

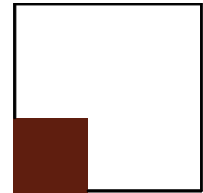
BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Bauvorhaben: Neubau von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit Stellplätzen
Danziger Straße 69 und 71, 53804 Much

Bauherren: **Haus A:** Markus Büscher
Bernsauelerberg 24, 53804 Much

Haus B: Jörg Büscher
Dörrenbitze 27, 53804 Much

Architekt: Heinz Hennes - Architekt BDB
Ingerer Straße 2 - 53797 Lohmar



heinz hennes
architekt bdb
stadtplaner



Allgemeines

Energiestandard KfW 55

Die Erstellung des Gebäudes unterliegt in allen Teilen dem Stand der Technik. Zur Qualitätssicherung der Luftdichtheit wird ein Blower – Door - Test durchgeführt.

Die in den Zeichnungen dargestellten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Miet-flächen.

Rohbau

Fundamente und Kellerboden: Stahlbeton nach Zeichnung und statischen Erfordernissen auf Sauberkeitsschicht in WU – Qualität.

Kelleraußenwände aus bewehrtem Beton (WU – Qualität) nach Statik. Nicht tragende Kellerwände als Mauerwerk, ca. 11,5 cm dick, teilweise nicht geputzt. Tragende Wände

im Kellergeschoss aus Stahlbeton oder Mauerwerk nach Statik.

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss in monolithischem Mauerwerk, Porenbeton 36,5 cm nach Statik.

Innenwände

Mauerwerk nach Statik.

Keller-, Erd- und Obergeschossdecke in Stahlbeton nach Statik und den gültigen DIN - Vorschriften des Schall- und Wärmeschutzes.

Balkonbrüstungen gemäß Plan, zum Teil in Mauerwerk oder Stahlbeton. Geschosstreppe in Stahlbeton, entkoppelt. Podeste in Stahlbeton mit Trittschalldämmung oder

entkoppelter Ausführung nach den Anforderungen des Schallschutzes und Statik.

Zimmerarbeiten

Pfettendach (Zeltdach) in Holzkonstruktion, nach Statik kraftschlüssig verankert.

Dachdeckerarbeiten

Geneigte Dachfläche mit Pfannen auf Lattung, Konterlattung und Folie. Flachdach Warmdachaufbau. Abdichtung mit Foliendichtbahnen einschließlich An- und Abschlussprofilen im Foliensystem oder Titanzink.

Sammelkästen und Fallrohre in Titanzink einschließlich Formstücke. LORO – Rohre mit Revisionsstücken.

Flachdächer mit Dampfsperre, Isolierung, Schutzlage mit Folie im System des Herstellers. Abdichtung nach den technischen Erfordernissen. Isolierung gemäß Wärmeschutznachweis mit Gefälle nach Fachplanung.

Balkone und Dachterrassen

Eindichtung, Isolierung im Foliensystem mit An- und Abschlüssen einschließlich Entwässerung. Belag: Betonplatten, Fabrikat Kann Fiori oder gleichwertig, Format 60 x 40 cm auf Stelzlager oder Mörtelsäckchen verlegt.

Austritt zu Balkon oder Terrasse schwellenfrei. Drainroste vor den bodentiefen Fenstern für Balkone und Terrassen, System ACO oder gleichwertig.

Flachdach, zum Teil mit Kies abgedeckt für nicht begehbare Flächen. Entwässerung der Flachdächer nach gesonderter Berechnung und Notentwässerung.

Balkongeländer aus Stahlprofilen, feuerverzinkt in moderner Form mit Obergurt, Pfosten und Glas. Geländer wird kraftschlüssig an den Beton- oder Mauerteilen befestigt. Verglasung in VSG, klar.

Lüftung

Für alle Wohnungen wurde ein Lüftungskonzept erstellt. Die Anforderung (Lüftung zum Feuchteschutz) wird sichergestellt. Die Wohnungen erhalten Außenwandlüfter, teilweise mit Wärmerückgewinnung nach Vorgabe Energieberater.

Innenliegende WC-Anlagen erhalten eine mechanische Lüftung, z. B. Limodur oder gleichwertig.

Heizung und Warmwasser

Als Heizungsanlage wird eine Luft/Wasser- Wärmepumpe betrieben. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Trinkwasserstationen (Durchlauferhitzer) in Verbindung mit den Verteilerkästen der Fußbodenheizung je WE.

Alle Wohnräume verfügen über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung. Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung für den Betrieb der Fußbodenheizung.

Verbrauchserfassung:

Die Verbrauchserfassung erfolgt durch einen zu mietenden Wärmemengenzähler. Die Verbrauchserfassung von Kaltwasser erfolgt über in den Wohnungen installierte und zu mietende Kaltwasserzähler.

Sanitäre Installation

Entwässerung nach technischen Vorschriften durch Fachplanung. Anschluss an das öffentliche Kanalsystem einschließlich Niederschlagswasser.

Grundleitungen in PVC-Rohren mit entsprechender Nennweite gemäß Berechnungen.

Sanitärobjekte weiß in zeitgerechter, geradliniger Form, Fabrikat Ideal Standard, Serie Conect Cube. Armaturen Ideal Standard Einhandhebelmischer oder gleichwertig.

Küche/Kochen: Anschluss Kaltwasser und Abfluss für Spüle und Spülmaschine. Warmwasser dezentral.

Duschen gemäß Plan, bodengleich. WC-Körper, wandhängend als Tiefspüler mit UP-Spülkasten, Waschtisch, ca. 60/65 cm mit verchromter Einhebelmischbatterie Ideal Standard wie vor.

Duschabtrennungen in Glas, ohne Türe.

Die Darstellung im Plan ist auf die Anzahl der Sanitärobjekte vorrangig. Die Größen der Waschtische werden auf die jeweilige Raumsituation angepasst.

Spiegelflächen in Bad und WC.

Befestigung der Objekte auf Metallständer.

Die Installationen der Bäder werden als Vorwandinstallationen durchgeführt und auf das Bad abgestimmt. Brüstungen als Gipskartonvorsatzschale auf stabiler Unterkonstruktion, teilweise mit Ablagen.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation erfolgt nach den Vorschriften des zuständigen Versorgungsunternehmens und der einschlägigen VDE-Richtlinien. Allgemeinzähler werden für alle

gemeinschaftlich nutzbaren Räume, Flur, Treppenhäuser, Zugänge, Tiefgarage, Heizungsanlage und Aufzug eingerichtet. In den Kellerbereichen erfolgt die Installation Aufputz in grau. Innerhalb der Wohnungen und in den Treppenhäusern erfolgen sämtliche Installationen Unterputz. Hauseinführung und Zähler sind im Hausanschlussraum untergebracht. Alle Wohnungen erhalten eine Unterverteilung.

Sämtliche Unterputzschalter als Flächenschalter sind in reinweiß, Fabrikat Merten (oder gleichwertig) gehalten. Die Elektroinstallation der Wohnräume erfolgt gemäß VDE-Richtlinien und den Technischen Anschlussbedingungen (TAB), die Unterverteilungen mit Absicherung der einzelnen Stromkreise.

Treppenhaus und Flure erhalten Wand- oder Deckenleuchten mit einer Schaltung über Taster.

Außenbeleuchtung des Parkplatzes, Verbindungsweg und Hauseingang.

TV – Anlage:

Fernsehanschluss als Satellitenanlage für Fernsehen und Radioempfang.

Diele/Flur

Deckenauslass in Ausschaltung (je nach Grundriss in Wechselschaltung)
Einzelsteckdose

Gegensprechstelle mit Türöffner,
Videoüberwachung mit einer Kamera am Hauseingang

Farbmonitor an der Wohnungseingangstür
1 Klingeltaster außen am Wohnungseingang.

Schlaf-, Kinderzimmer

Deckenauslass in Ausschaltung, Einfach- und Doppelsteckdose
1 betriebsfertiger Antennenanschluss

Wohnen/Küche/Essen, auf den jeweiligen Grundriss abgestimmt

Deckenauslass in Aus- oder Wechselschaltung nach Bedarf
Doppelsteckdosen
Einfachsteckdosen
Herdanschlussdose
Zuleitung Geschirrspüler
betriebsfertiger Antennenanschluss
betriebsfertiger Telefonanschluss

Bad

Decken- und ein Wandauslass in Ausschaltung
Steckdose

WC

Deckenauslass mit Ausschaltung

Anschluss für Lüfter
1 Steckdose

Wasch- und Trockenräume

1 Deckenauslass in Ausschaltung 1 Einzelsteckdose
Je Wohneinheit:
1 Anschluss für Waschmaschine 1 Anschluss für Trockner

Balkon Dachterrasse

Decken- oder Wandauslass in Ausschaltung mit betriebsfertiger Leuchte
1 Steckdose mit Ausschaltung

Keller - Abstellraum

Deckenleuchte in Ausschaltung
Steckdose Aufputz, aufgeschaltet auf Wohnungszähler.

Aufzug

Rollstuhlgerechter Personenaufzug im Treppenhaus, Kabinenwände Ausführung Edelstahl geschliffen oder Beschichtung in Holzoptik mit Spiegel an der Rückwand sowie Handlauf an einer Seiten- oder Rückwand in Ausführung Edelstahl geschliffen. Kabinendecke mit energiesparender LED Beleuchtung. Kabinenboden Naturstein.

Fenster und Fenstertüranlagen

Erd-, Ober- und Staffelgeschoss:

Blendrahmenfenster aus Kunststoffprofilen mit RAL - Gütezeichen, Isolierverglasung 3-fach nach Wärmedämmbestimmungen und Fensterplan mit Dreh- und Kippflügel sowie Festverglasung. Fenster außen im RAL -Ton anthrazit, abgestimmt auf die Gesamterscheinung, innen weiß, Einbau nach RAL einschließlich Pilzkopfverriegelung und abschließbaren Griffbolzen für das Erdgeschoss.

Aufenthalts- und Schlafräume mit E-Rollläden und Einzelschaltungen.

Haustüre aus beschichteten, thermisch getrennten Alu-Profilen nach Plan mit Klingelanlage. Haustüre mit Edelstahlbeschlägen. PZ - Schloss mit Mehrfach – Verriegelung und Sicherheitsrosette.

Außenfensterbänke

Alu kunststoffbeschichtet, den Fenstern angepasst. Erdgeschoss ohne Fensterbänke, jedoch mit Anschlussprofil zur Abdichtung in Kunstharz.

Innenfensterbänke für Brüstungen

Im Erd-, Ober- und Staffelgeschoss Naturstein hell, 20 mm dick, Kanten poliert und gefast außer Bäder, WCs und Küchen (jedoch nur für Brüstungsfenster). Alternative: Bodenfliese mit Abschlusskante.

Schlosserarbeiten

Geschosstreppe: Stahlkonstruktion lackiert mit Ober- und Untergurt und senkrechten Stäben und Edelstahlhandlauf, kraftschlüssig an Stahlbetonläufen befestigt.

Balkongeländer aus feuerverzinkten, beschichteten Stahlprofilen, vorwiegend mit Glas.

Schließanlage / Briefkästen:

Die einzelnen Briefkästen sind nicht im Schließsystem integriert. Die Briefkastenanlage befindet sich am Eingangsbereich. Farbe und Gestaltung auf die Gesamtoptik abgestimmt.

Kellertrennwände

Die Trennwände der Keller und Abstellräume basieren auf einer Stahl-/Holz- oder Aluminiumkonstruktion mit passenden Türblättern, System Braun oder gleichwertig.

Innenputz

Wand- und Deckenputz einschließlich Treppenhaus als Gipsputz, Putzqualität Q2.

Ecken und Kanten im Wand- und Deckenputz mit verzinkten Eckschutzschienen nach Erfordernis. Ecken bei Gipskartonarbeiten mit Eckschoner. Arbeitsfugen bei Gipskarton und massiven Bauteilen mit Acrylverfugung.

Decken in Bädern, WCs, Küchen und untergeordneten Räumen werden nach Erfordernis bei Installationen unter der Decke als glatte Gipskartondecke abgehängt.

Installationsschächte werden nach Erfordernis in Ecken mit Vorsatzschalen geplant und mit Gipskarton verkleidet ohne Anrechnung bzw. Abzug auf die Wohnfläche.

Decke Staffelgeschoss mit Vollsparrendämmung, Folie, Lattung und Gipskartonverkleidung, gespachtelt und geschliffen.

Außenputz

2-lagiger mineralischer Scheibenputz, 2 mm, helle Tönung mit Eckschutzschienen und An- und Abschlusschienen. Teilflächen in der Fassade werden farbig abgesetzt.

Estricharbeiten

Schwimmender Estrich auf Fußbodenheizung nach DIN oberhalb der Keller-, Erd- und Obergeschossdecke ge-

mäß bautechnischen Nachweisen für Schall- und Wärmeschutz.

Kellergeschoss:

Zementestrich, teilweise auf Trennlage.

Wand- und Bodenbelag

Wohn- und Schlafräume:

Vinylboden in Holzoptik, fachgerecht verlegt einschließlich umlaufender Sockelleisten in Holz (weiß).

Bäder:

Bodenfliesen nach Muster 60/60 cm auf Estrich im Dünnbett geklebt, fachgerecht verfugt mit Sockelleiste und dauerelastischer Versiegelung.

Küche: ohne Wandfliesen

Badezimmer und WCs (nach Plan):

Wandfliesen 30/60 cm, weiß matt, horizontal verlegt. in architektonischer Abstimmung, zum Teil in Einzelbereichen, auf die Installationsgegenstände abgestimmt.

Abdichtungen für Duschen im Bereich der Wand und dem gesamten Boden.

Treppenhaus, Eingangsflur, Podeste und Geschosstrepfen werden in Naturstein, Granit mit entsprechendem Unterbau ausgeführt. Treppenhaus in entkoppelter Ausführung nach statischen Erfordernissen.

Umlaufender Sockel auf Abstand (schallentkoppelt), zum Bodenbelag hin dauerelastisch versiegelt.

Innentüren und Schreinerarbeiten

Erd-, Ober- und Staffgeschoss:

Türblätter mit Röhrenspaneinlage und Stahlzargen. Türbeschlag in Edelstahl, Drücker mit Rosetten, zeitgerechte Form nach Muster.

Wohnungsabschlussüren zum Treppenhaus wie vor beschrieben nach DIN mit absenkbarer Bodendichtung in Schallschutzausführung und PZ-Schloss.

Malerarbeiten

Wandflächen mit Strukturfaser, Raufasertapete oder gleichwertig, weiß gestrichen. Stahlteile einschließlich Umfassungszargen mit Lackanstrich. Decken gestrichen und teilweise gespachtelt.

Treppenbereich: Strukturfaser, hell gestrichen und zum Teil farblich abgesetzt. Decken und Treppenläufe mit Anstrich.

Betonaußenteile: Betonfarben gestrichen oder beschichtet, geputzte Sockel und Leibungen gestrichen in Abstimmung auf die Farbgestaltung der Fassade.

Teilflächen im Keller mit Anstrich. Beschichtung der Böden im Keller einschließlich Sockelband.

Außenanlagen

Verfüllung der Arbeitsräume. Anschlussbereiche in Verbundsteinpflaster, Farbe anthrazit mit An- und Abschlüssen. Spritzschutz zum Gebäude.

Zuwegungen und Stellplatz in Verbundsteinpflaster 15/30 auf Frostschutz mit Kantensteinen als Abschluss.

Terrassen im EG in Betonplatten, Fabrikat Kann Fiori oder gleichwertig im Format 60/40 cm auf Frostschutz und Splitt verlegt.

Begrünung der Freiflächen mittels Auftragung von Mutterboden, Raseneinsaat und Bepflanzung mit Sträuchern, H. = 1,60 bis 1,50 m Höhe und Einzelbäume, z. B. Spitzahorn.

Müllplatz vor dem Gebäude mit Stabgitterzaun, bepflanzt, abgegrenzt einschließlich Fläche in Verbundsteinpflaster.

Versorgung

Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz für Elektro, Wasser und Telekom.

Lohmar, 24.11.2022

Heinz Hennes – Architekt BDB