

WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Inhalt

WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung	1
Inhalt	1
Qualitäten und Fabrikate	3
Wartungen	3
Baukonstruktion	3
Rohbau	3
Fassade	3
Hauseingänge	3
Abdichtung und Dach	3
Fenster	3
Balkone und Loggien	4
Briefkasten- und Klingelanlage sowie Hausnummern	4
Innenausbau	4
Trockenbau	4
Mieterkeller und Hauswirtschaftsräume	4
Türen	4
Nasszellen	5
Bodenbeläge	6
Wandbeläge	6
Treppen	6
Decken	6
Schließanlage	7
Fahrradstellplätze	7
Tiefgarage	7
Parktechnik	7
Lüftungsanlage	7
CO-Warnanlage	7
Sicherheitsbeleuchtung	7
BOS-Funkanlage	7
Sprinkleranlage und Feuerlöschleitungen	7
Beleuchtung	7
Beschilderung und Bodenmarkierung	8
Carsharing	8
Technische Gebäudeausrüstung	8
Sanitär Heizung, Lüftung, Klima, MSR	8
Sanitär	8

WBI Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Heizung.....	8
Lüftung.....	8
MSR	9
Elektrotechnik.....	9
Schalterprogramm und Elektroanschlüsse.....	9
Beleuchtung	9
Telekommunikation und Breitbandanschluss.....	9
Verteiler.....	10
Rauchwarnmelder	10
Aufzugsanlagen	10
Photovoltaikanlagen und Mieterstrom.....	10

Qualitäten und Fabrikate

Die Vorgaben dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung sind Standardvorgaben. Für jedes Projekt können begründete Änderungen nach Entscheidung in der entsprechenden Leistungsphase und anschließender Bemusterung zugelassen werden. Die genannten Fabrikate sind Richtfabrikate. Gleichwertige Alternativen, die ökonomisch, ökologisch und/oder optisch besser sind natürlich möglich, jedoch mit der Projektleitung abzustimmen.

Wartungen

Die Wohnungen und deren Einbauten sind möglichst wartungsfrei zu halten. Wartungsleistungen wartungsbedürftiger Anlagen sind mit auszuschreiben. Ein Wartungskonzept ist der WBI in der Leistungsphase 3 vorzulegen.

Baukonstruktion

Rohbau

Projektspezifische Einzelfallentscheidung bzgl. Bauweise und Materialität. Insbesondere die Verwendung nachhaltiger Baustoffe ist zu prüfen.

Fassade

Hauseingänge

Hauseingangstüren in der Regel als Aluminium-Leichtmetallkonstruktion bzw. gem. Planung und Farbkonzept Objektplaner. PZ-Vorrichtung, Integration ins Schließsystem, siehe dazu Pkt. Schließanlage.

Abdichtung und Dach

Abdichtung und Dachform nach Planung.

Dachziegelfarbe in der Regel rot.

Flachdächer sind in der Regel mindestens extensiv zu begrünen.

Bei allen begrünten Dächern ist die Entwicklungs- und Unterhaltungspflege mit auszuschreiben. Art und Umfang der Pflegemaßnahmen ist objektbezogen zu entscheiden (bspw. bei Solaranlagen) und die FLL-Richtlinien für Dachbegrünung zu beachten (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau)

Fenster

Fenster gem. Vorgaben Energiekonzept, Wärme- und Schallschutz.

Rahmen innen in der Regel weiß, außen nach Gestaltungskonzept.

Alle Fenster erhalten einen Sonnenschutz / eine mechanisch bedienbare Verdunkelung in Form von (Alu-)Rollläden, passend zum Gestaltungskonzept. Im gehobenen Standard

elektrisch bedienbar. Rollstuhl- und behindertengerechten Wohnungen erhalten immer eine elektrische Bedienung

Fenster in Nasszellen nach Bedarf (nach „Einsichtsbewertung“) mit Sichtschutzfolie.

Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff, weiß laminiert oder Betonwerkstein.

Fensterbänke außen mit Antidröhnbeschichtung gem. Gestaltungskonzept.

Balkone und Loggien

Schwellenarme Ausführung, jeder Balkon/jede Loggia mit eigenem Licht (Aufbau-/Wandleuchte mit Lichtkegel nach unten, Lichtfarbe warmweiß/3000K) und Steckdose, Fläche möglichst > 6m² und mit mindestens 1,5 m Tiefe. Bodenbelag siehe Pkt.

Bodenbeläge.

Briefkasten- und Klingelanlage sowie Hausnummern

An jedem Hauseingang befindet sich eine Briefkastenanlage mit einem Briefkasten pro Wohnungseinheit und zwei Schilderplätzen (1: Name, 2: Werbung ja/nein), möglichst Integration ins Schließsystem, alternativ gesonderte Schlüssel, siehe dazu Pkt.

Schließanlage. Die Schilderplätze an der Briefkastenanlage und ggfs. Wohnungstürklingel sollten eine einheitliche Größe besitzen.

Ausreichend große und gut sichtbare Anordnung der Hausnummern an den

Hauseingängen. Art und Ausführung gem. Gestaltungskonzept und Bemusterung.

Klingelanlage mit Klingel pro WE am Hauseingang, ggfs. auch an weiterem Eingang im Bereich der Außenanlage. Gegensprechanlage mit Türöffner in jeder WE.

Nach Möglichkeit sind Briefkasten- und Klingelanlage eine Einheit.

Gehobener Standard: Klingelanlage mit Videogegensprechanlage

Innenausbau

Trockenbau

Einsatz von massiven Gips-Wandbauplatten, sog. „Gipsdielen“ als Ersatz der zweischaligen Gipskartonwände prüfen und ggfs. stellenweise umsetzen. Gips-Wandbauplatten können ebenso Feuchte- und Brandschutzanforderungen erfüllen.

Mieterkeller und Hauswirtschaftsräume

Anordnung der Mieterkeller in der Regel im Untergeschoss.

Kellertrennwände aus Metall-Ständerkonstruktion mit Holz-Bepankung, Richtfabrikat Signum der Fa. Gerhardt Braun. Schloss mit PZ-Vorrichtung, Integration ins Schließsystem, siehe dazu Pkt. Schließanlage. Nummerierung mit Wohnungsnummer/-bezeichnung.

Jeder Mieterkeller mit eigenem Licht und eigener Steckdose, gezählt durch Wohnungszähler.

Min. 1 m² Hauswirtschaftsraum/Abstellraum in der WE. Hier in der Regel Einbau von HKV, MMV, Elektrounterverteiler, Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Siehe auch Pkt. Verteiler, Sanitär und Schalterprogramm und Elektroanschlüsse.

Türen

Wohnungseingangstüren: Holztüren / Kunststofftüren, Einbruchschutz min. RC 2, Spion, Langschild- bzw. Schutzbeschlag, Schloss mit PZ-Vorrichtung, in der Regel innen Drücker, außen Knauf, Integration ins Schließsystem, siehe dazu Pkt. Schließanlage.

Innentüren: Holztüren mit Röhrenspanfüllung, alternativ Vollspan, Farbe gem.

Gestaltungskonzept, Rosetten-Garnitur, in der Regel innen und außen Drücker, alle mit Buntbartschlössern. Zargen gem. Gestaltungskonzept.

Bäder und WCs mit WC-Garnitur.

Brandschutztüren: Die Türen und deren Anschläge müssen so ausgebildet sein, dass eine Nachrüstung mit Freilauftürschließern möglich ist.

Keller- und Technikraumtüren: Stahltüren gem. Vorgaben Brandschutz, in der Regel innen Türdrücker, außen Knauf, weiß lackiert und mit Raumnutzung beschriftet.

Alle Haus- und mindestens eine Terrassentür je Wohnung sind schwellenarm (bis max. ca. 2 cm) auszuführen.

Nasszellen

Nasszellen grds. mit Dusche (Duschtassen), schwellenarme Ausführung. Je nach Größe ggfs. zusätzlich eine Badewanne (idR ab 4-Zimmer-Wohnung), jedoch nicht freistehend.

Spiegel auf Fliese oder Wand über Waschtisch, nicht geklebt und einfach demontierbar.

Duschbereiche möglichst nicht in Fensterbereichen, falls unumgänglich ganze Fenster in den Duschbereich (Duschabtrennung) integrieren. Keine Absperrungen oder Zähleinrichtungen im Bereich der Duschabtrennung.

Bodenbelag aus Fliesen, rutschhemmend (R9, in gefliesten Duschbereichen R10), Wand- und Bodenfliesen in 30x60 cm, Verlegung am Boden: Kreuzfuge, Verlegung an der Wand: Kreuzfuge, Sockelfliese umlaufend 8 cm hoch, Farbe nach Farbkonzept und Bemusterung. Wände in Duschen min. türhoch bzw. in ganzen Fliesenabschnitten gefliest, Wände mit Sanitärobjekten vorwandhoch gefliest.

In der Regel dunkle Bodenfliese und helle Wandfliese oder im Kontrast.

Durchgehende Vorwände ohne Versprünge < 15 cm.

Wände und Decken ohne Fliesen in Q3 gespachtelt/verputzt, Malervlies, Anstrich in weiß
Duschen mit Duschtasse gem. Richtfabrikat

Duschtrennwände aus Glas, möglichst einfache Konstruktion und möglichst ohne Tür. In rollstuhlgerechten Bädern mit Duschvorhangstangen.

In Eckbereichen nach Vorschrift Wartungs- und Bewegungsfugen aus Silikon.

Elektrische Badheizkörper nur in Bädern, in denen die Heizlast nicht über die Fußbodenheizung abgedeckt werden kann. Anschluss Badheizkörper elektrisch mit stufenloser Regelung (Drehknopf) in weiß.

Sanitärobjekte in weißer Keramik

Dusch- und Badewannenarmaturen als Aufputzarmaturen.

Einzubauende Accessoires: Bürsten-, Handtuch- und Toilettenpapierhalter, Ablage zwischen Waschtisch und Spiegel, alternativ Vorwand als Ablage.

Bei Badewannen: Aufstellung auf Estrich mit Stellfüßen und wärmegeklämt.

Vorrüstung Wandverstärkungen in barrierefreien Wohnungen

Position Wasserzähler in der Regel unter Waschtischen, alternativ unter Küchenspüle.

Folgende Richtfabrikate:

Fliesen: [Agrob Buchtal](#), [Domus](#)

WC Betätigungsplatte: Geberit Sigma 30, weiß

Tiefspülklosett: Geberit Renova Plan Nr. 1, weiß und spülrandlos

Tiefspülklosett behindertengerecht: Geberit Renova Comfort, weiß und spülrandlos

Waschtisch: Geberit Renova Plan (nicht Nr. 1!), weiß

Waschtisch behindertengerecht: Wohnplan-B WBM-601, weiß

Badewanne: Kaldewei Saniform Plus Star

Armaturen: Ideal Standard Ceraplan III, chrom

Duschstange: Ideal Standard Idealrain, chrom

Duschrinne: Geberit Clean Line 20/60

Duschwanne: Geberit Setaplano, weiß

Armaturen/Einbauten behindertengerecht: Normbau Cavere, anthrazit metallic

Bodenbeläge

Normaler Standard: Vinyl in Holzoptik, Verlegung mittels Planken, Format und Farbe nach Farbkonzept und Bemusterung, Sockel aus Holz und 8 cm hoch, Farbe in der Regel weiß oder nach Bemusterung. Richtfabrikat: Objectflor Expona Living

Gehobener Standard: Echtholzparkett als Industrieparkett, Flachkant-Lamelle, Farbe nach Farbkonzept und Bemusterung, Sockel aus Holz und 8 cm hoch, Farbe in der Regel weiß oder nach Bemusterung.

Wohn- und Schlafräume, Flure: Vinyl in Holzoptik oder Echtholzparkett

Nasszellen: Fliesen, siehe Pkt. Nasszellen

Offene Küchen: Wie anschließender Wohnraum

Geschlossene Küchen: Fliesen

Treppenhäuser: Betonwerkstein, möglichst pflegeleicht

Keller- und Technikräume: Staubbindender Anstrich/Versiegelung/Beschichtung mit Sockel

Balkone und Loggien: WPC/BPC Dielen oder Betonplatten je nach Gestaltungskonzept, Farben und gehobener Standard: WPC, BPC oder Bambus Dielen auf Stelzlagern
Formate gem. Gestaltungskonzept und Bemusterung, in der Regel jedoch 40x40 oder 40x60 cm.

Normaler Standard: Betonplatten im Splittbett, Richtfabrikat rinn belino oder plainstone

Wandbeläge

Treppenhäuser: Q3 gespachtelt/verputzt, Anstrich in weiß

Wohnungen:

Normaler Standard: Mauerwerkswände Q2 verputzt und grundiert, Gipskartonwände Q2 gespachtelt und grundiert

Gehobener Standard: Q3 gespachtelt/verputzt, Malervlies, Anstrich in weiß, alternativ Q3/Q4 gespachtelt/verputzt und Anstrich in weiß.

Nasszellen: Siehe Pkt. Nasszellen

Keller- und Technikräume: Sichtbeton SB2 mit Anstrich in weiß

Fliesenspiegelpläne für Bäder

Treppen

Belag in der Regel wie Treppenhaus. Untersichten Sichtbeton oder gespachtelt und gestrichen. Schattenfuge zu aufgehenden Bauteilen.

Decken

Treppenhäuser: Q3 gespachtelt/verputzt, Anstrich in weiß

Wohnungen und Nasszellen:

Normaler Standard: Q3 gespachtelt/verputzt, Anstrich in weiß

Gehobener Standard: Q3 gespachtelt/verputzt, Anstrich in weiß

Keller- und Technikräume: Dämmung nach Vorgabe Bauphysik, sonst Sichtbeton SB2, Anstrich in weiß.

Nasszellen: Siehe Pkt. Nasszellen

Schließanlage

Elektronische Schließanlage, Vorgabe: iLOQ S5

Gleichschließend: Hauseingangstür, Zugangstüren zu Treppenhäusern und Kellerräumen, Mieterkeller, Wohnungseingangstür und nach Möglichkeit Briefkästen

Technikräume, Hausanschlussräume, Zählerräume etc. sind nur mit übergeordnetem Hausmeister-/Technikschlüssel schließbar.

Fahrradstellplätze

Anzahl gem. Leitfaden der Stadt Ingelheim, min. jedoch 2 STP/WE. Ggfs. projektbezogen Stellplätze für E-Bikes und E-Lastenfahrräder im Rahmen des Sharing Angebots.

Bei Anordnung in Untergeschossen ist die Erreichbarkeit zu prüfen.

Tiefgarage

Parktechnik

Einbau eines Rolltors o.ä. inkl. Bedienbarkeit über Schlüsselschalter außen mit PZ aus Schließsystem (siehe Pkt. Schließanlage). Zusätzlich zum Schlüsselschalter außen Bedienbarkeit per Funkfernbedienung.

Zum Ausfahren Öffnung des Rolltors nach Möglichkeit mit Bewegungsmelder, alternativ mit einem Seil.

Lüftungsanlage

Maschinelle Lüftung nach Erfordernis gem. gesetzlichen Vorgaben und Lüftungsgutachten.

CO-Warnanlage

CO-Warnanlage nach Erfordernis gem. gesetzlichen Vorgaben und Lüftungsgutachten.

Sicherheitsbeleuchtung

Sicherheitsbeleuchtung nach Erfordernis gem. gesetzlichen Vorgaben und Brandschutzkonzept.

BOS-Funkanlage

BOS-Funkanlage nach Erfordernis gem. gesetzlichen Vorgaben, Brandschutzkonzept und Abstimmung mit der Feuerwehr.

Sprinkleranlage und Feuerlöschleitungen

Sprinkleranlage und Feuerlöschleitungen nach Erfordernis gem. gesetzlichen Vorgaben und Brandschutzkonzept.

Beleuchtung

Beleuchtung mittels DALI-steuerbaren, transparenten LED-Wannenleuchten mit der Lichtfarbe von 6.500 K (Tageslichtweiß), Richtfabrikat: Zumtobel Amphibia

Lokales Aufhellen/Auslösen der Beleuchtung durch Bewegungsmelder bei Erfassung von Personen- oder Fahrzeugbewegungen.

Beschilderung und Bodenmarkierung

Beschilderung und Bodenmarkierungen gem. gesetzlichen Vorgaben und Brandschutzkonzept.

Stellplatzmarkierung und Markierung der behindertengerechten Stellplätze grds. auf dem Boden. Nummerierung in der Regel fortlaufend und nach Abstimmung mit der Kundenbetreuung.

Carsharing

Integration ins liegenschaftsübergreifende Sharing Angebot ist zu prüfen. Ggfs. Reduktion der erforderlichen TG-Stellplätze gem. Stellplatzsatzung durch Carsharing möglich. Bei Implementierung min. 2 Stellplätze vorsehen.

Technische Gebäudeausrüstung

Grundsätzlich sollte der Einbau von TGA auf ein Minimum reduziert werden.

Sanitär Heizung, Lüftung, Klima, MSR

Sanitär

Müllräume mit Ausgussbecken und Kaltwasserzapfstelle.

Allgemeine Außenzapfstellen abschließbar, Wohnungseinheiten zugeordnete, aber frei zugängliche Außenzapfstellen ebenfalls abschließbar (Einbau in der Regel nur bei eigenem Gartenanteil).

Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Hauswirtschaftsraum/Abstellraum, sofern nicht im Keller; alternativ im Bad.

Hauptabsperreinrichtungen gut zugänglich und beschriftet.

Heizung

Heizmedium gem. Energiekonzept.

Nach Möglichkeit Fußbodenheizung, alternativ Heizkörper.

Handtuchheizkörper in den Bädern nach Erfordernis, siehe auch Pkt.Nasszellen.

Heizkörper im Treppenhaus nur nach energetischer Erfordernis.

Raumtemperaturen: 20°C Wohn- und Schlafräume, Küchen, WC's, Diele, 24°C Bäder mit Duschen, HWR unbeheizt, Kellerersatzräume im DG unbeheizt

Keine eigenen Heizkreise für HWR/Abstellräume < 3 m²

Hauptabsperreinrichtungen gut zugänglich und beschriftet.

Lüftung

Wohnungen: Nach Möglichkeit über zentrale Abluftanlage.

Tiefgarage: Nach gesetzlichen Vorgaben und Lüftungsgutachten.

Technik- und Kellerräume: Nach gesetzlichen Vorgaben und Lüftungsplanung.

Technikräume insbesondere in Dachgeschossen und Serverräume sind auf Überhitzung zu prüfen und ggf. geeignet zu entlüften/kühlen.

MSR

Vernetzung der haustechnischen Anlagen (Lüftung, Kälte, Heizung, Beleuchtung TG etc.) zur Überwachung und Steuerung. Möglichkeit zur Fernauslesung bereitstellen.

Ziel ist ein Monitoring nach VD6041 im Bereich Technisches Monitoring (TMon) und Energie Monitoring. TMon lässt sich je nach Anwendungsfall in unterschiedlicher Intensität betreiben. Es erfolgt eine Unterteilung in drei Kategorien, wobei der Ausführungsgrad der einzelnen Merkmale von niedrig (III) bis hoch (I) variiert. Die Entscheidung der jeweiligen Kategorien erfolgt projektbezogen.

Elektrotechnik

Schalterprogramm und Elektroanschlüsse

Einheitliches Schalter- und Dosenprogramm aus hochwertigem Kunststoff, Farbe in der Regel reinweiß, alternativ gem. Gestaltungskonzept, Richtfabrikat: merten System M / M-Smart.

Ausstattungswert im Regelfall Standard gem. RAL-RG 678.

Küchen mit Herdanschluss sowie Anschlüsse für Kühlschrank, Dunstabzug/-umluft, Spülmaschine und Mikrowelle.

Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner im Hauswirtschaftsraum/Abstellraum, alternativ gesammelt als Waschkeller im Untergeschoss.

Datendosen in allen Wohn-, Schlaf- und (Kinder-)Zimmern.

Verlegung grds. Unterputz, in TG, Technik- und Kellerräumen Aufputz.

Beleuchtung

Ausnahmsloser Einsatz von LED Leuchtmitteln.

Kein Einbau von Leuchten in Wohnungen, Mietersache.

Leuchten in Allgemeinbereichen nach Gestaltungskonzept und Bemusterung., Lichtfarbe warmweiß/3000K, ggfs. Einsatz von Bewegungsmeldern.

In Technik- und Kellerräumen Einsatz einfacher Wannenleuchten, Lichtfarbe tageslichtweiß/6000K.

Sicherheitsbeleuchtung nach den gesetzlichen Vorschriften und Vorgaben des Brandschutzkonzepts.

Telekommunikation und Breitbandanschluss

Ausbau Netzebene 4 abhängig von verfügbaren Medien in der Netzebene 3:

- Kupfer und Koax: Ausbau Kupfer, Koax und Leerrohrsystem für Glasfaser
- Glasfaser und Koax: Ausbau Glasfaser und Koax

Kupfer:

Ausbau bis zur TAE Dose in den Wohnungseinheiten.

Koax:

Ausbau bis zur Antennensteckdose. Ausstattung aller Zimmer (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit Antennensteckdosen.

Glasfaser:

Ausbau eines einblasfähigen Leerrohrsystems für das spätere Einblasen von Glasfaser durch die Telekom. Ausführung in der Regel 7x1,5 mm (D x s), Richtfabrikate

Leerrohrsystem: gabocom speed pipe indoor System oder REHAU RAUSPEED Inhouse.

Bei Verfügbarkeit von Glasfaser in der Netzebene 3: Ausstattung aller Zimmer (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) mit CAT6A Anschlussdosen, CAT7 Verkabelung innerhalb der Wohnung

Keine Verfügbarkeit von Glasfaser in der Netzebene 3: Ausbau des Leerrohrsystems bis in die Wohnung. Rauch- und staubdichter Verschluss der freien Enden.

Verteiler

Jede Wohnung mit Heizkreis-, Elektrounter- sowie Mediaverteiler inkl. vollständiger Beschriftung, im Normalfall in den Hauswirtschaftsräumen/Abstellräumen. Zwei Heizkreisverteiler bei Maisonette-Wohnungen.

Mediaverteiler mit ausreichend Platz für Anschlussdosen von Telekom und Vodafone, Patchpanel, Steckdosen sowie mieterseitigen Switch und Router. Gehäuse des Mediaverteilers W-LAN fähig. Geordnete Montage der Anschlussdosen und Patchpanel (bspw. oberer Bereich) vorsehen, dass ausreichend Platz für mieterseitige Geräte zur Verfügung steht.

Rauchwarnmelder

Einbau Rauchwarnmelder gem. den gesetzlichen Bestimmungen, in der Regel in Schlafräumen, Kinderzimmern sowie Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen. Rahmenvertrag mit Fa. techem beachten.

Lieferung und Montage erfolgt bauseits, keine Ausschreibung

Aufzugsanlagen

In der Regel Seilaufzugsanlagen.

Gestaltung Innenraum nach Bemusterung, in der Regel aber in Edelstahl, gebürstet und mit rückseitigem Spiegel.

Ausführung mit Mauerumfassungszargen, in der Regel aus Edelstahl, gebürstet.

Boden gleicher Belag wie im Treppenhaus.

Steuerschrank im Untergeschoss, alternativ obersten Geschoss.

Photovoltaikanlagen und Mieterstrom

Installation von Photovoltaikanlagen gem. Energiekonzept und/oder gültigen Satzungen (Bebauungsplan, Grünsatzung etc.) und Prüfung der verfügbaren Dachflächen bzgl.

Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen. Nutzung über Mieterstrommodell oder gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist zu prüfen.