

Baubeschreibung



Bahnhofstraße 5

59227 Ahlen

Wohnen am
Mühlenturm

April 2024

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	4
1.1 Bauherr	4
1.2 Lage	4
1.3 Vorbemerkung	4
1.4 Lüftung	5
1.5 Schallschutz.....	6
1.6 Brandschutz	6
1.7 Erdarbeiten	6
1.8 Hausanschlüsse	6
1.9 Entwässerung	6
1.10 Baunebenkosten	6
1.11 Versicherung	7
1.12 Änderungen	7
2. Rohbau	7
2.1 Massivbauweise	7
2.2 Gründung	7
2.3 Außenwände	7
2.4 Innenwände tragend	8
2.5 Innenwände nicht tragend	8
2.6 Decken.....	8
2.7 Turm.....	8
3. Treppenhäuser & Eingangsbereiche	8
4. Balkone/ Dachterrassen	9
4.1 Konstruktion Balkone	9
4.2 Konstruktion Dachterrassen	9
4.3 Belag	9
5. Dächer	9
5.1 Konstruktion	9
5.2 Klempnerarbeiten	9



6.	Fassaden	10
7.	Fenster	10
7.1	Fenster Wohnungen/ Treppenhäuser	10
7.2	Rollläden	10
7.3	Außen-Fensterbänke	10
7.4	Innen-Fensterbänke	11
8.	Türen	11
8.1	Hauseingangstür	11
8.2	Schließanlagen	11
8.3	Wohnungseingangstüren	11
8.4	Wohnungsinrentüren	12
8.5	Türen Gemeinschaftsbereiche	12
9.	Haustechnik.....	12
9.1	Aufzug.....	12
9.2	Installationsschächte	13
9.3	Heizung	13
9.4	Sanitärinstallation	14
9.5	Lüftung	16
9.6	Elektro-Installation	16
	9.6.1 Schalter-Material.....	16
	9.6.2 Wohneinheiten	17
	9.6.3 Telefon/ Internet.....	19
	9.6.4 TV/ Radio	19
	9.6.5 Video-Türsprechanlage.....	20
10.	Wand- und Bodenbeläge	20
10.1	Fußbodenaufbau.....	20
	10.1.1Fußbodenaufbau Allgemeinbereiche	20
	10.1.2Fußbodenaufbau Wohnungen	20
10.2	Wand- und Deckenoberflächen.....	21



11. Gemeinschaftsbereiche.....	22
11.1 Zuwegung	22
11.2 Parkplätze	22
11.3 Freiflächen	22
11.4 Spielplatz	22
12. Sonstiges.....	22
12.1 Allgemeines	22
12.2 Sonderwünsche	23
12.3 Wohnungsbesichtigung und Werbung	23
12.4 Reinigung.....	23



1. Grundlagen

1.1 Bauherr

HoMe One Immo GmbH
Hellweg Forum 1
59469 Ense

1.2 Lage

Das Grundstück befindet sich in der Innenstadt in der Bahnhofstraße 5. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel bietet weitere Vorteile.

1.3 Vorbemerkung

Auf dem rund 1871 m² großen Grundstück wird ein Gebäude mit insgesamt 25 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten inklusive einem teilweise überdachten Parkbereich im Erdgeschoss mit 26 Stellplätzen gemäß Planung errichtet.

Das Mehrfamilienhaus weist insgesamt fünf Geschosse auf: Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss, 3. Obergeschoss und Staffelgeschoss.

Das Haupttreppenhaus und der Aufzug ragen vom Erdgeschoss bis in das Staffelgeschoss. Ein zweites Treppenhaus (2. Rettungsweg) befindet sich im Turm (Bestand) und bindet ab dem 1. OG an das neue Gebäude an. Die übrigen Zuwegungen und Freiflächen werden gemäß dieser Bau- und Leistungsbeschreibung hergestellt.

Im Erdgeschoss befinden sich als Gemeinflächen:

- a. ein Parkplatz mit 26 PKW-Stellplätzen
- b. ein gemeinschaftlicher Bereich für „Rollatoren & Kinderwagen“
- c. zwei gemeinschaftliche Räume für „Fahrräder“ (1x im Gebäude, 1x an den Parkplätzen)
- d. ein gemeinschaftlicher Raum für „Technik & Hausanschlüsse“ (HAR)
- e. ein gemeinschaftlicher Raum für „PuMi“
- f. ein gemeinschaftlicher Platz „Müll“

Die Ermittlung der Wohnflächen erfolgt entsprechend der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Terrassen und Balkone werden zur Hälfte angerechnet.

Die lichten Raumhöhen der Wohnungen in den Obergeschossen betragen ca. 2,50m.

Die in dieser Baubeschreibung angegebenen Ausstattungsgegenstände und Produkte (ggf. ähnlich oder gleichwertig) werden verwendet. Die gezeigten Oberflächen, Materialien und Ausführungen sind im Leistungsumfang des Bauträgers enthalten.

Die Bauausführung erfolgt grundsätzlich nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (21. April 2023). Die Wohnungen erfüllen den Anforderungen der KfW für den Effizienzhausstandard 55.

Da das Gebäude einem hohen energetischen Standard entspricht, darf die Gebäudehülle nicht durch zusätzliche Öffnungen bzw. Kernbohrungen unterbrochen werden. Daher sind Umluft-Dunstabzugshauben und Kondensationstrockner zu wählen. Ebenfalls sind Klimageräte nicht zulässig.

Die in Ansichten, Grundrissen und Lageplan eingezeichneten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisaden usw. dienen nur der Veranschaulichung und gehören, sofern sie in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht genannt sind, nicht zum Leistungsumfang des Verkäufers. Zudem sind die Darstellungen in den Visualisierungen nur beispielhaft. Diese können sich noch ändern (dies gilt auch für die Visualisierung auf dem Titelblatt). Es wird darauf hingewiesen, dass auch durch unterschiedlichen Lichteinfall bei einigen Materialien und Artikeln das Farbspektrum nicht gleich ausfällt und es zu Farbabweichungen kommen kann. Geringe Farbabweichungen, wie beschrieben, sind kein Mangel.

1.4 Lüftung

Die Grundlüftung der Wohnungen erfolgt als freie Lüftung (Querlüftung) zum Feuchteschutz gemäß DIN 1946-6. Der Nachweis der ausreichenden Infiltration bzw. Exfiltration über die Gebäudehülle erfolgt durch die Aufstellung des Lüftungskonzeptes. Dies dient ausschließlich dem Bautenschutz, eine zusätzliche Lüftung zur Erhöhung der Raumluftqualität ist nicht vorgesehen.

Sofern die natürliche Luftzu- und abfuhr auf Grund der Berechnungen des Lüftungskonzeptes nicht ausreichend ist, werden Lüftungsöffnungen innerhalb des Fenstersystems als Ergänzung zur freien Lüftung vorgesehen. Beispielhaft können Fensterfalzlüfter, dezentrale Laibungslüfter oder dezentrale Rollladenlüfter verwendet werden.

In den Küchen kann ein Dunstabzug nur als Umluft ausgeführt werden (nicht Bestandteil der Ausstattung).



In den Wohneinheiten wird mittels eines Abluftsystems gemäß der DIN 18017-3 die verbrauchte Luft der fensterlosen, innenliegenden Räume wie Bäder, Abstellräume und, falls vorhanden, WCs durch eine mechanische Zwangsentlüftung abgesaugt.

1.5 Schallschutz

Die aktuellen Richtlinien des Schallschutzes werden beachtet.

1.6 Brandschutz

Brandschutzeinrichtungen werden gemäß Plan und behördlicher Auflagen erstellt.

1.7 Erdarbeiten

Die Grundstücksfläche wird freigeräumt. Obere, nicht nutzbare Bodenmaterialien werden abgetragen und abgefahren. Der Boden der Gründung wird ausgeschachtet. Ein Teil des Aushubs wird für den späteren Wiedereinbau zwischengelagert, der Rest wird entsorgt.

Zur Gründung des Gebäudes wird unter der Bodenplatte eine Tragschicht eingebaut und verdichtet.

1.8 Hausanschlüsse

Im Leistungsumfang sind die Kosten der Versorgungsleitungen für Wasser und Strom, die Entsorgungsleitungen für Regen- und Schmutzwasser, sowie die einmaligen Hausanschlussgebühren für Wasser, Entwässerung, Strom, Telefon, Internet, Rundfunk und Fernsehen enthalten.

1.9 Entwässerung

Die Entwässerung und die Anzahl und Lage von Revisions- und Kontrollschächten richtet sich nach den Auflagen und Vorschriften der Behörden und den Angaben der Fachplaner. Es werden Grundleitungen und Anschlusskanalleitungen aus Kunststoff eingebaut, an denen u.a. die Bodenabläufe und Entwässerungsrinnen im Bereich der befestigten Flächen mit befahrbaren Abdeckungen angeschlossen sind.

1.10 Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind sämtliche Baunebenkosten enthalten. Dies umfasst auch die öffentlichen Gebühren, die Statik, behördliche Abnahmen und Vermessungsarbeiten ausgenommen der Schlussvermessung (Einmessung des Gebäudes).



1.11 Versicherung

Für das Bauvorhaben werden durch den Verkäufer eine Bauleistungs- und eine verbundene Gebäude-Versicherung (Feuer, Leitungswasser und Sturmschäden) abgeschlossen. Diese endet mit der Fertigstellung und Übergabe an die Hausverwaltung.

Der Verkäufer ist über eine Bauherrenhaftpflicht- und Bauwesenversicherung abgesichert.

1.12 Änderungen

Im Zusammenhang mit der Ausführungsplanung, der Statik und den behördlichen Auflagen können sich Änderungen und Abweichungen vom derzeitigen Planungsstand ergeben, diese dürfen sich jedoch nicht wert- und gebrauchsmindernd auswirken und sind dem Erwerber anzuzeigen.

2. Rohbau

2.1 Massivbauweise

Die Ausführung der Rohbauten erfolgt in Massivbauweise unter Berücksichtigung der allgemeinen anerkannten Regeln der Bautechnik zum Zeitpunkt der Beantragung der Baugenehmigung und der durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde gestellten Auflagen, sowie unter Einhaltung der DIN-Vorschriften und Verarbeitungsrichtlinien. Wand- und Deckenstärken richten sich nach den statischen Erfordernissen.

2.2 Gründung

Entsprechend der statischen und konstruktiven Erfordernisse wird die Gründung bzw. Fundamentierung vorgenommen. Auf dem verdichteten Untergrund wird eine Sauberkeitsschicht aufgebracht. Es erfolgt der Einbau der Fundamente. Die Bodenplatte wird entsprechend der Statik aus Stahlbeton ausgeführt.

Die Abdichtung erfolgt nach DIN. Das Gebäude wird mittels Ringerder nach DIN und VDE-Richtlinien geerdet.

2.3 Außenwände

Die Außenwände der Geschosse entstehen als einschaliges Mauerwerk. Die tragende Schale entsteht aus Planziegeln z.B. Poroton W8 oder gleichwertig.

2.4 Innenwände tragend

Die tragenden Innenwände aller Geschosse werden aus Kalksandstein hergestellt, entsprechend den Anforderungen des Schall- und Brandschutzes. Die Flur- und Wohnungstrennwände werden mit einer Dicke von 24 cm zzgl. Putz geplant.

2.5 Innenwände nicht tragend

Die nicht tragenden Innenwände werden als Metallständerwerk mit beidseitiger Gipskartondoppelbeplankung hergestellt. Verstärkungen können, je nach Erfordernis, eingebaut werden (Küchenbereich, Bad, o.Ä.).

2.6 Decken

Die Decken werden massiv als Stahlbeton-Filigrandecken mit Aufbeton und glatter Untersicht erstellt. Die Stoßfugen der Filigrandecke werden in Qualitätsstufe Q2 verspachtelt.

2.7 Turm

Der vorhandene Turm bleibt erhalten, wird aufbereitet und an das neue Gebäude angeschlossen. In dem Turm wird eine Treppenanlage entstehen, welche als zweiter Rettungsweg dient.

3. Treppenhäuser & Eingangsbereiche

Die Lage, Größe und Bauart der Treppenhäuser ist den Bauzeichnungen zu entnehmen.

Die Treppenläufe (gemäß Plan) des Haupttreppenhauses werden aus Stahlbeton entweder als Ortbeton- oder Fertigelemente hergestellt.

Die Treppe in dem Turm wird als gewendelte Stahltreppe ausgeführt mit jeweiligen Zugängen zu den Fluren ab dem 1. OG.

Der Fußbodenaufbau in den Treppenhäusern und Eingangsbereichen erfolgt gemäß Absatz 10.1.1. Die Treppen erhalten Edelstahlhandläufe.

Die Hauseingangsbereiche im Erdgeschoss erhalten innen je eine im Boden eingelassene, herausnehmbare Sauberlaufmatte (EMCO oder gleichwertig).

Wandflächen, Decken-, Podest- und Treppenuntersichten werden gemäß Punkt 10.2 ausgeführt.

4. Balkone/ Dachterrassen

4.1 Konstruktion Balkone

Die Lage, Größe und Bauart der Balkone ist den Bauzeichnungen zu entnehmen. Sie werden an die Entwässerung angeschlossen. Entsprechende Notüberläufe als Speier sind ebenfalls eingeplant.

Die Balkone werden als monolithische Systembalkone in Sichtbeton ausgeführt. Sie sind barrierefrei erreichbar.

4.2 Konstruktion Dachterrassen

Die Lage, Größe und Bauart der Dachterrassen im Dachgeschoss ist den Bauzeichnungen zu entnehmen.

Die Terrassengeländer werden in Edelstahl mit satiniertes Glasfüllung aus Einscheibensicherheitsglas gemäß Architektenplanung ausgeführt.

Die Dachterrassen sind mit einer Trittstufe begehbar.

4.3 Belag

Die Balkone und Dachterrassen erhalten Natursteinplatten (grau) oder gleichwertig und werden gemäß der Systemvorgaben befestigt.

5. Dächer

5.1 Konstruktion

Das Flachdach wird als Warmdach mit einer Dampfsperrbahn, einer speziell auf die Gebäudegeometrie zugeschnittenen Gefälledämmung aus Dämmelementen sowie einer Abdichtung nach Flachdachrichtlinien ausgebildet. Die Stärke der Wärmedämmung wird gemäß den Vorgaben der Energieeinsparverordnung berechnet. Die Abdeckung der Dachränder und Brüstungen sowie die Anschlüsse an den Wänden werden aus Aluminium (ähnlich RAL 7016) gefertigt.

Es ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

5.2 Klempnerarbeiten

Zur Entwässerung des Daches werden Fallrohre und Rinnen aus Zinkblech verbaut.

6. Fassaden

Die Außenwände entstehen als einschalige Mauerwerkswände. Die tragende Schale entsteht aus Planziegeln z.B. Poroton W8 oder gleichwertig. Die Außenfassade erhält einen Kalkzementputz als Scheibenputz. Teilflächen erhalten Klinkeroptik.

7. Fenster

7.1 Fenster Wohnungen / Allgemeinbereiche

Es werden dreifachverglaste Fenster- und Fenstertürelemente des Profilherstellers Schüco oder gleichwertig gemäß Plan aus Mehrkammer-Kunststoffprofilen eingebaut. Die Außenseite ist anthrazit, die Innenseite ist weiß. Alle Fenster sind mit Stahl verstärkt und in der Widerstandsklasse RC1N (einbruchhemmend) einzuordnen. Der Einbau der Fensterelemente wird luft- und winddicht ausgeführt.

Es werden weiße Dreh-/Kippfenstergriffe aus Kunststoff der Firma Schüco oder gleichwertig verbaut.

Die Fenster bzw. Fenstertüren bestehen aus Dreh/Kipp- oder feststehenden Elementen und können sich je nach Erfordernis noch leicht ändern. Gemäß Ausführungsplanung sind alle Fenster zu den Balkonen schwellenlos (≤ 20 mm). Zu den Dachterrassen sind Schwellen vorhanden. Die festen Elemente werden als Verbundsicherheitsglas ausgeführt und dienen der Absturzsicherung.

7.2 Rollläden

Alle Fenster- und Fenstertür-Elemente in den Wohnungen werden mit Rollläden ausgestattet. Es werden Aufsatz-Rollladen-Kästen inklusive Revisionsöffnungen eingebaut. Die Kunststoffverkleidungen der Kästen bleiben unbehandelt. Die Rollladen-Panzer aus Kunststoff (Farbton weiß) werden elektrisch betrieben und über Taster angesteuert.

7.3 Außen-Fensterbänke

Die Außen-Fensterbänke werden aus anthrazit (RAL 7016) beschichteten Aluminiumprofilen mit Antidröhnbeschichtung und Endkappen gewählt.



7.4 Innen-Fensterbänke

Die Fenster in den Wohnungen sind bodentief und erhalten somit keine Fensterbank auf der inneren Seite. In einigen Wohnungen gibt es Fensterbänke – dies entnehmen Sie bitte den entsprechenden Grundrissen.

Die Fensterbänke in den Treppenhäusern werden aus dem gleichen Belag des Fußbodens im Treppenhaus erstellt. In den gefliesten Wohnräumen werden auch die Fensterbänke gefliest. Wohnräume mit anderen Bodenbelägen erhalten eine CPL-beschichtete Fensterbank.

8. Türen

8.1 Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird als Aluminiumkonstruktion mit Füllungen aus Zweischeiben-Isolierglas ausgeführt. Sie besteht aus einem Drehflügel und zwei feststehenden Seitenteilen. Die Tür ist mit verstellbaren Bändern, umlaufender Lippendichtung, 3-fach-Sicherheits-Verriegelung, Sicherheitsschloss, Profilzylinder, Edelstahlaußengriffstange und Innendrückergarnitur aus Aluminium ausgestattet.

Die Briefkästen (Fabrikat: Renz oder gleichwertig) sind für DIN-A4 Formate ausgelegt. Es entsteht eine freistehende Briefkasten- und Klingelanlage. Eine weitere Klingelanlage wird an der Eingangstür von den Parkplätzen entstehen.

8.2 Schließanlagen

Es wird für das gesamte Gebäude eine Schließanlage eingebaut.

Jede Wohnung erhält vier Schlüssel gleichschließend für die

- a) Haustüren
- b) eigene Wohnungseingangstür
- c) Briefkasten

8.3 Wohnungseingangstüren

Die Höhe (Rohbaumaß über Oberkante Bodenbelag) der Türen beträgt ca. 2,13 Meter (lichte Durchgangshöhe ca. 2,08 m), die jeweilige Türbreite (Rohbaumaß) ist in den Plänen angegeben.



Als innenliegende Eingangstür der Wohnung werden Vollspantüren mit Stahlzargen eingebaut, Oberflächen in Weiß endbehandelt. Diese erfüllen mit der Schichtdecklage die Klimaklasse 3. Die Schallschutzklasse wird auf Grundlage des Schallschutzkonzeptes gewählt.

Die außenliegende Eingangstür der Wohnung (von den Laubengängen) entsteht aus Kunststoff in der Farbe weiß.

Alle Eingangstüren werden mit Einfachfalz, dreiteiligen Türbändern, einer umlaufenden Schallschutzeinlage, mechanisch absenkbarer Bodenabdichtung, Türweitwinkelspion, Sicherheitsschloss und Profilzylinder (Schließanlage) eingebaut. Es wird der Einbruchschutz RC1N verbaut.

8.4 Wohnungsinnentüren

Die Höhe (Rohbaumaß über Oberkante Bodenbelag) aller Türen beträgt ca. 2,13m (lichte Durchgangshöhe ca. 2,08 m), die jeweilige Türbreite (Rohbaumaß) ist in den Plänen angegeben. Die Türen zum Schlafzimmer und Badezimmer haben eine Breite von 1,01m (Rohbaumaß). Türblattunterschnitte laut Norm werden entsprechend berücksichtigt.

Die Innentüren der Wohnungen (Zargen und Türblätter) werden in Holz, Mittellage als Röhrenspanplatte, Oberfläche CPL, weiß eingebaut. Sie erhalten eine Drückergarnitur: Edelstahldesign, mit Buntbarschloss und Schlüssel. Die Türen der Bäder und WCs erhalten eine Drückergarnitur mit Frei-/Besetztanzeige.

8.5 Türen Gemeinschaftsbereiche

Alle Türen in den Gemeinschaftsbereichen werden – entsprechend den Vorschriften / technischen Erfordernissen – in Holz oder Stahl, jeweils endbehandelt in weiß, eingebaut. Die Türen erhalten, soweit zulässig, einen Profilzylinder.

9. Haustechnik

9.1 Aufzug

Es wird ein barrierefreier 8-Personen-Aufzug mit Seilantrieb eingebaut. Die Nutzlast beträgt ca. 630 kg.

Die Kabinenwände und Türen bestehen aus Edelstahl. Der Boden wird mit dem Fliesenbelag wie im Treppenhaus hergestellt. In dem Aufzug wird ein Notrufsystem mit Gegensprechanlage und eine Brandfallsteuerung installiert.

9.2 Installationsschächte

Die für Ver- und Entsorgung erforderlichen Installationsschächte und/oder Abkastungen in den Wohnungen werden mit Gipskarton oder Porenbeton hergestellt. Die Schächte werden nach schall- und brandschutztechnischen Anforderungen ausgebildet.

9.3 Heizung

Die Wärmeversorgung des gesamten Gebäudes erfolgt über eine Luft – Wasser – Wärmepumpe.

Aus der Heizzentrale werden Leitungstrassen zu den Anschlusspunkten in den Wohnungen geführt. Jede Wohnung erhält eine Wohnungsstation mit integrierter Erwärmung des Trinkwassers. Die Erwärmung des Trinkwassers erfolgt ausschließlich bei Bedarf über einen verbauten Plattenwärmeüberträger sowie über den integrierten elektrischen Durchlauferhitzer. Die Montage erfolgt nach den einschlägigen DIN-Vorschriften.

Die Wohnungsstationen bilden die Systemgrenze zwischen der zentralen Versorgung und der Wohnungseinheit.

Die Wohnungsübergabestation, sowie der dazugehörige Fußbodenheizungsverteiler bilden eine Einheit. Diese wird in einem untergeordneten Raum, wie z.B. dem Abstellraum platziert. Die genaue Position innerhalb der Wohneinheiten ist den Architektenplänen zu entnehmen.

Mittels Wärmemengenzähler innerhalb der Wohnungsstation erfolgt die Verbrauchserfassung. Der Zähler selbst wird von einer Fremdfirma, z.B. Fa. Ista, gemietet und montiert.

Ferner sind die Wohnungsstationen für die Erfassung der Kaltwassermenge mit einer Vorbereitung für einen Wasserzähler ausgestattet. Sämtliche Umwälzpumpen werden als hocheffiziente elektronisch geregelte Pumpen ausgeführt.

Die Wärmeverteilungsleitungen werden aus hochwertigem Mehrschicht-Verbundrohr (alternativ Kupferrohr bzw. Edelstahlrohr) ausgeführt und gemäß GEG (Gebäudeenergiegesetz) gegen Wärmeverluste gedämmt.



Alle zu beheizenden Räume innerhalb der Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Die einzelnen Räume erhalten getrennte Heizkreise und Raumthermostate. Somit kann jeder Raum auf seine individuelle Temperatur eingestellt werden. Jedes Bad erhält zusätzlich einen elektrischen Badheizkörper (Fabrikat Bemm oder gleichwertig).

Erforderlich zu beheizende, öffentlichen Bereiche werden über die zentrale Heizungsanlage (Fußbodenheizung) versorgt.

9.4 Sanitärinstallation

Die Sanitärinstallation erfolgt nach Vorgaben der Planung für die technische Gebäudeausrüstung (TGA-Planung) unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN und den anerkannten Regeln der Technik.

Aus dem Hausanschlussraum werden Kaltwasserleitungen zu den Anschlusspunkten in die Wohnungen geführt. In der Wohnungsstation wird der Wasserverbrauch gezählt und das Trinkwarmwasser erzeugt.

Die Rohrführung der Trinkwasserleitungen erfolgt nach Maßgabe der gültigen Trinkwasserverordnungen. Somit werden alle Rohre entsprechend den Anforderungen gedämmt und verlegt.

Die Entwässerungsleitungen werden mit heißwasserbeständigem Kunststoffrohr ausgeführt. Sämtliche Wasserversorgungsleitungen werden aus hochwertigem Mehrschicht-Verbundrohr (alternativ Kupferrohr bzw. Edelstahlrohr) verlegt und nach DIN-Vorschrift gedämmt.

Ein BLOWER-Door-Test wird je nach Anforderung der Energieeinsparberechnung durchgeführt.

Die Abflussleitungen werden innerhalb der Wohnungen zusammengefasst und über Sammelleitungen an die Grundleitungen angeschlossen. Rohrleitungen innerhalb des Gebäudes werden aus schalldämmenden Kunststoffrohren (für Falleitungen), sowie als HT-Rohr in den Wohnungen ausgeführt. Die Schmutzwasserleitungen werden über das Dach entlüftet.

Alle sanitären Gegenstände werden mit Produkten der Hersteller/Typ, Geberit Renova PLAN, Grohe Eurosmart Cosmopolitan, TECE (oder gleichwertig) – siehe Bemusterungskatalog, ausgestattet.



Duschen außerhalb der Bäder (z.B. in den Gäste – WC's) werden nicht barrierefrei erstellt.

Folgende Anschlussmöglichkeiten sind je Wohnung vorgesehen:

Küche (vom Erwerber):

Anschluss für eine Spüle mit Kalt- und Warmwasser, einschließlich Abzweig für einen Geschirrspüler.

Die spätere Küche ist mit einer Dunstabzugshaube für Umluftbetrieb auszustatten. Ein Abluftanschluss ist aus energetischen Gründen nicht vorgesehen.

Gäste-WC, wenn vorhanden:

- 1 Handwaschbecken, ca. 500 x 380 mm, weiß
- 1 Sanitärarmatur als Einhebelmischer verchromt
- 1 WC, Tiefspülklosett, wandhängend, weiß
- 1 UP-Spülkasten mit einer 2 Mengen-Betätigung, weiß
- 1 Klosettsitz mit Softclose-Funktion, weiß

Bad:

Eine bodengleiche Duschnische mit Fliesenbelag, Bodenablauf mit Aufputzbatterie, Brausenstange, Kopfbrause und Handbrause. Die Lieferung und Montage einer eventuellen Duschatrennung erfolgt erwerberseits.

- 1 Handwaschbecken, ca. 650 x 480 mm, weiß
- 1 Sanitärarmatur als Einhebelmischer verchromt
- 1 WC, Tiefspülklosett wandhängend, weiß
- 1 UP-Spülkasten mit einer 2 Mengen-Betätigung, weiß
- 1 Klosettsitz mit Softclose-Funktion, weiß

Gesamte Wohneinheit:

Zusätzlich wird je Wohneinheit eine Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und Kondentrockner im Abstellraum vorgesehen.

Als Sonderwunsch ist das Nachrüsten einer Außenzapfstelle für die Wohnungen für einen Betrag von 500,00€ inkl. MwSt. möglich. Die Realisierung des Sonderwunsches ist je nach Bautenstand beim Bauträger zu erfragen.

9.5 Lüftung

Innenliegende Räume, wie Bäder, Abstellräume und WC's werden mit intervall- und bedarfsgesteuerten Lüftern (nur Abluft) der Hersteller Maico, Helios oder gleichwertigem Hersteller ausgestattet. Die Nachströmung der Luft erfolgt über Türunterschnitte der angrenzenden Räume.

9.6 Elektro-Installation

Der Anschluss an das öffentliche Strom-Versorgungsnetz erfolgt durch Erdkabel, Ausführung entsprechend den VDE-Vorschriften.

Eine PV – Anlage ist auf den Dachflächen vorgesehen.

Die Anschlussleitung für Strom wird zum Hausanschlusskasten in den Hausanschlussraum geführt und von dort weiter zum Zählerkasten verteilt. Pro Wohnung wird jeweils ein separater Zähler vorgesehen.

Die Montage des Strom-Zählerkastens einschließlich der erforderlichen Sicherungsautomaten erfolgt nach VDE Vorschrift im Technikraum.

In jede Wohnung wird eine Aufputz-Elektroverteilung als abgedeckter Sicherungskasten mit den erforderlichen Sicherungsautomaten nach VDE-Vorschrift über der Wohnungsübergabestation der TGA installiert. Zudem erhält jede Wohnung einen Medienverteiler der Marke Hager oder gleichwertig für Satelliten-, Telefon- und Internetanschluss.

In den Wohnungen und in den Treppenhäusern / Fluren erfolgt die Elektroinstallation als Unterputz-Installation.

Die Lieferung und Montage der gesetzlich vorgeschriebenen Rauchmelder sind im Kaufpreis enthalten. Die vorgeschriebenen Rauchmelder sind batteriebetrieben.

Die Anordnung aller Schalter, Steckdosen, Wand- und Deckenauslässe werden von den jeweiligen Fachplanern festgelegt.

9.6.1 Schalter-Material

Im Kaufpreis sind Schalter- und Steckdosenelemente mit quadratischer Abdeckung, Fabrikat: Gira E2 reinweiß glänzend oder gleichwertig enthalten.

9.6.2 Wohneinheiten

Folgende Anschlüsse, oder gleichwertig, sind im Kaufpreis enthalten (variiert je Wohnungsgröße, gemäß Planung Elektrotechnik):

Die Lieferung und Montage von Leuchten innerhalb der Wohnungen sind im Kaufpreis nicht enthalten. Der Telefon- und ggfs. Breitbandanschluss für die einzelne Einheit ist vom Mieter bzw. Erwerber selbst zu beantragen.

Jede Wohnung erhält eine Video-Sprechanlage zum zentralen Haupteingang und zur Klinge-/ Videosprechanlage vom Parkplatzeingang.

Je elektrisch betriebener Rollläden:

1 Auf- und Abschalter zur Ansteuerung der Rollläden

Je Flur:

1 Raumthermostat

Je Größe 1-2 Deckenauslässe mit Wechsel- bzw. Kreuzschaltung

2 Steckdosen

1 Rauchwarnmelder

Je Raum „Wohnen / Essen / Kochen“

1 Raumthermostat

1 Rauchwarnmelder

3 separat schaltbare Deckenauslässe als Aus-/Wechselschaltung

18 Steckdosen (u.a. Arbeitsfläche, Kühlschrank, Mikrowelle, Dunstabzug)

2 Antennensteckdosen (BK oder SAT)

1 Anschluss Spülmaschine

1 Kraftstromanschluss für Elektroherd 400V

2 Datenanschlüsse

1 Serienschalter mit Kontrolllampe für Außenbeleuchtung

1 Kontrollschaltung für Außensteckdose

Je Raum „Schlafen“, „Kind“, „Büro“, „Gast“

1 Raumthermostat

1 Ausschaltung mit 1x Deckenauslass

6 Steckdosen

1 Antennensteckdose (BK oder SAT)

1 Datenanschluss

1 Rauchwarnmelder

Je Raum „Bad“

1 Raumthermostat

1 Deckenauslass mit Kontrollausschaltung (außerhalb des Raumes)

1 Kontrollschalter Handtuchheizkörper

1 Ausschaltung mit 1x Wandauslass für Spiegelbeleuchtung

2 Doppelsteckdosen

1 elektrisches Abluftsystem, sofern der Raum kein Fenster hat

Je Raum „WC“

1 Raumthermostat

1 Deckenauslass mit Kontrollausschaltung (außerhalb des Raumes)

1 Ausschaltung mit 1x Wandauslass für Spiegelbeleuchtung

1 Steckdose

1 elektrisches Abluftsystem, sofern der Raum kein Fenster hat

Je Abstellraum

1 Raumthermostat

1 Deckenauslass mit Kontrollausschaltung (außerhalb des Raumes)

1 Waschmaschinenanschluss (1 Anschluss pro Wohnung)

1 Trockneranschluss (1 Anschluss pro Wohnung)

3 Steckdosen

1 elektrisches Abluftsystem, sofern der Raum kein Fenster hat

Je Balkon/Dachterrasse

1 Wandauslass für Balkonleuchte inkl. Außenleuchte

1 Außensteckdose, von innen schaltbar

Hauseingänge Außen + Außenbereiche + Haupteingang Parkplatz

Jeweils 1 LED-Außenleuchte, gesteuert über Bewegungsmelder

Jeweils 1 Klingelanlage mit Video-Gegensprechanlage



Treppenhaus und Flur

Wand- oder Deckenleuchten mit integriertem Präsenzmelder

1 Klingeltaster, unmittelbar vor jeder Wohnungseingangstür

Technikraum / Hausanschlussraum

Steckdosen nach Erfordernis

LED-Deckenleuchten, Ausschaltung

Vorinstallation für E-Mobilität in der Zählerverteilung als Abgang inkl. Sicherungen (keine Leitungsverlegung und Anschlussgeräte). Die maximale Gebäudeanschlussleistung ist seitens des Versorgers begrenzt.

Gemeinschaftsraum „Abstellraum / Kinderwagen“

Gemäß Ausführungsplanung

Gemeinschaftsraum „Pumi“

Gemäß Ausführungsplanung

Gemeinschaftsräume „Fahrradraum“

Gemäß Ausführungsplanung

Gemeinschaftsfläche „Spielfläche“

Gemäß Ausführungsplanung und Erfordernis

9.6.3 Telefon/ Internet

Die Anschlussleitung für Telefon/Internet vom Versorger wird in den Technikraum geführt und von dort weiter verteilt. Für jede Wohnung wird ein separater Strang (Kupferteknik) verlegt. In jeder Wohneinheit wird ein Medienverteiler vorgesehen, aus der die Versorgung für das Telefon/Internet erfolgt.

9.6.4 TV/ Radio

Die Versorgung der TV-Technik erfolgt über ein gemeinschaftliches Breitbandkabelnetz oder eine Satelliten-Empfangsanlage auf dem Dach. Im Technikraum oder in jeder Wohneinheit (je nach Technik) wird ein Medienverteiler vorgesehen, aus der die Versorgung für die Signale erfolgt. Für den Betrieb von TV-Geräten ist gegebenenfalls ein Satellitenreceiver (nicht Bestandteil der Ausstattung) erforderlich.

9.6.5 Video-Türsprechanlage

Jeder Hauseingang erhält eine Video-Türsprechanlage gemäß Vorgaben des Haus-technikplaners. Die Sprechstelle mit Kamera (Farbbild) inkl. Steuerung wird an der freistehenden Briefkasten- und Klingelanlage vorgesehen. In den Einheiten selbst wird eine Monitorsprechstelle mit Etagenruf installiert.

10. Wand- und Bodenbeläge

10.1 Fußbodenaufbau

10.1.1 Fußbodenaufbau Allgemeinbereiche

Das Treppenhaus erhält als Belag einen Fliesenbelag (Farbe: beige/hellgrau). Die Treppe im Haupttreppenhaus wird eine Stahlbetontreppe mit demselben Fliesenbelag. Die Antritts- und Austrittsstufe wird dunkler ausgeführt, um einen Kontrast zu schaffen.

Es sind Sockelleisten vorgesehen.

10.1.2 Fußbodenaufbau Wohnungen

Die Stahlbetondecken in den Wohnräumen erhalten einen schwimmenden Zement- oder Anhydritestrich mit Trittschall- bzw. Wärmedämmung, zwischenliegender Folie und Randstreifen zur Verbesserung des Schallschutzes.

Der Bodenbelag der Aufenthaltsräume (ausgenommen Bad, WC und Abstellraum) wird ein Design-Vinyl-Boden (Materialpreis 25,- Euro/m² inkl. MwSt.). Alle Flächen werden mit einer weißen Sockelleiste ausgestattet.

Bäder, WCs, Abstellräume sowie die Küchenbereiche (siehe Grundriss) erhalten keramische Bodenfliesen (Materialpreis € 35,-/m² inkl. MwSt.) mit einer zementgrauen Verfugung. Fliesenabmessungen z.B. 30 cm x 60 cm je nach Bemusterung. Zudem sind auch andere Fußbodenbeläge auf Anfrage und ggf. Mehrpreis möglich.

Die Abschlussprofile bestehen aus Edelstahl von der Firma Schlüter oder gleichwertig. Erforderliche Sockelfliesen in der Qualität und Optik der jeweils verarbeiteten Standard-Bodenfliesen sind im Leistungsumfang preisneutral enthalten.

In den Türbereichen zwischen zwei gefliesten Räumen werden Dehnungsfugen mit Winkelschienen („Schlüterschiene“ oder gleichwertig) ausgebildet. Alle Eck- und



Wandanschlüsse werden versiegelt. Diese dauerelastischen Fugen müssen regelmäßig gewartet werden und unterliegen keiner Gewährleistung.

Aufgrund der einschlägigen Installationsrichtlinien müssen Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationen unter Umständen durch eine Vormauerschale verkleidet werden.

Je nach Verlauf der Leitungen sind daher im Wand- Boden- Anschlussbereich verflusste Einfassungen und /oder Kästen sichtbar.

10.2 Wand- und Deckenoberflächen

Alle Wohnungsinnenwände, mit Ausnahme der Trockenbauflächen, werden verputzt und glatt abgerieben (Q2).

In den Wohneinheiten werden Deckenflächen im Bereich der Betonfertigteil-Stöße gespachtelt, die werden mit einer Raufasertapete (Brillux Nr. 51 oder gleichwertig) beklebt und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Auf Wunsch kann eine andere Tapetenart gewählt werden, dadurch entstehen Mehrkosten.

Die Decken und Wandflächen sind nicht zur Installation von streiflicht-erzeugenden Beleuchtungsmitteln und Deckenstrahlern geeignet. Gleiches gilt für die indirekte Beleuchtung.

Die nachfolgenden Wandbereiche werden gefliest und erhalten eine zementgraue Verfugung:

- Bad bis 1,20 m Höhe; im Bereich der Dusche raumhoch
- WC bis 1,20 m Höhe
- Ablagefläche ebenfalls

Auf Wunsch können die Fliesen höher verlegt werden, dadurch entstehen Mehrkosten.

Im gesamten Wohnbereich, abgesehen von gefliesten Flächen, werden die gespachtelten Wände mit einer Raufasertapete (Brillux Nr. 51 oder gleichwertig) tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe gestrichen. Auf Wunsch kann eine andere Tapetenart gewählt werden, dadurch entstehen Mehrkosten.

Die Decken und Treppen-Untersichten der Treppenhäuser werden, falls erforderlich, gespachtelt und verputzt. Die Wände erhalten einen hellen Anstrich.



11. Gemeinschaftsbereiche

Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören: Grundstück, Treppenhaus / Flur, Briefkastenanlage, Aufzug, Müllplatz, Hausanschlussraum, Gemeinschaftsräume, Spielfläche, PuMi und Fahrradräume / Parkflächen. Die genaue Lage, Größe und Zuordnung ergibt sich aus der Teilungserklärung mit Teilungsplänen (mit G bezeichnet).

11.1 Zuwegung

Die Hauszuwegungen werden gemäß Plan mit grauem Betonverbundsteinpflaster hergestellt. Erforderliche Stufen werden aus Beton-Blockstufen errichtet.

11.2 Parkplätze

Die Beleuchtung ist in ausreichender Anzahl und Verteilung per Bewegungsmelder mit Zeitschaltung geplant.

Die Parkplatzgrößen ergeben sich aus der Teilungserklärung und den Teilungsplänen.

11.3 Freiflächen

Die freien Grundstücksflächen werden entsprechend der Außenanlagenplanung als Zufahrt, Stellplätze, Zuwege und Grünflächen hergestellt. Eine Anwuchsgarantie für getätigte Anpflanzungen wird nicht übernommen.

Für die Bewässerung der Gartenflächen werden abschließbare Außenzapfstellen im Außenbereich vorgesehen, diese laufen über den Allgemeinzähler. Der Zähler wird als Gartenzähler ausgelegt.

11.4 Spielplatz

Gemäß Baugenehmigung wird nach der Ortssatzung ein Spielplatz angelegt, welcher für Kinder bis 6 Jahre ausgelegt ist.

12. Sonstiges

12.1 Allgemeines

Aufgrund bauphysikalischer Eigenschaften (z.B. Materialwechselverbindungen auf Mauerwerk oder Beton, Fliesenfugen) sind auftretende Trockenrisse und Setzungen



kein Gewährleistungsmangel. Gleiches gilt für die versiegelten Fugen. Diese bedürfen einer zeitweisen Erneuerung durch den Käufer.

Alle Angaben dieser Baubeschreibung haben wir gewissenhaft geprüft. Da Irrtümer oder auch Auslassungen trotz allem möglich sein können, müssen wir uns Änderungen, die den Bauwert nicht beeinträchtigen, vorbehalten.

Auch Änderungen dieser Baubeschreibung, bedingt durch behördliche Auflagen oder durch technische Notwendigkeiten sind 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.

Zur Sicherung der Gewährleistungsansprüche sind für die wartungsrelevanten Bauteile Wartungsverträge abzuschließen. Die Verantwortung hierüber obliegt der Hausverwaltung bzw. der WEG.

12.2 Sonderwünsche

Für den planerischen Aufwand bei möglichen Änderungswünschen werden dem Erwerber die Kosten in Rechnung gestellt werden müssen. Das Hinzuziehen eines Architekten, Statikers und TGA-Planern berechnet sich pauschal mit 2.000,00€ inkl. MwSt. Die zusätzlichen Kosten für Mehrmaterial und Aufwendungen bei der Bauleitung werden separat berechnet.

Für die Ausführung der Mindermengen wird es keine Rückvergütung geben (Fliesenhöhe, Anzahl Elektroinstallation, etc.).

12.3 Wohnungsbesichtigung und Werbung

Dem Bauträger wird gestattet, auch nach der Abnahme bis zur vollständigen Fertigstellung eine Besichtigung der einzelnen Wohnungen durchzuführen und zwar auch an einem Wochenende. Es ist gestattet, mit Fotos von dem fertiggestellten Wohnobjekt und auch von der einzelnen Wohnung – z.B. in Prospekten – zu werben.

12.4 Reinigung

Vor der Abnahme wird eine Grundreinigung durchgeführt. Eine Feinreinigung wird vom Erwerber selbst geschuldet.

Lingen, April 2024

