

# BAUBESCHREIBUNG



## Wohnpark St. Meinrad Radolfzell

### Bauherr

BHS

Städtebau Bodensee/Hegau GmbH

Benediktinerplatz 8, 78467 Konstanz

## Rohbau

### Böden und Decken

#### Bodenplatte Untergeschoss

##### (Keller und Tiefgarage)

Wasserundurchlässige Stahlbeton-Massivplatte auf Magerbeton Sauberkeitsschicht, nach statischen Erfordernissen, Oberseite flügelgeglättet, Oberflächen im Keller mit staubbindenden Anstrich. Oberfläche in Tiefgarage mit Epoxidharzbeschichtung.

#### Decke über Untergeschoss

Estrich mit integrierter Fußbodenheizung, schwimmend verlegt auf Dämmplatten, Stahlbeton-Deckenplatten nach statischen Erfordernissen, Untersicht glatt geschalt mit zusätzlicher Wärmedämmung nach Erfordernis.

#### Decken zwischen Wohngeschossen

Estrich mit integrierter Fußbodenheizung, schwimmend verlegt auf Dämmplatten, Stahlbeton-Deckenplatten nach statischen Erfordernissen, Untersicht verspachtelt und weiß gestrichen.

#### Decken in Treppenhäusern

Estrich, schwimmend verlegt auf Dämmplatten, Stahlbeton-Deckenplatten nach statischen Erfordernissen, Untersicht glatt geschalt und gespachtelt, Anstrich weiß.

#### Dachkonstruktion

Extensiv begrünte Dachflächen auf durchwurzelungsfester Abdichtung aus Folien- oder Bitumenbahnen, Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung, Dampfsperre, Stahlbeton-Massivdecken nach statischen Erfordernissen, Verwahrung der umlaufenden Dachränder und Dachgesimse aus froststabilem feuerverzinktem Stahlblech.

#### Balkone

Glatt geschaltete Stahlbetonfertigteile thermisch entkoppelt, Tragkonstruktion sowie Geländer aus feuerverzinktem Stahl.

#### Treppen

Stahlbetonfertigteile- Treppenläufe schallentkoppelt gelagert, Untersicht glatt geschalt, gespachtelt und weiß gestrichen, farbbeschichtetes Stahlstabgeländer mit Echtholzhandlauf.

## **Außenwände**

### **Untergeschoss**

Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung, wasserundurchlässige Stahlbeton- Massivwände nach statischen Erfordernissen, Innenseite glatt geschalt.

### **Sockel**

Wärmedämmverbundsystem (Wärmedämmung nach Energieeinsparnachweis) mit glattem Oberputz, in erdigem Farbton zu den Obergeschossen dunkel nuanciert.

### **Obergeschosse**

Wärmedämmverbundsystem (Wärmedämmung nach Energieeinsparnachweis) mit strukturiertem Oberputz, in sandfarbenem Ton zum Sockel hell nuanciert, Kalksteinmauerwerk 17.5 cm stark, in Teilbereichen Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, Innenputz geglättet (Q2) für Raufasertapete.

## **Innenwände**

### **Tragende Innenwände**

Wohnungstrennwände aus Kalksteinmauerwerk 24 cm stark, Innenputz geglättet (Q2) für Raufasertapete, Treppenhauswände Stahlbeton nach statischen Erfordernissen in Sichtbetonqualität (SB3) 18-24 cm stark.

### **Nichttragende Wände**

Montagewände mit Metallständern nach Erfordernis, doppelter Gipskarton-Beplankung und eingelegter Mineralfaserdämmung, Oberfläche geglättet (Q2) für Raufasertapete.

## **Ausbau**

### **Boden-, Decken-, Loggien- und Terrassenbeläge**

#### **Lagerräume, Kellerräume, Wasch- und Trockenräume**

Wischfester Bodenanstich für Kellerräume.

#### **Treppenhaus**

Kunststeinplatten mit Terrazzooberfläche.

#### **Wohnräume im Erd- und Obergeschoss**

Eiche Stäbchenparkett in einer Standardsortierung, nach Mustervorlage, vollflächig verklebt, Versiegelung mit Acryllack matt. *Vergütungspreis inkl. Verlegung und Sockelleiste 65,-- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.*

#### **Badezimmer, WC-Räume und Küchen**

Fliesenbelag, Steinzeugfliesen, Formate und Farben nach Mustervorlage, *Vergütungspreis inkl. Verlegung 55,-- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.*

#### **Balkone**

Betonwerksteinplatten, Format 50 x 50 cm, grau, im Kies/Sandbett verlegt, Randbereiche als lose Kiesschüttung.

## **Terrassen**

Betonwerksteinplatten, Format 50 x 50 cm, grau, im Kies/Sandbett verlegt, Randbereiche als lose Kiesschüttung.

## **Deckenuntersichten der Wohnbereiche**

Oberfläche glatt gespachtelt (Oberflächenqualität Q3), endbehandelt im Farbton weiß.

## **Wandoberflächen**

### **Kellerräume und Tiefgarage**

In hellem Farbton gestrichen.

### **Treppenhäuser**

Oberflächen in Sichtbetonqualität (SB3).

### **Wohnräume**

Raufasertapete, in hellem Farbton gestrichen.

### **Badezimmer/WC Räume und Küchen**

Bäder raumhoch gefliest, WC-Räume bis auf Höhe 1,20 m über Fußboden gefliest, in Küchen Fliesenspiegel H=60 cm über der Arbeitsplatte. Formate und Farben nach Mustervorlage, *Vergütungspreis inkl. Verlegung 55,-- €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.*

## **Fenster und Fenstertüren**

### **Außenfenster und Fenstertüren**

Bodenständige, raumhohe ein- oder zweiflügelige Fenstertüren aus Kunststoffprofilen, teilweise mit Festverglasung, Oberflächen außen und innen weiß, in Nebenräumen Fenster mit Brüstung.

### **Verglasungen und Beschläge**

Verglasungen nach DIN 18361, Wärmeschutzverglasung aus Floatglas, Dreh- bzw. Dreh-Kipp Beschläge, Fenstergriffe aus Leichtmetall.

### **Fensterbänke außen**

Aluminium-Systemfensterbänke.

### **Sicht- und Sonnenschutz Fenster Schlaf- bzw. Kinderzimmer**

Verdeckt eingebaute Kunststoffrollläden mit Kurbelantrieb.

### **Sicht- und Sonnenschutz Fenster Wohn- und Essbereiche**

Verdeckt eingebaute Alu-Raffstoren, mit Elektroantrieb.

## **Türen**

### **Hauseingangstüren**

Hauseingangstür verglast aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen und Verbundsicherheitsverglasung, mit Seitenteil geschlossen, Obertürschließer, Klingeltaster und Sprechanlage in die freigestellte Briefkastenanlage integriert, Türen mit Griffstange außen und Drückergarnitur innen, PZ-Schloss passend zur gesamten Schließanlage Türen.

### **Wohnungseingangstüren**

Einflügelige Drehtürenelemente, Schalldämm-Maß nach Schallschutzanforderungen, Stahlfassungszargen, Schallschutztürblatt (Schallschutzklasse 3), Oberfläche heller seidenmatter Farbton (RAL 1013 Perlweiß), Absenkdichtung, Türdrücker Aluminium, Profilylinder und Spion mit Klappe.

### **Wohnungs-Innentüren**

Einflügelige Drehtürenelemente, Holzfutterzarge und Türblatt Röhrenspan, Oberfläche weiß seidenmatt, Türdrücker Aluminium, bei Badezimmern teilweise (barrierefrei nach DIN 18040-2) Schiebetüren.

## **Technische Anlagen**

### **Personenaufzüge**

Triebwerksraumloser, seilbetriebener Personenaufzug, rollstuhlgängige Tür- und Kabinenmaße, Kabinen-Innenwände in Edelstahlblech, Notrufeinrichtung.

### **Elektroinstallationen**

#### **Allgemeine Informationen**

(genaue Anzahl und Lage der Installationen sind der Elektroplanung zu entnehmen)  
Schalterprogramm: Standard Jung, Berker oder Gira, reinweiß glänzend.

#### **E- Mobilität**

auf Anfrage 5 Stellplätze mit elektrischer Auflademöglichkeit verfügbar,  
Installationskosten ab Verteiler trägt Käufer.

#### **Wohnungsausstattung Küche**

7 Steckdosen, 1 Deckenleuchtauslass, 1 Wandleuchtauslass, 1 Ausschalter, 1 Herdanschluss, 1 Steckdose für Geschirrspüler.

#### **Bad**

3 Steckdosen, 1 Deckenleuchtauslass, 1 Wandleuchtauslass, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss, 2 Ausschalter.

#### **WC**

1 Steckdose, 1 Wandleuchtauslass, 1 Ausschalter.

#### **Flur/Diele**

1 Gegensprechanlage, 1-3 Steckdosen, 1-2 Deckenleuchtauslässe, Ausschalter nach Bedarf, 1 Multimedia-Grunddose mit Antennenkabel und Datenkabel, 1 TAE für Multimedia-Grunddose.

#### **Wohnzimmer**

7-9 Steckdosen, 1-2 Deckenleuchtauslässe, 1-3 Schalter, 1 Kontrollschalter für Balkonbeleuchtung, 1 Kontrollschalter im EG für Außensteckdose. 1 Multimedia-Grunddose mit Antennenkabel und Datenkabel, 1 TV-Anschlussmodul für Multimedia-Grunddose.

#### **Elternschlafzimmer**

7 Steckdosen, 1 Deckenleuchtauslass, 3 Kreuz-Wechselschalter, 1 unbestückte Multimedia-Grunddose mit Antennenkabel und Datenkabel.

#### **Weitere Zimmer**

5-7 Steckdosen, 1 Deckenleuchtauslass, 1 Ausschalter, 1 unbestückte Multimedia-Grunddose mit Antennenkabel und Datenkabel.

### **Balkone/Terrassen**

1 Außensteckdose, 1 Deckeneinbauleuchte bzw. 1 Wandleuchte.

### **TV-Anschluss/Internet**

Der TV-Anschluss erfolgt, losgelöst vom Telefon und Internet, über das Kabel der Stadtwerke Radolfzell. Hierfür wird eine Kooperationsvereinbarung zwischen den Stadtwerken Radolfzell und der Hausverwaltung (zu Beginn über 5 Jahre) abgeschlossen und die monatlichen Gebühren über die Hausverwaltung mit den Eigentümern/ Mietern abgerechnet.

## **Sanitärinstallationen**

### **Allgemeine Informationen:**

Sanitärinstallation gemäß DIN und nach Vorschrift des zuständigen Wasserversorgers, Abwasserleitungen aus schalldämmten Abflussrohren aus Kunststoff und SML-Rohren.

Sanitärinstallation als Unterputzinstallation in den Wohnungen, als Aufputzinstallation in den Kellerabstell-/ Haustechnikräumen und Untergeschoss.

Verbrauchsmessung mittels Kalt- und Warmwasserzähler auf Mietbasis. Installation der Zähler in den Wohnungen Unterputz mit Abdeckung (sichtbare Revisionsklappen).

Kalt- und Warmwasserleitungen in Edelstahl- oder Mehrschichtverbundrohr bis zum Stockwerk, von dort Metallverbundrohre zu den Geräteanschlüssen. Alle Rohrschellen mit Schalldämmprofil, Abwasserfallleitungen aus schalldämmendem 3-Schicht-Verbundrohr oder SML-Rohr. Ableitung von anfallendem Schmutz- und Regenwasser über Grundleitungen aus Kunststoff an die öffentliche Kanalisation nach den örtlichen Vorschriften, Entwässerungsgegenstände unter der Rückstauenebene werden durch Hebeanlagen entwässert.

Für die Warmwassererzeugung wird ein Warmwassererzeugungssystem als Frischwassersystem mit Pufferspeicher vorgesehen.

(Bäder und Gäste-WC, Größe und Lage gemäß Grundriss, Anzahl und Lage der sanitären Ausstattungen ist dem Grundriss zu entnehmen).

### **Duschen:**

Duschanlage mit Duschwanne Renova No.1, Tiefe 60 mm oder gleichwertig inklusive notwendigen Duschwannen-Trage-System.

Duscharmaturen: Hansgrohe Metris Unterputz-Set mit:

- Hansgrohe iBox Universal-Unterputz-Grundkörper
- Hansgrohe Metris Einhebel-Brausemischer Unterputz
- Hansgrohe Crometta 85 Multi/Unic Brause Set, Duschschauch mind. 1,25 m DN15
- Hansgrohe Fixfit E Wandanschlussbogen, eigensicher

### **Badewannen:**

Badewanne Fabrikat Keramag Renova Nr.1, inkl. Wannenträger Poresta oder gleichwertig, inkl. Ab- und Überlaufgarnitur.

Wannengriff L:300mm, Fabrikat: Reisser, Produkt: Golf-Design-Accessoires oder gleichwertig.

Badetuchhalter L:800mm, Fabrikat: Reisser Produkt: Golf-Design-Accessoires oder gleichwertig.

Badewannenarmaturen: Hansgrohe Metris und Croma 100 Unterputz-Wannen-Set mit:

- Hansgrohe iBox Grundkörper universal
- Hansgrohe Metris Einhebel-Wannenmischer Unterputz
- Hansgrohe Croma 100 Vario/Porter Set, Schlauchlänge: 1,25 m DN15
- Hansgrohe Fixfit E Schlauchanschluss mit Rückflussverhinderer
- Hansgrohe Logis Wanneneinlauf Chrom, 13414000

#### **Waschtische:**

Waschtisch aus Sanitärporzellan Fabrikat Keramag Renova Nr.1 Plan oder gleichwertig mit jeweils 2 Eckventilen, Flaschengeruchverschluss, Vorwandelement Waschtisch-Set von GEBERIT oder gleichwertig (z.B. VIEGA).

Kristallspiegel Größe 600 x 540 mm einschl. Montagebefestigung unsichtbar.

Handtuchhalter Waschtisch, zweiarmig, schwenkbar, 480 mm, Fabrikat: Reisser oder gleichwertig,

Produkt: Golf-Design-Accessoires.

#### **Armaturen:**

Waschtischbatterie: Hansgrohe Metris

Waschtischbatterie mit Zugknopf-Ablaufgarnitur

#### **Toiletten:**

Wandhängendes Tiefspül-WC aus Sanitärporzellan, Fabrikat Keramag Renova Nr.1, WC-Sitz mit Deckel.

Toilettenpapierspender, Fabrikat: Golf-Design-Accessoires.

GIS WC-Montageelement mit UP -Spülkasten und Betätigung von vorn, Fabrikat GEBERIT oder gleichwertig.

#### **Waschmaschinenanschluss (Lage siehe Pläne, je Wohnung 1 Stück):**

Waschmaschinenanschluss mit Geräteanschlussventil ½", Unterputzsiphon.

#### **Ausgussbecken:**

Jeder Hausmeisterraum erhält ein Ausgussbecken.

Ausgussbecken aus Stahlblech, innen und außen emailliert, mit Rückwand, Kunststoffrand und Ablaufteil 1 1/2", poliert verchromt samt Kette, Halter und Stopfen. Größe 505 mm, Ausladung: 335 mm, inkl. Befestigungsmaterial und Befestigung, inklusive Einlegerost aus Aluminium.

Fabrikat: Ausgussbecken Reisser DR511/50 bzw. Einlegerost Alu DR 910 oder gleichwertig, inklusive Wandauslaufventil Ausgussbecken DN 15 mit Metallgriff, mit schwenkbarem Rohrauslauf Ausladung: 225mm verchromt.

Installation Außenwasserzapfstelle.

Zusätzlich wird pro Haus eine frostsichere Kaltwasser-Außenwasserzapfstelle (im Erdgeschoss, abschließbar) für das Allgemeingartenwasser installiert.

## **Heizungsinstallationen**

#### **Allgemeine Informationen:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine gemeinsame Anlage mit einem Brennwertkessel und zwei Blockheizkraftwerken inkl. der notwendigen Peripherie.

Betreiber und Wärmelieferant für Heizwärme und Wärme zur Warmwasserbereitung sind die Stadtwerke Konstanz GmbH. Diese liefern die Wärme, mit der sowohl das Heizungs- wie auch das Brauchwasser erwärmt wird. Die vom Wärmeerzeuger abgegebene Wärmemenge wird über Kalorienzähler gemessen und kann so exakt in die Abrechnung der einzelnen Wohneinheiten einbezogen werden.

Die Allgemeinräume werden soweit notwendig mit Radiatoren beheizt. Die Wohnungen erhalten eine Fußbodenflächenheizung, die wohnungsweise über einen Verteiler angeschlossen wird und in jedem Aufenthaltsraum mit Raumthermostat individuell geregelt werden kann. In Bädern teilweise zusätzlich mit Radiator. Die Zählleinrichtung in den einzelnen Wohneinheiten wird vom Abrechnungsunternehmen per Funk abgelesen, sodass hierzu ein Betreten der einzelnen Wohneinheiten nicht notwendig ist.

### **Tiefgaragen Toranlage/Bedienungselemente**

Die Tiefgarage wird durch eine Toranlage verschlossen, die über einen Handsender zu öffnen ist.

### **Außenanlagen im Hof**

Nach Planung des Landschaftsarchitekten werden Bereiche der Hofflächen mit Rasen, Stauden, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Weitere Flächen werden je nach Anforderung und Gestaltung mit verschiedenen Materialien ausgeführt. Mülleinhausung und Lüftungselemente der Tiefgarage werden mit Holzlamellen verkleidet.

Konstanz, 23.10.2018