

# Baubeschreibung

## ERSTELLUNG VON 12 WOHNUNGEN IN 49688 LASTRUP, LINDERNERSTR. 16

### LAGE

Das Objekt liegt in Lastrup, etwa 10 Kilometer westlich von Cloppenburg, eingebettet in eine walddreiche Landschaft. Die ruhige Wohnsiedlungslage befindet sich in unmittelbarer Nähe des Ortskerns von Lastrup. Die Gemeinde Lastrup bietet eine Vielzahl von Annehmlichkeiten, darunter ausreichende Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung, Schulen, Kindergärten, Sportstätten, eine Reithalle und vieles mehr.

Das Grundstück erstreckt sich über eine Gesamtfläche von etwa 1700 m<sup>2</sup> und bietet somit Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

1

### ERSCHLIESSUNG

Die öffentliche Erschließung des Gebiets ist abgeschlossen. Alle notwendigen infrastrukturellen Maßnahmen, wie Straßenanbindung, Wasser- und Stromversorgung sowie Abwasserentsorgung, wurden erfolgreich umgesetzt und stehen zur Verfügung.

### AUSSENANLAGEN

Die Außenanlagen werden gemäß den folgenden Spezifikationen gestaltet:

Einfahrt und Stellplätze:

- Die Einfahrt und die Stellplätze werden gepflastert, um eine ansprechende und funktionale Fläche zu schaffen.

Grünflächen:

- Die Grünflächen werden sorgfältig gestaltet und bestehen aus gepflegten Rasenflächen.

### BAUWEISE

Es handelt sich um einen Neubau, bestehend aus zwei Wohngebäuden, wobei jedes Gebäude sechs Wohneinheiten umfasst.

Die Gebäude werden mit Personenaufzügen ausgestattet, um einen barrierefreien Zugang zu den verschiedenen Etagen zu ermöglichen.

Diese Bauweise kombiniert modernen Wohnkomfort mit praktischen Annehmlichkeiten wie Aufzügen, ebenerdigen Eingängen und Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

### BAUART

Die Bauart des Projekts umfasst massives Mauerwerk mit Betondecken.

Die Dachkonstruktionen werden aus Holz und Holzrahmen (Giebelwand) realisiert.

Diese Bauweise kombiniert die Robustheit von massivem Mauerwerk mit der Flexibilität und Nachhaltigkeit von Holzkonstruktionen, was eine ausgewogene Struktur für die Wohngebäude gewährleistet.

### ENERGIEBEDARF DER GEBÄUDE

Treppenhaus/ Nebengebäude:

- Nicht beheizt.

Erdgeschoß und 1. Obergeschoss und Dachgeschoss

- KfW 40 Standard
- Energiekennwert: 10,0 kWh/(m<sup>2</sup>.a)
- Energieeffizienzklasse: A+

Der Energieeffizienzstandard trägt dazu bei, den Energiebedarf zu minimieren und die Umweltbelastung zu reduzieren.

### SONDERNUTZUNGSRECHTE

Es werden Teile des Grundstücks einzelnen Einheiten zur alleinigen Nutzung zugewiesen. Dies ermöglicht den Bewohnern bestimmte Bereiche exklusiv zu nutzen und trägt zur individuellen Gestaltung und Nutzung der jeweiligen Einheiten bei. Solche Sondernutzungsrechte können beispielsweise Flächen im Garten, Parkplätze oder andere spezifische Bereiche umfassen.

## MAUERWERK

Die Wände sind entweder in Porenbeton oder Kalksandstein gemauert oder gemäß den statischen Berechnungen in Stahlbeton hergestellt. Diese Materialien bilden eine robuste Struktur, die den Baustandard im Ist-Zustand widerspiegelt.

## FASSADEN

Die Fassade des Gebäudes wird mit Klinkersteinen gestaltet. Die Klinkersteine prägen die Optik der Fassade und zeigen den aktuellen Zustand des Gebäudes.



## MEHRSPARTEN-HAUSEINFÜHRUNG

Eine Mehrsparten-Hauseinführung vereint Wasser-, Strom- und Telekommunikationsleitungen in einem Anschlusspunkt. Dies ermöglicht eine effiziente und kompakte Verbindung der verschiedenen Versorgungsleitungen zum Gebäude.



2

## TERRASSEN UND BALKONE

Bodenbelag:

- Anthrazit mit Terrassenplatten

Erdgeschoss:

- Terrassen und Gartenanteil

1. Obergeschoss und Dachgeschoss:

Balkone:

- Stahl/ Alu
- Geländer: Edelstahl anthrazit beschichtet

## INNENPUTZ / SPACHTELARBEITEN

Systemstahlbetondecken:

- Ausführung in Sichtbeton
- Glatt verspachtelt an den Stößen

Mauerwerkswände:

- Ausführung in Kalkzementputz

Spritzwasserbereich:

- Einbau einer rissüberbrückenden Abdichtungsbahn als Feuchteschutz

Gipskartonwände und Decken:

- Glatt verspachtelt an Stoßfugen und Befestigungsbereichen

Spachtel- und Putzarbeiten:

- Ausführung in Q2
- Beinhaltet nicht das Feinspachteln

## TROCKENBAU / MAURERARBEITEN

Innenliegende Wohnungswände:

- Errichtung wahlweise als Mauerwerk oder Gipskartonständerwände.
- Die Auswahl zwischen Mauerwerk und Gipskartonständerwänden kann je nach den spezifischen Anforderungen und Planungen erfolgen.

## MALERARBEITEN

Treppenhäuser:

Wände:

- Tapezieren mit Glasfasertapete
- Anstrich mit Latexfarbe

Wohnungen: (Alternativ auf Wunsch)

Wände:

- Grundierung
- Anstrich mit Diffusionsfarbe

Decken:

- Spachtelarbeiten in Q3
- Tapezieren mit glatter Vliestapete
- Weißer Anstrich

Bitte beachten Sie, dass die genaue Ausführung und Materialien je nach den individuellen Anforderungen und spezifischen Bedingungen vor Ort variieren können.

## **FLIESENARBEITEN**

### **Wandfliesen:**

- Größe: 30 x 90 cm
- Verlegemethode: Dünnbettverfahren
- Verwendung im Bad (raumhoch, nach Wunsch halbhoch)

## **BODENBELAGARBEITEN**

### **Bodenfliesen (Betonoptik):**

- Größen: 75 x 75 cm und 60 x 120 cm
- Verlegemethode: Dünnbettverfahren
- Anwendung in allen Räumen **außer** Gastzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer

### **Vinylboden (Holzoptik Eiche):**

- Verwendung in Gastzimmer, Schlafzimmer und Kinderzimmer
- Sockelleiste: Passend zum Vinylboden

## Elektroinstallation

Die Unterverteilung wird nach VDE/DIN-Richtlinien hergestellt und unter Putz bzw. in den Trockenbau- oder Mauerwerkswänden und Decken verlegt.

Die Installation erfolgt im Technikraum im Keller oder im Hauswirtschaftsraum

### Schalterprogramm

Sämtliche Schalter und Steckdosen von Fabrikat Berker S1 Polarweiss glänzend  
Fußbodenregler von TECGET Unterputz.



### Erdgeschoss, 1- Obergeschoss und Dachgeschoss

#### Flur

- Taster Schaltung und Brennstelle mit LED-Spots
- Taster für Sprechanlage
- Steckdose UP
- Fußbodenregler TECGET Unterputz

#### Bad

- Ausschaltung und Brennstelle mit LED-Spots
- Ausschaltung mit Wandbrennstelle
- Elektrischer Rollläden Anschluss
- Fußbodenregler TECGET Unterputz
- Steckdose UP
- 230 V - Anschluss für WC

#### Kind 1

- Ausschaltung mit Brennstelle
- Elektrischer Rollläden Anschluss
- Fußbodenregler TECGET Unterputz
- Steckdose UP

#### Schlafen

- Ausschaltung mit Brennstelle
- Elektrischer Rollläden Anschluss
- Fußbodenregler TECGET Unterputz
- Steckdose UP
- TV-Anschluss inkl. Doseneinsatz
- Netzwerkanschluss

#### Terrasse

- Kontrollausschaltung mit Außenwandbrennstelle
- Außenwandleuchte Schwarz Quadratisch
- Kontrollausschaltung mit schaltbare Steckdose UP

#### Wohnen/Essen

- Wechselschaltung mit Brennstelle
- Elektrischer Rollläden Anschluss
- Fußbodenregler TECGET Unterputz
- Steckdose UP
- TV-Anschluss inkl. Doseneinsatz
- Netzwerkanschluss

#### Kochen

- Ausschaltung mit Brennstelle
- Steckdose UP
- E-Herd Anschluss 380 V
- Spülmaschinen-Anschluss 230 V
- Backofen-Anschluss 230 V

#### Abstellraum

- Ausschaltung mit Brennstelle
- Fußbodenregler TECGET Unterputz
- Steckdose UP
- Waschmaschinen Anschluss 230 V
- Trockner-Anschluss 230 V
- ZA-TEC Patchpanel für Netzwerk
- Steckdose Aufputz für Netzwerk
- Leerrohr Glasfaser Vorbereitung

#### Sonstiges

- Unterverteilung
- Lüftungsanlageanschluss 1\*Radthermostatanschluss  
1\*Zuleitung 3\*1,5 NYM 1\*Steckdose Aufputz
- Heizkreisverteileranschluss

## Allgemein

### Treppenhaus

- Separate Zuleitung 3x1,5mm<sup>2</sup> 230 V
- Präsenzmelder
- Deckenlampe

### Eingang Außen

- Separate Zuleitung 3x1,5mm<sup>2</sup> 230 V
- Außenwandleuchte mit Bewegungsmelder

### HAR

- Separate Zuleitung 3x1,5mm<sup>2</sup> 230 V
- Ausschaltung mit Brennstelle Aufputz
- Deckenlampe
- Steckdose Aufputz

### Abstellräume

- Separate Zuleitung 3x1,5mm<sup>2</sup> 230 V
- Ausschaltung mit Brennstelle Aufputz
- Deckenlampe
- Steckdose Aufputz

### Sonstiges

- Verteilung kompl. mit 14 Zählerplätzen
- Luft Wärme Pumpe Anschluss komplett

## SICHERHEIT UND KOMMUNIKATION

Die Haustüren, die Wohnungseingangstüren und die Türen zu den Funktionsräumen werden mit einer Schließanlage ausgestattet. Einbau einer Tür-Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner Mit Video-Panel und Farbdisplay.

## Heizungsanlage

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss:

Die Heizungsanlage für beide Häuser mit je 6 WE steht im Nebengebäude sowie außen. Ein Pufferspeicher mit Comfort + Fremdstromanode sowie sämtlichem Zubehör ist ebenfalls inbegriffen.

Die Heizanlage befindet sich im Nebengebäude und versorgt die Wohneinheiten. Alle Wohnungen sind mit einer Zirkulationsanlage ausgestattet.

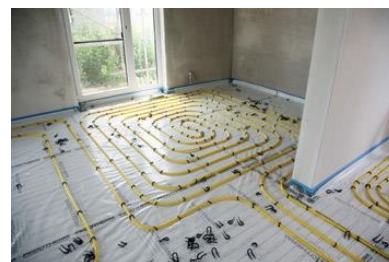


## FUSSBODENHEIZUNG

In den Wohnungen wird eine Fußbodenheizung installiert, mit Ausnahme der Gemeinschaftsflure.

Zur effizienten Wärmeabgabe wird eine Fußbodenflächenheizung verwendet. Das System ist eine nach DIN geprüfte und zertifizierte Heizfläche, die Fußbodenheizung und Heizestrich intelligent kombiniert.

Die Fußbodenheizung arbeitet stets mit einer Vorlauftemperatur von maximal 35°C, wodurch ein erheblicher Teil der Heizenergie eingespart wird. Die Regelung erfolgt über elektronische Unterputz-Einzelraumsteuerungen von TECGET (oder vergleichbare) in den Hauptbereichen (siehe Elektroausstattung).



Alle Anschlussrohrleitungen bestehen aus Mehrschicht-Verbundrohr mit einer Dämmung gemäß den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV).

## LÜFTUNG

Für effiziente und energiesparende Be- und Entlüftung in Wohnungen, Häusern und anderen Räumen wird die Blauberg KOMFORT EC D5B180 S14 Lüftungsanlage oder eine vergleichbare Anlage verwendet. Die integrierte Wärmerückgewinnung reduziert Lüftungswärmeverluste während der kalten Jahreszeit und entlastet Klimaanlage im Sommer. Die Anlage sorgt durch die Regelung des Luftaustauschs für ein angenehmes Mikroklima. Sie ist kompatibel mit Lüftungsrohren mit einem Durchmesser von 150 mm.



## PV ANLAGE

Es wird eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert, die umweltfreundlich Strom erzeugt. Ein Batteriespeicher gewährleistet eine erhöhte Unabhängigkeit.

- Peakleistung: 15,00 kW
- Nutzkapazität der Batterie: 7,50 kWh



6

## SANITÄRINSTALLATION

### Allgemein

Die Sanitärrohrinstallation umfasst die gesamte Be- und Entwässerung ab der Wasseruhr. Dies beinhaltet das Verbinden der Leitungen zwischen den Geschossen in Bad, WC und Küche sowie die vollständige Montage der Entlüftungsleitungen bis über das Dach, inklusive passendem Ziegelformstein und Abdeckung. Alle Leitungen im Erdgeschoss, Obergeschoss und Penthouse sind nicht sichtbar in den Wänden und Decken integriert. Im Keller werden die Leitungen wärmege-dämmt auf Putz bis zu den Grundleitungsanschlüssen verlegt. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Dämmung. Die Schmutzwasserleitungen werden als Hochtemperatur-Rohre (HT-Rohr) ausgeführt. Die Vorwandinstallationen werden mit TECE-UP Systemen ausgeführt. In jede Wohneinheit werden Warm- und Kaltwasserzähler eingebaut. Ein Waschmaschinenanschluss mit Auslaufventil und Ablauf wird im Hauswirtschafts-raum eingebaut.



Sanitärrohrinstallation in der Küche:

- Je ein Warm- und Kaltwasseranschluss.
- Entwässerungsanschluss.
- Geschirrspüleranschluss mit Absperr-Ventil.

Sanitärrohrinstallation im Bad, Duschbad und WC:

- Je ein Warm- und Kaltwasseranschluss pro Waschtisch, Handwaschbecken und Dusche.
- Je ein Kaltwasseranschluss pro WC.
- Je ein Entwässerungsanschluss pro Waschtisch, Handwaschbecken, Dusche und WC.

## Baddesign

### Waschtisch im Badezimmer

Der Waschtisch im Badezimmer ist aus weißer Keramik gefertigt und hat die Abmessungen BxHxT: 650x150x460 mm.



### Waschtischarmatur mit Ablaufgarnitur und Auslauf 125 mm - aktiv4YOU 2.0, DIN DVGW-zertifiziert, verchromt

Die Waschtischarmatur ist mit einer Ablaufgarnitur und einem Auslauf von 125 mm ausgestattet. Sie entspricht den DIN DVGW-Zertifizierungsstandards und ist verchromt.



7

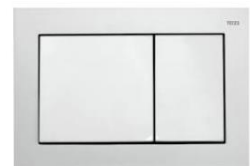
### Wandhängendes WC - Keramik weiß, Tiefspülung, inkl. Soft-Close WC-Sitz, ohne Spülrand

Das wandhängende WC ist aus weißer Keramik gefertigt und verfügt über eine Tiefspülung. Im Lieferumfang enthalten ist ein Soft-Close WC-Sitz. Dieses Modell ist ohne Spülrand gestaltet.



### Betätigungsplatte TECE - 2 Mengen, weiß, Kunststoff, schöne flache Ausführung

Die Betätigungsplatte von TECE ist in weißem Kunststoff gehalten und bietet eine ästhetisch flache Ausführung. Sie ermöglicht die Auswahl zwischen zwei Spülmengen.



### Badezimmer Sanibel 5001-Handtuchhalter A15 - 1-teilig, 440 mm Ausladung, verchromt

Der Handtuchhalter Sanibel 5001 A15 ist als ein-teiliges Modell konzipiert und hat eine Ausladung von 440 mm. Die Oberfläche ist verchromt.



### Sanibel 2000-Doppelhandtuchhaken A17 - 51 mm Ausladung, verchromt

Der Doppelhandtuchhaken Sanibel 2000 A17 verfügt über eine Ausladung von 51 mm und ist verchromt.



### Sanibel 2000-Papierhalter offen A17, verchromt

Der Papierhalter Sanibel 2000 A17 ist in offener Ausführung gestaltet und verchromt.



### Sanibel 2000-Bürstengarnitur A17 - Bürste und Einsatz aus satiniertem Glas, verchromt

Die Bürstengarnitur Sanibel 2000 A17 ist mit einer Bürste und einem Einsatz aus satiniertem Glas ausgestattet. Die Oberfläche ist verchromt.



### Duschrinne - Hochwertige Ausführung

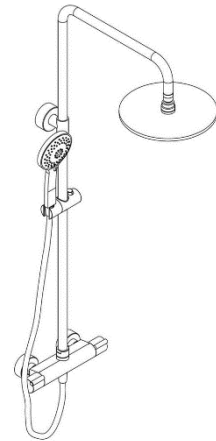
Die Duschrinne zeichnet sich durch eine hochwertige Ausführung aus und beinhaltet einen Edelstahlrost, der optional befliesbar ist. Der Ablauf erfolgt mit einem Durchmesser von DN50.



### Thermostat - HSK RS100-Duschseule/Showerpipe Set

Das Aufputz-Thermostat-Duscharmatur-Set HSK RS100 beinhaltet:

- Thermostat: Aufputz-Thermostat-Duscharmatur aus Messing
- Kopfbrause: Runde/ flache Kopfbrause mit einem Durchmesser von 250 mm, Anti-Kalk-Noppen
- Handbrause: Handbrause mit 3 Strahlarten
- Brauseschlauch: 1,5 m langer Silberbrauseschlauch mit beidseitiger Verdrehsicherung
- Halterung: Höhenverstellbare Halterung an der Brausestange, ermöglicht die Nutzung oder Abdeckung alter Bohrlöcher
- Rohr: Schwenkbares Rohr



8

### Alternativ:

#### Bad Dusch-WC Popodusche ECO - inkl. Fernbedienung

Die Bad Dusch-WC Popodusche ECO ist eine Komplettanlage mit Keramik und verfügt über alle nützlichen Funktionen:

- Abnehmbare Brille und Deckel für leichte Reinigung
- Nachlichtfunktion für schonende Beleuchtung
- Mit Fernbedienung für einfache Steuerung
- Speicherung von zwei Benutzerprofilen
- WC-Sitz mit Soft-Close-Funktion für sanftes Schließen
- Spülrandloses Dusch-WC für höchste Hygiene und Keimfreiheit
- Selbstreinigender und antibakterieller Düsenarm
- Manuelle Reinigung des Düsenarms möglich
- Anwendung der EN1717 Norm für Wassersicherheit
- Popo- und Ladydusche für individuellen Komfort
- Massagefunktion mit pulsierendem und oszillierendem Duschstrahl
- Einstellbare Duschstrahlstärke und -positionierung (5-fach)
- Fünffach einstellbare Wassertemperatur





## TÜREN

### Hauseingangstüren

SOLANO 90 mit glatter Füllung

### Wohnungseingangstüren,

Rauchschutztür "glatt", Smartkante

inkl. Holzumfassungs-Smartkantenzarge

Oberfläche: CPL-Weißlack

inkl. PZ-Schloss

inkl. Obentürschließer mit Gleitschiene

inkl. Bodendichtung

### Die Innentüren

Rundkante oder Eckig

inkl. Zarge

Oberfläche: Weißlack

Mittellage: Röhrenspanplatte

Mit Drückergarnitur

BB oder WC- Rosette schwarz oder Edelstahl



9

## INNENFENSTERBÄNKE

Innere Fensterbänke im Bad werden im Rahmen der Wandverfliesung wenn im Höhenbereich der Fliesen) mit verflies.

Alle anderen Innenfensterbänke je nach Einbausituation nach innen überstehend, aus Naturstein ca. 2,0 cm stark.

## FENSTER / ROLLÄDEN

Fenster und Fenstertüren:

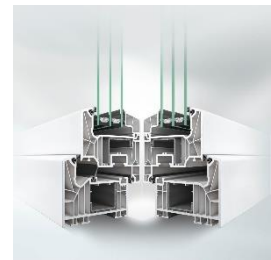
- Hersteller: Salamander 82 von Krispol
- Farbe: Außen Anthrazit, innen Weiß
- Verglasung: 3-fach Isolierglas

Rollladenkästen:

- An allen Fenstern und Fenstertüren eingebaut

Rollläden:

- Elektrisch betriebene Rollläden
- Profile: Doppelwandiges Aluminium mit Isolierschäumung
- Inklusive Führungsschienen
- Elektrisch betriebene Rollladenantriebssets mit Zubehör



## AUFZUGE

Schindler 3000

Kabinenabmessung BK x TK x HK 120 cm x 140 cm x 213.9 cm

Lichte Kabinenhöhe: HKC 210 cm

Türabmessungen: BT x HT 90 cm x 210 cm

FÜR Anzahl Personen 9

Mehr Infos in der Anlage Austastungsbogen



## SCHLUSSHINWEIS

Im Rahmen unseres Änderungsvorbehalts wurden Anpassungen an Ausstattungen, Leistungen, Konstruktionen und Materialien vorgenommen.

Diese Änderungen erfolgten aus planerischen, technischen, lieferbedingten oder behördlichen Gründen sowie aus baulicher Zweckmäßigkeit.

Bis zum Abschluss des Bauvorhabens können weitere Änderungen erforderlich sein, beispielsweise durch behördliche Auflagen.

Alle notwendigen Anpassungen werden im Verlauf der Baumaßnahmen berücksichtigt.