt es sich um gereichte Wohnungen über mehrere Geschosse welche daher nicht die Werte nach DIN 4109 für Reihen- oder Doppelhäuser erreichen. Damit geht ein verminderter Schallschutz der Einheiten untereinander einher.

Die Wohneinheiten werden nach den Kriterien der aktuellen Energie-Einsparverordnung **EnEV 2007** gebaut. Qualitätserhöhend erreichen die Reihenwohneinheiten den **KfW 60** Standard.

Dies bedeutet, dass die Hauseinheiten gemäß EnEV § 3 einen berechneten und zulässigen Primär-Energiebedarf nicht überschreiten. Zudem unterschreiten die Häuser wegen des KfW 60 Standards Primär-Energiebedarf von $60 \text{ kWh} / \text{m}^2 \text{ Jahr}$.

In die Berechnung einbezogen werden neben den Dämmeigenschaften der Gebäudehülle auch die moderne, energiesparende Haustechnik.

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 2 -

I N H A L T V E R Z E I C H N I S

- 1. Rohbauarbeiten**
 - 1.1. Erdarbeiten
 - 1.2. Innenkanalarbeiten
 - 1.3. Kellergeschoss
 - 1.4. Erd- und Obergeschoss
 - 1.5. Dachkonstruktion
 - 1.6. Blechenerarbeiten
 - 1.7. Fassade

- 2. Innenausbau**
 - 2.1. Estricharbeiten
 - 2.2. Malerarbeiten
 - 2.3. Treppen
 - 2.4. Fenster/Rollläden
 - 2.5. Eingangstür
 - 2.5.1 Vordach
 - 2.6. Innentüren
 - 2.7. Fliesen
 - 2.8. Bodenbeläge

- 3. Technik und Ausstattung**
 - 3.1. Sanitäre Installation
 - 3.2. Heizung
 - 3.3. Elektroinstallation

- 4. Außenanlage**
- 5. Außenkanal**
- 6. Garage**
- 7. Allgemeines**

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 3 -

1 . R O H B A U A R B E I T E N

- 1.1. Erdarbeiten** Abschieben und sachgerechte Lagerung des Mutterbodens auf der Baustelle. Aushub für den Keller und seitliche Zwischenlagerung des Erdmaterials. Auffüllen des Geländes bis zur Unterkante der Terrassenbeläge.
- 1.2. Innenkanalarbeiten** Innen unter der Decke und an den Wänden des Kellergeschosses werden Kunststoffleitungen für die Schmutzwasserableitung unverkleidet, sichtbar verlegt.
- 1.3. Kellergeschoss** Fundament bzw. Fundamentplatten nach statischer Berechnung.
Kelleraußenwände aus WU - Beton in statisch erforderlicher Stärke mit zusätzlicher Isolierung aller Arbeits- und Dehnfugen gegen nicht drückendes Wasser (DIN 18195) mit Dickschichtisolierung.
- Gemeinsame Kellergeschoss-Trennwand als Kalksandstein-Mauerwerk (d = 30 cm).
- Die Wandoberflächen bleiben unbehandelt.
- Die Oberfläche des Kellerbodens wird abgezogen.
- Nicht tragende Innenwände aus beidseitig einfach beplankter Metallständerwandkonstruktion (D = 10 cm) – Typ W 111.
- Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.
- Fundamente der nach VDI-Richtlinien.
- 1.4. Erd und Ober-
geschoss** Außenwände in Kalksandstein-Mauerwerk, bzw.
Betonwandscheiben nach Statik .
- Wohnungstrennwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss als gemeinsame Trennwände in Kalksandstein-Mauerwerk (D = 30 cm).

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 4 -

Nicht tragende Innenwände als 10 cm starke massive Gipsdielelwände.

Massivdecken aus Beton; Stärke nach statischer Berechnung.

Deckenöffnungen zur Leitungsführung werden nicht verschlossen.

1.5. Dachkonstruktion

Satteldach mit 35° Dachneigung mit zimmermannsmäßig abgebundenem Dachstuhl.

Mittleinheit:

Eingangsseitig wird ein Dachflächenfenster GTL S 08 (1,14 x 1,40 m),

gartenseitig ein Dachflächenfenster GPL P 08 (0,94 x 1,40 m)

der Firma VELUX eingebaut.

Ausführung der Pfette als Beton-Fertigteil.

Die Dämmung liegt zwischen den Sparren. Die Dicke der Wärmedämmung ergibt sich aus dem Wärmeschutznachweis.

Die Dachuntersicht ist mit Gipskarton für den weiteren Ausbau vorbereitet.

Die Dachdeckung erfolgt mit Betondachsteinen, Farbe nach Farbkonzept.

1.6. Blechenerarbeiten

Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Fallrohre und Rinnen aus Titanzink.

1.7 Fassade

Aufbau als Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Hartschaumplatten mit Kunstharzputz. Stärke nach Wärmeschutznachweis. Farbgestaltung nach Festlegung durch den Architekten in Abstimmung mit den baugenehmigenden Behörden.

2 . I N N E N A U S B A U

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 5 -

2.1. Estricharbeiten

Kellergeschoss-Flur: Schwimmender Estrich im Flur, D = ca. 12 cm

Erdgeschoss: Schwimmender Estrich, D = ca. 12 cm

Obergeschoss: Schwimmender Estrich, D = ca. 12 cm

Dachgeschoss: Schwimmender Estrich, D = ca. 12 cm

2.2. Malerarbeiten

Alle Innenwandflächen des Kellerflurs, des Erdgeschosses, Obergeschosses und Dachgeschosses erhalten eine Fugen -Spachtelung durch den Maler zur Aufnahme der vorgesehenen Raufasertapete.

Die Fensterleibungen werden im Zuge der Spachtelarbeiten mit Gipskarton verkleidet.

Sämtliche Decken- und Wandoberflächen im Kellerflur, des Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss werden mit Raufaser tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

2.3. Treppen

Die Treppe vom Kellergeschoss in das Dachgeschoss wird als System - Stahl-Holz-Treppenkonstruktion ausgeführt, die Holzstufen mit Buche-Oberfläche.

2.4. Fenster/Rollläden

Weißer Kunststofffenster mit Isolierverglasung, $U_w = 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Außenfensterbänke, Form "Softline" in einbrennlackiertem Aluminium, Farbe Weiß.

Fenster Wohnen:

Eine Dreh-Kipptüre zur Gartenterrasse, Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Einflügeliges Fenster, Dreh-/Kippflügel, mit festverglastem Unterlicht. Mittig ein festverglastes Element.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Fenster Kochen:

Zweiflügeliges Element mit festverglastem Unterlicht. Ein Flügel als Dreh-Kippflügel.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 6 -

Fenster WC:

Einflügeliges Fenster, Drehflügel.

Fenster Gartenseitig OG:

Einflügelige Fenstertür, Dreh-/Kippflügel. Mittig ein festverglastes Element.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Einflügelige Fenstertür, Dreh-/Kippflügel.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben.

Absturzeländer feuerverzinkt.

Fenster Eingangsseite OG:

Zweiflügeliges Fenster, ein Flügel als Dreh-/Kippflügel.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben

Einflügeliges Fenster, Dreh-/Kippflügel.

Kunststoffrollladen, handkurbelbetrieben

Dachflächenfenster siehe Punkt 1.5 Dachkonstruktion

Dachflächenfenster erhalten keine Rollläden.

Innenfensterbänke als Werksteinbänke nach Mustervorlage.

Aufteilung und Maße der Fenster erfolgen nach Werkplan.

Die Küche, und das Bad erhalten keine Innenfensterbank.

2.5. Eingangstür

Eingangstür mit Dreifachverriegelung als Kunststoffelement.

Profilzylinderschloss mit 3 Stück Schlüsseln. Türstoßgriff aus Kunststoff.

Briefkasten, Außenleuchte und Hausnummer gehören nicht zum

Lieferumfang.

2.5.1 Vordach

Vordach als Stahl-Glaskonstruktion. Zwischen Dach und Hauswand erfolgt keine Abdichtung. Das Vordach entwässert frei ohne Rinne.

2.6. Innentüren

Holztüren nach Planung. Türblätter mit Oberfläche in Buchedekor, sturzhoch.

Kellergeschoss: 1 x

88,5/201 cm*

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 7 -

Erdgeschoss:	2 x	76,0/201 cm*
Obergeschoss:	2 x	88,5/201 cm*
	1 x	76,0/201 cm*
Dachgeschoss:	1 x	88,5/201 cm*

* jeweils Rohbaumaße.

2.7. Fliesen

Bad Obergeschoss:

Wandfliesen als 20 x 25 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Steuler, Typ LULU. Das Badezimmer wird türhoch gefliest. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die 20 x 20 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma IGA, Typ Canakale.

WC Erdgeschoss:

Wandfliesen hinter den Sanitärobjecten als 20 x 25 cm Fliese in der Preisgruppe der Firma Steuler, Typ LULU. Die restlichen Wandflächen erhalten eine Raufasertapete mit Dispersionsanstrich. Dazu passend die 20 x 20 cm Bodenfliese in der Preisgruppe der Firma IGA, Typ Canakale.

Küche und Diele EG:

Bodenfliesen in der Preisgruppe der Firma IGA, Typ Canakale, Sockelleiste als Hartkern-Leiste.

Fliesenspiegel in der Küche über Arbeitsplatte als 15 x 15 cm weiße Fliese in der Preisgruppe der Firma AWS, Typ weiß uni, ca. 4 m².

2.8 Bodenbeläge

Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer sowie das gesamte Dachgeschoss erhalten einen Veloursteppichboden in der Preisgruppe der Firma ITC, Typ Aragon mit dazu passendem Teppichsockel.

3 . T E C H N I K U N D A U S S T A T T U N G

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 8 -

3.0 Allgemeines

Die Gruppe der Wohneinheiten wird zentral mit Medien versorgt. Die Zentrale besteht aus einer Raumzelle, in die die Versorgungsanschlüsse der örtlichen Stadtwerke eingeführt werden.

In dieser Raumzelle befinden sich:

Die Stromzähler für alle Wohneinheiten

Die Übergabestation Telefon.

Die Frischwasserversorgung

Von dort erfolgt die Versorgung der Einheiten als Reiheninstallation unter der Decke des Kellergeschosses als unverkleidetes Leitungspaket für alle Einheiten. Die Leitungsführung aller angrenzenden Einheiten erfolgt sichtbar unter der Decke von Außenwand zu Außenwand im Kellergeschoss der Einheiten.

3.1 Sanitäre Installation

Alle sanitären Gegenstände in weiß, Objekte gemäß Bemusterung.

Die Rohrleitungen für Kalt- und Warmwasser werden in Edelstahlrohren und in Kunststoffrohren ausgeführt.

Wasseraufbereitungsanlagen sind nicht enthalten.

WC im Erdgeschoss:

- Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel
- Handwaschbecken mit Einhebel-Standventil für Warm- und Kaltwasser

Bad Obergeschoss:

- Wandhängendes WC als Tiefspüler mit Spülkasten, Kunststoffsitz mit Deckel.
- 1 Handwaschbecken aus Kristallporzellan mit Einhebelstandventil für Warm- und Kaltwasser.
- Emaillierte Stahlblechwanne (170/75) in Poresta-Wannenkörper mit Einhebel-Wannenfüll- und Brausebatterie mit Brauseschlauch aus Metaflex, 1,25 m lang, inkl. Handbrause und Ab- und Überlaufgarnitur mit Excenter.

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 9 -

- Waschmaschinenanschluss mit Abfluss im Keller

Ausstattungen wie Papierrollenhalter, Handtuchhalterung, Spiegel, Wannengriff etc. werden bauherrenseitig geliefert und angebracht.

Küche:

- Eckventil für Kalt- und Warmwasser.
- Abfluss für Spüle.

Außenbereich:

- Gartenseitig ein Zapfhahn im Bereich der Terrasse mit Entleerungsmöglichkeit für die Frosttage.

3.2. Heizung

Die Wärmeversorgung der Einheiten wird aus dem Nahwärmenetz sichergestellt.

Als Unterstützung der **Brauchwassererwärmung** wird eine dimensionierte **Solaranlage** gemäß Baueingabeplanung installiert.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Kompaktheizkörper - Standorte gemäß Planunterlagen.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher, der durch die Heizungsanlage gespeist wird.

Die Räume HWR und die Küche erhalten keine Heizkörper.

3.3. Elektroinstallation

Zählerschrank im zentralen Hausanschlussraum der Hausgruppe.

Verlegung der Leitungen in den Wohnräumen unter Putz. Schalter und Steckdosen nach Mustervorlage.

Jedes Haus erhält einen Unterverteiler mit den entsprechenden Sicherungen.

Schalter und Steckdosen im reinweißen Flächenschalterprogramm in der

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 - 10

KfW 60

Typ 520 - mit Keller

- 10 -

Preisgruppe der Firma Jung, AS 500.

Kellergeschoss:

2 Deckenleuchten im Keller

2 Steckdosen, davon 1 x für die Waschmaschine

1 Schalter für Treppenhaus-Beleuchtung mit Deckenleuchte im KG-Flur

Erdgeschoss:

Eingang:

1 Klingeltaster

1 Anschluss für Außenleuchte mit Schalter "Ein/Aus" im Windfang

Diele / Treppenhaus:

1 Wechselschaltung für Diele/Flur

1 Schaltung Treppenhaus

1 Anschluss Deckenleuchte Diele

1 Klingelanschluss

1 Steckdose

Küche:

1 Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter

1 Herdanschluss

1 Steckdose für Dunstabzug

1 Anschluss Spülmaschine

1 Anschluss Kühlschrank

1 Doppelsteckdose

Gäste-WC:

1 Anschluss für Wandbrennstelle mit Ausschalter

1 Steckdose unter Ausschalter

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 - 10

KfW 60

Typ 520 - mit Keller

- 11 -

Essbereich:

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose

Wohnraum:

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter
- 1 Antennenanschluss für TV
- 1 Doppelsteckdose Fernsehen/Radio
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Leerrohr für Telefonanschluss

Terrasse:

- 1 Außensteckdose mit Ausschalter innen

Obergeschoss:

Flur:

- 1 Anschluss für Deckenleuchte Flur
- 1 Taster für die Treppenhausbeleuchtung

Kinderzimmer: :

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter
- 3 Steckdosen
- 1 Leerrohr für bauseitigen Anschluss von Telefon/TV.

Eltern-Schlafzimmer:

- 1 Anschluss für Deckenleuchte mit Ausschalter
- 2 Steckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Leerrohr für bauseitigen Anschluss von Telefon/TV.

Bad:

- 1 Anschluss für Wandleuchte und Deckenleuchte mit Ausschalter
- 1 Doppelsteckdose beim Spiegel

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 12 -

Dachgeschoss:

2 Anschlüsse für Deckenleuchten und Ausschalter

3 Steckdosen

1 Leerrohr für bauherrenseitigen Anschluss für Telefon und TV

Leuchtmittel und Leuchtkörper gehören nicht zum Lieferumfang.

Antennenanlage:

Leerrohrsystem für kundenseitige Satellitenanlage mit Verkabelung und Anschluss im Wohnzimmer. Die Anlage mit Mast, Außeneinheit und Receiver gehören nicht zum Lieferumfang.

4. Außenanlage

Herstellen des Terrassenbelags ca. 6 m² mit Unterbau mit grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus Typ Kiesbeton grau.

Hauszugang 1m breit in grauen, glatten Betonplatten 50 x 50 cm in der Preisgruppe der Firma Kronimus, Typ Kiesbeton grau. Anzahl der Blockstufen in Strukturbeton nach örtlicher Gegebenheit.

Traufplatten als Spritzschutz. Im Bereich der Terrassenplatten und der Zugangstreppe wird kein Spritzschutz ausgeführt.

Im Außenbereich befindliche Pflasterflächen der allgemeinen Zuwege werden als Betonpflaster Format 20 x 10 cm in der Preisgruppe des Kronimus Rechteckpflaster hergestellt. Zur Anpassung an die örtliche Gegebenheit und zur Überwindung von Höhendifferenzen kann die Verlegung des Pflasters mit Gefälle oder der Einbau von Blockstufen in Strukturbeton erforderlich werden.

Die Oberfläche der Pflanzfläche wird den Geländeverhältnissen angepasst

Wir übergeben Ihnen die Pflanzfläche nach einem Auftrag von Mutterboden in einer Stärke von ca. 15 - 20 cm.

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 13 -

Eine Bepflanzung gehört nicht zum Leistungsumfang. Die Gestaltung der Außenanlage wird von Ihnen in Eigenregie vorgenommen, wobei eventuell vorhandenen Auflagen aus einem Bebauungsplans oder einem Grünplan einzuhalten sind.

5. Außenkanal

Anschluss der Regenwasser- und Schmutzwasserabläufe an die Anschlussstutzen des örtlichen Kanalnetzes einschl. der erforderlichen Kontrollschächte.

Die Entwässerung erfolgt über gemeinsame Rohrleitungen im Erdreich.

6. Garage/Stellplatz

SONDERAUSSTATTUNG

Die Garage wird als Systemgarage ausgeführt.

Im Sonderwunsch - Leistungsumfang enthalten sind:

Die Foundation der Garage nach Statik,

Liefern und Aufstellen der Systemgarage, System DYCKERHOFF + WIDMANN oder gleichwertig,

Anschluss der Garage an die vorhandene Kanalisation.

Die Torkonstruktion, Farbe Weiß, ist als dreifachverriegeltes, profiliertes Stahlblechtor vorgesehen. Der Schließzylinder ist gleichschließend mit dem Schließzylinder der Haustür.

Stellplätze werden mit Rasenfugenpflaster der Firma Kronimus, Typ Gittersteine bzw. nach Mustervorlage hergestellt.

7. Allgemeines

Die in den Plänen eingezeichneten Möbel und Ausstattungen dienen lediglich der besseren Erläuterung einer möglichen Raumaufteilung und gehören nicht zum Lieferumfang.

Änderungen aufgrund technischer Erfordernisse, einer Weiterentwicklung o. ä. sowie aufgrund behördlicher Auflagen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

EIGENHEIMANLAGE RÜLZHEIM

BAUBESCHREIBUNG

Einheit 7 – 10

KfW 60

Typ 520 – mit Keller

- 14 -

Bezüglich des Schallschutzes der Einheiten untereinander gelten die Werte der DIN 4109 für Wohnungen (Trennwände zwischen Wohnungen $R'w = 53$ dB) als zugesichert und vereinbart, selbst wenn aus der Konstruktion höhere Werte abgeleitet werden können.

Bei den Wohneinheiten handelt es sich um gereichte Wohnungen über mehrere Geschosse welche daher nicht die Werte nach DIN 4109 für Reihen- oder Doppelhäuser erreichen.

Trotz des architektonischen häuslichen Erscheinungsbildes handelt es sich bei den Einheiten um Wohnungen, die speziell bezüglich des Schallschutzes nach den Kriterien des Wohnungsbaus errichtet werden.

Die Gewährleistung beträgt fünf Jahre nach BGB. Für eingebaute Geräte, Schalt- und Sicherungselemente sowie alle beweglichen Teile beträgt die Gewährleistung zwei Jahre, für die Brennwärmtherme zwei Jahre.

Für die Heizungsanlage muss zur Sicherung der Gewährleistung ein Wartungsvertrag ab Abnahme der Wohneinheit mit dem Installateur abgeschlossen werden.

Durch die Reiheninstallation für Sanitär / Elektro und Heizung unter der Decke des Kellergeschosses als unverkleidetes Leitungspaket werden Leitungen und Medien der übrigen Einheiten durch den Keller geführt.

Die Wohnungen werden nach einer ordentlichen Grundreinigung übergeben.

Der Einsatz gleichwertiger Fabrikate für einzelne Positionen entsprechend der Baubeschreibung wird ausdrücklich vorbehalten.