

## **Baubescheibung** zur Grundstücksfinanzierung

Stand: 01.07.2021

Die nachfolgende Baubeschreibung stellt den allgemeinen baulichen Standard vor, so wie er zum jetzigen Zeitpunkt konzipiert ist und als Grundlage der Kostenschätzung verwandt wurde.

### **Bauvorhaben**

Auf dem Grundstück Wallensteinstraße / Tannhäuserstraße ist der Neubau einer Wohnanlage für ca. 220 Wohneinheiten geplant. Davon werden 30 Wohneinheiten (ca. 44 – 128 m<sup>2</sup>) sowie gemeinschaftlich genutzte Räume im EG als KfW-Effizienzhaus 55 durch die Baugemeinschaft für altersgerechtes Wohnen erstellt, sowie 8-20 Wohnungen für eine Baugemeinschaft mit Eigentumswohnungen. Die weiteren Wohngebäude werden durch eine Genossenschaft realisiert.

Die 2- bis 5-geschossigen Baukörper werden in offener Bauweise errichtet und sind barrierefrei erschlossen.

Die privaten Außenräume sind teils als Balkone bzw. Loggien und teils als Gärten mit je eigener Terrasse geplant.

Die erforderlichen Technikräume sind im EG geplant.

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist als gärtnerisch gestalteter Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz konzipiert. Die Funktionsflächen für Fahrräder und Müll passen sich der Gartengestaltung an.

### **100 Grundstück**

Auf dem ca. 11.030 m<sup>2</sup> großen Grundstück befinden sich zwei Kleingärten und verschiedene PKW-Garagen, davon sind 31 im Besitz des Eigentümers, 18 vermietet und eine mit unbestimmten Besitzverhältnissen.

Das Grundstück ist, nach mündlicher Aussage des Verkäufers, nicht im Bodenbelastungskataster eingetragen.

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet III B. Es gibt schützenswerte Biotope und es wird ein Vorkommen von Zauneidechsen angenommen. Hierzu findet aktuell eine Kartierung statt.

Das Grundstück wird nach §34 BauGB beplant. Das Gebäudekonzept ist mit dem zuständigen Stadtplanungsamt abgestimmt. Die Bauvoranfrage zur Gebäudekubatur und Grundstücksausnutzung ist positiv beschieden (Nr. 2018/2707 vom 18.01.2019, eine Verlängerung der Gültigkeit liegt vor).

### **200 Herrichten Erschließen**

Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Schrebergartenhütten und drei Garagenanlagen, die im Vorfeld der Baumaßnahmen abubrechen sind. Die der Baumaßnahme im Wege stehenden Bäume werden, nach Genehmigung durch das Grünflächenamt, gefällt.

Für die Biotope und das Vorkommen der Eidechsen sind Ersatzmaßnahmen durchzuführen, deren Umfang im Moment untersucht werden.

Das Grundstück ist erschlossen.

### **300 Baukonstruktion**

#### **Baugrube**

Die Baugrube wird als offene Baugrube hergestellt.

#### **Gründung**

Die Gründung der Gebäude besteht aus einer durchlaufenden Bodenplatte aus wasserundurchlässigem Stahlbeton auf einer Sauberkeitsschicht aus Magerbeton.

## **Außenwände**

Die Außenwände in den Geschossen darüber bestehen aus ca. 40 cm Ziegelwand bzw. Holzkonstruktion mit einer Fassadenbekleidung.

Fenster im EG sind mit Verbundsicherheitsglas und Beschlägen der Einbruch-Widerstandsklasse RC2 ausgestattet. Alle Fenster sind Holz- oder Kunststofffenster mit Dreischeiben-Isolierverglasung, Fensteroliven Firma Hoppe, „Bonn“/ Edelstahl gem. den Vorgaben der Bauphysik. Teils Festverglasung, teils Schiebeelemente, teils Dreh- oder Drehkipp-Flügel. Fenstersimse sind in den Wohnbereichen aus einem Holzwerkstoff, Oberfläche wie der Fenster.

Die Hauseingangs-Elemente bestehen aus einer Holz-Glas-Konstruktion mit Sicherheitsverglasung. Türdrücker Fa Hoppe, „Bonn“/ Edelstahl

Die Wand- Innenoberfläche sind verputzt und weiß gestrichen.

## **Innenwände**

Die tragenden Innenwände bestehen aus Kalksandstein, Stahlbeton oder Holz– je nach statischen bzw. akustischen Anforderungen.

Nicht tragende Innenwände bestehen aus Gipskarton-Ständer-Konstruktionen, zweilagig beplankt.

Die Innenoberfläche besteht aus Gips-Putz, weiß gestrichen. In Bädern und Duschbädern sind im Objektbereich Fliesen vorgesehen (einschließlich Ablagen), im Spritzwasserbereich von Bade- und Duschwannen raumhoch.

In den WCs sind Fliesen im Objektbereich bis zu einer Höhe von 1,20 m vorgesehen. Standardformat ca. 15 x 15 cm von Villeroy & Boch, Reihe Unit One.

Standardtüren sind weiße Röhrenspan-Türen mit weiß lackierten Stahlzargen und Türdrückern der Firma Hoppe, Modell „Bonn“, Edelstahl.

## **Decken**

Die Decken bestehen aus 22 cm dickem Stahlbeton und werden voraussichtlich als Filigrandecken hergestellt, alternativ als Holz- oder Holzhybriddecken.

Darauf wird ein schwimmender (Heiz-) Estrich, bestehend aus Ausgleichsschicht, Trägerplatte als Trittschalldämmung und einem Zementestrich, aufgebaut. Die Deckenunterseite bleibt unbehandelt. Die Balkone werden als thermisch getrennte Fertigteile vor die Fassade gehängt und sind barrierefrei begehbar.

Die Decken erhalten in den Sanitärräumen einen Bodenbelag aus Bodenfliesen: Standardformate: ca. 15 x 15 cm bis 30 x 30 cm von Villeroy & Boch, Reihe Unit One, ansonsten Mosaikparkett, Eiche gestreift, Englischer Verband, geölt und im Hausflur aus Schiefer Negra, spaltrau.

## **Treppen**

Die Gebäude sind über Laubengänge erschlossen, die Treppenläufe- und Podeste sind außen liegend und wie das Geländer als Stahlkonstruktionen ausgeführt.

## **Dächer**

Das Dach wird als Flachdach aus einer Stahlbetonplatte, alternativ als Holz- oder Holzhybriddecken, mit außenliegender Wärmedämmung ausgebildet. Die Dachdichtung ist als zweifache bituminöse Abdichtung geplant. Teile der Dachflächen werden als Dachterrassen ausgebaut.

Die Dachterrassen erhalten glatte Beton-Gehwegplatten 40 x 40 cm, im Kiesbett verlegt. Die übrigen Dachflächen haben einen Kiesbelag. Die Dachentwässerung wird an die Kanalisation angeschlossen bzw. auf dem Grundstück versickert. Die Erfordernis einer Dachbegrünung wird geprüft.

## **400 Technische Ausrüstung**

### **Entwässerung**

Anschluss an das Grundleitungsnetz mit Rohrleitungen aus Gussrohr oder schallgedämmten Kunststoff. Objektanschlüsse aus Kunststoffrohren. Alle Rohrleitungen werden körperschallentkoppelt verlegt.

### **Wasserversorgung**

Anschluss an das öffentliche Trinkwasserrohrnetz mit Wasseruhr und allen erforderlichen sicherheitstechnischen Einrichtungen. Warm- und Kaltwasserleitungen aus Edelstahl oder Verbundwerkstoff; Anschlussleitungen als Kunststoffverbundrohr; Dämmung der Leitungen nach Energiesparverordnung. Das warme Wasser wird bis in die Wohnungen zirkuliert, ab dort werden die Warmwasserleitungen als Stichleitungen ausgeführt. Bei weit entfernten Küchenspülen und Bädern kommt es zu einer Auskühlung der Leitung. Dieses Wasser muss auslaufen bis warmes Wasser ansteht (max. 10 Sekunden/ 3 l).

Wohnungsweise Zählung über Warm- und Kaltwasserzähler (als Mietzähler).

Standardmäßige Ausstattung der Bäder und WC's:

1 WB, 1 HWB, 1 WC, 1 Dusche,

1 WaMa-Anschluss für 3- und Mehr-Zimmer-WE

Für die kleineren WE ist ein gemeinsamer Waschmaschinenraum geplant.

### **Sanitärobjekte**

Waschtisch Fa. Keramag, Serie  
Renova Nr. 1 Plan 60 x 48 cm  
(ohne Armatur und Geruchverschluss)



Handwaschbecken Fa. Keramag, Serie  
Renova Nr.1 Plan 40 x 25 cm  
(ohne Armatur und Geruchverschluss)



WC Fa. Keramag, Serie  
Renova Nr. 1 Plan, wandhängend,  
Tiefspül- mit Deckel



WC-Elemente Fa. Grohe Dal  
WC Betätigung Skate Cosmopolitan



Badewanne Fa. Kaldewei, Serie Saniform  
Plus 170 x 75 cm



bodengleiche Dusche, bspw. Poresta Duschelement mit Schallschutzset  
Beispiele bodengleiche Duschen



Armaturen  
Fa. Grohe, Serie Essence



Brausegarnitur  
Handbrause Croma 100 mit Brauseschlauch,  
Brausestange 90 cm und Seifenschale.



Je Wohneinheit ist ein Küchenanschluss für Wasser/ Abwasser vorgesehen. Die Anschlüsse von dort zu den Küchenobjekten werden individuell von den einzelnen Bauherren bei ihrem Küchenbauer in Auftrag gegeben.

Duschabtrennungen, Badmöbel und Accessoires werden in Eigenleistung erbracht.

### **Heizung**

Grundlagen - Für die Dimensionierung der Heizungskomponenten wird von folgenden Raumtemperaturen ausgegangen: Alle Wohnräume min. 21°C, Bäder 24°C, Nachbarwohnungen nicht kälter als 15°C, keine Wärmeverluste durch die Raumtrennwände innerhalb der eigenen Wohnung (Nebenumraum min. 20°C).

Dämmung der Leitungen erfolgt nach KFW 55-Standard. Die Wärmemengenzähler werden wohnungsweise im Fußbodenheizungs-Verteilerschrank (als Mietzähler) angeordnet.

Die Räume werden über eine Fußbodenheizung mit Wärme versorgt. Als Rohrmaterial kommen Kunststoffrohre zum Einsatz. Die Standorte der Fußbodenheizungsverteiler sind in der Planung verbindlich festgelegt, da technische Vorgaben an den Einbauort bestehen. Über Raumtemperaturregler sind die Heizkreise raumweise regelbar.

### **Bad-Heizkörper**

Jede Wohnung soll mit einem Handtuchheizkörper im Bad ausgestattet werden. Der Heizkörper wird über ein Thermostat geregelt.

Beispiel Badheizkörper



Als Wärmeerzeugung wird ein wirtschaftlich und ökologisch sinnvolles Heizungssystem auf Grundlage einer Energieversorgungsstudie gewählt.

### **Lüftung**

Kontrollierte Lüftung (ohne Wärmerückgewinnung): Geplant ist eine kontrollierte Lüftung für alle Wohnungen. Die für den hygienischen Mindestluftwechsel sowie für den Feuchteschutz erforderliche Luftmenge wird nach DIN 1964T6 ermittelt und über Fensterfalzlüfter oder falls erforderlich in den Außenwänden befindliche Außenluftdurchlasselemente den Wohnräumen zugeführt.

Die Luft durchströmt die Wohnräume und die Flure und wird in den Bädern und WC's über mechanische Lüfter abgesaugt und gemäß DIN 18017, T-3 über das Dach abgeführt. Durch Ausbildung von Überströmöffnungen zu den einzelnen Räumen wird dabei die Überströmung der Luft auch bei geschlossenen Zimmertüren gewährleistet. Die Lüfter in den Bädern realisieren ständig eine Grundlüftung. Über einen Feuchtesensor erhöht sich die Drehzahl des Lüfters bis zur Bedarfslüftung bis die Feuchte abgeführt ist. Danach fährt er dann wieder zurück in die Grundlaststufe.

Der erforderliche Brandschutz wird über zugelassene Deckenschotts in den Geschosdecken realisiert.

Dunstabzugshauben in den Küchen können seitens der Eigentümer nur als Umlufthauben vorgesehen werden. Eine Ableitung der Küchenabluft über Dach ist nicht möglich.

## Elektroinstallation

Die Grundausstattung erfolgt nach dem quantitativen Ausstattungsstandard DIN 18015-2 11/2010. Dies entspricht einer Standard-Ausstattung, die es erlaubt, die heute üblichen Verbrauchsmittel (Elektrogeräte) ohne zeitliche oder räumliche Einschränkung anzuschließen und zu nutzen. Die Installation in den Wohnungen erfolgt in Unterputz-Ausführung.

Ausstattung nach DIN 18015-2		Steckdosen	Beleuchtung	Verbrauchsmittel mit eigenem Stromkreis
Schlaf- und Wohnraum	8<12 m <sup>2</sup>	3	1	
	<12<20 m <sup>2</sup>	4	1	
	über 20 m <sup>2</sup>	5	2	
<b>Küche</b>				
Steckdosen, Beleuchtung		5	2	
Kühlgerät		1		
Gefriergerät		1		
Dunstabzug		1		
Herd				1
Mikrowelle				1
Geschirrspüler				1
<b>Hausarbeitsraum</b>		3	1	
<b>Bad</b>				
Steckdosen, Beleuchtung		2	2	
Waschmaschine				1
Wäschetrockner				1
<b>WC</b>		1	1	
<b>Flur</b> bis 3 m		1	1	
<b>Diele</b> 3 m		1	2	
<b>Freisitz</b> Breite bis 3 m		1	1	
<b>Balkon/Terrasse</b> >3m		1	1	
<b>Abstellraum</b>		1	1	
<b>Keller/Bodenraum</b>		1	1	
Anlagenbezogene Anzahl		Wohnfläche	Anzahl	
<b>Radio-/TV-Anschluss</b>		bis 50 m <sup>2</sup>	2	
		51-75 m <sup>2</sup>	3	
		76-125 m <sup>2</sup>	4	
		>125 m <sup>2</sup>	5	
		bis 50 m <sup>2</sup>	1	
<b>Telefonanschluss (TAE)</b>		51-75 m <sup>2</sup>	2	
		76-125 m <sup>2</sup>	3	
		>125 m <sup>2</sup>	4	
<b>Beleuchtungs- und Steckdosenstromkreise</b>		bis 50 m <sup>2</sup>	3	
		51-75 m <sup>2</sup>	4	
		76-100 m <sup>2</sup>	5	
		101-125 m <sup>2</sup>	6	
		>126 m <sup>2</sup>	7	
<b>Stromkreisverteiler</b>		2-reihig (mindestens)		
<b>Gebäudekommunikation</b>		Klingel, Türöffner, Gegensprechanlage		
<b>Installationshinweise</b>				
- Jedem Raumzugang sowie jedem Bettplatz ist eine Schaltstelle zuzuordnen				
- Den Bettplätzen, den Arbeitsflächen von Küchen und Hausarbeitsräumen zugeordnete Steckdosen sind als Zweifach-Steckdose vorzusehen, sie zählen in der Tabelle jeweils als eine Steckdose				
- Den Telefonanschlüssen zugeordnete Steckdosen sind als Einfach-Steckdose vorzusehen				
- Den Antennensteckdosen zugeordnete Steckdosen sind als Dreifach-Steckdose vorzusehen, sie zählen nach der Tabelle als eine Steckdose				

### **Elektro-Schalterprogramm:**

Gira E2 weiß glänzend



Die Anzahl der Stromkreise für Beleuchtung und Steckdosen sowie der Geräte- Stromkreise (Herd, Geschirrspüler, Waschmaschine, Trockner, Backofen, Mikrowelle) entsprechen der DIN 18015-2. Jede Wohneinheit erhält die Telefon- (Daten-) und Antennenanschlüsse nach DIN 18015-2. Balkone erhalten eine Doppelsteckdose. Eine davon ist von innen schaltbar für eine individuelle Beleuchtung auf dem Balkon.

In den Wohnungen sind keine Beleuchtungskörper vorgesehen. Die Wohnungen werden zur Übergabe mit Leuchtenfassungen und Glühlampen ausgestattet.

Im Flur an der Wohnungseingangstür befindet sich eine Innensprechstelle mit Türöffnerfunktion (Fabrikat Siedle oder SKS o. glw.).

Beispiel Freisprechstelle SKS



### **TV-Anlage**

Ein Breitbandkabel-Anschluss wird vorgesehen. Die Verlegung des Kabelnetzes erfolgt innerhalb der Wohnungen sternförmig.

### **Telefon- und Netzwerkverkabelung**

Installation eines drahtgebundenen Netzwerkes je Wohneinheit. Ausgehend von einem primären Netzwerkanschlusspunkt wird sternförmig ein Duplexkabel (2-fach Netzkabel) der Category 7 zu den Anschlussdosen verlegt. Durch die Verkabelung mit einem Duplexkabel werden die Telefon- und



Netzwerkdose als 2-fach-Netzwerkdose (RJ45) angeordnet. Für den Netzwerkanschlusspunkt kann alternativ ein Multimediaverteiler als Sonderwunsch installiert werden.

Netzwerkanschlussdose für Computer und Telefon



Die Verbrauchsmessung erfolgt zentral in einer Zähleranlage ~~pro Treppenhaus~~, für jede Wohneinheit und den Allgemeinbereich. Die Wohnungen erhalten einen Wohnungsverteiler. Die Plätze sind in der Planung verbindlich festgelegt, da Anforderungen an den Brandschutz, wie auch technische Vorgaben an den Einbauort bestehen.

Im Kostenschätzung sind die Grundbeleuchtungen allgemein zugänglicher Bereiche wie Treppenhäuser, Kellergänge, Müllraum etc. enthalten.

### **Aufzug**

Die Aufzüge sind mit einer Haltestelle pro Geschoss vorgesehen:

Dimensioniert für Rollstuhlfahrer und Krankentragen gemäß DIN EN 81-70 09/2005.

### **500 Außenanlagen**

Zur Straße hin befindet sich ein Vorgarten. Vom öffentlichen Gehweg aus führen gepflasterte Wege zu den Häusern. Kleinkronige Hausbäume gliedern die Hoffläche. Es werden hauseingangsnaher Fahrradstellplätze angeboten. Vis à vis befinden sich die nötigen Abfallbehälter, die alle 240l (bzw. 120l für Biomüll) fassen und in Schiebeboxen untergebracht sind. Somit sind die von der BSR vorgeschriebenen Behältergrößen ästhetisch ansprechend untergebracht. Am Gebäude befinden sich die privaten Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen. Diese sind mit einer Hecke eingefasst und mit Rasen ausgestattet.

Durch den Innenhof führen Pflasterwege. Diese bietet einen ebenerdigen und beleuchteten Zugang zu den Gartenhäusern. Ein Sandspielbereich bietet Spielmöglichkeiten für Kleinkinder sowie ältere Kinder und ist Teil der nachzuweisenden Spielfläche für alle Wohneinheiten, die hier zusammenhängend auf Rasen, befestigten Flächen und Sandbereich realisiert wird. Am Rand des Sandbereichs sind Bänke mit Lehne vorgesehen.

Alle Flächen werden vom Gebäude weg entwässert und das Regenwasser der Dach- und Außenflächen in eine Rückhaltevorrichtung eingeleitet. Hier kann das Regenwasser dann versickern oder wird gedrosselt an die Regenwasserleitung abgegeben. Die Planung erfolgt im weiteren Verlauf.