



Baubeschreibung

Neubau von
1 Wohnhaus mit 43 Wohneinheiten
sowie einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen

Konstanz, Karlsruher Straße 31

Energiestandard
Effizienzhaus 40

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

1. Bauwerk

Oberirdische Gebäudeteile

Außenwände

Die Außenwände werden als Holzrahmenwände 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: verzinktes Stahlgeländer

Die Balkone werden mit einer Flachdachkonstruktion im Bereich der Balkone und über einem Teil des Wohnraums überdacht.

Treppenhaus

Treppenhauswände aus hochfeuerhemmender Konstruktion in Fertigbetonteilen gemäß den Planvorgaben.

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 Teppengeländer und Handlauf; Fliesen aus Feinsteinzeug; Treppenstufen mit Kantenschutzprofil aus Edelstahl; Oberflächen gem. Farbkonzept und Vorgaben des Architekten.

Dachkonstruktion

Der Neubau wird mit einem gedämmten Satteldach errichtet.

Blecharbeiten

Die gesamten Blechnerarbeiten werden feuerverzinkt ausgeführt.

Glaserarbeiten

Die Fenster werden als Kunststofffenster im EG/OG 1-3 und DG ausgeführt:

- Profil: Kömmerling 88MD
- Farbe: innen weiß, außen anthrazit foliert
- U-Wert: 0,82 W/m²K
- Schallschutzklasse 3

Die Dachflächenfenster werden mit Taster und Solarrolladen ausgeführt.

- Modell: Roto R8 Klapp- und Schwingfenster
- Material: Kunststoff
- U-Wert: 0,99 W/m²K



Es werden weiße Gussmarmor-Innenfensterbänke installiert.

Sonnenschutz und Verdunkelung

Es werden Aluminium-Rollladen mit elektrischem Antrieb im EG, OG 1-3 und DG (in allen Wohnräumen) vorgesehen, inklusive Endleisten und Führungsschienen.

Spachtelarbeiten

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

Estricharbeiten

Im Erdgeschoss sowie Kellergeschoss wird ein Anhydrit- und Zementestrich eingebracht, in den Feuchträumen wird Zementestrich verwendet. Der Einbau von Verbundestrich erfolgt nur im Treppenhaus und in den Nutzräumen (Keller und Technik). In den Obergeschossen 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, 65 mm, 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 SRKante 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. Sämtliche Geländer im Innenbereich werden zweifach lackiert, soweit nicht verzinkt.

Malerarbeiten

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

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. Der Preis für das einkalkulierte Parkett liegt bei 65 EUR/m². 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. Der Preis für die einkalkulierten Fliesen liegt bei 35 EUR/m².

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. Der Preis für die einkalkulierten Fliesen liegt bei 35 EUR/m². 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

- Breuer Mineralguss-Brausewanne Flatline Design, Quadratduschanne 90x90 cm bzw. 120x120 cm in allen barrierefreien Bädern.
- Brause-Einhebelmischer, Aufputz, mit passender Armatur (Fabrikat Hansgrohe Duschset Design 2.0)
- Duschkabine Elana 6, Drehtür in Klarglas
- Rechteckiger Keramik-Waschtisch, ca. 60x41 cm (Fabrikat NewStyle2), Hansgrohe Einhebel-Waschtischmischer Logis 70
- Handtuchhalter Cuba mit 2 beweglichen Armen (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH&Co.KG) Maße L/B/H 410/50/70 mm
- WC-Anlage als WC-Tiefspüler, wandhängend (Fabrikat NewStyle10, weiß, spülrandlos) mit Betätigungsplatte Geberit Sigma01 für 2-Mengen-Spülung und Toilettenpapierhalter Cuba m. Deckel (Hersteller Wenko-Wenselaar GmbH & Co.KG), Maße L/B/H 40/135/135 mm
- Beleuchtungsspiegel LED (L/B/H 25x60x60 cm) 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, Berechnung pro Wohneinheit. Diese werden an der Fassade mit Einzelabdeckungen ausgeführt.

Dabei werden feuchtebelastete Räume wie das Badezimmer gemäß Angaben des Fachplaners durch das Lüftungskonzept durch 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 ist eine Tecalor Luft-Wasser-Wärmepumpe TTL 12.6 oder gleichwertig, Monoblockausführung im Außenbereich. Ein Warmwasser-Pufferspeicher zur Trinkwasservorhaltung ist vorgesehen.

In den Wohnungen erfolgt die Wärmedistribution über eine Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in Aufputz. Abstellräume, die eine gewisse Größe unterschreiten, werden nicht mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit 66,4 kWp Leistung ohne Batteriespeicher angebracht.

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 VDERichtlinien 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 inkl. Notentriegelung, Sicherheitsfunktionen und Schlüsselschaltersäule.

Größe: ca. 4.000 mm x 2125 mm St 1,00

3. Außenanlage

Die vorhandene Erde wird eingeebnet und feinplaniert. In der hofseitigen Freifläche wird ein Kinderspielplatz nach Vorgabe der LBO erstellt. Die verbleibende 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, 14x14x5 cm, 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 (mehrere Laubbäume (Obstbäume, Feldahorn oder gleichwertig) sowie eine Waldkiefer, ca. 2 m hoch oder gleichwertig).

Spielplatz

Die Spielplatz wird gemäß Vorgaben der LBO erstellt.

Abfall-Unterstand

Im Außenbereich wird zudem ein Abfall-Unterstand mit einem Stahl- Holz, oder Aluminiumrahmen errichtet. Die Wände werden mit Holzlamellen, Holzwerkstoff oder Metallpaneelen gefüllt. Es wird ein witterungsbeständiges Flachdach inkludiert mit Gefälle für Regenabfluss. Der Unterstand wird durch eine einflügelige Tür mit kindersicherem Schloss geschützt, Breite ca. 1,20 m für barrierefreien Zugang.



Kontakt



Katrin Niederberger

+49 151 1031 4445
k.niederberger@rhimmobilien.de

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr.
Änderungen sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.