



## TECHNISCHE BAUBESCHREIBUNG

### AUSSENANLAGE/ENTRÉE

#### **Gehweg, Tiefgaranzufahrt, Garten- und Freifläche**

Anarbeitung Pflasterung unter Berücksichtigung des Bestandes, Kennzeichnung Tiefgaraneinfahrt über eingelegten Naturstreifen, Pflaster für die Wege im Hof, Spielwiese mit Sitzbänken

#### **Begrünung**

Grünraum im Hof – angelegte Grünflächen mit Busch- und Baumpflanzungen und gewachsenem Baumbestand, Abgrenzung und Sichtschutz für die Privatgärten mittels Pflanzungen, Dachflächen extensiv begrünt

#### **Eingangsbereich**

eingebaute Briefkastenanlage, in der Eingangshalle Video-Klingelanlage mit integrierter Ruf- und Gegensprechfunktion, sichtbare Elemente in Edelstahl, Eingangslicht mit hinterleuchteter Hausnummer in die Haustürgestaltung integriert

### KONSTRUKTION/FASSADE/ AUSSENWÄNDE/AUSBAU

#### **Kellergeschoss/Tiefgarage**

Weißer Wanne: WU-Bodenplatte und -wände in Stahlbetonbauweise, sowie Kalksandsteinmauerwerk

#### **Sockelgeschoss**

Außenwandbekleidungen Fassadenplatten aus Naturstein, Glasfaser-Betonplatten oder Sichtbeton, Eingangsbereiche und großflächige Verglasungen im Erdgeschoss: Pfosten-Riegelkonstruktion, außen anthrazit

#### **Obergeschosse**

Kalksandsteinwände mit Wärmedämm-Verbundsystem und mineralischem Glattputz, auskragende Balkonplatten in Beton gefertigt, mit Oberflächenbelag aus rutschhemmend gefrästen Holzbohlen, als Absturzsicherung dienen teils eingespannte transluzente Glasbrüstungen, teils massive Brüstungen mit aufgesetztem Metallgeländer

#### **Dachausbildung**

Den oberen Gebäudeabschluss bildet eine Stahlbetonplatte mit aufgebrachtener Dämmung, nach Flachdachrichtlinie fachgerecht abgedichtet, Austrittsbereiche der Penthousewohnungen erhalten einen rutschsicheren Holzbelag, die restlichen Flächen der Dachterrasse werden mit Rollkies belegt, an der Attika wird die erforderliche Geländerhöhe durch eingespannte, Klarglasbrüstungen sichergestellt, Abdeckungen und Spenglerarbeiten werden in Titan-Zink ausgeführt

#### **Fenster/Sonnenschutz**

Wintergartenverglasungen und fußbodentiefe französische Holzfenster, Sichtschutz für die Schlafzimmer über Schieb-

oder Faltschiebeläden bzw. Markisoleetten an der Dolziger Straße, Verschattung über Markisoleetten und Senkrechtmarkisen, bzw. Alu-Lamellen auf der Gartenseite

### **Tore/Außentüren**

Per Schlüssel- und Fernbedienung steuerbares Zufahrtstor  
Hauseingangstüren sind Alu-Glas-Elemente – innen und außen anthrazit, Hauseingangstüren zu den Townhouse-WE erhalten ein geschlossenes Türblatt mit satiniertem Oberlicht, Metallbuchstaben betonen den Eingang und benennen das Gebäude

### **Innenwände**

Haustrennwände sind schallschutztechnisch zur angrenzenden Bebauung entkoppelt, Tragende Innenwände sind aus Kalksandstein gemauert, Mauerwerkswände werden mit Gipsputz versehen, Statisch nichttragende Wände sind glatt gespachtelte Trockenbaukonstruktionen mit Mineralwollkern, deren Oberflächenvergütung mit weißer, wischfester Farbe erfolgt

### **Decke**

Geschossdecken in Stahlbeton, Deckenunterseite gespachtelt, weißer Anstrich, Oberseitiger Fußbodenaufbau mit schwimmendem Estrich auf Trittschalldämmung, Einbauleuchten in der Decke werden über Einbautöpfe realisiert, Bäder und partiell die erschließenden Flure, sowie nach Erfordernis auch Aufenthaltsräume (in Teilbereichen) sind mit Unterhangdecken ausgestattet

### **Fußböden**

Auf schallentkoppeltem schwimmendem Estrich werden in den Räumen funktionsbezogen folgende Bodenmaterialien verwendet:

**Wohnräume, Schlafräume und Wohnküchen:** Massivholz-Stabparkett – Eiche rustikal, naturfarben, geölt Sockelleiste in Holz bzw. Holzwerkstoff, Oberfläche hell gestrichen

**Bäder/ Hauswirtschaftsraum, Hauseingangsbereich**

**Townhouse Townhouse:** Feinstein Royal Mosa

**Eingangshallen der Treppenhäuser:** Natursteinbelag

**Garage, Technikräume, Abstellräume:** 2-fach Komponenten-anstrich auf Beton

### **Treppe**

Massive Tragkonstruktion aus Stahlbeton; Belag für Trittschwellen aus Eiche Natur; geölt  
Handlauf aus Flachstahl bzw. Brüstungsabdeckung aus naturfarbener Eiche, geölt

### **Türen**

Zimmertüren: Umfassungszargen weiß, Türblätter in Holz, Oberfläche weiß gestrichen, glatt  
Wohnungseingangstüren: Umfassungszarge holzverleimt, Oberfläche farbig gestrichen

## HAUSTECHNIK

### Holzpellet-Heizkessel

Zentrale Beheizung und Ergänzung der solar-basierten Warmwasserbereitung des Gebäudes durch einen Pelletkessel, bei vollautomatischer Leistungsregelung des Wärmeerzeugers und der einzelnen Heizgruppen in Abhängigkeit von der Außentemperatur

### Warmwasserbereitung

Warmwasserbereitung bivalent im Verbund mit Solarkollektoranlage, tageszeitunabhängige Bereitstellung von konstantem Warmwasser durch Zirkulationsleitungen, Energiebedarfsminimierung durch funktionale Speichergeometrie/Steuerung/effiziente Wärmedämmung

### Bodeneinbaukonvektor

Beheizung der Wohn- und Schlafräume durch Bodeneinbaukonvektoren vor bodentiefen Fenstern für eine verzögerungsfreie Bereitstellung von Heizenergie bei hoher Behaglichkeit durch Ausbildung eines Warmluftschleiers vor den Fensterfronten. In Räumen ohne bodentiefe Fenster kommen flache Planheizkörper zum Einsatz. Oberflächenbündiger Übergang der gitterrostüberdeckten Kanäle zum Fußbodenaufbau, individuelle Leistungsregelung über Fernverstellerthermostat

### Fußbodenheizung

Einbau einer Fußbodenheizung in den Bädern unter dem Feinstein, ergänzende Wärmebereitstellung im Bad über

Handtuchheizkörper, getrennte Leistungsregelung für Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper

### Duschen

bodengleiche Duschelemente mit Glasduschabtrennung mit eingebauter Ablagenische, verbrauchseffiziente Brausearmaturen, Thermostat mit Wahlmöglichkeit für Teller- und Handbrause (Brause-Up-Thermostat), Fabrikat Handbrause: Fa. Grohe, Serie »Sena Cosmopolitain«, Fabrikat Tellerbrause: Fa. Remer, Serie »Novalis«

### WC/Bidet

weiße Sanitärkeramik mit schmutzabweisender Oberfläche  
Fabrikat WC/Bidet: Fa. Keramag, Serie »4U«, Fabrikat Armatur Bidet: Fa. Grohe, Serie »Lineare«

### Waschtische

individuelle Badplanung entsprechend den Gestaltungsmaximen des Gesamtgebäudes, Waschtische als Aufsatzelemente auf badspezifisch geplantem Mobiliar; weiße Sanitärkeramik mit schmutzabweisender Oberfläche  
Fabrikat WT: Fa. Keramag, Serie »Icon«, Standarmatur als Eingriffmischer, Fabrikat: Fa. Grohe, Serie »Lineare«

### Wannen

Acryl-Badewanne, mit schmutzabweisender Oberfläche, Wannenkörper gefliest, Fabrikat: Fa. Keramag, Serie »Icon«  
Einhandarmatur in Wandmontage, Befüllung über Wannenüberlauf, Fabrikat: Fa. Grohe, Serie »Lineare«; Fabrikat Handbrause: Fa. Grohe, Serie »Sena Cosmopolitain«

### **Aufzug**

zentraler, ebenerdig zu erreichender Aufzug im Treppenhhaus mit behindertengerechter, auch krankentragegeeigneter Kabine 1,10 x 2,10m, Stationen in jedem Vollgeschoss (Überfahrt auf Höhe der oberen Dachterrasse)

### **Tiefgarage**

9 Einzelparker  
18 Doppelparker, für unabhängiges Parken

## **ELEKTROTECHNIK**

### **Allgemeine Elektroinstallationsanlagen**

Installation von Steckdosen mit integriertem Kinderschutz/ Berührungsschutz

### **UV Elektro/Multimediaverteiler**

Installation eines Überspannungsschutzes (Mittelschutz) zum Schutz der elektrischen und elektronischen Geräte gegen Überspannungen aus dem Netz bzw. durch Blitzeinschläge (Grobschutz in der Hauseinspeisung), Ausführung der UV-Elektro als Multimediaverteiler zur Integration von Bauteilen wie: Telefon-Anschluss, DSLSplitter/DSL-Modem, EDV-Switch, TK-Anlage, Antennenverteiler, Datendosen etc.

### **Video-Gegensprechanlage mit Farb-Monitor**

Klingeltableau mit Farb-Videokamera beim Hauszugang  
Gegensprechanlage im Flurbereich der Wohnungen mit Farb-Monitor

### **TV-Radio**

Installation einer digitalen Satelliten-Antennenanlage mit der Einspeisung einer DVB-T- und einer UKW-Antenne (Receiver bei der TV/Radio-Dose erforderlich), Installation von Kabelanschluss (Kabelgebühren fallen an)

### **Daten- und T-Verkabelung**

Die I.TAE-Dose wird im Multimediaverteiler installiert. Die Daten-Dosen werden als Kat.6-Datendosen ausgeführt (anwendungsneutrale Datenverkabelung, sternförmig zum Multimediaverteiler, Nutzung als Daten- oder als TK-Anschlussdose möglich)

### **Einbruchmeldeanlage**

Sicherung der Wohnungszugangstür mit Magnet- und Riegelkontakt, Überwachung schwerpunktmäßig, Bewegungsmelder im Flurbereich, Scharfschaltung über Schlüsselschalter oder Codeschalter, Schlüsselschalter bzw. Codeschalter mit Sabotageüberwachung, Alarmweitermeldung über Wählgerät, EMA-Komponenten mit VdS-Klasse A

### **Rauchwarnmelder**

Installation von batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern in den Schlafräumen



## ELEKTRO-AUSSTATTUNG

Raum	Steckdosen	Steckdosen, geschaltet	Beleuchtungs-auslass	Beleuchtungs-auslass gedimmt	Leuchten	Daten-anschluss	Antennendose
Wohnzimmer *	10-15	3		2		3 x 1-fach-Dose	3
Schlafzimmer	8			1		3 x 1-fach-Dose	1
Zimmer *	6-10			1		1 x 2-fach-Dose	1
Küche *	4-8						
Elektroherd/Backofen	1		1x Steckdose für Licht Oberschränke		Deckeneinbau- Downlights		
Geschirrspülmaschine	1						
Dunstabzug	1						
Kühlschrank	1						
Mikrowelle	1						
Bad	2x bei 1 Waschtisch 4x bei 2 Waschtischen		1x je Waschtisch		Deckeneinbau- Downlights		
Ankleide	1				Deckeneinbau- Downlights		
WC	1		1x Wand		Deckeneinbau- Downlights		
Hausarbeitsraum	3				Deckeneinbau- Downlights		
Waschmaschine	1						
Wäschetrockner	1						
Flur	Bis 5x je nach Flurlänge				Deckeneinbau- Downlights	1x 1-fach-Dose	
Balkon/Loggia **		1-2			Wandleuchte		
Keller-/Bodenraum	2		1				

\*in Abhängigkeit der Zimmergröße  
\*\* und Dachterrassen