

## **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses (Haus ‚B‘)**

Im Nägele 1/4, 77933 Lahr

### **Bauherr:**

Reinhard Mayer, An Hansens Alle 23,  
2900 Hellerup / Dänemark

### **Architekt:**

Stope + Weiler Freie Architekten  
Tiergartenstr. 5, 77933 Lahr



## **Objektbeschreibung:**

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 3 Wohnungen, Im Nägele 1/4, 77933 Lahr.  
Das Gebäude ist 3-geschossig und unterkellert.

Die Erdgeschosswohnung ist gemäß LBO § 35 barrierefrei erreichbar und gemäß  
DIN 18040 (Teil 2) barrierefrei nutzbar und mit dem Rollstuhl zugänglich.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätzen sind an der Erschließungsstraße ‚Im Nägele‘ gelegen.

Geschützte Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein Raum für Müll werden in einem Nebengebäude  
angeboten.

Kellerabstellräume der Wohnungen, die Gebäudetechnik, ein Wasch- und Trockenraum, sind in der  
Untergeschossebene angeordnet.

Die Ausführung der einzelnen Bauteile und Konstruktionen sowie deren Dimensionierung erfolgt nach  
statischer Erfordernis, den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie den gültigen Vorschriften und  
Bestimmungen zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Das Gebäude wird als KfW-Effizienzhaus 55 errichtet.

Gemäß geführtem Überflutungsnachweis werden im Süden des Grundstücks Versickerungsmulden  
ausgebildet.

## Leistungsbeschreibung

### 1. Maurer-, Beton- und Stahlbetonarbeiten

#### 1.01 Fundamente

- Tragende Bodenplatte, Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton
- Fundamenterdung gemäß VDE-Vorschrift mit Bandstahl und Anschlussfahnen

#### 1.02 Kelleraußenwände

- Stahlbetonwände
- Oberfläche innen schalungsglatt mit Anstrich
- außen mit Wandabdichtung, Dämmung und Kunststoff-Noppenbahn zum Schutz der Konstruktion

#### 1.03 Kellerboden

- Stahlbeton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
- Unter der Bodenplatte Sauberkeitsschicht.
- Treppenhaus, Wasch- und Trockenraum, Technik und Abstellräume werden mit einem schwimmenden Estrich und Fliesenbelag versehen

#### 1.04 Kellerinnenwände

- Stahlbetonwände
- Oberfläche schalungsrau

#### 1.05 Außenwände (Wände gegen Außenluft)

- Poroton
- innen verputzt
- außen verputzt

#### 1.06 Wohnungstrennwände

- Stahlbetonwände
- Stärke 24 cm, beidseitig verputzt

#### 1.07 Tragende Innenwände

- Stahlbeton/Mauerwerk in allen Geschossen nach statischen Erfordernissen
- beidseitig verputzt

#### 1.08 Nichttragende Innenwände

- Metallständerwände mit beidseitiger Beplankung aus Gipskartonplatten
- Mauerwerk

1.09 **Verkleidung Vorwandinstallationen**

- Gipskarton-Beplankung auf Metallunterkonstruktion

1.10 **Geschossdecken**

- Stahlbeton-Massivdecken
- Unterseite / Deckenbekleidung glatt, tapezierfertig

1.11 **Treppenhauswände**

- Stahlbeton
- Oberfläche Putz

1.12 **Treppenläufe**

- Treppenläufe/Podeste als Stahlbeton-Fertigteile mit Plattenbelag
- Unterseite und Stirnseiten glatt geschalt in Sichtqualität oder mit Anstrich

1.13 **Balkone**

- Thermisch entkoppelte Stahlbeton-Fertigteilbalkone
- Oberfläche Sichtbeton glatt mit wasserdichter Bodenbeschichtung und Entwässerungsanschluss
- belegt mit Dielen WPC / Plattenbelag

1.14 **Dachfläche**

- Flachdach: Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
- Dachaufbau als Warmdach
- druckfeste Gefälledämmung, hochwertige Kunststoffdachbahn, thermisch verschweißt

**2. Abdichtungs- und Blechenerarbeiten**

2.01 **Dach**

- Flachdachaufbau bestehend aus einer Dampfsperrlage, trittfester Gefälledämmung und einer Lage Kunststoffdachbahn, thermisch verschweißt

2.02 **Rinnen, Dachrandabdeckungen**

- Attikaabdeckung, Fallrohre und Verwahrungen aus Titanzinkblech

### **3. Schlosser- und Metallbauarbeiten**

#### **3.01 Balkongeländer, Brüstungsgeländer Fenstertüren**

- Glasgeländer

#### **3.02 Treppengeländer**

- Stabgeländer Flachstahl, Oberfläche verzinkt, ggf. beschichtet

#### **3.03 Kellertrennwände im UG**

- Mauerwerk
- Türen mit Profilzylinder

#### **3.04 Stahlblechtüren im UG**

- Mehrzwecktürelemente, verzinkt und lackiert
- teilweise mit brandschutztechnischen Anforderungen (Technik)

#### **3.05 Haupteingangstürelemente**

- pulverbeschichtete thermisch getrennte Aluminium-Profile mit Isolierverglasung
- PZ-Sicherheitsschloss
- elektrischer Türöffner und Obentürschließer
- Beschläge aus Edelstahl
- Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept der Architekten

#### **3.06 Briefkasten-, Klingel- und Türsprechanlage**

- Anlage aus Alublech, pulverbeschichtet
- integriert in Haupteingangstüranlage

### **4. Glaserarbeiten, Fenster**

#### **4.01 Fensterkonstruktionen**

- Fenster und Fenstertürelemente aus Kunststoffmehrkammerprofilen, ggf. stahlverstärkt, mit Wärmeschutzverglasung
- Beschläge als eloxierte Aluminium-Einhandbeschläge
- Aufteilung und Öffnungsart entsprechend Grundrissen und Gestaltungskonzept

#### **4.02 Außenfensterbänke**

- Stranggepresste Systemprofil-Fensterbänke aus Aluminium,
- Oberfläche silberfarben eloxiert

#### **4.03 Innenfensterbänke**

- Fensterablagen in Bädern mit Wandfliesen belegt

## **5. Sicht- & Sonnenschutz**

### **5.01 Rollläden**

- Kasten auf Fensterblendrahmen als Unterputzausführung
- Vorbaurolläden an den Fenstern der Schlafzimmer und Bäder
- Rollladenbehang in Kunststoff, Farbe nach Bemusterung

### **5.01 Raffstore**

- elektrische Außenraffstoren an den Fenstern der Wohnzimmer an der Südseite
- Rollladenbehang in Kunststoff, Farbe nach Bemusterung.

## **6. Putzarbeiten**

### **6.01 Außenputz**

- mit Gewebearmierung und organischem Oberputz
- Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept der Architekten

### **6.02 Innenputz**

- im Regelfall einlagiger Kalk-Gipsputz auf den Wandflächen der Wohnungen
- Kalk-Zementputz in Bädern und im Treppenhaus
- im Treppenhaus zusätzlich mit organischem Oberputz
- ausgenommen sind Bauteile mit Gipskarton-Bauplatten
- Räume im Kellergeschoss im Bereich der Abstell- / Technikräume werden ohne Wandputz ausgeführt

## **7. Fliesenarbeiten**

### **7.01 Bad und Dusche**

- Fliesen nach Bemusterung
- Wandfliesen Steinzeug, glasiert, Mittelformat
- türhoch gefliest, Bereich WC/WB ~1.20m hoch gefliest
- Bodenfliesen Feinsteinzeug, durchgefärbt, Mittelformat

## **8. Estrich**

### **8.01 Wohnungen**

- schwimmender Heizestrich auf Trittschalldämmung und Installations-Ausgleichsdämmschicht aus Polystyrol
- Wohnbereiche mit Calciumsulfat-Heizestrich
- Bäder und WC's mit Zement-Heizestrich

## **9. Türen**

### **9.01 Haupteingangstüren**

- Siehe Schlosser- und Metallbauarbeiten

### **9.02 Wohnungseingangstüren**

- Stahlumfassungszarge lackiert
- Holztürblatt beidseitig beschichtete
- Sicherheitsbeschlag (3-fach-Schließung)
- 3-seitiges Dichtungsprofil und Absenkichtung
- Profilzylinder-Sicherheitsschloss
- Edelstahl-Sicherheitsdrückergarnitur
- Türspion

### **9.03 Zimmertüren**

- Holzumfassungszargen mit 3-seitigem Dichtungsprofil
- Türblätter mit Röhrenspaneinlage
- Oberfläche Weißlack
- Buntbart-Schloß und Aluminium-Drückergarnitur

### **9.04 Kellertüren**

- Siehe Schlosser- und Metallbauarbeiten

## **10. Malerarbeiten**

### **10.01 Fassade**

- durchgefärbter Oberputz des Wärmedämmverbundsystems Egalisierungsanstrich nach Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept der Architekten
- Bereiche mit Rillenputzstruktur abgesetzt

### **10.02 Metallteile innen**

- Stahltüren und Treppengeländer
- Lackierung mit PU-haltigem Lack o.ä.
- Farbgebung gemäß Gestaltungskonzept der Architekten

#### 10.03 **Tiefgaragen-, Kellerwände und Decken**

- unverputzt, Anstrich weiß

#### 10.05 **Betonflächen Außen**

- Hydrophobierung der Sichtbetonoberflächen, farblos

#### 10.06 **Wohnungsdecken**

- Malervlies mit Anstrich, Farbe weiß

#### 10.07 **Wohnungsinnenwände**

- Feinputz mit Anstrich, Farbe weiß

### 11. **Bodenbeläge**

#### 11.01 **Fussbodenbeläge**

- Vinylboden/Parkett in den Wohnräumen
- Nassräume s. Fliesenarbeiten

## **12. Heizungsinstallation**

### **12.1 Heizungsanlage**

Die Wärmerzeugung für das Heizungssystem sowie die Warmwasserbereitung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, diese ist im Keller installiert.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene wird der Trinkwasserspeicher zusätzlich mit einem elektrischen Heizflansch ausgestattet.

Die Beheizung der Wohnungen findet über eine Fußbodenheizung statt. Jeder Raum ist einzeln zu regeln. Für die Heizkostenerfassung werden Wärmemengenzähler am FBH-Heizkreisverteiler in der jeweiligen Wohneinheit angebracht.

Die Heizungsanlage entspricht den Anforderungen. Die Heizleistung wird so bemessen, dass die von der Norm geforderte Raumtemperaturen bei einer Außentemperatur von  $-10^{\circ}$  erreicht werden.

Bäder:	+ 24°C
Wohn- und Aufenthaltsräume:	+ 22°C
Küchen/Schlaf- und Kinderzimmer:	+ 20°C

## **13. Sanitär**

### **13.1 Sanitärinstallation allgemein**

Hausanschluss im Untergeschoss für Wasser und Elektro. Die Verteilleitungen im Untergeschoss sind unter der Decke verlegt. Die Steig- und Falleitungen werden vertikal in den Vorwandinstallationsschächten geführt.

Leitungsführung innerhalb der Wohnungen teilweise in Vorwandinstallationen und im Fußbodenaufbau. Schmutzwasserleitungen innerhalb des Gebäudes aus schallgedämmten Kunststoffrohren. Die Abwasserleitungen zu den einzelnen Objekten werden mit Polo-Kal XS Rohren ausgeführt.

Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral über einen Trinkwasserspeicher im Technikraum. Die Kalt-, Warm- und Zirkulationsleitungen sind aus Edelstahlrohr und Metallverbundrohr in den Vorwandinstallationen. Die Verteilung erfolgt einschl. einer Zirkulationsleitung zu den Wohnungen im Schacht. Der Wasserverbrauch Kalt- und Warmwasser wird je Wohneinheit getrennt über Wohnungswasserzähler gemessen.

Die Entwässerung der Kellerräume (Wasch- und Technikraum) erfolgt über eine Schmutzwasserhebeanlage.



## 13.2 **Einrichtungsgegenstände Wohnungen**

Ausstattung in weißer Sanitärkeramik und verchromten Armaturen.

Eine Wohnung besteht aus einem Badezimmer und einem Gäste-WC und setzt sich wie folgt zusammen:

### **Badezimmer:**

Badewannenanlage bestehend aus:

Saniform Plus BW 170x75cm, HG Talis E UP Wannenmischer, Crometta 100 1jet Handbrause

Duschanlage bestehend aus:

TECEdrainprofile Duschrinne 120cm, Hansgrohe Select S 240 Showerpipe, HG Wandnische XtraStoris

Duschabtrennung bestehend aus:

2-tlg Pendeltür rahmenlos

2x Waschtischanlage bestehend aus:

Me by Starck WT 60cm, HG Talis E 150 WT-Mischer, Spiegel 60x50cm mit Druckknopfbefestigung, Avenarius Handtuchhalter

WC-Anlage bestehend aus:

Toto GP Wand-Tiefspül-WC, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Sigma20 Betätigungsplatte, Avenarius Papierhalter mit Deckel

### **Gäste-WC:**

Handwaschbeckenanlage bestehend aus:

Me by Starck 45cm, HG Talis E 80 WT-Mischer, Design Tassensifon, Spiegel 60x40cm mit Druckknopfbefestigung

WC-Anlage bestehend aus:

Toto GP Wand-Tiefspül-WC, WC-Sitz mit Absenkautomatik, Sigma20 Betätigungsplatte, Avenarius Papierhalter mit Deckel

Küche (ohne Möblierung)

1x Eckventil, 1 x Kombieckventil, 1x Schmutzwasseranschluss

### 13.3 Lüftung

Die Frischluft wird über definierte Nachströmöffnungen in Fenster angesaugt und die Fortluft über Sammelkanäle über Dach abgeführt.

WC/Dusche

Für die Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsel werden alle Bäder und Gäste WC's mit einer Zwangslüftung ausgestattet. Die Abluftlüfter in den Bädern sind zusätzlich mit einem Feuchtesensor ausgestattet. Anschluss erfolgt an ein Einrohr-Lüftungssystem für Einzelraumlüfter (System Helios).

## 14. Elektroinstallationen

### 14.1 Energieversorgung

Anschluss an das vorhandene Stromnetz in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen. Zentraler Zählerschrank im Untergeschoss mit Wohnungszählern, Allgemeinzähler (Treppenhaus, Allgemeinräume).  
Absicherung der Wohnungsstromkreise in der Unterverteilung in den Wohneinheiten.

### 14.2 PV-Anlage, Solarmodule auf dem Penthousedach, < 10 kWp

### 14.3 Allgemein

Leistungsverlegung als Unterputz-Kabelinstallation, Schwachstromanlagen in Leerrohrinstallation.  
In Keller- und Technikräumen als Aufputzinstallation.  
Schaltermaterial als Standardschalterprogramm reinweiß (Fabr. Gira, Jung, o.ä.)

### 14.4 Medienversorgung (TV-Empfang, Internet)

Kabelanschluss im UG  
Ein Anschluss je Wohneinheit einschl. Anschlussgebühren, steckerfertige Verteilung in jedem Wohnzimmer

### 14.5 Briefkästen

Freistehende Briefkastenanlage mit integrierter Klingelanlage im überdachten Eingangsbereich.

### 14.6 Telefon / Sprechanlage

Ein Anschluss mit Dose je Wohneinheit.  
Die Wohnungen werden mit einer Video-/Gegensprechanlage zum Hauseingang versehen. In der Wohneinheit als Apparat mit Freisprechfunktion. Etagen klingel vor der Wohnungstür.

### 14.7 Beleuchtungskörper

Außenleuchten einheitlich als Pollerleuchten mit integrierten Sensoren.

Das Treppenhaus wird mit Aufbauleuchten ausgeleuchtet, welche über Bewegungsmelder geschaltet werden.

In den Wohnungen sind die Wohn-/ Koch-/ Essbereiche und die Flure mit dimmbaren LED Einbauleuchten versehen. Im Bad ist neben der Deckenleuchte ein Anschluss für eine Spiegelleuchte vorzusehen.

Die Balkone werden mit LED-Fassadenleuchten ausgestattet.

14.8 **Rauchwarnmelder** gem. LBO

14.9 **Wallbox**, 3x freistehend im Bereich der Parkplätze

## 15. Außenanlage

15.01 **Wege**

Betonplatten, bzw. Betonpflasterbelag, grau, im Sandbett auf Kiesunterbau verlegt

15.02 **Nebengebäude**

Fahrrad- und Müllbehälterstellplatz mit Einhausung aus einer Stahl-Holz Leichtkonstruktion

## 16. Sonderbedingungen

16.1 Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil der Bauleistung, sondern stellen lediglich einen Einrichtungsverschlagn dar. Es sei denn, die eingezeichneten Gegenstände sind in dieser Baubeschreibung ausdrücklich erwähnt.

16.2 Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe bleiben vorbehalten, soweit sie aus technischen Gründen, Lieferschwierigkeiten oder behördlichen Auflagen erforderlich sind oder dies durch neu entwickelte, verbesserte Produkte sinnvoll erscheint.

16.3 Maßgebend für die Ausführung sind die von der Baubehörde genehmigten Pläne im Maßstab 1:100, die Werkpläne im Maßstab 1:50 und diese Baubeschreibung.

16.4 Anlässlich der Durcharbeitung der Arbeitspläne im Maßstab 1:50 können Änderungen gegenüber den Plänen im Maßstab 1:100 auftreten. Solche Änderungen liegen im Rahmen der Werk- und Detailplanung.

16.5 Die endgültige Gestaltung, Detailausbildung und Farbgebung von Fenstern, Fassaden und Dachteilen, Balkonen, Außenanlagen sowie sonstiger gemeinschaftlicher Anlagen bleibt dem Bauherrn vorbehalten / bzw. erfolgt in Abstimmung.