



Bauleistungsbeschreibung

Neubau von Eigentumswohnungen im Wohn- und Geschäftshaus in:

Lindenallee 2-4

46519 Alpen

Gemarkung: Alpen, Flur 1, Flurstücke 60, 1200 und 926

Bauherr:

HG Projektgesellschaft mbH

Große Ortstraße 25

21762 Otterndorf

Telefon: 0 47 51 – 9 27 31 34

E-Mail: mail@hgprojekt.de

Stand 27.11.2025

Inhalt

Bauleistungsbeschreibung	1
1. Beschreibung	3
2. Stellplätze	4
3. Energieeffizienz	4
4. Schallschutz	4
5. Sommerlicher Wärmeschutz	5
6. Barrierefreie Wohnungselemente - Anlehnung an die DIN 18040-2	5
7. Planungsteam / Handwerker	5
8. Tiefbau	7
9. Konstruktion	7
10. Innenausbau	11
11. Briefkästen	18
12. Tiefgaragentor	19
13. Schließanlage	19
14. Fahrradbereich	19
15. Mülltonnen	19
16. Außenanlagen	19
17. Photovoltaik-Anlage	20
18. Sonderwünsche	20
19. Allgemeines	20
20. Hinweis	20
21. Haftungsvorbehalt	21

1. Beschreibung

Lage

Der Bauherr errichtet auf dem Grundstück Lindenallee 2-4; 46519 Alpen einen Drogerie-Markt mit Lager, Büro- und Sozialbereich im Erdgeschoss sowie die Wohnanlage mit 24 Wohnungen, 23 Tiefgaragenstellplätze und 23 offenen PKW-Stellplätzen.

Das Objekt befindet sich an der Ecke Lindenallee / Ulrichstraße. Die gut ausgebaute, soziale Infrastruktur (Kindergärten/Schulen/Geschäfte) und Verkehrsanbindung, machen den Standort zu einem attraktiven Wohnumfeld. Ebenso die vielen Erholungs- und Freizeitangebote wie z.B. die weitläufigen Rad- und Wanderwege (Alpentour am Niederrhein usw.), die Wassersportmöglichkeiten (Freizeitsee Menzelen) und das Angebot der unterschiedlichen Sportvereine.

Im Erdgeschoss (EG) ist neben dem Zugang zum Treppenhaus für die Wohnungen der Drogeriemarkt inkl. Nebenflächen sowie die Tiefgaragenzufahrt.

In den Wohngeschossen entstehen Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Ein Aufzug erschließt die Geschosse im Bereich der Wohnungen bis in die Tiefgarage.

Die Aufstellung der offenen Stellplätze ergibt sich aus dem Lageplan. Weiterhin wird auf dem Grundstück ein Mülltonnenplatz erstellt.

Das Gebäude wird nach dem Neubaustandard des Gebäudeenergiegesetzes, den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie der gültigen Verordnungen über Schall- und Wärmeschutz und den sonstigen Vorschriften erstellt.

Behördliche Auflagen oder erforderliche Änderungen müssen nach Bedarf in die Planung noch eingearbeitet werden. Auswahl der Dämmschichten erfolgt nach dem Wärmeschutznachweis.

Gebäude

Das Gebäude wird in handwerklicher Bauweise errichtet. Ausschließlich erfahrene und solide Handwerksunternehmen, die eine sach- und fachgerechte Ausführung garantieren, sind Vertragspartner.

Diese Baubeschreibung ist lediglich Bestandteil für den Ausbau der Wohnungen – nicht für Leistungen des Drogeriemarkts.

Behördliche Auflagen oder sich durch Auflagen (Brandschutz, Statik etc.) ergebende Änderungen müssen nach Bedarf in die Planung eingearbeitet werden.

Die Wohnungen werden nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik sowie der gültigen Verordnungen über Schall- und Wärmeschutz und den sonstigen behördlichen Vorschriften erstellt. Es wird ein Effizienzhaus KFW55 erstellt.

Geplant ist ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Staffelgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein Drogeriemarkt. Im 1. und 2. Obergeschoss sowie im Staffelgeschoss befinden sich die Wohnungen. In den Obergeschossen sind die Wohnungen mit einem großzügigen Balkon geplant. Die sechs Wohnungen im Staffelgeschoss erhalten Dachterrassen. Zu jeder der vierundzwanzig Wohnungen gehört ein Abstellraum oder ein Kellerraum gemäß Aufteilungsplan. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich in den Wohnungen. Alternativ kann ein Wasch- und Trocknerplatz (übereinander) im Waschkeller platziert werden.

Dreiundzwanzig Tiefgaragenstellplätze ergänzen den Komfort. Zusätzliche Parkmöglichkeiten befinden sich auf dem Grundstück. Jede Wohnung ist, neben der Erschließung über das Treppenhaus, auch barrierefrei mit dem Personenaufzug zu erreichen. Die Wohnungen selbst sind durch z.B. bodengleiche Türdurchgänge, breite Türöffnungen und Duschen ohne Hindernisse, barrierefrei gestaltet. Die Balkone und Dachterrassen mit anschließendem Wohnbereich laden zur Erholung ein. Durch die großen Fenstertüren mit hohem Lichteinfall und der offenen Grundrissgestaltung, wird ein angenehmes Wohngefühl geschaffen. Die anerkannten Regeln der Technik, DIN EN und die zurzeit gültigen öffentlich-rechtlichen Anforderungen werden eingehalten.

2. Stellplätze

Die im Kellergeschoss geplante Tiefgarage mit dreiundzwanzig Stellplätzen und dreiundzwanzig Außenstellplätzen (vierzehn Stellplätze werden der Ladenfläche im Erdgeschoss zugeordnet) im hinteren Bereich des Gebäudes, erfüllen den Stellplatzbedarf. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine Zufahrt von der 'Ulrichstraße'. Zudem ist ein Bereich für Fahrräder in Verbindung mit der Tiefgarage geplant.

3. Energieeffizienz

Das geplante Gebäude wird gemäß den Anforderungen des GEG erstellt. Ein Energiebedarfsausweis wird ausgestellt.

4. Schallschutz

Das Gebäude wird gemäß dem Schallschutznachweis (DIN und VDI-Richtlinie) erstellt. Die Wände zum Treppenhaus und die Wohnungstrennwände werden einschalig hergestellt. Der

Schallschutz für diese Wandkonstruktion entspricht der Anforderung der DIN 4109-5:2020 (Schallschutz DIN).

5. Sommerlicher Wärmeschutz

Der sommerliche Wärmeschutz wird durch die Speicherfähigkeit der Baustoffe und dem außenliegenden Sonnenschutz (elektrische Rollläden) sichergestellt.

6. Barrierefreie Wohnungselemente - Anlehnung an die DIN 18040-2

Barrierefrei im Sinne des Vertrages und im Sinne der Baubeschreibung bedeutet, dass in Anlehnung an die DIN 18040-2 geplant und gebaut wird. Eine vollständige Umsetzung der DIN 18040-2 erfolgt jedoch nur, wenn die Möblierung des Barrierefreien Konzeptes eingehalten wird. Die folgenden barrierefreien Elemente werden umgesetzt.

- barrierefreie Erreichbarkeit von Haustür- und Klingelanlage
- barrierefreier Personen-Aufzug (Kabinengröße 1,10 m x 1,40 m)
- Haus- und Wohnungseingangstüren mit einer lichten Durchgangsbreite von 90cm
- Innentüren mit einer lichten Breite von ca. 80 cm
- Türen mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m
- Beleuchtung Treppenhausbereich mit Bewegungsmeldern / Präsenzmeldern
- Bad mit stufenlos begehbare Dusche (mind. 1,20/120)
- barrierefreier Übergang zu den Loggien und Terrassen
- hinsichtlich der Bewegungsradien wird auf die Bauantragsplanung verwiesen

7. Planungsteam / Handwerker

Die Planung und Baukontrolle des Gebäudes erfolgt durch ein erfahrenes Team von Architekten und Ingenieuren, sowie Handwerksbetriebe.

Entwurfsplanung

Eickhoff consult GmbH
Möhnestraße 32
59755 Arnsberg Neheim

Bauleitung

Olaf Dannenberg
Königstraße 67
41564 Kaarst

Bodengutachter

igb Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth
Kamper Straße 18
47495 Rheinberg

Tragwerksplaner

Husemann + Waindzoch
Beratende Ingenieure für das Bauwesen PartGmbB
Grafweg 6
58840 Plettenberg

Energieberater

Bernd Kohl Wattwenig Energieberatung
Am Lilienveen 97
46485 Wesel

Brandschutzgutachter

Jung-Vierling.ING
Westfalendamm 229
44141 Dortmund

Baustelleneinrichtung:

Die Baustelle wird mit allen erforderlichen Geräten, die zur Realisierung des gesamten Gebäudes notwendig sind, sowie sonstigen Einrichtungen (Container für Materiallagerung, Personal und WC) eingerichtet. Nebenkosten, wie Bauwasser, Baustrom, und Versicherungen während der Bauzeit sind Bestandteil.

Baunebenkosten / Architekturleistungen:

Die Baunebenkosten, wie Bauscheingebühren, Abnahmegebühren durch Behörden sowie Bauantrag, Entwässerungsantrag, statische Berechnung, Wärmeschutz, Energetische Berechnung etc. sind vom Bauherrn beigebracht.

Hausanschlüsse:

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Daten und Telefon sowie Regen- und Schmutzwasser sind im Wohnungspreis ebenfalls enthalten. Sämtliche Hausanschlüsse werden in einem

Hausanschlussraum im Kellergeschoss untergebracht – ebenso die Hausanschlüsse für den Drogeriemarkt.

8. Tiefbau

Gründung

Entsprechend den statischen und konstruktiven Erfordernissen, sowie den Vorgaben des Bodengutachtens, wird die Gründung bzw. Fundamentierung über Einzel- und Streifenfundamente sowie einer Stahlbetonbodenplatte erfolgen.

Dämmung der Sohlplatte nach gesonderter Angabe durch den Energieexperten. Der Böschungsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche oder im Bereich von Grenzbebauung wird mit einem Verbau versehen. Der Arbeitsräume werden verfüllt und verdichtet.

Entwässerung

Das Grundstück wird an das öffentliche Entwässerungssystem über KG-Rohre und einen Hausanschlussschacht auf dem Grundstück angeschlossen. Ein Entwässerungsantrag wurde bei der Kommune gestellt. Die Schmutzwasserleitungen werden teilweise im Bereich der Tiefgarage unter der Stahlbetondecke zur Grundleitung geführt, Die Leitungen, die unter der Stahlbetonbodenplatte verlaufen, werden in die Hebeanlage geführt und von dort in die Grundleitung. Notwendige Entlüftungen werden durch Versorgungsschächte in den Wohnungen der Geschosse über Dach das geführt.

9. Konstruktion

Bodenplatte/Sohle

Die Bodenplatte wird als bewehrte Stahlbetonbodenplatte gemäß der Tragwerksplanung ausgeführt.

Wände Untergeschoss

Die Außenwände des Untergeschosses werden gemäß den statischen Anforderungen aus Stahlbeton als „Weiße Wanne“ erstellt. Das Innenmauerwerk wird mit Kalksandsteinen errichtet. Die Kellerräume der Wohnungen erhalten leichte Trennwände.

Außenwände

Zur Ausführung kommt Kalksandsteinmauerwerk 20cm bzw. gemäß statischem Erfordernis mit 18cm WLG 035 Wärmedämmung. Hier behält sich der Bauherr die Materialwahl vor.

Außenfassade / Außenwand Laubengang

Das Gebäude erhält Klinkerriemchen sowie in Teilbereichen einen hellen, zweilagigen mineralischen Scheibenputz mit einem zusätzlichen Egalisationsanstrich. (nach den Gestaltungsplänen des Architekten).

Wohnungstrennwände

Die Wohnungstrennwände werden zum Erreichen des Schallschutzes aus einem einschaligen Mauerwerk aus Kalksandsteinen in hoher Festigkeitsklasse hergestellt und beidseitig verputzt. Statisch bedingte Materialwechsel sind möglich. Der Schallschutz für diese Wandkonstruktion wird gemäß Anforderung der DIN 4109 (Schallschutz DIN) ausgeführt.

Aufzugswände

Die Aufzugswände werden in allen Geschossen gemäß Statik aus Stahlbeton ausgeführt.

Treppenraumwände

Die Treppenraumwände in den Geschossen werden zum Erreichen des Schallschutzes aus Kalksandsteinmauerwerk gemäß der Statik hergestellt und beidseitig verputzt. Statisch bedingte Materialwechsel sind möglich.

Tragende Innenwände

Die tragenden Innenwände werden aus 11,5; 17,5 oder 20 cm starken Kalksandsteinen gemäß der Statik hergestellt und beidseitig verputzt. Statisch bedingte Materialwechsel sind möglich.

Nicht tragende Innenwände

Die nicht tragenden Innenwände werden aus 11,5 cm oder 17,5 cm starken Kalksandsteinen beidseitig verputzt oder in Trockenbauweise hergestellt.

Kellertrennwände

Die Kellertrennwände werden aus leichten Trennwänden hergestellt. Die Wände zu den Technikräumen werden massiv aus Kalksandstein (Fugenglattstrich, gestrichen) hergestellt.

Geringe Brüstungshöhen – sofern vorhanden

Fensterelemente mit geringen Brüstungshöhen erhalten ein festverglastes Unterlicht zur Absturzsicherung

Brüstungen Balkone / Dachterrassen

Die Brüstungen der Balkone werden bis zur baurechtlich erforderlichen Höhe aus Mauerwerk und in Teilen der Obergeschosse mit einem Glasgeländer aus satiniertem Glas hergestellt. Im Staffelgeschoss ist die obere Absturzsicherung aus Mauerwerk mit einer verzinkten Mauerwerksabdeckung vorgesehen. Dies erfolgt nach den Gestaltungsplänen des Architekten.

Geschossdecken

Die Geschossdecken werden aus Filigran-Fertigteilen und/oder Ortbeton gemäß der Statik erstellt. Auf den Filigrandecken/im Ortbeton werden zum Teil Leitungen verlegt.

Dach

Die Dachflächen werden als Flachdächer hergestellt. Die Grund- und Gefälledämmung erfolgt nach Angaben des Energieberaters. Die Abdichtungsbahnen werden bituminös erstellt und entsprechend der Nutzung ausgebildet.

Dachentwässerung und Balkonentwässerung

Die Entwässerungsleitungen (Fallrohre) werden sichtbar vor die Fassade gesetzt (Material Zink). Im Balkonbereich werden die Entwässerungsleitungen tlw. in der Balkonplatte verlegt.

Haustür Zugang im Erdgeschoss

Die gemeinschaftliche Haustüranlage besteht aus thermischen getrennten Aluminiumprofilen Farbe RAL 7016 - anthrazitgrau und erhält einen Obentürschließer, Mehrfachverriegelung, elektrische Türöffner-Einheit und einem Stängengriff aus Edelstahl. Die Videosprechanlage wird separat im Eingangsbereich angebracht.

Fenster- und Fenstertüren

Fenster- und Fenstertüren werden mit Kunststoffrahmen (außen farbig RAL7016 anthrazitgrau, innen weiss) und einer 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung mit einem $U_w = 0,9 \text{ W(m}^2\text{K)}$ ausgeführt. Die Fensterflügel werden mit Dreh-/Kipp- Einhandbeschlägen bzw. teilweise feststehenden Flügeln ausgeführt. Ausführung wie folgt:

Doppelflügelige Fenster, die nicht auf Balkon oder Terrasse führen, mit festem Mittelposten, beidseitig DK und asymmetrische Teilung gem. Grundriss.

Balkon- und Terrassenfenster ohne Seitenteil als DK-Fenster.

Balkon- und Terrassenfenster mit Seitenteil erhalten ein DK-Fenster sowie ein feststehendes Seitenteil.

Alle Fenster- und Fenstertüren der Wohnungen erhalten elektrisch betriebene Rollläden aus Aluprofilen. Die Fenster- und Türelemente im Treppenhaus erhalten eine zweifach Verglasung und keine Rollläden. Die Innenfensterbänke (außer im Bad) werden mit Aglomarmor, Micro white in 2cm – Überstand 1,5cm zum Fertigputz ausgeführt. Bei gefliesten Wänden werden die Fensterbänke gefliest. Als Außenfensterbänke werden Aluminiumbänke eingebaut. Eingebaut werden die Fenster- und Fenstertüren nach DIN und den anerkannten Regeln der Technik. Die Aufteilung der Fensterelemente erfolgt nach den Gestaltungsplänen des Architekten.

Wohnungseingangstüren

Die Wohnungen erhalten jeweils eine separate Haustür aus thermisch getrennten Kunststoffprofilen mit Stangengriff aus Edelstahl, Glasausschnitt, sowie Türspion und Mehrfachverriegelung. Farbe der Haustür außen RAL7016 anthrazitgrau – innen weiß.

Aufzugsanlage:

Die hochwertige, behindertenfreundliche Aufzugsanlage Fabr. Kone o.glw. wird in eine Schachtkonstruktion nach Vorgabe der Lieferfirma eingebaut. Nach Inbetriebnahme des Aufzugs ist eine fachgerechte und leistungssichere Kundendienstbetreuung gewährleistet. Die Aufzugsanlage wird mit einem Notrufsystem ausgestattet. Beim technischen Ausfall der Aufzugsanlage ist eine sofortige Verbindung über das Telefonnotrufsystem der Herstellerfirma (Notdienst) hergestellt. Die Aufzugsanlage bekommt 5 Haltestellen, diese führt vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss.

Wartungsvertrag Aufzug:

In Abstimmung mit dem Verwalter der Eigentumswohnanlage wird ein Wartungsvertrag für die Aufzugsanlage abgeschlossen. Die Kosten für diesen Vertrag übernimmt die Wohnungsgemeinschaft.

Treppenhaus

Die Treppenhauswände werden mit einem Kalksandstein erstellt (gemäß EnEV). Die Treppenläufe werden gemäß den Schallschutzanforderungen in Ortbeton, alternativ als Fertigteil hergestellt. Das Geländer wird einseitig innen als Handlauf aus Edelstahl ausgeführt.

Balkon und Dachterrassenbelag

Die Balkone und Dachterrassen aller Wohnungen erhalten einen Belag aus Keramikplatten 60x60 Materialpreis 35€/m² brutto und sind über eine barrierefreie Schwelle zu erreichen.

10. Innenausbau

Estrich

Es wird ein schwimmender Estrich in den erforderlichen Höhen mit einer Fußbodenheizung in den Wohnungen ausgeführt. Der Trittschallschutz wird durch die massiven Betondecken und der Trittschalldämmung mit umlaufenden Randdämmstreifen erreicht. In den Kellerräumen wird ein Zementestrich auf Trennlage mit einem Anstrich eingebaut.

Fußboden Wohnungen

In den Bädern ist ein keramischer Fliesenbelag, Materialpreis bis 30,00 €/m² brutto, vorgesehen. Kalkulatorisch berücksichtigt sind keramische Fliesen in der Größe von 20 cm x 30 cm bis 30 cm x 60 cm bzw. quadratische Fliesen bis 60 x 60 cm mit einem geraden Fugenbild. Durch Sonderformate, Bordüren oder andere Verlegearten können Aufpreise entstehen. Diese sind direkt mit dem Fliesenleger zu vereinbaren und abzurechnen. Ein Wartungsvertrag kann zwischen Käufer und Fliesenleger zusätzlich vereinbart werden. Die Bodenfliesen im Duschbereich werden mit entsprechender Rutschhemmung ausgeführt. Es werden keine Sockelfliesen verbaut – ausgenommen an der Wand im Bad ohne Wandfliesen.

In den übrigen Wohnräumen kommt ein Vinyl-Belag oder alternativ Laminat/Teppich zur Ausführung. Materialpreis 30,00 €/m² brutto. Der Vinyl-Belag wird in einzelnen Planken verlegt – nicht als Bahnenware; Materialwahl nach Mustervorlage.

In allen Räumen werden als Sockel zum Übergang Wand/Boden Holzsockelleisten, Hamburger Format 6cm eingebaut. Bewegungsfugen zwischen Wand und Boden, sowie zu den Einbauobjekten und an Trennfugen im Boden werden mit einer elastischen Versiegelung verschlossen. Diese Fugen sind als Wartungsfugen nach DIN 52460 zu verstehen.

Fußboden Treppenhaus + Laubengang

Für den Oberbelag der Tritt- und Setzstufen wird Granit Material Padang Cristal (oder gleichwertig) gelegt. Der Bodenbelag im Treppenhaus wird aus dem Material wie vor, jedoch als Fliese erstellt. Umlaufend wird eine Sockelleiste als Fliese aus dem gleichen Material angebracht. Zuwegung vom Treppenhaus zu den Wohnungen (Laubengang) erhalten einen Estrich mit Dämmung sowie einen Fliesenbelag mit Sockelfliese nach Wahl des Bauherrn oder gleichwertige Ausführung z. B. Triflex.

Fußboden Kellergeschoss

Die Flure, Technikräumen und Kellerräumen erhalten einen Zementestrich mit einem Anstrich.

Fußboden Tiefgaragen

Die Tiefgaragenstellplätze sind nicht beheizt. Auf die Stahlbetonsohlplatte wird ein Verbundestrich mit Verdunstrinnen ohne Gefälle aufgebracht. Der Estrich erhält eine Beschichtung mit den erforderlichen Markierungen.

Zimmertüren

Die Zimmertüren werden in der Ausführung CPL Weißlack RAL 9010 mit gefälzter Rundkante und Röhrenspaneinlage sowie Holzzargen mit 60mm Bekleidungskante und umlaufender Gummidichtung sowie Bundbartschlössern eingebaut. Türbeschläge und Drückergarnituren (Basic 02 Edelstahl matt) auf die jeweiligen Türelemente abgestimmt. Die lichte Höhe der Türen beträgt ca. 2,10 m. Die Badezimmer erhalten eine WC-Garnitur in Edelstahl.

Wandbehandlungen / Malerarbeiten Wohnungen

Die gemauerten Wände erhalten einen Gipsputz oder Gipskalkputz gemäß DIN 18550, sowie Herstellerrichtlinien mit der Oberflächengüte Q2

Sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten inklusive notwendiger Spachtelarbeiten innerhalb der Wohnungen sind im Leistungsumfang nicht enthalten und werden von den Erwerbern in Eigenregie, nach Übernahme, auf eigene Kosten durchgeführt.

Kleinere Ausbesserungsarbeiten (spachteln) und Beschädigungen des Innenputzes müssen durch den Erwerber beigearbeitet werden.

Wandbehandlungen Treppenhaus und Laubengang

Die gemauerten Wände erhalten einen Gipsputz oder Gipskalkputz gemäß DIN 18550 sowie Herstellerrichtlinien mit der Oberflächengüte Q2.

Alle Wände im Zugangsbereich zu den Wohnungen (Laubengang sowie Treppenhaus) werden weiß gestrichen. Die Wände, Decken und Treppenunterseiten erhalten einen Dispersionsanstrich Farbton weiß.

Wandbehandlungen Kellergeschoss

Die gemauerten Wände (Fugenglattstrich) werden nicht verputzt und erhalten einen diffusionsoffenen hellen Anstrich. Die Außenwände aus Stahlbetonfertigteile erhalten keinen Anstrich, die Fugen werden ebenfalls nicht geschlossen.

Deckenbehandlung Keller

Die Deckenflächen der Kellerdecke aus Beton werden nicht gespachtelt und erhalten einen weißen Anstrich.

Wandfliesen

In den Duschbädern wird die Wand mit Waschbecken/WC bis zu einer Höhe von ca. 1,20m gefliest – der Duschbereich selbst 2,40m hoch.

Die übrigen Wände erhalten keine Fliesen – lediglich Sockelfliese.

Kalkulatorisch berücksichtigt sind keramische Wandfliesen in der Größe von 15 cm x 25 cm bis 30 cm x 60 cm mit einem Materialpreis bis 30,00 € brutto je m².

Durch Sonderformate, Bordüren oder eine andere Verlegeart können Aufpreise entstehen. Diese sind direkt mit dem Fliesenleger zu vereinbaren und abzurechnen.

Die dauerelastischen Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung.

Anmerkung: In den Küchen werden die Spritzschutzverkleidungen durch den Küchenbauer mit Lieferung und Montage der Kücheneinheit erstellt – es ist kein Fliesenspiegel vorgesehen!

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation in den Wohnungen und im Treppenhaus erfolgt unter Einhaltung der VDE-Vorschriften in Unterputzausführung. In der unbeheizten Garage, Hausanschlussraum, Technikraum, Flur, Wasch und Trockenraum und den Abstell- und Kellerräumen erfolgt eine Aufputzausführung. Jede Wohneinheit erhält einen eigenen Zähler für Strom im Hausanschlussraum sowie Wohnungsunterverteilungsanlagen in einem Wandeinbaukasten einschließlich der erforderlichen Stromkreisabsicherungen. Jede Wohnung erhält zusätzlich eine Netzwerkinstallation mit Netzwerksteckdosen je Wohnung. Für die Treppenhaus- und Außenbeleuchtung sowie den Aufzug wird ein Allgemeinstromzähler eingebaut über den der Stromverbrauch gemessen und abgerechnet wird.

Sämtliche Elektroinstallationen innerhalb der Wohneinheiten sind Unterputzinstallationen mit Elektro-Einbaudosen.

Als Schalterprogramm kommt ein Standardgroßflächenprogramm in der Farbe Weiß zur Ausführung. Fabr. Busch-Jäger, Merten oder gleichwertig.

Rollladenschalter in jedem Raum mit Fenster in Zimmertürnähe (unter Lichtschalter)

Raumthermostate der Fußbodenheizung ebenfalls in Zimmertürnähe!

Wohnungsausstattung:

Flur

1 Deckenauslass mit Kreuzschaltung

3 Steckdosen in Kombination mit einem Schalter an der Tür (sogenannte Staubsaugersteckdose)

1 Türklingel

1 Videosprechanlage mit Farbdisplay und Außensprechstelle

Badezimmer

- 2 Ausschaltung
- 1 Deckenauslass
- 1 Anschluss für Wandleuchten oberhalb des Waschbeckens
- 2 Steckdosen neben dem Waschbecken

Abstellraum

- 1 Ausschaltung
- 1 Anschluss für eine Deckenleuchte
- 3 Steckdose davon 1 als sogenannte Staubsaugersteckdose
- 2 Steckdosen für 1 x Waschmaschine und 1 x Wäschetrockner

Gäste WC – sofern vorhanden

- 1 Ausschaltung
- 1 Anschluss für Wandleuchte oberhalb des Waschbeckens oder Deckenleuchte
- 1 Steckdose neben dem Waschbecken

Wohnen/Essen

- 2 Wechselschaltung
- 2 Auslässe für Deckenleuchten
- 15 Steckdosen, wahlweise als Einzel-, Doppel- oder Dreiersteckdose
- 1 Kontrollausschaltung Wandleuchte Balkon /Dachterrasse
- 1 Kontrollausschaltung für Steckdose Balkon /Dachterrasse
- 2 Antennenanschluss
- 2 Twin Netzwerkdose

Küche

- 1 Wechselschaltung mit Deckenauslass
- 1 geschaltete Steckdose für Oberschrankbeleuchtung
- 12 Steckdosen, wahlweise als Einzel-, Doppel- oder Dreiersteckdose
- 1 Anschluss für Herd
- 1 Anschluss für einen Geschirrspüler
- 1 Anschluss für eine Umluft- Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Kühlschrank

Schlafzimmer

- 1 Wechselschaltung
- 1 Anschluss für eine Deckenleuchte
- 9 Steckdosen, wahlweise als Einzel- oder Doppelsteckdose, davon 1 als sogenannte Staubsaugersteckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Twin Netzwerkdose

Balkon/Dachterrasse

- 1 Wandleuchte, schaltbar von innen (siehe Wohnen/Essen)
- 1 Außensteckdose, schaltbar von innen (siehe Wohnen/Essen)

Gäste/ Kinder oder Arbeitszimmer – sofern vorhanden

- 1 Wechselschaltung
- 1 Anschluss für eine Deckenleuchte
- 5 Steckdosen, wahlweise als Einzel- oder Doppelsteckdose davon 1 als sogenannte Staubsaugersteckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Twin Netzwerkdose

Hobbyraum / Hauswirtschaftsraum – sofern vorhanden

- 1 Wechselschaltung
- 1 Anschluss für eine Deckenleuchte
- 5 Steckdosen, wahlweise als Einzel- oder Doppelsteckdose davon 1 als sogenannte Staubsaugersteckdose
- 1 Antennenanschluss
- 1 Twin Netzwerkdose

Kellerräume der Wohnungen

- 1 Ausschaltung für eine Deckenleuchte
- 1 Steckdose am Schalter

Treppenhaus je Etage

- Die Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Deckenbeleuchtungskörper mit integrierten Präsenzmelder o.ä.
- 2 Steckdosen (abschließbar) über Allgemeinstrom

Tiefgaragenstellplatz

Die 23 Tiefgaragenstellplätze erhalten eine abschließbare Steckdose mit 230 V (Aufputz)

Die E-Mobilität ist noch mit dem Versorger zu klären. Wenn technisch möglich kann gegen einen Aufpreis die entsprechende Installation durch den Fachunternehmer erfolgen.

Tiefgarage / Flure Keller

Bewegungsmelder und Beleuchtung mit Langfeldleuchten (Aufputzinstallation) (gemäß Vorschrift) (Allgemeinstrom)

Klingelanlage/Videosprechanlage:

Das Gebäude wird mit einer Videoklingelanlage mit Farbdisplay und Außensprechstelle ausgestattet und jede Wohnung erhält einen Klingeltaster im Hauseingangsbereich und zusätzlich direkt an der Wohnungseingangstür. Eine Gegensprechanlage Haustür/Wohnung wird entsprechend eingebaut. Fabr. Busch-Jäger o.glw.

Sat - Anlage

Die geplante Satellitenanlage für die vierundzwanzig Wohneinheiten wird nach technischer Klärung entweder im Treppenhaus im Staffelgeschoss oder im Kellergeschoss installiert. Die Empfängerschüssel wird auf der Dachfläche oder im Außenbereich installiert.

Rauchmelder:

Installation und Wartung über Fremdfirma im Rahmen der Hausverwaltung.

Sanitär (Objekt/Armaturen)

Die Duschen werden jeweils nahezu bodengleich ausgefließt und mit einer Duschrinne (Rinne V3 Edelstahl) ausgestattet bzw. auf Wunsch des Erwerbers mit einer Duschtasse, Fabr. Duravit o.glw. Farbe weiß, versehen.. Die Dusche ist nach vorne offen, zur Seite mit einer Glasabtrennung und, wo notwendig, ggf. mit einer Duschfalttür versehen. Die Barrierefreiheit ist zu berücksichtigen.

Die Dusche erhält eine Thermostatbatterie des Herstellers Vigour Serie Derby mit Brausestange einschließlich Handbrause.

Die Duschbäder aller Wohnungen werden zusätzlich mit einem Handtuchwärmeheizkörper ausgestattet. Fabrikat Cosma CLA 140/60 – Mittelanschluss! Einbauhöhe Oberkante 200 cm. Zusätzlich wird eine Steckdose für die elektrische Heizpatrone vorgesehen.

In den Bädern ist ein Handwaschbecken des Herstellers Vigour, Serie Derby Style 60 cm vorgesehen. Es wird eine Vigour Einhebel-Waschbeckenarmatur Serie Derby DE(S) sowie ein

wandhängendes WC als Tiefspüler (Standardhöhe 45 cm) aus gleicher Serie mit offener Befestigung, WC-Sitz mit Absenkautomatik geliefert und eingebaut.

Das WC ist spülrandlos. Die Betätigungsplatte (Spültaste) Fabrikat Geberit Sigma 01.

Der passende Spülkasten wird in eine Trockenbauvorwand eingebaut und verflies.

Außerdem eingebaut werden ein Spiegel 40 x 60 cm, ein Handtuchhalter sowie Papierhalter des Herstellers Vigour Serie Derby.

Die Wohnungen des Staffelgeschosses erhalten zusätzlich einen Außenwasserhahn im Bereich der Dachterrasse.

Gäste WC – sofern vorhanden

Sanitärartikel und Armaturen wie Ausstattung im Bad, jedoch ohne Handtuchwärmeheizkörper. Handwaschbecken 45cm.

Küche

Die Küchen erhalten einen Kalt- und Warmwasseranschluss mit Abfluss (Aufputz). Des Weiteren wird ein Geräteanschlussventil für eine Spülmaschine installiert. Die Anschlussarbeiten für die Küche sind nicht Gegenstand der Leistung.

Wasch- und Trockenraum

1 Ausgussbecken mit einer Aufputzschwenkarmatur und Übertischgerät für Warmwasser

Sanitärinstallationen (Rohrleitungen)

Als Fallrohre werden SML-Rohre oder PVC-Schallschutz Rohre verlegt und mit den Grundleitungen verbunden. Die Abflussrohre werden aus HT-Rohr und die Wasserleitungen in Mehrschichtverbundrohr ausgeführt. Alle Rohrleitungen werden nach EnEV gedämmt und die Rohrquerschnitte nach DIN ermittelt.

Gegebenenfalls notwendige Vorwandinstallationen im Sanitärbereich sowie Schachtverkleidungen für Steige- und Fall-Leitungen sind in den Antragsunterlagen nicht oder nur teilweise dargestellt. Die Festlegung dieser Verkleidungen und Vorbauten erfolgt durch spätere Ausführungsplanung sowie zusätzlich durch die Festlegung der örtlichen Bauleitung.

Heizungsanlage:

Gemäß der Wärmebedarfsberechnung dimensionierte Wärmepumpe (Luft/Wasser oder Luft/Luft) eines Markenherstellers (Fabrikat: Viessmann, Stiebel Eltron, Vaillant oder gleichwertig) nach den einschlägigen DIN-Vorschriften mit witterungsbeständiger Außentemperaturregelung installiert. In sämtlichen Räumen innerhalb der Wohnungen wird eine warmwasserführende Fußbodenheizung verlegt (außer Abstellräume). Die Regelung

erfolgt über Raumthermostate. Absperrhähne, Verteilerkästen sowie Wärmemengenzähler werden in den Abstellräumen der Wohnungen untergebracht. Der Aufstellungsort der Heizungsanlage befindet sich im Technikraum (Kellergeschoss). Die Installation der Leitungen erfolgt unter dem Estrich und in den Versorgungsschächten. Installations-Abkastungen auf der Wand möglich.

Lüftungsanlage:

Dezentrales Lüftungssystem (jede Wohnung ist autark) mit Einzellüfter nach Berechnung mit Wärmerückgewinnung.

Sämtliche Bäder (ohne Fenster) erhalten eine mechanische Lüftung. Die Lüftung mit Nachlaufzeit wird jeweils über den Lichtschalter aktiviert.

Zentrale Warmwasserbereitung

Die Anlage besteht aus einer Wärmepumpe (Luft/Wasser oder Luft/Luft), kombiniert mit einem entsprechend dimensionierten Warmwasserspeicher zur bedarfsgerechten Versorgung aller Wohneinheiten. Der Warmwasserspeicher wird im Technikraum des Kellergeschosses aufgestellt.

Die zentrale Anlage gewährleistet eine effiziente und wirtschaftliche Warmwasserversorgung unter Einhaltung der aktuellen energetischen Standards gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG). Die Verteilung des Warmwassers erfolgt über ein gedämmtes Leitungssystem zu den jeweiligen Entnahmestellen in den Wohnungen.

Zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene wird die Anlage mit einem Zirkulationssystem betrieben, welches kurze Wartezeiten an den Zapfstellen garantiert und die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Temperaturen unterstützt.

Abrechnungseinheiten für Heizung, Warm- und Kaltwasser:

Für sämtliche Wohneinheiten werden Messeinrichtungen installiert, so dass alle Verbräuche nach tatsächlichem Verbrauch der jeweiligen Wohnungsnutzer abgerechnet werden können. Dieses gilt für Heizung, Kaltwasser und Warmwasser. Der Einbau der Zähler wird vom Bauherrn organisiert und später über die Hausverwaltung und dem Abrechnungsunternehmen übernommen.

11. Briefkästen

Die Briefkastenanlage für die Wohnungen aus beschichtetem Metall, wird im Erdgeschoss im Eingangsbereich freistehend oder in der Tür integriert angeordnet – Fabr. Renz o.glw.

12. Tiefgaragentor

Das Garagentor wird als motorgesteuertes Sektionaltor mit entsprechenden Lüftungsauslässen, sowie einer Schlupftür als Rettungsweg geplant. Ein zentraler Schlüsselschalter im Zufahrtsbereich und ein Handsender je Wohnung sind vorgesehen. Weitere Handsender können erworben werden. Farbe: RAL7016 anthrazitgrau.

13. Schließanlage

Die Schließanlage sieht vor, dass die Haustür, Wohnungseingangstür, Kellertür bzw. Abstellraumtüren sowie der Schlüsselschalter für das Tiefgaragentor und der Schlupftür sich mit einem Schlüssel schließen lassen. Zu jeder Wohnung gehören drei Schlüssel.

14. Fahrradbereich

Im vorderen Tiefgaragenbereich wird ein Bereich für Fahrräder entstehen.

15. Mülltonnen

Im Hinterhof oberhalb der Tiefgaragenzufahrt entsteht ein Platz für die Mülltonnen (Papier-, Haushalts- und Biomüllabfälle, sowie für gelbe Tonnen).

16. Außenanlagen

Die Steuerung der Hauseingangsbeleuchtung erfolgt ebenfalls über Beleuchtung mit integriertem Präsenzmelder.

Eine ausreichende und sichere Außenbeleuchtung ist zu gewährleisten – es werden alle Außenleuchten mit Präsenzmelder versehen. Ausleuchtung der Parkplatzfläche mittels Mastleuchten bzw. über Leuchten am Gebäude.

Der Hauszugang, die notwendigen Verkehrsflächen und die Kfz-Stellplätze werden mit einem grauen Betonsteinpflaster in Rechteckformat mit dem entsprechenden Unterbau ausgeführt. Der Hauseingang wird barrierefrei ohne Stufe in den Treppenhausbereich ausgeführt. Bei Bereichen am Gebäude, wo die Pflasterung nicht an das Außenmauerwerk angrenzt, wird ein Kiesstreifen in einer Breite von ca. 25 cm mittels Kantsteineinfassung geliefert und eingebaut, um hier einen Spritzschutz zu gewährleisten. Die verbleibenden Grundstücksflächen werden einplaniert, mit Mutterboden versehen und anschließend mit Rasen eingesät sowie teilweise bepflanzt nach Auflagen der Baugenehmigung und den Gestaltungsplänen des Architekten. Sämtliche Regen- und Schmutzwasserleitungen werden in Kunststoffrohr im Erdreich gemäß den gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben der Versorgungsträger verlegt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Schmutz- und Regenwasserplanung ist

Bestandteil der Baubeschreibung mit allen angegebenen Querschnitten etc. Es wird eine gedrosselte Regenwassereinleitung gewährleistet.

17. Photovoltaik-Anlage

Die im Preis enthaltene PV-Anlage sorgt für ein einzigartiges energetisches Gesamtkonzept. Es entstehen je nach Verbrauch nur sehr geringe Energiekosten.

Die PV-Anlage hat eine Mindestleistung von ca. 30 kWp und wird auf dem Flachdach aufgebaut.

18. Sonderwünsche

Sonderwünsche sind grundsätzlich möglich, soweit sie nicht die äußere Gestaltung beeinträchtigen und den Bauablauf stören. Sie sind schriftlich zu formulieren und erfordern einer Zustimmung der Bauleitung. Entstehende Mehrkosten werden zwischen Wohnungskäufer und der ausführenden Firma abgerechnet.

19. Allgemeines

Alle Angaben dieser Baubeschreibung wurden gewissenhaft geprüft. Da Irrtümer oder auch Auslassungen trotz allem möglich sein können, werden Änderungen dieser Baubeschreibung, bedingt durch behördliche Auflagen oder durch technische Notwendigkeiten vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Ausstattungen oder Einrichtungen dienen dem Nachweis der Stellmöglichkeit und sind nicht Vertragsbestandteil. Mitgeliefert bzw. eingebaut werden nur die Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführt sind.

Sofern in der v. g. Leistungsbeschreibung Produktbezeichnungen angegeben sind, behält sich der Bauträger vor, gleichwertige Alternativprodukte einzubauen.

Definition Materialpreis: Listenpreis oder empfohlener Verkaufspreis des Herstellers

Alle in der Baubeschreibung angegebenen Preise sind Einheitspreise einschl. 19 % MwSt.

Die Dachterrassenflächen der Wohnungen des Gebäudes sind mit 50 % in die Wohnflächenaufstellung eingeflossen.

20. Hinweis

Die eventuell auftretenden Setz-, Schwund-, Spannungs- und Temperaturrisse (die aufgrund der bauphysikalischen Eigenschaften der Baustoffe wie Kriechen und Schwinden) sowie Absetzrisse bei den nichttragenden Konstruktionen aufgrund von Verwendung

unterschiedlicher Materialien entstehen, sowie eventuelle Verschmutzungen, welche durch Witterung bzw. Einflüsse von außen entstehen, sind nicht als Gewährleistungsmängel anzusehen, da sie den Gebrauchswert nicht beeinträchtigen und auf die Standfestigkeit oder Bauphysik keinen Einfluss haben. Die käuferseitigen Einrichtungsgegenstände, insbesondere Schränke, müssen mit 5 bis 10 cm Abstand von den Wänden aufgestellt werden. Dauerelastische Fugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der Gewährleistung. Die im Bauwesen üblichen Maßtoleranzen begründen keine Ersatzansprüche gegen die mit der Bauausführung beauftragten Unternehmen. Die Ausführung erfolgt nach den Plänen i. M. 1:50, vom Architekten zu erarbeitenden Werk- und Detailplänen, sowie der Baubeschreibung.

21. Haftungsvorbehalt

Alle Angaben und Berechnungen in dieser Bauleistungsbeschreibung und im Exposé wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt. Eine Gewähr für Vollständigkeit und auch für die Richtigkeit der Angaben kann nicht übernommen werden. Änderungen sind zwar nicht vorgesehen, können aber u. a. aufgrund behördlicher Auflagen oder technisch bedingter Forderungen eintreten. Solche Änderungen sind von den Vertragspartnern im Rahmen der abgeschlossenen Verträge zu vereinbaren.