

# Baubeschreibung:

10.08.2022

## BV: Wohnen 60plus in Konz-Köen, Gebäude A

### Architektenleistungen, Statik, Gutachten:

Sämtliche nachfolgenden Leistungen sind Bestandteil der Baubeschreibung und sind in vollem Umfang enthalten. Alle erforderlichen Gutachten wie Boden, Verkehr, Schall und Ökologie sind ebenfalls Bestandteil. Eine Wärmebedarfsberechnung gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) wurde vom Fachbüro Th. Reinert erstellt. Der Energienachweis nach dem Standard KFW-40 wird erbracht.

### Tiefbau:

- Herstellen der Vor- und Entsorgungsleitungen
- Erschließung des kompletten Baugebietes
- Herstellen der Wege und Fahrfläche
- Anschlüsse an das vorhandene Leistungs- und Kanalnetz
- Herstellen sämtlicher Hausanschlüsse
- Erstellen des Straßenbelages nach Plänen des Ingenieurbüros mit Endstufenausbau
- Herstellen der Parkplätze aus versickerungsfähigem Betonsteinpflaster
- Herstellen der Gehwegflächen aus Rechteckpflaster
- Straßenbelag aus Asphalt Trag- und Deckschicht (14-4 cm)

### Erd-, Maurer- und Betonarbeiten:

Hier wird die Baustelleneinrichtung während der gesamten Bauzeit vorgehalten, jedoch solange wie es im Einzelnen erforderlich ist.

Hierzu gehören:

- Aushub- und Ausschachtarbeiten
- Verfüllen von Arbeitsraum
- An- und Abtransport von Bodenmassen falls erforderlich
- Herstellen aller Hausanschlüsse wie Kanal, Wasser, Strom, Telekommunikation, Internet, Heizung, Regenwasser/Oberflächenentwässerung
- Sämtlich erforderlichen Geräte, Baustellenabsicherung, Strom/Wasser, WC – Anlage
- Herstellen von Streifenfundamenten mit umlaufenden Fundamenten inkl. Schalarbeiten
- Filterschicht aus Schotter 16/48
- Einschalen der Bodenplatte, Verlegen PE – Folie unter der Bodenplatte
- Verlegung der Armierung nach Bewehrungsplänen des Statikers
- Bodenplatte aus WU-Beton C25/30, 30 cm stark

- Herstellen einer Aufzugsunterfahrt von 1,10 m Tiefe, L/B 1,60 x 1,75 m  
Herstellen der tragenden Außen- und Innenwände bis 3,00 m, Wandstärke 24 cm, Druckfestigkeit 20 N/ mm<sup>2</sup>, KS-XL PE Planblock, Format 998 x 498 mm einschließlich aller Zuschnitte und Ausbildungen.  
Die entsprechende Schallanforderung der tragenden Innenwände ist zu beachten.
- Sämtliche Geschossdecken sind 30 cm stark, einschließlich der erforderlichen Bewehrung laut Statik.

Die Balkone werden 2,00 x 4,00 m als Betonfertigteil mit Aufkantung, außen und Unterseitig in Sichtbeton hergestellt. Im Betonfertigteil ist ein Gefälle von 2% zu einem Eckpunkt vorgesehen. Die Geschosstreppen werden aus Betonfertigteilen 2-läufig mit einem Zwischenpodest hergestellt. Die Unteransicht und die Stirnseiten werden im Sichtbeton ausgeführt. Diese werden auf Auflagekonsolen schallentkoppelt hergestellt. Das Brüstungsmauerwerk im Bereich der Terrassen im Staffelgeschoss werden aus KS – Mauerwerk 17,5 cm stark hergestellt. Oberseitige U – Schalen als Ringanker sowie U – Schalen als senkrechte Aussteifung. Herstellen der Attika – Aufkantung aus KS – Mauerwerk 17,5 cm stark.

#### **Abdichtung EG:**

Horizontale Abdichtung der gesamten Bodenplatte aus einer Bitumenschweißbahn G-200 S4, 1-lagig inkl. Voranstrich. Unter der ersten Mauerwerksschicht ist die Bitumenbahn ebenfalls vollflächig zu verkleben, und das so breit, dass der Anschluss an die restliche Bodenisolierung weit genug überlappen kann. Die vertikale Abdichtung wird 50 cm ab OK Bodenplatte am Fundament runtergeführt und ebenfalls dort vollflächig verklebt einschließlich Voranstrich. Umlaufende Randabstellung ca. 55 cm tief aus Polystyrol Hartschaumplatten.

Herstellen einer umlaufenden Ringdrainage sowie einer Sickerpackung aus Kies 40 cm hoch, 60 cm breit, Kornstärke 16-32. Abdeckung des vorgenannten Kiesbettes mit einem Straßenbauvlies 200 g / m<sup>2</sup>.

Nach Fertigstellung der Drainage ist der Arbeitsraum wieder zu verfüllen und zu verdichten.

#### **Abdichtung Decke/ Flachdach / Staffelgeschoss:**

Dampfsperre mit Alu – Einlage vollverschweißt einschließlich Voranstrich, Gefälledämmung WLG 035, Abdichtung nach DIN. Die umlaufende Attika wird ebenfalls abgedichtet. Die Abdeckung erfolgt aus einem Aluminium Abdeckprofil eingefärbt in grau oder anthrazit mit entsprechendem Abstand nach innen und außen, mit beidseitigen Wassernasen, Gefälle nach innen. Die Überläufe der Dachterrassen werden in der erforderlichen Anzahl in die dafür vorgesehenen Fallrohre geführt. Ausreichende Notüberläufe sind entsprechend auszuführen.

### Fenster/ Eingangstüren/Rollläden:

- Kunststofffenster innen weiß, außen anthrazit
- Dreifachverglasung (K-Wert: 0,86) mit Dreh-Kipp Beschlägen
- Elektrische Rollläden aus Kunststoff mit Einzelschaltung
- In den Penthouse - Wohnungen im Wohnbereich Raffstore aus Alu anstatt Rollläden, ebenfalls elektrisch
- Eingangstüren 1,20 m breit aus Aluminium, 5-fach Verriegelung, elektrischer Türöffner mit Gegensprechanlage, bei den Penthouse Wohnungen mit Kamera,
- Außenfensterbänke in Alu, Farbe wie Fensterrahmen
- Innenfensterbänke aus Granit 2 cm stark

### Estrich/ Dämmarbeiten:

Zement oder Fliessestrich 60mm stark, Wärmedämmung EG = 130 mm, Wärmedämmung Obergeschoss = 80 mm. Trittschalldämmung 30 mm.

### Boden/Wand/ Treppenbeläge/ Decken:

Sämtliche Böden der Gemeinschaftsflächen, der Flure sowie der Wohnungen werden mit hochwertigem Vinyl vollflächig verklebt inkl. der erforderlichen Sockelleisten. ( in fertiger Arbeit 55,00 €/m<sup>2</sup> ). Die Bodenbeläge der Eingangsbereiche sowie der Treppenhäuser werden gefliest. Die Bodenbeläge der Bäder ebenfalls aus Fliesen, die Wandbeläge der Bäder werden teils gefliest, teils Malervlies mit Anstrich in weiß. ( Wand u. Bodenfliesen fertig verlegt 80 €/m<sup>2</sup> ) Sämtliche übrigen Wandbeläge aus Malervlies zweimal weiß gestrichen. Die Decken und Stöße gespachtelt, geschliffen und mit Malervlies verklebt und zweimal weiß gestrichen.

### Innen/Außenputz:

- Innenputz aus Gips und Gips-Karton , einmal geschliffen, malerfertig
- Außenputz 20 cm Voll - Wärmeschutz laut Berechnung des Energieberaters, aus Styropor, vollflächig mit Gewebe überzogen
- Eingefärbter Scheibenputz 3 mm Korn mit Egalisierungsanstrich
- Grundfarbe weiß, evtl. bei Mauer Vor- oder Rücksprünge oder Staffelgeschoss farblich abgesetzt

### Aufzug:

Fabrikat Schindler , Kabinenmaß 110 x 140 cm, Rollstuhlgerichtet über alle Geschosse.

### Türen:

- Wohnungseingangstür in Holzoptik, Schallschutz 37 Db, Rohbaumaß 1,01 m, 3-fach Verriegelung
- Wohnungsinnentüren in weiß
- Türen in den Gemeinschaftsräumen aus Glas oder Holz
- Griff Garnituren aus Edelstahl mit Zylinderschloss ( Schließanlage )

### Inneneinrichtung:

Jede Wohnung im EG, 1. OG, 2. OG sowie der Gemeinschaftsraum im EG erhalten eine Einbauküche mit folgenden Geräten:

- Kühl- und Gefrierkombination
- E – Herd mit Cerankochfeld und Backofen
- Dunstabzugshaube mit Kohleaktivfilter (Umluft)
- Spülmaschine, Spüle
- Unter- und Oberschränke

Der Gemeinschaftsraum wird mit Tischen und Stühlen ausgestattet. Ein Regal für Gesellschaftsspiele und Bücher wird angebracht. Die Küche wird mit Besteck, Gläsern und einem Kaffeeset ausgestattet. In Gebäude A wird ein Hausmeisterbüro eingerichtet, dieses wird nach Fertigstellung von Gebäude D aufgelöst, weil in Gebäude D dann das Zentrale Hausmeisterbüro für die gesamte Wohnanlage eingerichtet wird. Im Gebäude A wird jeweils ein Behinderten - WC neben dem Gemeinschaftsraum eingerichtet.

### Außenanlagen:

Die Hauptzufahrtstraße mit der Querverbindung zu den Häusern F,G,H und Stellplätzen zu C,wird in einer Breite von ca. 6,25 m bzw. 5,50 m hergestellt und asphaltiert. Sämtliche Stellplätze werden mit einem wasserdurchlässigen Pflaster hergestellt, Farbe anthrazit. Sämtliche Gehwege werden mit einem Rechteckpflaster 10 x 20 oder 15 x 30 cm verlegt, Farbe grau oder anthrazit. Sämtliche Hauseingänge sowie die Terrassenbeläge im EG werden mit einem Rechteckpflaster 20 x 30 oder 20 x 40 cm verlegt, Farbe Grau meliert.

Es werden 3 zentrale Müllstationen für 1100 l ART-Container sowohl für Restmüll und Altpapier errichtet. Diese bekommen eine geschlossene, luftdurchlässige Einhausung mit Dach aus Holzständer Bauweise farblich den Gebäuden angepasst.

### Heizung/ Wasser:

Es wird eine zentrale Pellets Heizanlage der Firma Hargassner außerhalb der Gebäude installiert. Diese versorgt alle Gebäude mit heißem Wasser bis in die Pufferspeicher in jedem einzelnen Gebäude. Von dort wird die Fußbodenheizung sowie das Trinkwasser in die Wohnungen verteilt. In jeder Wohnung befindet sich eine Verteilerstation. Von dort werden die einzelnen Heizkreise versorgt. Das warme Wasser wird in dieser Station über einen Wärmetauscher auf die benötigte Temperatur erhitzt. (Legionellen frei ab 60°)

In den vorgenannten Wohnraumstationen wird die Kaltwasseruhr sowie der Wärmemengenzähler installiert.

### Elektro:

- Ausreichend Schalter und Steckdosen, ( mind. 3 Steckdosen/Zimmer ) Farbe weiss.
- 1 Außenlampe, 1 Außensteckdose, Anschlüsse für Waschmaschinen, Trockner, E-Herd, Antenne, Telefon, Türsprechanlage, Notruf System, Schalter für elektrische Rollläden, Lichtschalter, Raumthermostate, Rauchmelder.

Bei der Küchenzeile sind in ausreichender Zahl Steckdosen vorhanden, mindestens 6 Stück.

Bei der Küchenzeile wird ebenfalls ein Starkstromanschluss installiert.

In jedem Raum befindet sich eine Deckendurchführung für eine Lampe.

Im Bereich der Türöffnung zum Balkon wird ein Stromkabel mit dem dazu gehörenden Schalter verlegt, damit später eine elektrische Markise montiert werden kann. Diese ist nicht in der Ausführung enthalten.

Auf dem Flachdach ist eine SAT-Anlage montiert.

### Badausstattung:

- Duschbereich ebenerdig mit Bodenablauf
- Einhebelmischer mit Brausestange und Handbrause
- Duschvorhang mit Haltestangen 100 x 100 cm, HEWI
- Wandhängendes WC, Tiefspüler mit WC Sitz, Marke V&B
- Waschbecken 60 cm mit Einhebelmischer mit Vorwandinstallation
- Spiegel rechteck, 50 x 70 cm, Spiegelbeleuchtung
- Handtuchhalter, Papierhalter, WC - Bürste hängend
- Zusätzliche Handtuchhalter für Badetuch
- Ablage evtl. durch Vorwandinstallation

Preisliste bis 3.000,00 € inkl. Montage und MwSt.

Bei den innenliegenden Bädern ist eine Raumentlüftung gekoppelt mit dem Lichtschalter vorhanden.

### **Ruhezone:**

Es entsteht eine im Gemeinschaftseigentum stehende Ruhezone, diese ist von allen Eigentümern/ Bewohner des Wohnparks gleichermaßen zu nutzen.

Hierauf entsteht:

- Boulebahn, Grillplatz, Mühle/Dame- Spiel, Schachbrett, Tischtennis, Ruhebänke,

### **Außenanlagen:**

Die Außenanlagen werden entsprechen der Planung des Büro Fischer aus Trier hergestellt.

Diese beinhaltet die vorgesehenen Sträucher und Bäume.

Die Rasenflächen werden ebenfalls barrierefrei zu den Gehwegen hergestellt.

### **Gewährleistung:**

Nach BGB 5 Jahre, ab Mängelfreier Abnahme durch den Erwerber.

Setzung - und Schwundrisse, welche bauphysikalischer Herkunft sind, werden von der Gewährleistung ausgeschlossen. Silikonfugen sind Unterhaltungsfugen und werden deshalb bei Ablösung an der Flanke aus der Gewährleistung ausgeschlossen.