

## BAU- BESCHREIBUNG

Neben der aktuellen Baubeschreibung zu den Häusern in Eschenau finden Sie alle Informationen zur Idee, zu Grundrissen, zu Qualität und zum Konzept der HBP-Massivhäuser in der Broschüre »Reihenweise wundervolle Hausideen«.



### 1. Architektenkonzept

Die 57 Reihen- bzw. Doppelhäuser werden auf einem ca. 12.150 m<sup>2</sup> großen Areal in Eschenau, Dr.-Otto-Leich-Straße/Neunkirchener Straße errichtet.

### 2. Gebäudekonstruktion

#### 2.1 Rohbau

##### 2.1.1 Wandelemente

Tragende Wandelemente werden nach statischer Berechnung aus Stahlbetonelementen erstellt.

Nicht tragende Wandelemente werden als Trockenbauwände mit einer Beplankung aus Gipskartonbauplatten hergestellt.

Zwischen den Reihen- bzw. Doppelhäusern wird eine Trennfuge ausgebildet.

##### 2.1.2 Bodenplatte, Decken- und Dachelemente

###### Bodenplatte

Die Stahlbeton-Bodenplatte wird gemäß den statischen und bautechnischen Erfordernissen auf einer Frostschicht errichtet (Häuser sind nicht unterkellert); eine Trennfuge zwischen den Reihen- bzw. Doppelhäusern wird auch im Bereich der Bodenplatte ausgebildet.

###### Geschossdecken

Die Geschossdecken werden als Stahlbetonfertigteildecken bzw. als Stahlbetondecken in Elementbauweise hergestellt.

###### Dachkonstruktion Flachdächer

Dächer als Flachdächer mit Wärmedämmung und Abdichtung gemäß technischer Erfordernis.

Die Dächer werden in Teilbereichen extensiv begrünt.

### 2.1.3 Klempner

Regenrinnen, Fallrohre, Verkleidungen, Abdeckungen und Anschlüsse werden in Titanzinkblech oder Aluminium ausgeführt.

## 2.2 Wärme- und Schallschutz

### 2.2.1 Wärmeschutz

Die wärmeübertragende Gebäudehülle wird gemäß den derzeit gültigen gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) erstellt. Darüber hinaus werden die energetischen Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (Stand: 06/2017) eingehalten.

Fassadenflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit zeitgemäßer Putzoberfläche.

### 2.2.2 Schallschutz

Entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik und der jüngeren Rechtsprechung wird das Gebäude im Sinne der Einhaltung der Vorgaben mittlerer Art und Güte entsprechend den Vorschlägen für einen erhöhten Schallschutz nach DIN 4109 Beiblatt 2 geplant. Dies bedeutet, dass der Nutzer ein durchschnittlich hohes Maß an Ruhe in seinem Wohnbereich im Hinblick auf von außen eindringende Fremdgeräusche erwarten kann.

Abweichend von den Festlegungen des Beiblattes 2 zur DIN 4109 sichert jedoch der Bauträger innerhalb der eigenen Wohneinheit keinerlei schalltechnische Grenzwerte oder Qualifikationen zu. Dies geschieht unter dem Eindruck, dass aus Lüftungsgründen zwischen den Nutzräumen der Wohneinheit ein Luftverbund über Türunterschnitte herzustellen ist und – als wesentlichstes Argument – der Nutzer auf die in seinem

eigenen Wohnbereich erzeugten Geräusche selber vollumfänglich Einfluss nehmen kann.

## 3. Allgemeiner Ausbau

### 3.1 Ausbau der Außenbereiche

#### 3.1.1 Außenwand- und Fassadenflächen

Fassadenflächen erhalten ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Putzoberfläche. Die jeweiligen Dämmstoffdicken entsprechen den Spezifikationen der derzeit gültigen gesetzlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) sowie den Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 (Stand: 06/2017). Sie wurden im Rahmen des geführten Energieeinsparnachweises festgelegt. Das Fassadenfinish in Farbgebung und punktueller Materialwahl richtet sich nach dem Planungskonzept und den Festlegungen des Bebauungsplanes.

#### 3.1.2 Fenster- und Fenstertürelemente

Die Fenster- und Fenstertürelemente werden hinsichtlich ihrer farblichen Gestaltung der Rahmenanteile mit einem Farbton innen und außen nach Gestaltungskonzept des Architekten ausgeführt.

Die Fensterflügel und Fenstertüren erhalten Dreh- bzw. Drehklippbeschläge oder werden als fest stehende Elemente ausgeführt. Die Rahmen werden aus verstärkten Mehrkammerkunststoffprofilen hergestellt. Die Glasanteile werden aus Mehrscheibenisolierverglasung erstellt.

Die gesamten Fensterelemente werden gemäß den Vorgaben der Wärme- und Schallschutzberechnungen ausgeführt. Die Außenfensterbänke werden aus Titanzink- oder Aluminiumblech hergestellt. Im Bereich der Fensterfalze oder im Bereich der Fensterrahmen sind die unter Punkt 4.4 „Lüftung“ beschriebenen Nachströmöffnungen in

Form von Fensterfalzlüftern oder Überströmelementen angeordnet.

#### 3.1.3 Sonnenschutz (außenseitig)

Fenster- und Fenstertürelemente sowie fest stehende Verglasungen erhalten außenseitig angeordnete, manuell mit Gurtantrieb zu bedienende Rollläden aus Kunststoff- bzw. ausgeschäumten Alu-Lamellen. Die Farbgebung richtet sich nach den Vorgaben des Architektenkonzeptes.

#### 3.1.4 Hauseingangstüren

Die Hauseingangstüren werden als Rahmentüren aus Holz oder Kunststoff mit Füllungen und schmalen Glasausschnitt erstellt. Die Türen erhalten außenseitig eine Griffstange, innen werden die Türen mit einer Drückergarnitur ausgestattet.

## 3.2 Raumseitiger Ausbau

### 3.2.1 Wand- und Deckenflächen

#### Wandflächen Wohnräume/Bäder

Die Innenwandflächen der Häuser – EG, OG, DG – werden, soweit notwendig, gespachtelt und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Wandflächen in Bad und WC erhalten einen feuchtraumgeeigneten Anstrich. Im Bereich der Dusche werden die Wände ca. 2,10 m hoch gefliest. Hinter WCs und Waschtischen kommen bei technischer Erfordernis Vorsatzschalen bzw. Vorsatzwände aus Gipskarton mit einer Höhe von ca. 1,20 m bzw. raumhoch zur Ausführung.

#### Deckenflächen

Die Betondeckenflächen im EG, OG und DG werden unterseitig gespachtelt und erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

### 3.2.2 Bodenflächen

#### Estrich

Im EG wird schwimmender Estrich auf Wärmedämmung eingebaut. In den Obergeschossen werden die Deckenoberseiten entsprechend eben hergestellt bzw. wird Estrich auf Trennlage eingebaut.

#### Bodenbelag

In allen Räumen Vinyl-Fußbodenbelag mit Kunststoff-Sockelleisten.

### 3.2.3 Innentüren

Die Innentüren werden in gefalzter Ausführung mit Umfassungszargen, sichtbaren Bändern und glattem Türblatt, Farbe Weiß ausgeführt. Drückergarnitur mit Rundrosette.

Die Rohbauöffnungen der Innentüren werden mit einer Höhe von ca. 2,13 m ab der Oberkante des Fertigfußbodens hergestellt. Auf Grundlage des Lüftungskonzeptes erhalten die Innentüren einen Unterschnitt.

### 3.2.4 Treppen, Geländer und Absturzsicherungen

Die Treppenläufe werden als Stahlbetonfertigteilläufe mit Vinyl-Fußbodenbelag bzw. als lackierte Stahlkonstruktion mit Holz- oder Steinstufen ausgeführt. Die endgültige Festlegung erfolgt durch den Bauträger.

Die Treppengeländer – soweit vorgesehen bzw. notwendig – werden als Stahlkonstruktion mit Ober- und Untergurten sowie Füllstäben in vertikaler oder geneigter Anordnung gemäß Architektenkonzept ausgeführt. Alternativ Absturzsicherung in Trockenbau, mit Handlauf.

## 4. Technischer Ausbau

### 4.1 Wärmeversorgung

#### 4.1.1 Wärmeerzeugung

Jedes Gebäude erhält einen eigenen Anschluss an das Nahwärmenetz der N-ERGIE mit Zählereinrichtung und Übergabestation.

#### 4.1.2 Wärmeübergabe (Heizung)

Die Raumbeheizung wird mittels Fertig-Kompaktheizkörpern und Thermostat-Heizkörperventilen realisiert. Die Auslegung der Heizkörper entspricht der Heizlastberechnung.

### 4.2 Frischwasserversorgung

#### 4.2.1 Kaltwasser

Jedes Haus erhält einen Kaltwasseranschluss vom Wassernetz des öffentlichen Versorgers. Die Zählereinrichtung und Absperrung erfolgt im EG. Die Kaltwasserleitungen innerhalb des Hauses werden als Kunststoffrohre/Kunststoffverbundrohre ausgeführt.

#### 4.2.2 Warmwasser

Die zentrale Brauchwassererwärmung erfolgt über die Nahwärme-Übergabestation. Die Spüle in der Küche, das Handwaschbecken im Gäste-WC, der Waschtisch, die Dusche und die Badewanne im Bad werden an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Die Warmwasserleitungen innerhalb des Hauses werden in Kunststoffrohren/Kunststoffverbundrohren ausgeführt.

### 4.3 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung wird gemäß Genehmigung ausgeführt. Das Schmutz- bzw. Regenwasser wird im Trennsystem in die öffentlichen Kanäle eingeleitet. Die Hausentwässerung erfolgt über Kunststoffleitungen und die notwendigen Kontrollschächte.

### 4.4 Lüftung

Ein Lüftungskonzept wird gemäß DIN 1946/6 und 18017/3 erstellt. Der notwendige Mindest-Luftwechsel (Feuchteschutz) erfolgt über Falzlüfter- bzw. Rahmenlüfter in den Fenstern in Verbindung mit einem entsprechenden Unterschnitt der Innentüren (Luftverbund zwischen den Räumen). Die über das rechnerisch notwendige Mindestmaß hinausgehende Lüftung erfolgt durch den Nutzer über die Fenster mittels Stoßlüftung.

### 4.5 Sanitäre Einrichtungen

#### 4.5.1 Küche

Die Warm- und Kaltwasserversorgung der Küche endet mit Eckventilen. Das Kaltwassereckventil besitzt eine zusätzliche Anschlussmöglichkeit mit Absperrvorrichtung für einen Geschirrspülautomaten. Im Bereich der Eckventile wird die mit Blindstopfen verschlossene Abwasserleitung auf Putz ausgeführt.

Hinweis: Sämtliche Küchenanschlussarbeiten sind von einer durch den Käufer zu beauftragenden Fachfirma durchzuführen.

#### 4.5.2 Bad und WC

Die Sanitärkeramik wird in der Farbe Weiß ausgeführt.

Die folgende Auflistung gibt nur den Ausstattungsstandard wieder, die Anordnung ist den Grundrissplänen zu entnehmen.

##### Bad

- Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten sowie Sitz und Deckel, Fabrikat: Europa
- WC-Betätigungsplatte, Fabrikat: Plano Jomo Exclusive 2.0, Weiß
- Wandmontierter Einzel-Waschtisch, ca. 60 cm x 49 cm, Fabrikat: Europa
- Einbau-Badewanne, ca. 170 cm x 75 cm, Fabrikat: Europa
- Brausewanne, ca. 90 cm x 90 cm bzw. 90 cm x 75 cm, ca. 25 mm tief, Fabrikat: Europa
- Waschtisch-, Wannen- und Duscharmaturen (Aufputz) als Einhebel-Mischarmaturen, Fabrikat: Europa
- Duschstange einschl. Handbrause und Brauseschlauch, Fabrikat: Optiline

##### WC

- Wand-Tiefspül-WC mit Unterputz-Spülkasten sowie Sitz und Deckel, Fabrikat: Europa
- WC-Betätigungsplatte, Fabrikat: Plano Jomo Exclusive 2.0, Weiß
- Wandmontiertes Handwaschbecken, ca. 45 cm x 35 cm, Fabrikat: Europa
- Einhebel-Mischarmatur, Fabrikat: Europa

Lieferung und Einbau der Accessoires und Spiegel durch den Käufer.

#### 4.5.3 Gartenwasseranschlüsse

Alle Häuser erhalten gartenseitig einen frostsicheren, selbstentleerenden Gartenwasseranschluss.

#### 4.6 Elektrotechnische Anlagen

##### 4.6.1 Stromversorgung

Die gesamte Elektroinstallation wird gemäß den Vorschriften der derzeit gültigen VDE-Richtlinien sowie den derzeit gültigen EVU-Vorschriften errichtet. Die Häuser erhalten einen Anschluss an das Stromnetz des örtlichen Versorgers, angeordnet im Hausanschlusskasten. Die Messeinrichtung wird im Bereich des Hauszuganges angeordnet.

##### 4.6.2 Unterverteilung

Die Unterverteilung wird mit den entsprechenden Sicherungen bzw. Fehlerstromschutzschaltern ausgerüstet. Gesonderte Stromkreise für Elektroherd und Waschmaschine.

##### 4.6.3 Leitungsinstallation

In allen Wohngeschossen wird die Leitungsführung als Unterputz-Installation ausgeführt.

##### 4.6.4 Schalterprogramm

In Bereichen mit Unterputz-Installation kommt folgendes Schalterprogramm zur Ausführung:

Fabrikat: GIRA, Standard 55, Farbe Weiß.

##### 4.6.5 Art und Umfang der Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird wie folgt ausgeführt:

Hauseingang 1 Klingeltaster  
1 Wandauslass (außen) mit Ausschaltung

Diele

1 Deckenauslass mit Wechselschaltung

WC

1 Wandauslass mit Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose  
im Bereich Handwaschbecken

Küche

1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Anschlussdose für Herd  
1 Steckdose für Spülmaschine  
1 Steckdose für Kühlschrank  
1 Steckdose für Umluftdunstabzug  
5 Zweifachsteckdosen  
3 Einfachsteckdosen

Flur EG

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung  
1 Einfachsteckdose

Abstellraum

1 Wandauslass mit Ausschaltung  
1 Einfachsteckdose

Wohnen/Essen

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung  
1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
3 Zweifachsteckdosen  
7 Einfachsteckdosen  
2 Radio-/TV-/Datenanschlussdosen (RuK)  
1 Telefon-/Datenanschlussdose (luK)

Treppe EG/OG

1 Wandauslass mit Wechselschaltung

Flur OG

2 Deckenauslässe mit Wechselschaltung  
1 Einfachsteckdose

Bad

1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
1 Wandauslass mit Ausschaltung  
2 Einfachsteckdosen

Schlafzimmer

1 Deckenauslass mit Ausschaltung  
6 Einzelsteckdosen  
1 Telefon-/Datenanschlussdose (luK)  
1 Radio-/TV-/Datenanschlussdose (RuK)  
2 Doppelsteckdosen

Kinderzimmer	1 Deckenauslass mit Ausschaltung 7 Einzelsteckdosen 1 Telefon-/Datenanschlussdose (luK) 1 Radio-/TV-/Datenanschlussdose (RuK) 1 Doppelsteckdose
Treppe OG/DG	1 Wandauslass mit Wechselschaltung
Studio	2 Deckenauslässe mit Ausschaltung 7 Einzelsteckdosen 1 Telefon-/Datenanschlussdose (luK) 1 Radio-/TV-/Datenanschlussdose (RuK) 1 Doppelsteckdose
Terrassenbereich	1 Wandauslass mit Ausschaltung im Innenbereich 1 Außensteckdose mit Kontroll- Ausschalter im Innenbereich

#### 4.6.6 Rauchmelder

In Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Dielen und Fluren zu Aufenthaltsräumen werden Rauchmelder installiert. Sofern einer oder mehrere dieser Räume im Deckenbereich konstruktionsbedingt durch Unterzüge, Stürze oder ähnliche Einbauten in mehrere Sektionen unterteilt werden, erhält jede Sektion einen eigenen Rauchmelder.

#### 4.6.7 Telekommunikationsnetz

Jedes Haus erhält einen eigenen Telekom-Hausanschluss.

#### 4.6.8 Fernsehempfang

Jedes Haus wird voraussichtlich an das Glasfasernetz der Telekom angeschlossen. Übergabepunkt im Hauseingangsbereich. Somit besteht die Möglichkeit, Telefon, Internet und

Fernsehen über den Provider Telekom zu nutzen – kein Anschlusszwang!

Vom Erdgeschoss (Technikbereich) wird ein Leerrohr einschl. Durchführung im Flachdachbereich auf die Dachfläche über das 2. Obergeschoss geführt, somit besteht die Möglichkeit für den Käufer, Fernsehempfang auch über Satellit zu erhalten. Notwendige Geräte (Receiver, Sat-Halterung, Sat-Schüssel u. ä.), auch deren Anschluss, sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

#### 4.6.9 Allgemeine Hinweise zum technischen Ausbau

Alle in den Häusern installierten haustechnischen Anlagen obliegen der Wartungspflicht des Eigentümers/Nutzers. Die endgültigen Festlegungen hinsichtlich der Ausführung der Hausanschlüsse und der Belegung der jeweiligen Installationsschächte erfolgt erst im Rahmen der anstehenden Ausführungsplanung. Erforderliche Änderungen an diesen Installationen können zu geringen Abweichungen in den Wohnflächen führen.

### 5. Außenanlagen

Der Hauseingang wird mit Betonsteinen (grau) gepflastert. Hauseingangspodest als Betonfertigteile oder mit Betonsteinen gepflastert. Die Mülltonnenfläche im Gartenbereich wird mit Betonsteinen (grau) gepflastert.

Einfriedung mit einem ca. 80 cm hohen Maschendraht- bzw. Stabgitterzaun mit Gartentür oder einer Hecke im Bereich der Hausgärten gemäß Planung des Landschaftsarchitekten und behördlichen Vorschriften.

Trennwand zum Nachbarhaus gartenseitig, ca. 2,50 m lang und 1,80 m hoch.

Weitergehende Auflagen in Bezug auf Außenanlagen/Einfriedungen durch die Baubehörde werden berücksichtigt.

Jedem Haus sind zwei Garagen/Carports bzw. Stellplätze gemäß Bebauungsplan und Baugenehmigung fest zugeordnet.

Die Erstellung des Traufstreifens, der Terrasse sowie eventuell notwendige Unterbauten für Fahrrad-/Gerätehaus sind Eigenleistungen des Käufers.

Das Aufbringen von Mutterboden, die Bepflanzung und Gartengestaltung sind Eigenleistungen des Käufers.

Bepflanzungen, die sich aus dem Bebauungsplan bzw. der Baugenehmigung ergeben, werden durch den Bauträger erbracht (auch auf Hausgrundstücken). Diese sind durch den Käufer dauerhaft zu erhalten.



## Allgemeine Hinweise

Die Auswahl und Festlegung von Dekor, Keramikbelägen und Bodenbelägen wird durch den Bauträger getroffen. Sonderwünsche sind nicht möglich.

Herstellungsbedingt können Abweichungen der Farbtöne in Nuancen bei den einzelnen Sanitärgegenständen auftreten, hierfür wird keine Gewähr gegeben.

Soweit die Ausführung durch Angabe der Art, Sorte, Material, Firma, Artikel etc. bestimmt ist, gilt diese als Ausführungsmerkmal, nicht als Zusicherung.

Die Gestaltung der Außenfassade, insbesondere die Farbgebung, erfolgt in Abstimmung mit den Baubehörden und nach architektonischem Gesamtkonzept mit dem Ziel eines harmonischen Erscheinungsbildes. Individuelle Sonderwünsche können diesbezüglich nicht berücksichtigt werden.

Die eingezeichneten Einrichtungsgegenstände bei den Grundrissen sind – soweit in der Baubeschreibung nicht ausdrücklich aufgeführt – nicht Bestandteil. Gleichermaßen gilt dies für Gestaltungselemente und Ausstattungsvarianten, sofern diese in den graphischen Darstellungen, den Fassadenansichten oder Grundrissen enthalten sind.

Bei Unterschieden zwischen Plandarstellung und der Baubeschreibung ist letztere maßgebend. Die beispielhaften Möblierungsvorschläge dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit.

Flächenangaben können sich infolge der Werkplanung geringfügig ändern.

Bei den angegebenen Flächenmaßen im Prospekt handelt es sich um die effektive Wohnfläche. Der Abzug für Putz und Verkleidung (z. B. Fliesen) mit den nach DIN zulässigen Toleranzen wurde bereits berücksichtigt. Für Einrichtungs-

zwecke mit Einbaumöbeln oder anderen, maßabhängigen Bauteilen wird empfohlen, die Maße direkt am Bau nach den Verputz- und Fliesenarbeiten sowie nach Einbringung des Estrichs zu nehmen.

Bestimmte Bauteile bedürfen einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung in üblichen, turnusmäßigen Abständen. Dies gilt besonders für Anstriche auf allen Metall- und Holzteilen, auch der Außenfassade, begrünte Dächer und generell für alle mechanisch bewegten Teile wie Tür- und Fensterbeschläge, Ventile, Teile der Heizung, Lüftung etc. Die hierzu notwendige Wartung und Pflege obliegt ab Zeitpunkt der Fertigstellung und Besitzübergabe dem Käufer. Die regelmäßige und fachgemäße Wartung durch geschultes Personal ist Voraussetzung für die Gewährleistung.

Bei Fenstern, die als fest stehende Elemente ausgeführt werden, ist die Reinigungsmöglichkeit der Scheibenaußenseiten sowie der Rolladeninnenseiten deutlich eingeschränkt.

Der notwendige Mindestluftwechsel (Feuchteschutz) wird – wie unter 4.4 beschrieben – erreicht. Um diesen notwendigen Mindestluftwechsel (Feuchteschutz) aufrecht zu erhalten, dürfen bei längerer Abwesenheit der Bewohner (z. B. Urlaub) die Rolläden nicht vollständig geschlossen werden.

Stand August 2017

