

## Baubeschreibung Einfamilienhäuser

<b>Bauvorhaben</b>	Living Garden - Wohnen im Bathildis-Park Solbadstraße 31812 Bad Pyrmont  Neubau von zwölf Einfamilienhäusern
<b>Bauherr</b>	IDB Bad Pyrmont GmbH & Co.KG Brunnenstraße 2 31812 Bad Pyrmont
<b>Baugrundstück</b>	Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.91.2 „Solbadstraße / Löwenser Straße“
<b>Gebäude</b>	Haus 1: Freistehendes Einfamilienhaus Haus 2: Doppelhaushälfte Haus 3: Doppelhaushälfte Haus 4: Freistehendes Einfamilienhaus Haus 5: Doppelhaushälfte Haus 6: Doppelhaushälfte Haus 7: Freistehendes Einfamilienhaus Haus 8: Reihenendhaus Haus 9: Reihenhaushälfte Haus 10: Reihenendhaus Haus 11: Doppelhaushälfte Haus 12: Doppelhaushälfte

Alle Häuser verfügen über 2 Geschosse und sind nicht unterkellert.

## Inhaltsverzeichnis

- 1. Baukonstruktion und allgemeine Beschreibung**
  - 1.1 Konstruktion Rohbau**
  - 1.2 Konstruktion Ausbau**
  
- 2. Baukonstruktion – Technische Ausrüstung**
  - 2.1 Wasser- und Abwasseranlagen**
  - 2.2 Lufttechnische Anlagen**
  - 2.3 Heizung**
  - 2.4 Elektrotechnische Anlagen**
  
- 3. Außenanlagen**

# 1. Einfamilienhäuser Baukonstruktion und allgemeine Beschreibung

## 1.1 Konstruktion Rohbau

<b>Gründung</b>	STB-Bodenplatte und Streifenfundamente nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.
<b>Außenwände</b>	Wände aus 17,5cm Kalksandstein-Mauerwerk.
<b>Gebäudetrennwände</b>	2-schalige Haustrennwand aus 2x 11,5cm Kalksandstein-Mauerwerk und 5cm Dämmschicht (nur bei Doppel- und Reihenhäusern). Schallschutz nach DIN 4109
<b>Innenwände</b>	Innenwände aus 11,5 - 24cm Kalksandstein-Mauerwerk nach statischen und konstruktiven Erfordernissen.  Nichttragende Wände innerhalb der Häuser als Gipskarton-Trockenbauwände, doppellagig mit GKB oder GKBI beplankt, Wanddicke ca. 12,5cm, als Installationswände ca. 33cm.
<b>Decken</b>	Stahlbetondecken als Teilfertigdecken und Ortbeton nach statischen Erfordernissen.
<b>Dächer</b>	Flachdächer der Gebäude mit Stahlbetondecken als Teilfertigdecken nach statischen Erfordernissen, Gefälledämmung, Bitumenabdichtung mit extensivem Gründach. Attikaabdeckungen mit gekanteten Aluminiumabdeckungen.
<b>Treppen</b>	Einläufige Stahlbetontreppen, Steigungsverhältnis ca. 18,6/28,6cm.
<b>Wärmeschutz</b>	Wärmeschutz gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2009.
<b>Schallschutz</b>	Schallschutz gemäß DIN 4109.

## 1.2 Konstruktion Ausbau

<b>Außenwand- bekleidungen</b>	<p>Wärmedämmverbundsystem 160mm mit wasser- und schmutzabweisendem Kratzputz, Farbton weiß, Erhabene Fensterfaschen, Farbton grau. Perimeterdämmung 100mm im Erdreich.</p>
<b>Außentüren und -fenster</b>	<p>Hauseingangstür als Kunststoffrahmentür mit Glasfüllung. Einbruchhemmende Beschläge (WK 2). Wechselgarnitur mit Schutzbeschlag aus Aluminium, innenseitige Drücker, außenseitig Knauf.</p> <p>Kunststofffensterelemente, Uw-Wert: 1,3 W/m<sup>2</sup>K, größtenteils bodentief, mit Wärmeschutzverglasung, z.T. mit Schallschutzverglasung zur Solbadstraße. Oberfläche außen foliert, Farbton anthrazitgrau, innen weiß. Öffnungsflügel mit Einhandkipp- und Drehbeschlägen.</p> <p>Außenliegende Absturzsicherungen vor den bodentiefen Fenstern aus Verbundsicherheitsglas.</p>
<b>Sonnenschutz</b>	<p>Motorisch betriebene außenliegende Kunststoffrolläden, Farbton weiß.</p>
<b>Innentüren</b>	<p>Zimmertüren mit raumhoher Stahlumfassungszarge und Glasoberlicht, Holzwerkstofftürblätter (Röhrenspan), gefälzt, schwellenfrei, HPS-Beschichtung weiß. Drückergarnitur Aluminium mit Rundrosetten und Buntbartschlössern, im Bad mit WC-Garnitur und Notöffnung. Lichter Durchgang &gt; 0,90m.</p>
<b>Innenwand- bekleidungen</b>	<p>Gipsputz, ca. 15mm, in den Bädern/WC's Kalk-Zementputz. Trockenbauwände mit Fugenverspachtelung, Qualität Q2 .</p> <p>Wandbekleidungen mit glattem Malervlies und Dispersionsanstrich, weiß.</p> <p>Bäder mit keramischen Wandfliesen (Steingut), weiß glänzend, im Dünnbett. Fliesenformat 30x60cm. Fabrikat Ceram Creativ, Serie Glossy oder gleichwertig. Fliesenaufteilung siehe beiliegender Plan.</p>
<b>Bodenbeläge</b>	<p>Zementestrich, &gt; 45mm auf Wärme- und Trittschalldämmung.</p> <p>Wohn-, Schlaf-, Arbeitszimmer und Flure mit Echtholz-Fertigparkett Eiche, vollflächig verklebt. Fabrikat Beon (geölt) oder gleichwertig. Fußleisten weiß.</p> <p>Küchen Bäder, WC's, Eingangsbereiche, Abstellräume und Hauswirtschaftsräume mit keramischen, rutschhemmenden Bodenfliesen (Feinsteinzeug, mindestens R9), orthogonal verlegt, Fliesenformat 30x60cm. Fabrikat McTile, Serie Caprera oder gleichwertig.</p>

<b>Treppenbeläge innen</b>	Tritt- und Setzstufen aus Holz.
<b>Geländer innen</b>	Absturzsicherung im Bereich der einläufigen Treppe massiv gemauert, verputzt und gestrichen. Wand-Handlauf aus Holz.
<b>Deckenbekleidungen</b>	Stahlbetondecken als Teilfertigteildecken mit weißem Dispersionsanstrich.

## 2. Baukonstruktion – Technische Ausrüstung

### 2.1 Wasser- und Abwasseranlagen

<b>Wasseranschluss</b>	Anschluss an das Versorgungssystem des Versorgungsträgers.
<b>Trinkwasseranlage</b>	Im Hausanschlussschrank EG (Mehrspateneinführung) werden der öffentliche Hausanschluss (1 x je Haus) mit Zähler und die Verteilung für Trinkwasser, (Kaltwasser- und Speicherzuleitung) platziert. Die Trinkwasserleitungen werden als Metallverbundrohr ausgeführt.
<b>Wasser- und Abwasseranlagen</b>	Grundsätzlich werden sämtliche Wasserleitungsrohre entsprechend den Vorschriften des Versorgungsunternehmens ausgeführt. Ausreichende und sorgfältige Dämmung der Leitung im Mauerwerk wird gemäß der DIN/ EnEV hergestellt. Zur Reduzierung des Wasserverbrauchs sind alle Armaturen mit Durchflussmengenbegrenzern und die WC- Anlagen mit wassersparenden Spülkästen (6 Liter) auszustatten.
<b>Abwasserleitungen</b>	Die Abwasserleitungen werden aus schallgedämmten Kunststoffleitungen für Falleitungen nach DIN EN 12056 ausgeführt. Die Abflusslüftungsleitungen, die Abflusssammelleitungen und die Einzelanschlussleitungen werden in Kunststoff ausgeführt und mit den entsprechenden Isolierungen versehen.  Die Gebäude werden an die öffentliche Ortskanalisation angeschlossen
<b>Dachentwässerung</b>	Dachentwässerung über innenliegende, schwitzwassergedämmte Fallrohre.
<b>Schallschutz</b>	Sämtliche Installationen werden nach DIN 4109 ausgeführt. Die Installation wird in den Bädern und WC's überwiegend mit Montageelementen in Leichtbauwänden ausgeführt, bzw. in Schlitzen schallgedämmt.

## **Küchen**

In den Küchen ist ein Anschluss (Kalt- und Warmwasser) vorgesehen. Die Installation endet an der Küchenwand zum Installationsschacht und wird abgestopft für die weitere kücheninterne Installation durch den Küchenbauer des Käufers. Anschlussmöglichkeiten für eine Geschirrspülmaschine und eine Waschmaschine/Trockner werden vorgesehen.

## **Waschmaschine**

Pro Waschmaschinenanschluss  
1 Siphon für die Ableitung des Schmutzwassers  
1 Auslaufventil ½"

## **Sanitärobjekte und Armaturen**

Die Einrichtungsgegenstände werden in der Sanitärfarbe weiß ausgeführt.  
Die Armaturen sind verchromt.  
WC-Ausstattungen werden mit wandhängenden WC's ausgeführt.  
Das Betätigungselement ist in einem Unterputzkasten untergebracht.

Ausstattung der Einrichtungsgegenstände im Einzelnen, nach Raumplanung:

### **WC Einrichtungsgegenstände**

Waschtischanlage bestehend aus:

1 Kristallporzellan-Handwaschbecken 500 x 380mm, verchromter Röhrensiphon.  
1 Einhand-Einlochbatterie

WC bestehend aus:

Wand-Tiefspül WC, Montagehöhe ca. 48 cm OK Sitz  
1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne (Abdeckung chrom)  
– 2 Mengen-Technik  
1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel, Scharniere Edelstahl  
WC-Papierhalter

### **Bäder Einrichtungsgegenstände**

Duschbereich, bestehend aus:

1 Brausewannenanlage, emailliert, flache Ausführung, ca. 90cm x 90cm  
1 Ab- und Überlaufgarnitur  
1 Aufputz Brause-Einhebelmischbatterie mit Heißwassersperre  
1 Brauseschlauch ca. 175cm  
1 Stabhandbrause verchromt mit Wandbrausehalter und Brausearm

Waschtischanlage bestehend aus:

2 Kristallporzellan-Waschtische 600 x 490mm, verchromter Röhrensiphon.  
2 Einhand-Einlochbatterien

WC im Bad integriert bestehend aus:

Wand-Tiefspül WC, weiß, Montagehöhe ca. 48 cm OK Sitz  
1 UP-Spülkasten mit Betätigung von vorne (Abdeckung chrom)  
– 2 Mengen-Technik

1 WC-Kunststoff-Ringsitz und Deckel, Scharniere Edelstahl  
WC-Papierhalter

1 Standard Badewanne, Körperform 175 x 75 cm (Stahlblech emailliert)  
1 Wannen-Thermostat-Batterie AP mit Einhand- Absperrventil, integr.  
Rückflussverhinderer, einstellbare Mengenbegrenzung, Wandrosetten,  
Eigensicher gegen Rückfließen  
1 Brauseschlauch ca. 150cm

## 2.2 Lufttechnische Anlagen

**Alle Räume** Die Belüftung aller Räume erfolgt durch natürliche Belüftung (sachgerechte aktive Fensteröffnung). Auf eine mechanische Lüftung gemäß DIN 1946/6 wird verzichtet.

**Küchen** Eine Steckdose für eine Dunstabzugshaube im Umluftbetrieb ist vorgesehen.

## 2.3 Heizung

**Gasanschluss** Anschluss an das Versorgungssystem des Versorgungsträgers.  
Die EFH erhalten einen sog. Hausanschlussschrank, der aus der Bodenplatte heraus versorgt wird. (Lieferumfang Stadtwerke Bad Pyrmont). In den EFH wird zur Einhaltung der TRGI die Gasleitung von diesem HA-Schrank innerhalb des Fußbodenaufbaus mittels verbindungsfreiem WICU-Rohr mit Kunststoffmantel verlegt, welches auf 2 Rohre aufgeteilt wird.

**Verbrauchsermittlung** Die Abrechnung erfolgt über Ablesung der Gaszähler im Hausanschlussschrank EG Eingangsbereich jedes Hauses.

**Heizungsanlagen** Jedes EFH erhält eine Brennwertthermenheizung, mit solarer Warmwasserbereitung unter Berücksichtigung des EEWärmeG..  
Die Leistung wird gemäß Heizlastberechnung nach DIN EN 12831 ausgelegt.

**Heizkörper** Die Wohnungen werden über statische Heizflächen entsprechend der Heizlast ausgelegt (Wohnraum auf 22°C, Bäder auf 24°C, restliche Räume der Wohnung auf 20°C).  
Statische Heizkörper (Flach-Kompakt-Heizkörper) als Ventilheizkörper mit integriertem Thermostatventil.  
Heizkörperanschlüsse aus dem Fußboden.  
Alle Heizkörper mit absperzbaren Verschraubungen.

**Heizungsverteilung:** Heizungsverteilung geschossweise über Rohrnetz im Fußbodenaufbau

Rohrqualität: Kupfer, Leitungsdämmung nach EnEV.

## 2.4 Elektrotechnische Anlagen

<b>Stromanschluss</b>	Anschluss an das Versorgungssystem des Versorgungsträgers.
<b>Kabelverlegung</b>	Die Ausführungen aller Arbeiten entsprechend VDE- Bestimmungen und Technischen Anschlussbedingungen des Energieversorgungsunternehmens Die Verkabelung erfolgt unter Putz.
<b>Verbrauchsermittlung Elektro</b>	Die Einfamilienhäuser erhalten im Erdgeschoss eine Unterverteilung mit einem Zähler in der Hausanschlussnische.
<b>Schwachstrom-Anlagen</b>	Im Wohnzimmer wird eine Anschlussdose zum Anschluss eines Telefonapparates gesetzt. Die Einrichtungsgebühren der Telekom, für den Anschluss durch die Telekom, trägt der Käufer.
<b>Kabelanschluss</b>	Im Wohnzimmer wird eine Anschlussdose für den Kabelanschluss gesetzt. Die Einrichtungsgebühr für den Anschluss trägt der Käufer
<b>Schaltermaterial</b>	Für Schalter- und Steckdosenabdeckungen werden großflächige Typen Farbton reinweiß, Fabr. Jung Typ AS 500 eingebaut.
<b>Schalter, Steckdosen</b>	Anschlüsse in den Häusern:
<b>Eingang aussen</b>	Außenbeleuchtung, von innen schaltbar, bestehend aus Deckeneinbauleuchten. An den Eingängen Klingeltaster und Vorrüstung für eventuelles Zutrittssystem vor jeder Hauseingangstür
<b>Windfang/Garderobe</b>	2 Wechselschalter 1 Kreuzschalter 2 Lampenauslässe an der Decke 1 Steckdose
<b>WC</b>	1 Ausschalter 1 Rollladenschalter 1 Lampenauslass an der Decke
<b>Küche</b>	2 Wechselschalter 1 Rollladenschalter 1 Lampenauslass an der Decke 1 Herdanschluss 1 Steckdose Geschirrspülmaschine

	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Steckdose Umwälzdunstabzugshaube</li> <li>1 Steckdose Gefrier-/Kühlkombination</li> <li>2 Doppelsteckdosen über Arbeitsplatte</li> <li>2 Steckdosen ( 1x Trockner, 1x Waschmaschine)</li> </ul>
<b>Abstellraum</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Lampenauslass an der Decke</li> </ul>
<b>Wohnzimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 Wechselschalter</li> <li>1 Rollladenschalter</li> <li>1 Lampenauslass an der Decke</li> <li>1 Steckdose am Schalter</li> <li>2 Doppelsteckdosen</li> <li>1 Antennenanschlussdose</li> <li>1 Telefonanschlussdose</li> <li>(Lampenauslass im Bereich der Terrassen vom Wohnraum schaltbar)</li> </ul>
<b>Essplatz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Lampenauslass an der Decke</li> <li>1 Doppelsteckdose</li> <li>1 Steckdose an der Tür</li> </ul>
<b>Terrasse</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Außensteckdose mit Klappdeckel sowie</li> <li>2 Wandlampen jeweils vom angrenzenden Raum schaltbar.</li> </ul>
<b>Flur OG</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Kreuzschalter</li> <li>3 Lampenauslässe</li> <li>2 Steckdosen</li> <li>1 Wechselschalter</li> </ul>
<b>Zimmer 3</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Rollladenschalter</li> <li>1 Steckdose an der Tür</li> <li>1 Lampenauslass Decke</li> <li>1 Steckdose</li> <li>1 Doppelsteckdose im Schrankbereich</li> </ul>
<b>Technik/Heizung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Lampenauslass an der Wand</li> </ul>
<b>Badezimmer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 Ausschalter</li> <li>1 Rollladenschalter</li> <li>1 Lampenauslass am Spiegel</li> <li>1 Lampenauslass Decke</li> </ul>

2 Steckdosen am Waschtisch

**Schlafzimmer Eltern  
(Zimmer 1)**

- 1 Wechselschaltung
- 2 Rollladenschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 3 Steckdosen (je 1 Steckdose am Schalter an der Tür, je 1 Steckdose am Bett)
- 1 Steckdose im Schrankbereich
- 1 Doppelsteckdose

**Zimmer 2**

- 1 Ausschalter
- 1 Lampenauslass an der Decke
- 1 Rollladenschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 2 Steckdosen
- 1 Steckdose an der Tür

### **3. Aussenanlagen**

**Wegeflächen**                      Betonpflasterbeläge, versickerungsfähig.  
Treppen als Sichtbetonfertigstufen.

**Zufahrt**                              Betonpflasterbeläge, versickerungsfähig.

**Carport/Stellplatz**                      Stilo Stahlcarport oder gleichwertig, Wandverkleidung Douglasie, weiß gestrichen (Siehe Anlage: Beispiel Carport EFH 5-7; Lage, Ausrichtung und eventuelle Anordnung eines zusätzlichen, offenen Stellplatzes siehe Lageplan)

Carport-Stellplatz mit Abstellraum, als Dreifachcarport, gemeinsam mit Haus 8 und 11.

**Terrassen**                              Gehwegplatten, grau, mit Fase. Format 50x50cm

**Bewässerung der  
Gartenanlage**                      Im Erdgeschoss wird für die Bewässerung der Gartenanlage eine frostsichere Außenzapfstelle je EFH, im Bereich der Küche, vorgesehen.

**Einfriedung**                              Heckenpflanzungen (Hainbuche) und Winkelstützwände Sichtbeton auf dem nördlich angrenzenden Grundstück der Mehrfamilienhäuser.  
Winkelstützwände Sichtbeton im Bereich der Geländeversprünge mit Heckenpflanzungen (Hainbuche) und z.T. Stabgitterzäune.

- Müll** Standort an der Solbadstraße Einfassung mit Heckenpflanzung (Hainbuche).
- Beleuchtung** Im Bereich der überdachten Eingänge Einbaudownlights.