

## **Baubeschreibung**

Neubau von  
2 Wohnhäusern mit 12 Wohneinheiten  
sowie einer Tiefgarage mit 12 Stellplätzen

**Konstanz, Kindlebildstraße 12+12a**

Energiestandard  
Effizienzhaus 40

Qualitätssiegel Nachhaltiges Bauen (QNG) gemäß Kriterien der Bau Institut für  
Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH (BiRN)

## **1. BAUWERK**

### **BETON- UND STAHLBETONARBEITEN**

Die Fundamente und Bodenplatte werden nach statischen Erfordernissen in wasserundurchlässigen Stahlbeton errichtet. Erdberührte Umfassungswände werden ebenfalls in wasserundurchlässigen Stahlbeton ausgeführt und Tragwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk vollfugig gemauert.

Die Wände und Decken im Kellerbereich bleiben schalungsrau und werden nicht verputzt oder gestrichen.

### **OBERIRDISCHE GEBÄUDETEILE**

#### Außenwände

Die Außenwände werden mit Wärmeverbundsystem, Einbaudämmung und entsprechender Beplankung nach Vorgabe des Architekten errichtet.

#### Wohnungsdecken

Die Wohnungsdecken werden als Brettstapeldecken in sichtbarer Qualität mit Holzlasierung und Fräsung für Deckenspots ausgeführt.

#### Balkone

Es werden Holzbalkone in vorgeständerter Bauweise inkl. Stahlstützen vorgesehen.

Belag: Integra Keramik Montana oder gleichwertig

Format: 60x60x2 cm

Rutschhemmklasse: R11

Geländer: feuerverzinktes Staketengeländer

#### Brüstungsgeländer:

Material: Sicherheitsglas gemäß technischer Spezifikation, inklusive aller erforderlichen Befestigungselemente mittels Schienen vor den Fensterrahmen.

Abmessungen: gemäß Fensterbreiten

Geländerhöhe: 90cm ab OK FFB, Fenster sind ohne Fensterbank auszuführen.

#### Treppenhaus:

Treppenhauswände aus hochfeuerhemmender Konstruktion in Fertigbetonteilen.

Betontreppe: Einbau einer Betontreppe mit integrierter Schallentkopplung.

Fliesenbelag: Verlegung von Fliesenbelägen auf der Treppe und den Podesten, einschließlich Sockelfliesen.

Einschließlich der Nachbearbeitung der Fertigteilfugen sowie Anstricharbeiten; mit Treppengeländer und Handlauf; Fliesen aus Feinsteinzeug; Treppenstufen mit

Kantenschutzprofil aus Edelstahl; Oberflächen gem. Farbkonzept und Vorgaben des Architekten.

### **DACHKONSTRUKTION**

Der Neubau wird mit einer Dachkonstruktion als gedämmtes Satteldach nach Vorgabe des Architekten errichtet (Ziegeldach).

### **BLECHARBEITEN**

Die gesamten Blechnerarbeiten werden feuerverzinkt ausgeführt.

### **GLASERARBEITEN**

Die Fenster werden als Kunststoff-Fenster im EG, OG und DG ausgeführt:

- Profil: Kömmerling 88MD
- Farbe: Innen weiß, außen anthrazit foliert, Fensterbankfarbe entsprechend Folierung
- U-Wert: 0,82 W/m<sup>2</sup>K
- Schallschutzklasse 3

### **SONNENSCHUTZ UND VERDUNKELUNG**

Es werden Aluminium-Rolläden mit elektrischem Antrieb im EG, OG und DG (in allen Wohnräumen) vorgesehen, inklusive Endleisten, Führungsschienen und Abrollsicherung.

### **SPACHTELARBEITEN**

Die Innenwände/OG Decken (außer im Kellerbereich) werden in Q2 Qualität gespachtelt. Auf der Fassade außen und den Fensterleibungen wird ein Oberputz mit 3mm Strukturputz vorgesehen.

### **ESTRICHARBEITEN**

Im Erdgeschoss sowie Kellergeschoss wird ein Anhydrit- und Zementestrich eingebracht, in den Feuchträumen wird Zementestrich verwendet. Im Obergeschoss sowie dem Dachgeschoss wird ein Anhydritestrich einschließlich Schallschutzschüttung verwendet. In sämtlichen Feuchträumen wird ein Zementestrich eingebracht.

### **SCHREINERARBEITEN**

#### Wohnungseingangstüren:

Die Wohnungseingangstüren werden gemäß den örtlichen Brand- und Schallschutzanforderungen (Schallschutzklasse 3) errichtet. Folgende Spezifikationen sind vorgesehen:

Türblatt: Türdicke ca. 43 mm

Schallschutz: SSK 3 nach DIN 4109  
Prüfklima: Prüfklima b  
Einlage: schallhemmende Spezialeinlage  
Bänder: 2 eingebaute Bänder Typ B/WF (3-teilig), vernickelt  
Schloss: Schloss eingebaut, PZ-Schloss, Klasse 3, 65mm, Dorn, Stulp silberartig  
Bodendichtung: eingebaute Bodendichtung absenkbar  
Zarge: mind. Herzholz Holzumfassungszarge, alternativ Stahlzarge  
Kanten: von Oberfläche abhängig  
Schließblech: Stabilo-Schließblech, silberartig

#### Innentüren:

Zimmertüren Herholz laminiert CPL Brillantweiß, Röhrenspansteg  
Drückergarnitur Edelstahl BB-Schloss, wahlweise WC-Schloss, Holzumfassungszarge mit SR-Kante und Dämpfungsprofil, Höhe und Breite laut Plan.

#### Kellerinnentür:

Kellerinnentüren im Kellerbereich/Tiefgarage werden als verzinkte Metalltüren, lackiert, ausgeführt.

### **SCHLOSSERARBEITEN**

Alle Stahlelemente im Außenbereich werden feuerverzinkt, Lichtschachtabdeckung werden mit verzinkten Gitterrosten versehen. Sämtliche Geländer im Innenbereich werden zweifach lackiert, soweit nicht verzinkt.

### **MALERARBEITEN**

Innenwände und Obergeschossdecken (außer im Kellerbereich) werden mit reinweißer Dispersionsfarbe gestrichen.

Der Außenputz erhält einen Egalisierungsanstrich, Farbton nach Vorgabe des Architekten.

### **BODENBELAG**

In den Wohnungen wird im Bereich Wohnen, Küche, Esszimmer und den Schlafzimmern ein Parkettboden vorgesehen (Terhürne Eiche Adam/James/William oder vergleichbar) inkl. Sockelleisten aus Echtholz. Das Parkett wird schwimmend verlegt. Die Sockelleisten werden als genagelt ausgeführt.

Als Übergangsschienen werden Edelstahlschienen verwendet. Die Sockelleisten werden als echtholzfurnierte Leisten geliefert. Das Dekor ergibt sich nach Vorgabe des Architekten.

## **FLIESENARBEITEN**

### Treppenhaus:

Auf der Treppe und den Podesten werden Fliesenbeläge verlegt, einschließlich Sockelfliesen. Es werden Fliesen aus Feinsteinzeug vorgesehen, die Treppenstufen mit Kantenschutzprofil aus Edelstahl versehen. Oberflächen gem. Vorgaben des Architekten.

### Wandbeläge

In den Bereichen Treppenhaus, allgemeine Flure und Bäder werden Wandbeläge nach Vorgabe des Architekten ausgeführt.

In den Bädern ist eine umlaufende Höhe von 1,20 m ab Oberkante Fußbodenbelag vorgesehen, im Duschbereich raumhoch.

In den Fluren und Treppenhäusern werden Sockelfliesen ausgeführt, Eck- und Anschlussprofile aus Edelstahl.

### Bodenbeläge:

In den Bereichen Treppenhaus, allgemeine Flure und Bäder werden nach Vorgabe des Architekten Bodenbeläge im Format 60x60 cm ausgeführt, im Treppenhaus 60x30 cm inkl. Kunststoff-Eckschienen. Wand- und Bodenfliesen im Nassbereich werden durch entsprechende Abdichtung gemäß DIN 18534 abgedichtet.

## **2. HAUSTECHNIK**

### **SANITÄRAUSSTATTUNG**

Die Sanitärausstattung erfolgt gemäß aktueller Bemusterung, je nach Verfügbarkeit und Freigabe durch den Architekten kann es noch zu gleichwertigen Abweichungen/Änderungen kommen.

### Küche

- Wasseranschluss für Spüle und Geschirrspüler

### Bad

- Dusche: Breuer Mineralguss-Brausewanne Flatline Design, Quadratduschwanne 90x90cm bzw. 120x120 in barrierefreien Bädern
- Hansgrohe Einhebel-Brausemischer Logis (Aufputz), chrom., optional gegen Aufpreis sind Unterputz-Armaturen wählbar, mit passender Armatur (Fabrikat Hansgrohe Duschset Design 2.0)
- Duschkabine Elana 6, Drehtür in Klarglas, chrom
- Rechteckiger Keramik-Waschtisch, ca. 60x41cm (Fabrikat NewStyle2), Einhebelmischer Hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer Logis 70, chrom
- Handtuchhalter Cuba mit 2 beweglichen Armen (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH&Co.KG) Maße L/B/H 410/50/70mm
- WC-Anlage als WC-Tiefspüler, wandhängend (Fabrikat NewStyle10, weiß, spülrandlos mit Geberit Sigma01 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung und

- Toilettenpapierhalter Cuba m. Deckel (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH & Co.KG), Maße L/B/H 40/135/135mm
- Beleuchtungsspiegel (60x60cm) mit einem Schalter rechts (Hersteller AS-BadDesign GmbH)

## **LÜFTUNG**

Es wird ein dezentrales Lüftungssystem inklusive Feuchtraumentlüftung gemäß Belüftungskonzept vorgesehen. Pro Wohneinheit werden mehrere Lüfter vorgesehen. Diese werden an der Fassade mit Einzelabdeckungen ausgeführt.

Dabei werden feuchtebelastete Räume wie das Badezimmer gemäß Angaben des Fachplaners durch das Lüftungskonzept durch einen Einzelabluftventilator ausgestattet. Die Anzahl der Lüfter richtet sich nach der jeweiligen Wohnungsgröße.

In den Kellerräumen wird ebenfalls ein Lüftungssystem integriert zur Gewährleistung einer effektiven Luftzirkulation und zur Vermeidung von Feuchtigkeitsansammlungen.

## **HEIZUNGSANLAGE**

Vorgesehen sind eine oder mehrere Hocheffizienz-Luft-/Wasser-Wärmepumpe(n) mit Vorratsspeicher. Die Warmwasserversorgung für die Wohnungen erfolgt über Wohnungsstationen. Die Leitungen werden in den Wohnräumen unter dem Estrich bzw. Putz verlegt. In den Wohnungen erfolgt die Wärmedistribution über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten. Abstellräume, die eine gewisse Größe unterschreiten, werden nicht mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Auf dem Dach wird eine Photovoltaik-Anlage installiert.

## **ELEKTROINSTALLATION**

Der Einbau der Elektroausstattung erfolgt gemäß den Vorgaben der Elektroplanung und den geltenden DIN-Vorgaben. Als Schalter werden Produkte der Fa. Jung AS 100 (oder vergleichbar) verwendet. Im Kellerbereich, sowie in der Tiefgarage wird eine Aufputz Elektroinstallation durchgeführt.

In allgemeinen Fluren werden Bewegungsmelder installiert. In den Treppenhäusern werden entsprechende Lampenauslässe inkl. Lampen geliefert und eingebaut.

In den Wohnungen werden eingelassene Deckenspots gemäß Elektroplanung und VDE-Richtlinien eingebaut, einschließlich der Installation von hochwertigen LED-Leuchtmitteln und der Durchführung aller notwendigen elektrischen Anschlüsse.

### **AUFZUGSANLAGE**

Das Gebäude erhält eine barrierefrei zugängliche Aufzugsanlage mit Haltestation in allen Geschossen. Die Kabine ist auf einer Seite zugänglich. Der Betrieb der Aufzüge und Notrufsystem ist mit laufenden Kosten verbunden, die vom Erwerber anteilig zu tragen sind.

### **SEKTIONALTOR**

In der Tiefgarage wird ein elektrisch betriebenen Sektionaltor vorgesehen, bestehend aus isolierten Stahlsandwich-Paneelen in individueller RAL-Farbe, die sich platzsparend unter die

Decke der Einfahrt öffnen (Fabrikat Hörmann oder gleichwertig). Das Tor lässt sich innen durch ein Zugseil öffnen, außen öffnend durch Schlüssel.

### **3. AUßENANLAGE**

Die vorhandene Erde wird eingeebnet und feinplaniert. Die Gartenfläche wird mit Rasen angelegt. Die allgemeinen Zufahrtswege und die Hauszugänge werden mit Betonpflaster mit offenen Fugen belegt. Die Bepflanzungen des Gemeinschaftsbereichs erfolgen nach Wahl des Architekten.

#### Pflasterarbeiten:

Material: Betonpflaster grau, 14x14x5cm, frostbeständig und rutschfest.  
Verlegung: Frostsicherer Unterbau, Mindestfugenbreiten zur Stabilisierung.  
Wege, Rampen und Fahrradstellplätze werden gepflastert.

#### Terrassenanlagen

Belag: Integra Keramik Montana (oder gleichwertig)  
Format: 60x60x2 cm  
Rutschhemmklasse: R11

#### Pflanzarbeiten

Ansaaten von Wiesenflächen sowie Pflanzarbeiten erfolgen nach Vorgabe des Architekten.