

Bau- und Leistungsbeschreibung

Stand 01-2025

Bauvorhaben Talstrasse 27-29, Erndtebrück

Neubau von 28 barrierefreien Seniorenwohnungen inkl. Außenanlagen

Vorbemerkungen:

Die nachfolgende Baubeschreibung behandelt das zu erstellende o.g. Wohngebäude inkl. Außenanlagen. Die Errichtung erfolgt barrierefrei gem. DIN 18040, Teil II. Weiterhin wird das Haus energiesparend als Netto-Null-Energie-Haus BEG Effizienzhaus 55 errichtet. Alle nachstehenden Leistungen werden nach dem Stand der Technik und den entsprechenden DIN Vorschriften ausgeführt.

Erschließung:

Das Gebäude wird an das öffentliche Versorgungsnetz für Strom, Wasser, Telefon und Breitbandkabel angeschlossen. Die Gebäude-Grundstücksentwässerung wird an das bestehende öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Erdarbeiten:

Bodenaushub profilgerecht lösen und abfahren, bzw. verwendbare und geeignete Mengen zum Einbau auf dem Grundstück vorhalten. Überschüssige Massen werden Eigentum des Auftragnehmers. Anfüllungen, Auffüllungen und Verfüllungen mit geeignetem Material, Filterschicht unter Sohle und sonstige Materialvorgaben nach Bodengutachten und Ausführungsplanung.

Erforderliche Abnahmen der Gründungssohle, Nachweise wie Lastplattendruckversuche, Verfüllungen, Abtreppungen, etc. sind in Anwesenheit der Fachingenieure und Bauleitung durchzuführen und zu protokollieren.

Drainage:

Erforderliche Drainage gem. Bodengutachten bzw. Ausführungsplanung.

Entwässerungskanalarbeiten:

Gebäude

Die Entwässerungsarbeiten beinhalten grundsätzlich alle Leitungen unterhalb der Sohle. Regen- und Schmutzwasserleitungen im Gebäude im Erdreich verlegt aus PVC-Rohren, entsprechend der Planung und Auflagen aus Baugenehmigung, und Gutachten. Für die Entwässerungsleitungen ist eine Dichtheitsprüfung durchzuführen. Die Kosten hierfür trägt der AN. Die Protokolle sind dem AG nach Fertigstellung zu übergeben.

Außenbereich

Die Schmutzwasseranschlussleitungen sind auf dem Grundstück bis zum Rev.-Schacht zu führen. Alle Regen- und Schmutzwasserleitungen werden aus PVC-Rohren entsprechend der Planung hergestellt. Schächte aus Betonfertigteilen oder Kunststoff.

Tragende Konstruktion:

Sauberkeitsschicht Unterbau nach Bodengutachten und Ausführungsplanung, WU-Fundamentplatte, bewehrte Streifenfundamente, entsprechend der Ausführungsplanungen. Sohlplatten/ Fundamente und Kellerwände erhalten z.T. eine Wärmedämmung mittels Perimeterdämmung entsprechend der Ausführungsplanung.

Massiv-Mauerwerk aus KS PE Elementen, mit Iso-Kimmsteinen gem. Ausführungsplanung, Stahlbetondecken (vorzugsweise Filigrandecken und Aufbeton), nach statischer Berechnung und den einschlägigen DIN-Vorschriften.

Abdichtungsarbeiten:

Die Sohlplatte erhält eine durchgehende Abklebung mit einer Lage Bitumenschweißbahn. Alle Massivwände erhalten eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Die erste Lage auf der Sohle besteht aus einer Schweißbahn, die seitlich mind. 10 cm übersteht.

Nichttragende Innenwände:

Gipskarton-Ständerwerkskonstruktionen, doppelt beplankt, System Knauf oder gleichwertig. Bei Nassräumen vordere (= 2. Lage) Beplankung aus imprägnierten Platten. Im Küchenbereich werden ca. 30 cm hohe OSB Plattenstreifen (je nach Erfordernis) zur Befestigung von Hängeschränken angebracht.

Loggien / Dachterrassen:

Als Beton-Fertig-/Halbfertigteile, Sichtseiten fertig glatt, mit Aufkantung zur Aufnahme des Plattenbelages und Befestigung der Geländerkonstruktionen, vom Baukörper thermisch getrennt. Oberfläche der Rohkonstruktion mit Gefälleausbildung zum Einlauf-Entwässerungspunkt. Bodeneinlauf als Einbauteil zur freien Entwässerung und Anschluss an die Falleitung. System LORO. Abdichtung nach DIN und Flachdachrichtlinien, auf der Gesamtfläche mittels zugelassener Abdichtung, die Dachterrassen erhalten einen Warmdachaufbau mit Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis, Bautenschutzmatte, Betonplattenbelag auf Stelzlager. Türschwellen barrierefrei nach DIN 18040 Teil II.

Dacheindeckung und Klempnerarbeiten:

Flachdach- und Pultdachflächen: Warmdachaufbau mit Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis, Abdichtung nach DIN und Flachdachrichtlinien, auf der Gesamtfläche mittels zugelassener Abdichtung.

Fassade/Außenputz:

Die Fassadenkonstruktion besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit mineralischem Oberputz oder Silikonputz.

Farbgestaltung gem. Farbwurf des Grundstückseigentümers. **Vor Ausführung sind Musterflächen anzulegen. Mit der farblichen Gestaltung der Fassade darf erst nach schriftlicher Freigabe durch den Grundstückseigentümer weitergemacht werden. Eine vorwiegend „weiße“ Fassade wird vom Grundstückseigentümer definitiv nicht gewünscht.**

Flächen, die im Spritzwasserbereich liegen, erhalten eine Perimeterdämmung und zusätzliche Feuchtigkeitisolierung.

Das gesamte WDVS ist gem. DIN und den Verarbeitungsrichtlinien der Hersteller auszuführen. Es ist durchgängig ein Herstellersystem zu verwenden. Qualitätsvorgabe: Sto System oder glw. Dämmstoff und Stärken entsprechend dem Wärmeschutznachweis und der Ausführungsplanung. Für die Detailausbildung sind die Ausführungspläne, sowie die Herstellerrichtlinien der Fa. Sto maßgebend. Dämmstoff und Stärken entsprechend dem Wärmeschutznachweis und der Ausführungsplanung. Die Auflagen aus dem Brandschutzgutachten und dem Wärmeschutznachweis sind für den Auftragnehmer bindend.

Innenputz:

Alle gemauerten Wände vom Erdgeschoß bis Dachgeschoss der Wohnungen, sowie Flure und Treppenhaus erhalten einen einlagigen Gipsputz. Oberflächenqualität Q3. Die Wände werden später tapeziert und gestrichen.

Estrich:

Alle Wohnräume und Flure z.T. Treppenhäuser erhalten einen schwimmenden Estrich, einschließlich einer Trittschall-/ Wärmedämmung gem. DIN. Wohnungen Ausbildung als Heizestrich. Die Kellerräume erhalten einen Zementestrich. Stärken siehe Ausführungsplanung und Wärmeschutznachweis.

Oberfläche für die Verlegung von Teppichbodenbelägen, PVC, Laminat bzw. keramische Beläge im Dünnbettmörtel geklebt ausgebildet. Aufbauhöhe entsprechend der Ausführungsplanung.

Auf die Einhaltung der DIN 4109 ist besonders zu achten. Für den Luft- und Trittschallschutz werden mindestens die Werte für den erhöhten Schallschutz gemäß DIN 4109, Beiblatt 2, Tabelle 1, Spalten d und e, und VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahre 1994, Schallschutzstufe III, gefordert. Die Einhaltung der geforderten Werte ist auf Anforderung des Auftraggebers durch Gutachten eines amtlich anerkannten Instituts nachzuweisen.

Oberbodenbelag:

Die Flure/Treppenhaus erhalten in Teilbereichen einen PVC-Belag, 2,5mm, mit Schaumrücken, Bahnenware, Fugen verschweißt. Farbton nach Wahl und Mustervorlage. Fussleisten aus Holz in weiß, hergestellt.

Natursteinarbeiten:

Treppenhaus:

Stahlbetonkonstruktion, Fertigteile-Läufe, Podeste z.T. und Stufen mit Natursteinplatten (Granit) belegt. Farbton/Oberfläche nach Bemusterung und Freigabe durch den Bauherrn. Tritt- und Setzstufen, Wandsockelleisten, Rand- und Antrittsplatten, gem. Detailvorgabe, dauerelastische Verfugung, Schallschutz nach DIN. Im Eingangsbereich ist eine Fußmatte von ca. 1,00x1,00m, Fabrikat: Emco oder glw., mit Alu-Rahmen, oberflächenbündig in den Bodenbelag einzuarbeiten.

Fliesenarbeiten:

Bodenfliesen:

Bad / WC's:

Keramische Steinzeugfliesen, weiß / hellgrau, Format 60/30 cm, Verfugung Standard grau, Qualitätsvorgabe: Agrob Buchtal, System Plural plus 2, trittsicher R9, bodengleiche Duschen Format 10/10 cm, R10/B. Der Boden in den Bädern/Duschen erhält eine Abdichtung gem. DIN 18040 Teil II.

Wandfliesen:

Bad / WC:

Keramische Steingutfliesen deutsches Markenfabrikat, weiß / hellgrau, Format 60/30 cm, Verfugung hellgrau, Preis incl. Materialpreis incl. MwSt. 25 €/m² in Höhe der Bekleidung raumhoch. Einbau einer farbigen Bordüre. Der Wandfliesenuntergrund im Duschbereich und Wannbereich erhält eine Abdichtung mit Flüssigfolie, einschl. der Rohrdurchführungen gem. Herstellervorschrift.

Aluminiumelemente Haustüranlage:

Alukonstruktion pulverbeschichtet, wärmegeämmt gem. Wärmeschutznachweis, Farbton weiß, Haustürbeschlag mit Zylindersicherheitsschloss und Isolierverglasung VSG, Türöffner und Klingel/Sprechanlage (beleuchtet), Elektrohydraulischer Drehtürantrieb (Deutsches Markenfabrikat) Qualitätsvorgabe Dorma, Edelstahlstoßgriff-Stange außen, innen Edelstahlrücken, E-Öffner. Der Drehtürantrieb wird von Innen und Außen mit Taster bedient.

Zwischentüren Treppenhäuser/Flure:

Ausführung wie vor, jedoch ohne Anspruch an Wärmeschutz, beidseitig Edelstahlrücken, mit Brandschutzanforderung und Feststellanlage gem. Ausführungsplanung und Zulassung.

Briefkästen:

Briefkastenanlage Fabrikat Renz oder glw, Farbton weiß, zur Wandmontage im Eingangsbereich innen.

Innentüren:

Wohnungseingangstüren

als Schallschutztürelemente nach DIN 18103, Qualitätsvorgabe Fabrikat Wirus "SK32-27 ET1", oder glw., Schallschutz erf. Rw 27dB, Oberfläche Kunststoff, Buche Reppo, Optima P1, Klimaklasse 2, 3-Punkt-Schloss mit PZ (2 Schlüssel je Wohnung) Si-Wechselgarnitur, Bodendichtung absenkbar, zwei Türspione. Stahlumfassungszarge 2mm Blechdicke mit Schließlochverstärkung. Der Hohlraum zwischen Zarge und Mauerwerk ist mit Mörtel vollvolumig auszufüllen.

Zimmertüren

Stahlumfassungszargen, Türblätter Röhrenspanstreifen-Einlage, Oberfläche Kunststoff foliert, Buche Repro, Klimaklasse 1, Falzkanten dreiseitig foliert, Qualitätsmaßstab Virus Optima 20, oder glw., Buntbartschloss, Drückergarnitur Alu silber oder Edelstahl, Drückerform halbrund.

Fenster Wohnungen / Treppenhaus:

Kunststoff-Fenster, weiß, 5-Kammer Profile, deutsches Markenfabrikat, mit Dichtung, Einhand-Drehkippbeschläge (mehrfach verriegelt) und Isolierverglasung, Uw gemäß Wärmeschutznachweis, teilweise in Sicherheitsglas VSG, siehe Planung. Farbton der sichtbaren Gummidichtungen hellgrau. Beschläge Standard- verdeckt liegend, deutsches Markenfabrikat Geze, Roto oder glw. Griffoliven weiß, Bedienung tiefergesetzt. Farbton und Wärmeschutz nach Auflage der Baugenehmigung und des GEG-Wärmeschutznachweises

Rollläden:

Alle Wohnungsfenster- und Außentüren - mit Ausnahme der Hauseingangstüren - erhalten Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb (Rohrmotor), Farbe nach Angabe Bauherr. Einbau in wärme gedämmte aufgesetzte Rollladenkästen.

Fensterbänke:

Helle Natursteinfensterbänke (Granit) innen, Aluminiumfensterbänke außen, weiß, unterseitig mit Antidröhnbeschichtung.

Malerarbeiten:

Wohnungen

Decken- und Wandflächen Tapezierung mit Glattvlies und Dispersionsanstrich.

Bad/WC

Decken- und Wandflächen erhalten einen Dispersionsanstrich. Alle Tüorzargen erhalten eine Kunstharz Lackierung.

Keller/Nebenträume

Decken- und Wandflächen erhalten einen Dispersionsanstrich. Stahltüren erhalten eine Kunstharz Lackierung.

Treppenhaus/Flure

Wandflächen erhalten eine Beschichtung mit Glasfasertapete mit Latexanstrich. Geländer, Handläufe und Aufzugtüren erhalten eine Kunstharz Lackierung. Zementestrichbeläge der Nebenträume erhalten einen Anstrich mit Betonfarbe.

Schlosserarbeiten:

Treppenhaus mit Stahlgeländer mit Füllung aus Rundstäben und Edelstahlhandläufen. Balkon- und Loggia-Geländer feuerverzinkte Konstruktion mit Alu-Lochblechfüllungen, farbig beschichtet n. Wahl. Obergurt/Handlauf in Edelstahlausführung. Dimensionierung nach stat. Berechnung. Alle Befestigungsmittel sind aus Edelstahl herzustellen.

Außengeländer mit Füllung aus Rundstäben und Stahlhandläufen in feuerverzinkter Konstruktion.

Heizung:

Zentralheizung, Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher in erf. Größe, witterungsgeführte Steuerung. Alle Wohnungen werden mit Fußbodenheizung als Warmwasser-Flächenheizung ausgestattet. Die Regelung erfolgt raumweise mittels Raumthermostat und elektrischem Stellantrieb. Die Bäder erhalten zusätzlich einen elektr. Badezimmerheizkörper mit Handtuchwärmefunktion. Anordnung nach Ausführungsplan. Installationsleitungen Leitungen aus Metallverbundrohren. Auslegung und Dimensionierung der gesamten Anlage ist Sache des AN. Die Warmwasserversorgung der Bäder und Küchen erfolgt über die zentrale Warmwasserbereitung. Die Abrechnung Kalt- und Warmwasser erfolgt über Mengenzähler je WE. Zähler werden vom AG geliefert. Einbauvorrichtung hierfür ist Sache des AN.

Sanitärinstallation:

Alle Abflussrohre werden aus Schallschutz- Kunststoffrohren ausgeführt. Die Verlegung/Befestigung ist schallentkoppelt auszuführen. Die Kalt-bzw. Warmwasserversorgung wird mit Metallverbund-bzw. Kunststoffleitungen ausgeführt. Die Verlegung/Befestigung ist schallentkoppelt auszuführen. Die Dämmung aller Leitungen erfolgt gem. DIN/EnEV. Die Frischwasserzufuhr ist nach dem Wasserzähler mit einem Feinfilter und Druckminderer auszustatten. Alle Wohnungen werden mit Wasserzählern ausgestattet. Vorrüstung ist Sache des AN.

Ausstattung:

Es kommen ausschließlich Markensanitärobjekte zum Einbau. Die Objektfarbe ist weiß.

Alle Sanitärobjekte aus Kristallporzellan, weiß, Fabrikat IDEALSTANDARD SAN REMO oder gleichwertig.

Alle Armaturen als Einhebelmischer, verchromt, GROHE EUROSMART, oder gleichwertig.

Alle Traggestelle Standard Geberit. Bei den Traggestellen WC werden Verstärkungen für einen späteren Einbau von Haltegriffen vorgesehen.

Das Trinkwassernetz wird vor Übergabe gem. DIN 1988 gespült und einer Dichtigkeitsprüfung unterzogen.

Bad:

1 Hänge-WC als Tiefspüler mit stabilem WC-Sitz und Deckel weiß, Wandeinbauspülkasten Fabrikat Geberit, oder gleichwertig mit Betätigungsplatte, Farbe weiß.

1 Waschtisch, Maße 650 mm, mit Armatur, Zugstangenablaufgarnitur und Flaschensiphon verchromt.

1 bodengleicher Duschplatz mit Einhandhebelmischbatterie mit Brausegarnitur und Stange, Bodeneinlauf mit Sieb aus Edelstahl.

Anschluss Kaltwasser, sowie Abwasser für Waschmaschine vorsehen.

Küche:

Anschluss Kalt- und Warmwasser mit jeweils einem Eckventil, sowie Abwasser für Spüle und Spülmaschine vorsehen.

Elektroinstallation:

Leitungsinstallationen entsprechend den VDE-Richtlinien, sowie den Vorschriften des Energieversorgungsunternehmers. Anschluss an das städtische Netz, Zählerschrank und Verteilung im Hausanschlussraum mit den erforderlichen Sicherungen, Schalter- und Steckdosenabdeckungen in weiß, Standard Serie Gira 55 reinweiß, Schutzschalter nach Vorschrift, für Elektroherd, Waschautomat und Geschirrspülmaschine. Alle Elektroinstallationen in den Keller- und Abstellräumen werden als Aufputzinstallation verlegt. Blitzschutz entsprechend den Richtlinien.

Medienversorgung für Telefon und Kabel TV/Radio erfolgt in Leerrohren mit den erf. Kabeln und Antenneneinsätzen. Für die Telefonanschlüsse wird nur eine Leerdose mit Deckel vorgesehen.

Diele/Flur:

1 Wechselschaltung mit Deckenauslass

4 Steckdosen

1 Telefondose

1 Gegensprechanlage Audio- und Video mit Türöffner

Wohn- und Essraum:

Je 2 Serienschaltung mit Deckenauslass

14 Steckdosen

1 Anschluss für Radio und Fernsehen

1 Telefondose

Schaltung Rolladen

Küche:

2 Ausschaltungen mit 2 x Deckenauslass

8 Steckdosen im Arbeitsbereich

2 Steckdosen für Licht Hängeschränke

1 Steckdose für Kühlschrank

1 Anschluss für Dunstabzugshaube

1 Herdanschluss

1 Spülmaschinenanschluss

Schaltung Rolladen

Schlafzimmer:

2 Deckenauslass mit Wechselschaltung

8 Steckdosen

1 Anschluss für Radio und Fernsehen

1 CAT7-Anschluss

Bad:

1 Ausschaltung mit 2 x Deckenauslass

1 Wandbrennstelle Spiegelschrank

4 Steckdosen

1 Anschluss Waschmaschine

1 Anschluss Trockner

WC:

1 Ausschaltung mit Deckenauslass

Abstellräume:

1 Ausschaltung mit 2 x Deckenauslass und LED-Lampe

4 Steckdosen

1 Anschluss Waschmaschine

1 Anschluss Trockner

Balkone / Loggien:

1 Anschluss für Außenleuchte, von innen schaltbar.

3 Schukosteckdose

Hauseingang:

Außenleuchten im Haustürbereich mit Hausnummer, Dämmerungsschalter.

Türöffner mit Gegensprech-/ und Klingelanlage mit beleuchteten Tastern.

Treppenhaus:

Klingeltaster je Wohnung

Lichttaster je Etage in ausreichender Zahl

LED-Beleuchtungskörper in ausreichender Zahl

Entlüftung innen liegender Bäder:

Die Bäder erhalten eine Lüftungsanlage gem. DIN 18017 T3. Über Dach werden Deflektorhauben gesetzt. Die Lüfter werden über Lichtschalter angesteuert und erhalten ein Nachlaufrelais.

Aufzugsanlagen/Fördertechnik:

Es wird ein Seilbetriebener Aufzug (je Haus) in behindertengerechter Ausstattung eingebaut. Der Aufzug befindet sich im Treppenhaus. Der Aufzug hat in jeder Etage eine Haltestelle. Der Aufzug ist als Personenaufzug nach EN 81, maschinenraumlose Ausführung, Antrieb frequenzgeregelt ohne Getriebe auszubilden. Steuergeräte und Antriebe werden im Schachtkopf eingebaut. Die Traglast des Aufzuges beträgt ca. 630 kg. = 8 Personen. Förderhöhe siehe Bauplanung. Anzahl der Haltestellen siehe Bauplanung, Lage der Ausladungen siehe Bauplanung. Die Kabinenauskleidung aus Edelstahlblechen nach Standard des Herstellers, einschließlich Kabinentür. Vorderfront lackiert. Ausführung der Drucktaster behindertenfreundlich in Anlehnung an der EN 81/70 mit seitlicher Beleuchtung durch Leuchtstofflampen. Handlauf an Kabinenrückwand. Fabrikat OTIS oder gleichwertig.

Revisionsunterlagen:

Für alle Technikgewerke sind Bestandspläne und Revisionsunterlagen, Bedienungs- und Wartungsanleitungen in Papierform 1-fach, sortiert in Aktenordner, sowie auf Datenträger dem Bauherrn nach Fertigstellung zu übergeben.

Außenanlagen:

Terrassen werden mit Rechteckpflaster gepflastert. Alle Wege und Stellplätze Betonpflaster. Einbau von Hofeinläufen und Ablaufrinnen gem. Außenanlagenplan. Die Entwässerungsanschlüsse werden in KG-Rohr

gem. Planung ausgeführt. Begrünung und Bepflanzung der Flächen. Stellplätze im Außenbereich gem. Außenanlagenplan. Zur notwendigen Ausleuchtung werden 10 x Außenleuchten z.B. Pollerleuchten mit Steuerung über Dämmerungsschalter vorgesehen. Der Mülltonnenstandplatz wird mit einem ca. 1,50m hohen Drahtgitterzaun inkl. abschließbarer Tür eingefriedet.

Endreinigung:

Das gesamte Gebäude wird mit einer fachgerecht durchgeführten Bauschlussreinigung übergeben.

Bemusterung:

Für folgende Gewerke ist eine Bemusterung mit Freigabe durch den AG vor Arbeitsausführung durchzuführen. Die Freigabe hat schriftlich zu erfolgen, bzw. ist zu protokollieren:

- Fliesenarbeiten
- Betonwerkstein und Oberboden
- Sanitärinstallation – Gegenstände, Armaturen
- Innentüren – Oberflächen, Beschläge
- Außenputz/WDVS - Farbgestaltung
- Malerarbeiten - Farbgestaltung
- Fenster
- Haustüren – Profile,

Anlagen zu dieser Baubeschreibung, Stand xx.xx.xxxx

- Baugenehmigung
- Ausführungsplanung im Maßstab 1:50 nebst Detailzeichnungen Treppenhaus, Staffelgeschoss, Schnitte, Balkone, Dachterrassen, Dachaufsicht, WDVS-Detailpunkte, Außenanlagen Planung
- Wohnflächenberechnung
- GEG Wärmeschutznachweis und Netto-Null-Energie Nachweis
- PV-Anlagenkonzeption + Wärmepumpenkonzeption
- Schallschutznachweis
- Lüftungskonzept
- Aussenanlagen plan inkl. überdachter Fahrrad Abstellplätze, Bepflanzung, Wegen, Mülltonnenstandplatz
- Geotechnischer Bericht zur Gründung