

Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Geschosswohnungsbau

An der Kahrstege 25-29, Haltern am See

Grundstück: Gemarkung: Haltern-Stadt Flur: 6
Flurstück(e): 619



Inhaltsverzeichnis

1	<u>ALLGEMEINE ANGABEN</u>	- 6 -
1.1	ALLGEMEIN	- 6 -
1.2	GRUNDSTÜCKSERSCHLIEßUNG U. GEBÄUDEVERSORGUNGSANSCHLÜSSE	- 6 -
1.3	SCHALLSCHUTZ	- 6 -
1.4	WÄRMESCHUTZ	- 7 -
1.5	BAUNEKENKOSTEN U. PREISANGABEN	- 7 -
2	<u>BAUKONSTRUKTION</u>	- 7 -
2.1	GRÜNDUNG	- 7 -
2.1.1	GRÜNDUNG	- 7 -
2.1.2	BODENPLATTE	- 7 -
2.2	GESCHOSSWAND AB ERDGESCHOSS	- 8 -
2.2.1	AUßENWAND	- 8 -
2.2.2	WOHNUNGSTRENNWAND	- 8 -
2.2.3	INNENWAND TRAGEND	- 8 -
2.2.4	INNENWAND NICHT TRAGEND	- 8 -
2.2.5	INSTALLATIONSWAND / VORSATZSCHALE / SCHACHTVERKLEIDUNG	- 8 -
2.3	FASSADE	- 8 -
2.3.1	VERBLENDFASSADE – KLINKER	- 8 -
2.4	DECKEN	- 9 -
2.4.1	GESCHOSSDECKEN	- 9 -
2.5	DACHAUFBAU / DACHKONSTRUKTION	- 9 -
2.5.1	SATTELDACH	- 9 -
2.5.2	DACHEINDECKUNG	- 9 -
2.5.3	KLEMPNERARBEITEN / DACHENTWÄSSERUNG	- 9 -
2.6	TREPPENANLAGE, GEMEINSCHAFTSTREPPENHAUS	- 10 -
2.6.1	BAUART	- 10 -
2.7	STAHLBAUTEILE AUßEN	- 10 -
2.7.1	ALLGEMEIN	- 10 -

3	AUSBAU	- 11 -
3.1	FENSTER/FENSTERTÜR	- 11 -
3.1.1	MATERIAL / SYSTEM	- 11 -
3.1.2	EINZELFENSTER– FUNKTION	- 11 -
3.1.3	ZWEI U. MEHRFLÜGELIGE FENSTER	- 11 -
3.1.4	ABSTURZSICHERUNG	- 11 -
3.1.5	FENSTER & TÜREN IM GEMEINSCHAFTSTREPPENHAUS	- 11 -
3.1.6	SICHERHEIT UND BESCHLÄGE	- 12 -
3.1.7	VERGLASUNG WOHNUNG	- 12 -
3.1.8	FENSTERBANK INNEN.....	- 12 -
3.1.9	FENSTERBANK AUßEN	- 12 -
3.2	VERDUNKELUNGSANLAGEN / SONNENSCHUTZ	- 12 -
3.2.1	ROLLADENANLAGEN	- 12 -
3.3	BRIEFKASTEN	- 13 -
3.3.1	SYSTEM / AUSFÜHRUNG	- 13 -
3.4	WOHNUNGSEINGANGSTÜR	- 13 -
3.4.1	SYSTEM UND AUSSTATTUNG.....	- 13 -
3.4.2	TÜRBLATT-OBERFLÄCHE UND ZARGENLACKIERUNG	- 13 -
3.5	WOHNUNGSINNENTÜREN	- 14 -
3.5.1	DREHFLÜGELTÜR SYSTEM / MATERIAL	- 14 -
3.5.2	TÜRBLATT-OBERFLÄCHE	- 14 -
3.6	FUßBODENAUFBAUTEN	- 14 -
3.6.1	WOHNGESCHOSSE	- 14 -
3.7	OBERBODENBELAG WOHNBEREICHE	- 14 -
3.7.1	KERAMISCHE FLIESEN UND PLATTEN	- 14 -
3.7.2	DESIGNBODEN	- 15 -
3.8	WANDBEHANDLUNG WOHNBEREICHE	- 15 -
3.8.1	FLIESEN SANITÄRBEREICHE	- 15 -
3.8.2	MALERARBEITEN	- 15 -
4	BALKONE UND TERRASSEN WOHNBEREICHE	- 16 -
4.1	BALKONE/LOGGIA UND TERRASSEN	- 16 -
4.2	GELÄNDER	- 16 -

5	<u>TECHNISCHE ANLAGEN</u>	- 17 -
5.1	WÄRMEVERSORGUNG-UND LÜFTUNG	- 17 -
5.1.1	LÜFTUNG	- 17 -
5.2	SANITÄRTECHNIK	- 17 -
5.2.1	WASCHMASCHINENANSCHLUSS / KÜCHENANSCHLUSS	- 23 -
5.3	ELEKTROINSTALLATION	- 24 -
5.3.1	STARKSTROMINSTALLATION	- 24 -
5.3.2	POTENZIALAUSGLEICH UND FUNDAMENTERDER	- 24 -
5.3.3	BELEUCHTUNG	- 26 -
5.3.4	BELEUCHTUNG ALLGEMEIN	- 26 -
5.3.5	ELEKTROAUSSTATTUNG / BELEUCHTUNG	- 27 -
5.3.6	BELEUCHTUNG / TERRASSEN BALKONE	- 27 -
5.3.7	INSTALLATIONEN / VERBRAUCH ALLGEMEIN	- 27 -
5.4	SCHWACHSTROMINSTALLATION	- 27 -
5.4.1	FERNMELDE- UND INFORMATIONSTECHNISCHE ANLAGEN	- 27 -
5.4.2	AUFZUGSANLAGE	- 28 -
6	<u>GEMEINSCHAFTSBEREICHE / EINZELRÄUME</u>	- 29 -
6.1	GEMEINSCHAFTSTREPPENHAUS / HAUSFLUR	- 29 -
6.1.1	BODENFLIESEN	- 29 -
6.1.2	WANDBEKLEIDUNG	- 29 -
6.1.3	BEKLEIDUNG DECKEN / TREPPENLAUFUNTERSICHTEN	- 29 -
6.1.4	HAUS-NR.	- 29 -
6.1.5	SCHLIEßANLAGE	- 29 -
7	<u>AUßENANLAGEN</u>	- 30 -
7.1	ALLGEMEIN	- 30 -
7.2	BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 30 -
7.2.1	WEGE UND ZUFAHRTEN	- 30 -
7.2.2	TERRASSEN ERDGESCHOSS	- 30 -
7.2.3	SONSTIGE BEFESTIGTE FLÄCHEN	- 30 -
7.2.4	MÜLLSTANDPLÄTZE	- 30 -

7.2.5	EINFRIEDUNG.....	- 31 -
7.3	BEGRÜNTE FLÄCHEN UND PFLANZUNGEN.....	- 31 -
7.3.1	GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN	- 31 -
7.3.2	GARTENFLÄCHEN.....	- 31 -
8	<u>ALLGEMEINE HINWEISE</u>	<u>- 32 -</u>

1 Allgemeine Angaben

Objektausführung

1.1 Allgemein

Grundlagen der Bauausführung sind die als Anlage zur Teilungserklärung hinterlegten Planunterlagen sowie diese Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Bei Widersprüchen gilt vorrangig die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Baubeschreibung und alle Zeichnungen gelten vorbehaltlich der erforderlichen Genehmigungen und Auflagen der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe. Nicht näher beschriebene Bauausstattungen werden nach Maßgabe des Bauträgers ausgeführt und orientieren sich am Qualitätsstandard der Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Änderungen an den konstruktiven Maßnahmen, Ausstattungen und der Wahl der vorgesehenen Produkte und Fabrikate bleiben vorbehalten. Werden Abweichungen erforderlich, kommen nur gleichwertige Produkte zur Ausführung.

In den Planunterlagen und Visualisierungen dargestellte Einrichtungsgegenstände stellen Möblierungs- und Gestaltungsvorschläge des Architekten dar und zählen nicht zum Leistungsumfang des Bauträgers. Nur die in dieser Baubeschreibung ausdrücklich aufgeführten sanitären Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände in Bädern, Duschbädern und WC's sind Bestandteil der Wohnungen und somit im Kaufpreis enthalten.

1.2 Grundstückerschließung u. Gebäudeversorgungsanschlüsse

Die Erschließung des Objektes ist Bestandteil der Leistungen des Bauträgers. Dazu zählen: Trinkwasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon. Die Hausanschlüsse werden nach den Vorschriften der zuständigen Versorgungsunternehmen betriebsbereit erstellt.

1.3 Schallschutz

Bezüglich des Schutzes gegen Schallübertragung nach den erhöhten Schallschutzanforderungen zwischen den einzelnen Wohneinheiten gelten die Werte der VDI 4100 (Schallschutzstufe II) für Geschosswohnungsbau als vereinbart.

1.4 Wärmeschutz

Der Wärmeschutz entsprechend der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung GEG (Gebäudeenergiegesetz) wird eingehalten.

Entsprechende Nachweise und ein Energiepass werden durch einen Sachverständigen erstellt.

1.5 Baunebenkosten u. Preisangaben

Im Objektpreis enthalten sind Baunebenkosten für: Statik, Architekten- und Haustechnikplanung, Baugenehmigungsrelevante Gutachten, Behördliche Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen, sonstige Baunebenkosten wie Bewirtschaftung und Versicherung bis zur Abnahme durch den Erwerber/Käufer. Sofern nachfolgend Preisangaben im Bereich des Innenausbaus der Wohnungen aufgeführt werden, sind diese als Bruttomaterialpreise einschließlich der gesetzlichen Umsatzsteuer von zur Zeit 19% zu verstehen, die mit Endverbraucherpreisen im örtlichen Baufachhandel vergleichbar sind.

2 Baukonstruktion

2.1 Gründung

2.1.1 Gründung

Das Gebäude gründet sich auf einer Last abtragenden Stahlbetonbodenplatte auf Einzel- und Streifenfundamente aus (Stahl-)Beton nach statischer Berechnung und Bodenbeschaffenheit. Fundamente der nach VDE-Vorschrift.

2.1.2 Bodenplatte

Bodenplatte als Stahlbetonplatte nach statischen Erfordernissen.

2.2 Geschosswand ab Erdgeschoss

2.2.1 Außenwand

Die Außenwände der Wohngeschosse bestehen aus Porotonsteinen nach statischen Erfordernissen und erhalten außenliegend eine wärme gedämmte Verblendfassade (Klinker). Die Auslegung der Stärke der Dämmschichten erfolgt nach der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung GEG (Gebäudeenergiegesetz).

2.2.2 Wohnungstrennwand

Wohnungstrennwände aus Kalksandstein. Ausführung nach statischem Erfordernis, schalltechnisch so dimensioniert, dass die Anforderungen der VDI 4100 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

2.2.3 Innenwand tragend

Die tragenden Innenwände werden aus Porotonsteinen gemauert.

2.2.4 Innenwand nicht tragend

Nicht tragende Innenwände werden ebenfalls aus Porotonsteinen gemauert.

2.2.5 Installationswand / Vorsatzschale / Schachtverkleidung

Installationsschächte und -wände sowie Vorwandelemente in Bädern, Duschbädern und WCs werden als Montagewände aus Trockenbau-Ständerkonstruktionen oder als Abmauerung mit Gasbetonsteinen ausgeführt. Der Aufbau bzw. die Unterkonstruktion wird so erstellt, dass Ausstattungsgegenstände sicher verschraubt sind.

2.3 Fassade

2.3.1 Verblendfassade – Klinker

Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten eine wärme gedämmte Verblendfassade aus Verblendsteinen. Die Verfü gung erfolgt passend-zum Stein.

2.4 Decken

2.4.1 Geschossdecken

Die Geschoßdecken werden aus Ortbeton oder Halbfertigteilen (Elementdecken mit Aufbeton) hergestellt. Bei Ausführung von Ortbeton wird die Unterseite verputzt. Bei Ausführung einer Elementdecke werden die Fugen verschlossen.

Putz- bzw. Spachteloberfläche werden in der Qualitätsstufe 2 (Q2) erstellt. Diese Oberfläche entspricht der Standardqualität und genügt üblichen Anforderungen an Wand- und Deckenflächen. Sie ist z.B. geeignet für matte, nicht strukturierte Anstriche oder grob strukturierte Wandbekleidungen wie Raufasertapete.

2.5 Dachaufbau / Dachkonstruktion

2.5.1 Satteldach

Das Satteldach wird als zimmermannmäßige Holzdachkonstruktion nach statischem Erfordernis ausgebildet. Die Flachdachteile erhalten eine Gefälledämmung und als Abdichtungssystem ein Foliendach oder eine Abschweißung.

2.5.2 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung erfolgt mittels geeigneten engobierten Tondachziegeln, Farbton dunkel, passend hierzu werden Formdachsteine wie First und Gratziegel verwendet.

2.5.3 Klempnerarbeiten / Dachentwässerung

Regenrinnen, Fallrohre und Formteile aus Titanzinkblech, Fallrohre als Rundrohr. Wandanschlüsse, Verwahrungen und Kehlen im Dachbereich werden in Walzblei- oder in einer Zinkblechausführung hergestellt.

Mauerabdeckungen (Brüstung, Attika) und Blecheinfassungen werden in Alublech, ausgeführt.

2.6 Treppenanlage, Gemeinschaftstreppe

2.6.1 Bauart

Die Treppenläufe und Zwischenpodeste des Erschließungstreppehauses werden massiv als Stahlbetonbauteile in Ortbeton- oder Fertigteilbauweise schallentkoppelt hergestellt. Bauteiluntersichten je nach Ausführungsart gespachtelt bzw. verputzt mit glatter Oberfläche.

2.7 Stahlbauteile außen

2.7.1 Allgemein

Sämtliche Stahlbauteile und -konstruktionen im Außenbereich werden aus Korrosionsschutzgründen grundsätzlich aus Edelstahl ausgeführt.

3 Ausbau

3.1 Fenster/Fenstertür

3.1.1 Material / System

Die Fenster und Fenstertüren der Wohnungen bestehen aus Kunststoffrahmen, innen weiß und außen anthrazit (RAL7016), mit Wärmeschutz-Isolierverglasung 3-fach verglast, entsprechend RAL-Gütesicherung und nach der gültigen Fassung der Energieeinsparverordnung GEG (Gebäudeenergiegesetz).

3.1.2 Einzelfenster– Funktion

Einzelfenster werden mit einer Dreh-Kipp-Flügel-Funktion ausgestattet.

3.1.3 Zwei u. mehrflügelige Fenster

Die breiten bodentiefen Einzelfenster werden als zweiflügelige Fensteranlagen ausgeführt. Ausstattung als Drehkipp- sowie Drehflügel. Darüber hinausgehende Fensterbänder werden entsprechend der Architekturplanung durch Ergänzung mit feststehenden Verglasungen ausgebildet.

3.1.4 Absturzsicherung

Bodentiefe Fenster in absturzgefährdeten Bereichen erhalten generell Absturzsicherungen. Diese werden nach Architektenplanung durch Verbundsicherheitsglas im Brüstungsbereich oder durch Brüstungsgeländer vor den Öffnungen hergestellt.

Balkone erhalten Edelstahlgeländer mit satinierten Glasfüllungen nach Architektenplanung.

3.1.5 Fenster & Türen im Gemeinschaftstreppenhaus

Die Fensterteilung und -gliederung erfolgt gemäß Architektenplanung, die Ausbildung teilweise als Dreh-Kipp-Flügel mit Bedienhebel zur natürlichen Belüftung nach baurechtlicher Vorgabe oder feststehendes Element. Eingangsbereiche werden generell als thermisch getrennte Aluminium - Haustürkonstruktion ausgeführt.

3.1.6 Sicherheit und Beschläge

Alle öffentbaren Fenster- und Fenstertürelemente (Dreh- bzw. Dreh-Kipp-Elemente) der Wohnungen im Erdgeschoss werden mit abschließbaren, Einhand-Fenstergriffen gegen unbefugtes Verschieben des Beschlages ausgestattet und erhalten Aufhebelsicherungen in Form von Pilzkopfverriegelung.

3.1.7 Verglasung Wohnung

Die Wärmeschutz-Isolierverglasung der Wohnungsfenster richtet sich nach den bauphysikalischen Erfordernissen und besteht aus einer 3-fach Verglasung gemäß nach der Energieeinsparverordnung GEG (Gebäudeenergiegesetz).

3.1.8 Fensterbank innen

Die Innenfensterbänke in den Wohnräumen werden aus hellem Granit ausgeführt. In Bad und WC werden die Fensterbänke innen passend zu den Wandfliesen gefliest. Alle übrigen Fenster sind bodentief und erhalten keine Innenfensterbänke.

3.1.9 Fensterbank außen

Die Außenfensterbänke der Fensteranlagen im Verblendsteinmauerwerk werden aus dunklem Granit mit Tropfkante ausgeführt.

3.2 Verdunkelungsanlagen / Sonnenschutz

3.2.1 Rollladenanlagen

Alle Fensterelemente im Außenwandbereich der Wohngeschosse erhalten Rollläden mit Kunststoff- / Aluminiumpanzer aus witterungsbeständigen PVC-Profilen / Aluminiumprofilen mit Lüftungsschlitzen, Farbton gemäß Farbkarte des Herstellers. Die Rollladenkästen werden in das Außenwandssystem integriert. Die Bedienung der Rollläden erfolgt über Elektroantrieb.

3.3 Briefkasten

3.3.1 System / Ausführung

Briefkastenelement mit verschließbaren Briefkästen für jede Wohneinheit wird vor dem Gebäude aufgestellt. Element aus Aluminiumblech, pulverbeschichtet in RAL-Standardfarbton, abgestimmt auf das Farbkonzept der Haustüranlage. Es werden Briefkästen angeordnet, die ausreichend groß sind, um Postgut im Format C4 zu empfangen.

- Max Knobloch Briefkasten- und Sprechanlage

Beispielbild



3.4 Wohnungseingangstür

3.4.1 System und Ausstattung

Die Wohnungseingangstür wird als Schallschutzelement aus Holzwerkstoff in Holzumfassungszarge ausgeführt. Holzumfassungszarge mit Einfachfalz, schalldämmender Zargendichtung, verstärkter Bandaufnahme und Schließblech.

Die Wohnungseingangstür wird ausgestattet mit 32 dB (RwP) Schallschutz, Klimaklasse III, automatisch absenkbarer Bodendichtung, 3-tlg. Bändern, Schutzbeschlag mit Kernziehschutz und L-Form Drücker in Edelstahl matt, PZ Schloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage.

3.4.2 Türblatt-Oberfläche und Zargenlackierung

Die Oberflächen der Türblätter und Zargen sind in Weißlack ausgeführt. Die Kanten der Türblätter und Zargen sind leicht gerundet. Die Gestaltung erfolgt, nach Konzept des Architekten.

3.5 Wohnungsinnentüren

3.5.1 Drehflügeltür System / Material

Die Wohnungsinnentüren und Türzargen werden als Holztürelemente ausgeführt. Es werden Umfassungszargen und Türblätter aus Holzwerkstoff mit mit Röhrenspanplatte eingebaut. Die Zargen erhalten dreiseitig Anschlagdichtung. Die Türblätter werden überfäلت ausgeführt. Die Türelemente werden mit einer Drückergarnitur in Rosettenausführung und Gehrungsformdrücker in Edelstahl matt nach Merkmalen des Beschlag-Systemherstellers sowie mit einem Buntbartschloss und je einem Schlüssel bzw. Bad-/WC-Verriegelung ausgestattet.

Türenverrechnungspreis: 270,00 €

3.5.2 Türblatt-Oberfläche

Die Oberflächen der Türblätter und Zargen sind in Weißlack ausgeführt. Die Kanten der Türblätter und Zargen sind leicht gerundet. Die Farbgebung ist einheitlich mit der Wohnungseingangstür in weiß vorgesehen.

3.6 Fußbodenaufbauten

3.6.1 Wohngeschosse

Der Fußbodenaufbau in den Wohngeschossen in Verbindung mit einer Warmwasser- Fußbodenheizung wird mit einer Hartschaumdämmung aus Polystyrol Heizestrich als Zementestrich mit Fußbodenheizung, ausgeführt.

3.7 Oberbodenbelag Wohnbereiche

3.7.1 Keramische Fliesen und Platten

Die Bodenflächen in Wohnräumen, Fluren, Treppen, Bädern und WC's werden mit glasierten Steinzeugfliesen belegt, Farbe nach Wahl des Erwerbers, Bruttomaterialpreis bis 30,00 €/qm inkl. 7cm hohem Sockel aus geschnittenen Bodenfliesen, in Standardverlegung (Wildverband). In Abstellräumen und Küchen werden glasierte Steinzeugfliesen eingebaut, Farbe nach Wahl, Formate ca. 30 x 60 cm Bruttomaterialpreis bis 30,00 €/qm inkl. 7cm hohem Sockel aus geschnittenen Bodenfliesen, in Standardverlegung (Wildverband). Der Käufer wählt aus der Musterkollektion des Baurägers im Rahmen einer Bemusterung aus. Die Verlegung ist im Kaufpreis enthalten.

Treppen werden Standardmäßig mit einer V2A Winkelschiene versehen.

- 14 -

Baubeschreibung „An der Kahrstege 25-29, Haltern am See“

3.7.2 Designboden

In den Schlafräumen werden Designböden Bruttomaterialpreis bis 25,00 €/qm mit einer fertig endbehandelten Oberfläche inkl. passender Fussleisten verlegt. Als Sonderwunsch sind auch andere Oberbödenausführungen möglich. Bruttomaterialpreis bei Fliesenböden 11,90 €/qm zuzüglich Bruttoverlegepreis 23,90 €/qm auf den Bruttomaterialpreis des Designboden.

3.8 Wandbehandlung Wohnbereiche

3.8.1 Fliesen Sanitärbereiche

Badezimmer und Gäste WC werden mit Steingut Wandfliesen im Format 30 x 60 cm zu einem Bruttomaterial von 30,00 €/qm rundum bis ca.1,20 m Höhe gefliest, im Duschbereich wird dies deckenhoch ausgeführt. Fensterbänke, Ablagen, Nischen und Ecken werden Standardmäßig befliest und mit V2A Winkelschienen als Stoßkante ausgeführt. Im Spritzwasserbereich der Dusche erfolgt die Ausführung mit Hilfe einer vorherigen Streichabdichtung unter dem Fliesenbelag einschl. Eindichtung der Rohranschlüsse zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden. Die Verlegung ist im Kaufpreis enthalten.

3.8.2 Malerarbeiten

Die Malerarbeiten innerhalb der Wohnungen werden durch die Erwerber ausgeführt. Es erfolgt ein Verputz, bzw. eine Verspachtelung aller Wand- und Deckenflächen in der Qualitätsstufe 2 (Q2) als Standardverspachtelung.

4 Balkone und Terrassen Wohnbereiche

4.1 Balkone/Loggia und Terrassen

Die erdgeschoßseitigen Terrassenflächen werden mittels grauen Feinsteinzeugfliesen im Format 60 x 60 cm, auf Splitt-bzw.Schotterbett befestigt. Balkone/Loggia werden mittels Stelzfüsse und 60 x 60 cm grauen Feinsteinzeugfliesen verlegt. Materialauswahl nach Angabe des Architekten/Baurägers.

4.2 Geländer

Die Ausbildung der Geländer als Absturzsicherung erfolgt als Rahmenkonstruktionen, bestehend aus Unter- und Obergurt, vertikalen Pfosten aus Edelstahlprofilen sowie satinierten Sicherheitsglasscheiben als Ausfachung nach Architekturplanung, Dimensionierung und Befestigung der Geländerkonstruktion gemäß statischen Erfordernissen.

5 Technische Anlagen

5.1 WÄRMEVERSORGUNG-UND LÜFTUNG

Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt über eine Invertergesteuerte Luft-Wasser Wärmepumpe, z.B. Fabrikat DAIKIN Altherma 3 H HT oder gleichwertig. Die Anlage versorgt die Fußbodenheizung der Wohnungen und die zentrale Warmwasseraufbereitung.

Die Zählereinrichtung für Warm- und Kaltwasser erfolgt in den Bädern.

Alle Rohrleitungsnetze sind als Zweirohrsystem mit getrennten Vor- und Rücklaufleitungen geplant. Als Rohrmaterial wird z.B. Verbundrohr eingesetzt.

Alle Rohrleitungen und Armaturen werden gemäß GEG in ihrer aktuell gültigen Fassung gedämmt. Die Abrechnung der Wärmeenergie erfolgt je Wohneinheit über Wärmemengenzähler in den Fußbodenheizungsverteilerkisten.

Im Badezimmer ist ein Handtuchwärmekörper vorgesehen, der elektrisch betrieben wird.

Für die Beheizung der Wohnungen ist eine Fußbodenheizung vorgesehen. Diese wird als Tackersystem ausgeführt, ein System, bei dem das Systemrohr aus einem PE-RT Rohr (sauerstoffdicht gemäß DIN 4726) auf wärme- und trittschallgedämmten Tackerplatten fixiert wird.

Außerdem ist eine Einzelraumregelung mit elektrischen Raumthermostaten vorgesehen. Räume die weniger als 6 m² betragen, können lt. GEG §63 Absatz 1 auch über einen anderen Kreis geregelt werden. Dies betrifft in der Regel WC-Räume mit einer Fläche von 2 m², diese können dann über den Flur geregelt werden.

5.1.1 Lüftung

Die innen liegenden WC-Räume erhalten Einzelraum-Abluftventilatoren, Ansteuerung über Lichtkontakt mit Nachlaufrelais. Gleiches gilt für Abstellräume mit Waschmaschine.

5.2 SANITÄRTECHNIK

Das in den Geschossen anfallende Schmutzwasser wird über Fallleitungen ins Erdgeschoss und im Freigefälle in die öffentliche Entwässerung geführt.

- 17 -

Baubeschreibung „An der Kahrstege 25-29, Haltern am See“

NW Baurträger GmbH, Boumannstraße 25/27, 46325 Borken HRB 20547 Amtsgericht Coesfeld
Tel: 02863-7614100 Mail: info@nassmacher-bau.de
Geschäftsführer: Maik Wilting

Die Schmutzwasserleitungen erhalten am Fußpunkt Revisionsöffnungen zu Reinigungszwecken.

Die Schmutzwassergrundleitungen im Außenbereich werden bis zum Revisionschacht (Übergabeschacht) geführt und dann zusammen mit dem Regenwasser an das öffentliche Mischwasser-Entwässerungssystem angeschlossen.

Als Material für Abwasserleitungen innerhalb von Gebäuden kommt PP-Rohr (Polypropylen Fabr. Wavin Sitech +) zum Einsatz, und für die Grundleitungen im Außenbereich KG-Rohr (Kanal-Grundleitungsrohr aus Polyvinylchlorid).

In den Bädern oder den Abstellräumen der Wohnungen befinden sich Stellflächen für Waschmaschinen. Das Abwasser der Waschmaschinen wird an das interne Schmutzwasserleitungssystem des Gebäudes angeschlossen.

Die Bewässerung des Trinkwassersystems erfolgt nach DIN 1988, den gültigen DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfachs e.V.) Arbeitsblättern, der Trinkwasserverordnung, der VDI 6023 sowie den Technischen Anschlussbedingungen (TAB) des öffentlichen Versorgungsunternehmens.

Das Gebäude wird über einen separaten Trinkwasseranschluss, angeordnet im Hausanschlussraum, einschl. aller Sicherungs- und Absperrarmaturen versorgt. Im Hausanschlussraum ist nach der Rückspülfilteranlage eine zentrale Trinkwasserverteilung vorgesehen.

Die Trinkwarmwasser- Trinkkaltwasser – und Zirkulationsleitungen werden innerhalb der Wohneinheiten in Verbundrohr hergestellt. Die Verteilungsleitung und die Strangleitungen werden in Verbundrohr verlegt. Die Dämmung der Leitungen erfolgt nach den gesetzlichen Bestimmungen (z. B. GEG, DIN EN 1988-200). Um eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserqualität zu gewährleisten, werden alle Rohrleitungen stagnationsfrei verlegt. Die Verbrauchszählung von Warm – und Kaltwasser erfolgt in der Wohneinheit über Trinkwasserzähler

Der Betreiber einer Trinkwasser-Installation ist nach TrinkwV und VDI/DVGW 6023 für den Hygieneerhalt des Trinkwassers und damit den bestimmungsgemäßen Betrieb verantwortlich, somit muss ein regelmäßiger Wasseraustausch gewährleistet werden. Die VDI-Richtlinie geht von einer regelmäßigen Wasserentnahme alle 72 Stunden aus.

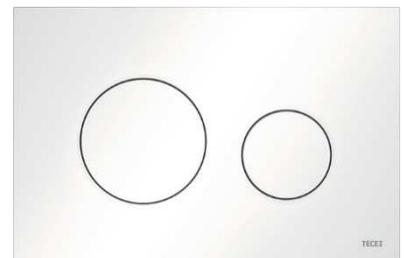
5.2.1 WC-Anlage

Bad+ Gäste- WC

- 1x sanibel 1001-18 QuickSet Wand-Tiefspül mit WC-Sitz und Schallschutzset weiß



- 1x WC-Betätigung Loop, 2-Mengentechnik aktiv4YOU, KSt. weiß, Tasten rund
- Spülkasten TECE-Profil Trockenbausystem



- Die Aufteilung der Sanitäröbjekte erfolgt nach Ausführungsplanung

5.2.2 Waschtisch-Anlage Bad

- 1x sanibel 1001 Waschtisch A18 600x465 mm weiß
- 1x Waschtisch Einhebelmischer HANSGROHE, Serie, Vernis Blend 100
- Hochwertiges Push-Open Ventil + Zubehör
- 2x Eckventil ½"
- 1x Röhrengeruchverschluss Standard DN 32



Gäste- WC

- 1x sanibel 1001 Handwaschbecken A18 450x330mm weiß
- 1x Waschtisch Einhebelmischer HANSGROHE, Serie, Vernis Blend 70
- Hochwertiges Push-Open Ventil + Zubehör
- 2x Eckventil ½"
- 1x Röhrengeruchverschluss Standard DN 32



- Die Aufteilung der Sanitärobjekte erfolgt nach Ausführungsplanung

5.2.3 Duschanlage

Duscentwässerung

- 1x TECEdrainprofile zur Duscentwässerung
- Duschprofil aus Edelstahl gebürstet, mit innerem Gefälle
- Breite:55 mm, Länge: 1200mm
- Der Duschplatz wird in der Größe von 120cm x 120cm ausgeführt.
- Hinweis: Es sind keine Duschtrennungen oder Fertigbauwände in der Grundausstattung enthalten. Diese können jedoch gegen Mehrkosten erworben werden.



Brausesystem

- 1x HANSGROHE Brausesystem Aufputz Vario mit Ecostat 1001 CL
- Thermostat und Brausestange 90 cm
-



5.2.5 Badheizkörper

- 1x sanibel1001-Badheizkörper Elektro gerade BH 1800 mm BL 600mm
- Typ: Heizstab; Anschlussart: Konturenstecker; RAL 9016 weiß
- Wärmeleistung: 1000 Watt,



Hinweis: Heizkörper darf nicht im Nassbereich montiert werden.

- Die Position des Badheizkörpers erfolgt nach Ausführungsplanung

- 22 -

Baubeschreibung „An der Kahrstege 25-29, Haltern am See“

NW Bauräger GmbH, Boumannstraße 25/27, 46325 Borken HRB 20547 Amtsgericht Coesfeld
Tel: 02863-7614100 Mail: info@nassmacher-bau.de
Geschäftsführer: Maik Wilting

5.2.1 Waschmaschinenanschluss / Küchenanschluss

Der Waschmaschinenanschluss wird mit einem Unterputz Siphon ausgestattet.

Produkt: UP-Siphon



Der Küchenanschluss wird mit einem Eckventil ½" oder einem Kombi-Eckventil ½" (für Kaltwasser, weiter Wasseranschluss für eine Spülmaschine) ausgestattet. Die Ausführung der Rohrleitungen wird bei Innenwänden Unterputz und bei Wohnungstrennwänden Aufputz ausgeführt.

- Die Aufteilung der Küchen- und Waschmaschinenanschlüsse erfolgt nach Ausführungsplanung

5.3 Elektroinstallation

5.3.1 Starkstrominstallation

Die Elektroinstallation beginnt ab dem Hausanschlusskasten des zuständigen EVU's. In der Hauptverteilung im Hausanschlussraum sind die gesamten Stromzähler für die einzelnen Wohnungen und der Allgemeinzähler montiert. Von dem Hauptzählerschrank werden dann alle Eigentumswohnungen separat über eine Zuleitung versorgt.

5.3.2 Potenzialausgleich und Fundamenterder

Die Erdungsanlage wird nach DIN 18014 bestehend aus einem V4A Ringerder und einem Funktionspotentialausgleich in verz./Stahl Bandeisen 30x3,5mm ausgeführt. Die entsprechende Potentialausgleichschiene wird im Bereich der Hauptverteilung montiert. Für den Aufzug wird im Aufzugsschacht eine Erdungsfahne montiert, um den Aufzug in den Potentialausgleich einzubinden.

In den Abstellräumen erfolgt die Montage „Auf Putz“ im Kunststoffrohr.

In den Treppenhäusern und in den Wohnungen erfolgt die Elektroinstallation unter Putz. Als Schalterprogramm kommt Gira System 55 reinweiß glänzend zur Ausführung.

Flur

- 1 Stck Kreuzschaltung mit drei Schaltstellen und zwei Leuchtauslässen oder 1 Stck Wechselschaltung mit einem Leuchtauslass (Wohnungsbedingt)
- 2 Stck Schukosteckdosen

Bad

- 2 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtauslass
- 1 Stck Schukosteckdosen
- 1 Stck Schukosteckdose für einen Handtuchheizkörper
- 1 Stck Schukosteckdose für eine Waschmaschine, wenn nicht schon im Abstellraum vorhanden

1 Stck Schukosteckdose für ein Trockner, wenn nicht schon im Abstellraum vorhanden

Schlafen

- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtauslass
- 6 Stck Schukosteckdosen
-

- 1 Stck Netzwerkdose twin
- 1 Stck TV- Anschlussdose

Kind/ Gast/ Hobby

- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 5 Stck Schukosteckdosen
- 1 Stck Netzwerkdose twin
- 1 Stck TV- Anschlussdose

Wohnen/ Essen

- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass oder 1 Stck Wechselschaltung mit einem Leuchtenauslass (Wohnungsbedingt)
- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 8 Stck Schukosteckdosen
-
- 1 Stck Netzwerkdose twin
- 1 Stck TV- Anschlussdose

Terrasse/ Balkon/ Dachterrasse

- 1 Stck Kontrollschaltung für eine Außensteckdose
- 1 Stck Kontrollschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 1 Stck Serienschaltung mit Erdkabel für die Gartenbeleuchtung (nur Terrasse im EG)

Küche

- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 6 Stck Schukosteckdosen
- 1 Stck Herdanschlussdose
- 1 Stck Schukosteckdose für eine Spülmaschine
- 1 Stck Schukosteckdose für eine Kühlschrank

Abstellraum

- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 1 Stck Schukosteckdose
- 1 Stck Schukosteckdose für eine Waschmaschine, wenn nicht schon im Bad vorhanden

- 25 -

Baubeschreibung „An der Kahrstege 25-29, Haltern am See“

- 1 StckMultimediafeld komplett

Gäste-WC1

- 1 Stck Schukosteckdose für eine Trockner, wenn nicht schon im Bad vorhanden
- 1 Stck Ausschaltung mit einem Leuchtenauslass
- 1 Stck Schukosteckdose

Jalousie

Die Fenster in den Wohnungen werden elektrisch über einen Jalousieschalter für je ein Fenster betrieben.

Lüfter

Für bauseits gelieferte Lüfter wird ein elektrischer Anschluss vorgesehen.

Rauchmelder

Rauchmelder werden in den Schlafräumen und Fluren/Fluchtwegen installiert.

5.3.3 Beleuchtung

Die Beleuchtung in den einzelnen Wohnungen wird durch den Eigentümer (Mieter) gestellt und montiert.

5.3.4 Beleuchtung allgemein

Die Beleuchtung in den Allgemeinbereichen (Treppenhaus, Technikräume ,Flure, Eingangstür), gehören zur Grundausstattung der Elektroinstallation.

Technikraum wird mit Leuchten, feuchtigkeitsgeschützt, mit Betätigung über Feuchtraumschalter ausgerüstet.

Anzahl und Anordnung der Leuchten gemäß Elektroplanung.

5.3.5 Elektroausstattung / Beleuchtung

Treppenhaus und Hausflur sind mit An- bzw. Aufbaudeckenleuchten gemäß Elektroplanung ausgestattet. Die Schaltung der Treppenhausbeleuchtung erfolgt über Bewegungsmelder.

Jede Wohnungszugangstür erhält treppenhausseitig einen Klingeltaster.

5.3.6 Beleuchtung / Terrassen Balkone

Die Balkone und Terrassen erhalten eine Außenbrennstelle mit Wandleuchte je Wohneinheit, jeweils von einem angrenzenden Raum aus schaltbar. Je Wohnung eine Außensteckdose von innen schaltbar über Kontrollschalter. Die Erdgeschosswohnungen haben zusätzlich eine Serienschaltung für eine Gartenbeleuchtung.

5.3.7 Installationen / Verbrauch allgemein

Mit Ausnahme des Treppenhauses werden die Installationen und Leitungstrassen im Kellergeschoss frei unter der Geschossdecke oder auf den Wänden verlegt. Die Verbrauchserfassung für Strom in Gemeinschaftsbereichen erfolgt durch Aufschaltung der Beleuchtung und Steckdosen auf den Allgemeinzähler

5.4 Schwachstrominstallation

5.4.1 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Der Haupttelefonanschluss für das gesamte Gebäude erfolgt im Hausanschlussraum. Von dort aus werden dann die einzelnen Wohnungen über eine separate Stichleitung angebunden. Die Ausstattungen für Telefon, Fernsehanschlüsse und der Gebäudekommunikation (Gegensprechanlage) erfolgt nach der RAL „Elektrische Anlagen in Wohngebäuden“.

Beispiel: Gegensprechanlage Gira Wohnungsstation AP, System 55 reinweiß

Die Wohnungen werden über eine zentrale Sat.-Empfangsanlage eingerichtet, die alle Wohneinheiten versorgt.



5.4.2 Aufzugsanlage

Personenaufzug nach EN 81 Teil 20/50. Hersteller ThyssenKrupp, Otis, Tepper Aufzüge oder gleichwertig. Es wird ein Aufzug mit Haltestelle in jeder Etage eingebaut. Der Aufzug ist für den Transport von Krankenfahrstühlen geeignet. Es können bis zu 8 Personen gleichzeitig befördert werden. Die Traglast betrag ca. 630 kg. Die Fahrschachttür hat eine Breite von min. 90 cm. Sicherheits- und Notrufeinrichtungen erfolgen nach aktuellen Standards.

6 Gemeinschaftsbereiche / Einzelräume

6.1 Gemeinschaftstreppenhaus / Hausflur

6.1.1 Bodenfliesen

Die Treppenstufen und Podeste in den Etagen werden mit rutschsicheren anthrazitfarbenen Fliese im Großformat z.B. 30 x 60 cm verlegt. Gestaltung nach Konzept des Architekten.

6.1.2 Wandbekleidung

Die Oberflächen der Treppenhausinnenwände erhalten eine feine Glasfasertapete als Flächenbekleidung. Die Innenoberflächen werden mit scheuerbeständiger Kunststoffdispersionsfarbe deckend gestrichen, Farbe nach Gestaltungskonzept des Architekten.

6.1.3 Bekleidung Decken / Treppenlaufuntersichten

Die Decken- und Treppenlaufuntersichten erhalten einen Anstrich mit Kunststoffdispersionsfarbe, deckend gestrichen, Farbe nach Architektenplanung, seidenmatt.

6.1.4 Haus-Nr.

Hausnummer gemäß behördlicher Vorgabe, Größe und Farbe nach Gestaltungsvorschlag des Architekten.

6.1.5 Schließanlage

Das Haus erhält eine zentrale Schließanlage. Für das Bauvorhaben wird eine Schließanlage mit 2 Schließzylindertypen eingebaut. Es sind 3 Schlüssel für die Hauseingangstür, die Fahrradabstelltür und die Wohnungstüren vorgesehen.

7 Außenanlagen

7.1 Allgemein

Die Außenanlagen werden auf Grundlage des behördlich genehmigten Freiflächengestaltungsplanes des Architekten gemäß den gesetzlichen Vorgaben sowie entsprechend den Satzungen der Stadt bzw. Gemeinde gestaltet.

7.2 Befestigte Flächen

7.2.1 Wege und Zufahrten

Hauszuwegungen und barrierefreie Rampe (max. 6% Neigung) zum Treppenhaus und -zugänge sowie die PKW-Stellplätze werden als im Verbund verlegtes Betonsteinpflaster, auf erforderlicher Tragschicht ausgeführt. Farbe Granitgrau bzw. Anthrazit

7.2.2 Terrassen Erdgeschoss

Die erdgeschoßseitigen Terrassenflächen werden mittels Keramikplatten, im Format ca. 60/60 cm auf Splitt- bzw. Schotterbett befestigt. Farbe Grau bzw. Anthrazit. Materialauswahl nach Angabe des Architekten.

7.2.3 Sonstige befestigte Flächen

Als Spritzschutz für den Sockelbereich der aufgehenden Fassaden werden Traufstreifen aus gebrochenem Natursteinmaterial mit Einfassung aus Betonkantensteinen, Farbe passend zu den Außenbelägen, umlaufend um das Gebäude angeordnet, soweit gepflasterte Flächen oder Terrassenflächen nicht unmittelbar bis an die Fassaden heranreichen.

7.2.4 Müllstandplätze

Es wird eine ausreichend große, befestigte und Abstellmöglichkeit für Müllbehälter geschaffen.

7.2.5 Einfriedung

Die Grundstückseinfriedung im Gartenbereich erfolgt entsprechend behördlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Planung und den Angaben des Architekten. Vorgesehen ist hier eine Stabgitterzaunanlage, Höhe ca. 1,80m und/oder Gartentor gegen Aufpreis

7.3 Begrünte Flächen und Pflanzungen

7.3.1 Gemeinschaftsflächen

Die unbefestigten Flächen - Vorgärten und Gemeinschaftsflächen - werden mit geeignetem Oberbodenmaterial angefüllt und für die bauseitige Raseneinsaat (Gebrauchsrasenmischung) vorbereitet.

7.3.2 Gartenflächen

Die nicht befestigten Freiflächen werden mit einem für eine gärtnerische Gestaltung geeigneten Oberbodenmaterial angedeckt und grob profiliert. Die weitere Gestaltung und Pflege der Gartenflächen erfolgt durch die Erwerber.

8 Allgemeine Hinweise

Dem Käufer ist bekannt, dass die Austrocknung des Bauwerkes auch nach Bezugfertigkeit erfahrungsgemäß einen gewissen Zeitraum erfordert. Vor allem in den ersten beiden Jahren nach Übergabe der Neubauwohnung ist darauf zu achten, dass Schränke, Schrankwände und Einbauten mit genügend Abstand (ca. 5 cm) und ausreichender Hinterlüftungsmöglichkeit insbesondere vor Außenwänden aufgestellt werden. Grundsätzlich ist bei Nutzung einer Neubauwohnung auf eine ausreichende Beheizung und gute Durchlüftung der Räume zu achten. In unbeheizten Kellerräumen ist es durch nur langsam austrocknende Baufeuchte in der Anfangszeit nicht empfehlenswert, feuchteempfindliche Gegenstände zu lagern. Die Möglichkeit der Wäschetrocknung in der Kellerluft kann insbesondere in dieser Phase in Ihrer Wirkung eingeschränkt sein. Rissbildungen (sog. "Haarrisse") in Bauteilen wie Putz- und Trockenbaubekleidungen, Anschlussfugen z.B. zwischen Holzbauteilen und Fassadenputz, etc., die aufgrund der bauphysikalischen und materialbedingten Eigenschaften der Bauteile entstehen (z.B. Kriechen, Schwinden, Setzungen oder Austrocknungsprozesse) stellen keinen Mangel im Sinne der Gewährleistung dar. Die elastischen Fugenabdichtungen bei Boden-Wandanschlussfugen können durch Senkungen oder Verformungen (Schüsseln) der Estrichflächen abreißen. Dies stellt i.d.R. keinen Gewährleistungsschaden dar. Hierbei handelt es sich um Wartungsfugen, deren Dichtstoffe einer regelmäßigen Überprüfung und ggfs. Erneuerung durch den Erwerber/Nutzer bedürfen, insbesondere um Folgeschäden zu vermeiden. Die Wartung und Instandhaltung elastischer Verfugungen aus Silicon-, Acryl- oder anderen Dichtstoffen in erster Linie in den Sanitärbereichen (z.B. bei Badewannen und Duschtassen). müssen vom Erwerber/Nutzer in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden. Anstriche auf Metall- und Holzbauteilen - insbesondere auf Bauelementen, die der Witterung ausgesetzt sind - und auch die Außenfassade bedürfen zur ordentlichen und sachgemäßen Unterhaltung einer laufenden Wartung und Pflege, ferner auch der Erneuerung/Bearbeitung in üblichen, turnusmäßigen Abständen.

Der Verkäufer weist den Käufer darauf hin, dass die Sachmängelhaftung nur für solche Mängel gilt, deren Ursache in der Errichtung des Bauwerkes begründet ist. Sie erstreckt sich daher nicht auf normale Abnutzung, insbesondere nicht auf Teile und Anlagen, die einem besonderen Verschleiß unterliegen, soweit deswegen eine Reparaturbedürftigkeit eintritt. Es obliegt daher dem Käufer bzw. der Eigentümergemeinschaft, wartungsbedürftige Verschleißteile und Anlagen durchlaufende Wartung in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Dies gilt vor allem auch für Heizungsanlagen bzw. vom Feuer berührte Teile und für bewegte und elektrisch betriebene Teile.

Die Sachmängelhaftung regelt sich nach den Bestimmungen des BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), beginnend ab dem Zeitpunkt der Abnahme und Besitzübergabe an den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft.

Baustellenbesuche sind aus Sicherheitsgründen nur nach vorheriger Terminabsprache mit der Bauleitung und in Begleitung derselben unter Einhaltung der Sicherheitsbestimmungen wie z.B. Tragen von Sicherheitsschuhen, Helm, etc. möglich. Der Käufer betritt die Baustelle auf eigene Gefahr und hat dabei die Anweisungen der Bauleitung zu beachten. Bei Unfällen auf der Baustelle kann der Käufer keine Schadenersatzansprüche geltend machen.