

BAUBESCHREIBUNG „Bi de Kark“

für die schlüsselfertige Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohneinheiten



**Neubau Mehrfamilienhaus
Am Lindenberg 9
21376 Salzhausen**

Stand: 08.10.2025

Allgemeines

Diese Baubeschreibung gibt einen Überblick über die technischen Merkmale des geplanten Gebäudes. Es wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohnungen gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) als Effizienzhaus 55EE erstellt.

Das Gebäude wird gemäß der Baugenehmigung, sowie statischer- und architektonischer Vorgaben erstellt.

Architekten – Ingenieurleistungen

Alle erforderlichen Zeichnungen und Berechnungen sowie die Kosten der Baugenehmigung, der Abgeschlossenheitsbescheinigung und die dafür erforderliche Ausführungsplanung sind Bestandteil des Leistungsumfangs.

Die Statik und Wärmeschutznachweise sowie die statischen Schal- und Bewehrungspläne werden von einem fachkundigen Ingenieurbüro berechnet, erstellt und sind ebenso wie die Bauleitung eines fachkundigen Ingenieurs Bestandteil des Leistungsumfangs.

Erdarbeiten

Der Mutterbodenaushub wird seitlich gelagert und anschließend auf dem Grundstück verteilt bzw. je nach Bedarf abgefahren. Der Aushub wird überwiegend abgefahren, bzw. zur Verfüllung der Arbeitsräume verwendet.

Gründung

Die Gründung wird gemäß statischer Berechnung ausgeführt. Ein Fundamentender wird umlaufend im Fundament / in der Sohle eingebaut.

Sohlplatte und Aufzugsunterfahrt

Die Sohlplatte und die Fahrstuhlunterfahrt werden nach statischen Erfordernissen aus Stahlbeton hergestellt. Gemäß Vorgaben der Wärmeschutzberechnung werden bestimmte Bereiche zusätzlich gedämmt.

Außenmauerwerk

Alle sichtbaren Außenwände werden aus Verblendmauerwerk in 11,5 cm Stärke, Format NF, gemäß Planung im wilden Verband gemauert und verfugt. Die Dämmschicht wird gemäß Wärmeschutzberechnung hergestellt. Das Hintermauerwerk wird aus Kalksandsteinmauerwerk bis zu 36,5 cm sowie Innenputz hergestellt.

Innenmauerwerk

Die tragenden und nicht tragenden Innenwände werden gemäß statischer Erfordernissen aus Kalksandsteinen oder aus Gipskarton hergestellt.

Die Wohnungstrennwände werden als Kalksandsteinmauerwerk mit Innenputz hergestellt.

In den Bädern wird hinter den Waschbecken und WCs eine ca. 15 cm breite und ca. 1,20 m hohe Ablage aus Gipskarton hergestellt.

Geschosdecken

Die Decken (GG-EG) werden als Stahlbetondecken (Filigrandecken zzgl. örtlich eingebrachtem Aufbeton) erstellt. Deckenfugen zwischen den Filigranplatten werden geschlossen und im Wohnbereich verspachtelt. Die Decke im OG erhält nur über dem Aufzugsschacht, dem Treppenhaus und dem Treppenflur eine Stahlbetondecke, über den Wohnungen werden Holzbalkendecken ausgeführt.

Balkone

Die Balkone werden aus Stahlbeton mit Gefälle zum Einlauf hergestellt. Die Ausführung mit Stahlbetonfertigteilen ist ebenfalls möglich.

Carports / Müllbereich

Die Carports und der Müllbereich werden gem. Planung aus Holz inkl. notwendiger Beleuchtung hergestellt.

Treppen und Podeste

Die Treppen und Treppenpodeste im Treppenhaus werden aus Stahlbeton, gemäß Statik hergestellt. Die Ausführung als Stahlbetonfertigteil ist ebenfalls möglich.

Zimmerarbeiten

Der Dachstuhl und die Gauben werden gemäß statischer Berechnung ausgeführt.

Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Die Dacheindeckung wird aus Tondachziegel (Farbe nach Wahl des Bauträgers) hergestellt.

Die Dachrinnen und Fallrohre, sowie die Abdeckungen der Attiken, sowie die Gauben werden aus Titanzinkblech (Farbe nach Wahl des Bauträgers) hergestellt und verkleidet. (Fallrohre alternativ eckig). In den Gauben wird an den Außenflächen eine Vorhangsfassade oder ebenfalls aus Zinkelementen hergestellt. Übergangsrohre oder Standrohre in die Regenwassergrundleitungen werden ebenfalls hergestellt. Die Dachterrassen werden gem. Wärmeschutzberechnung mit Abklebung und Wärmedämmung versehen.

Die Balkone, Loggien und Dachterrassen erhalten einen WPC-Massivdielen-Terrassenbelag. Aus technischen Gründen könnte es erforderlich sein, dass alternativ auf den Dachterrassen und Loggien Beton-

Terrassenplatten verlegt werden müssen. Die Terrassen im Gartengeschoss erhalten Terrassenplatten aus Beton.

Dachflächenfenster

Die Dachflächenfenster werden gemäß Zeichnung und Wärmeschutzberechnung als Kunststofffenster eingebaut.

Fenster

Die Fenster werden gemäß Zeichnung und Wärmeschutzberechnung als Kunststofffenster mit Dreifachverglasung eingebaut. Farbe Außen in grau, Farbe Innen in Weiß. Als Fenstergriffe werden Fabrikat Hoppe, Typ Amsterdam aus Edelstahl montiert.

Die Fensterelemente im Garten- und Erdgeschoss erhalten eine Einbruchhemmung der Widerstandsklasse in ähnlich RC2N.

Im Garten- und Erdgeschoss sind die Griffe abschließbar, alternativ kann hier auf Wunsch der Griff Fabrikat Hoppe, Typ Hamburg Securforte aus Alu kostenneutral eingebaut werden.

Die Außenfensterbänke werden als pulverbeschichtete ALU-Sohlbänke farblich passend zu den Fensterelementen hergestellt. Alternativ dazu werden die Außenfensterbänke als gemauerte Sohlbänke ausgeführt.

Rollläden

Abgesehen von den Dachflächenfenstern erhalten alle Fenster je einen eingebauten Rolladenkasten mit Alubehang. Farbe nach Wahl des Bauträgers. Die Steuerung und der Antrieb erfolgen elektrisch.

Pfosten-Riegel-Fassade

Im Eingangsbereich wird eine Pfosten-Riegelfassade gemäß Zeichnung und Wärmeschutzberechnung in Aluminium mit Dreifachverglasung ausgeführt. Farbe Außen in grau, Farbe Innen in Weiß.

Integriert wird jeweils ein Klingeltableau mit Videogegensprechanlage.

Die integrierte Hauseingangstür hat eine Drückergarnitur aus VA, Panikdrücker, Profilzylinder und Obertürschließer.

Im Eingangsbereich wird eine Briefkastenanlage (freistehend oder wandhängend) montiert. Die Wohnungen 1 und 3 erhalten wegen ihrer separaten Eingänge einen eigenen Briefkasten.

Trockenbau

In Teilbereichen, vor allem in Fluren, Küchen und Bädern kann es evtl. wegen technisch notwendigen Installationsführungen zu Deckenabhängungen und erforderlichen Schachtverkleidungen kommen.

Die Vorwandinstallationen in den WCs und den Bädern werden aus Gipskarton hergestellt.

Innenputz

Das Garten-, -Erd- und Obergeschoss erhalten einen Wandputz.

Die Bäder und WCs erhalten einen Wandputz jeweils in der Qualitätsstufe Q 2.

Estrich

Der Estrich im GG-OG wird in den Wohnungen als Heizestrich mit einer Wärmedämmung gemäß Wärmeschutzberechnung ausgeführt. In den öffentlichen Bereichen, dem Technikraum sowie den zu den Wohnungen gehörenden separaten Abstellräumen im Gartengeschoss wird ein schwimmender Estrich eingebaut.

Elektroinstallation

Es werden mehrere Stromkreise vorgesehen. Die Stromverteilung besteht aus 1 Hausanschlusskasten, 1 Zählerschrank, Zähler für die einzelnen Wohneinheiten, 1 x Allgemein-Zähler und Stromkreisverteiler.

Der Hausanschlusskasten und der Zähler werden vom örtlichen Versorgungsunternehmen geliefert und im Hausanschlussraum montiert. Unterverteilungen werden in den einzelnen Wohneinheiten montiert. Die Lieferung und Montage des Zählerschrankes und des Stromkreisverteilers sind im Festpreis enthalten, ebenso das Liefern und Verlegen des Anschlusskabels zwischen Hausanschlusskasten und Zähler sowie Stromkreisverteiler.

Schalter und Steckdosen erhalten weiße Abdeckrahmen von Busch Jäger Balance SI. Ausstattung: Gemäß nachstehender Auflistung bzw. Installationsplan.

Das Haus erhält einen Glasfaseranschluss.

Die Elektroinstallationen für das Gemeinschaftseigentum umfasst:

Außen:

- 1 Hausnummernleuchte über Dämmerungsschalter auf Zählerkreis allgemein

Hauseingang:

- 1 Brennstelle mit Beleuchtung

Treppenhaus:

- 1 Videogegensprechanlage mit Klingel und Türöffner für alle Wohneinheiten einschl. der Gegengesprechstellen in den Wohneinheiten. (Außer Wohnung 1 und 3 mit separatem Eingang) die einen Klingeltaster mit Gong erhalten)

- Brennstellen, Leuchten und Bewegungsmelder zur ausreichenden Beleuchtung je Geschoss.

Nebenräume im Gartengeschoss:

- 1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung

- 1 Einfachsteckdose

Die Zählung der Räume Hauseingang, die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flure, Treppenhaus, HAR, erfolgt auf den allgemeinen Zähler der Eigentümergemeinschaft

Für die einzelnen Wohnungen ist folgende Installation vorgesehen:

Je Wohneinheit ist ein Waschmaschinenanschluss vorgesehen.

- Carport / Abstellraum im Gartengeschoß

1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung

1x Ovalleuchte LED 6W

1 Einfachsteckdose

- Flur/Diele :

1 Brennstelle mit 2 Ausschaltungen als Wechselschaltung

1 Einfachsteckdose

1 Klingelanlage als Video-Gegensprechanlage

1 Raumthermostat im Schalterprogramm für die Fußbodenheizung

je Fenster 1 Jalousieschalter

- Bad / WC mit Dusche:

1 Serienschaltung mit 2 Brennstellen (1x Wand, 1x Decke)

1 Einfachsteckdosen

2 Doppelsteckdose

1 Raumthermostat im Schalterprogramm für die Fußbodenheizung

je Fenster 1 Jalousieschalter

falls innenliegend, 1 Anschluss Abluftgerät

- Gäste WC / Abstellraum: (sofern vorhanden)

1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung

1 Einzelsteckdose

1 Anschluss für Waschmaschine

1 Anschluss für Wäschetrockner

1 Raumthermostat im Schalterprogramm für die Fußbodenheizung

je Fenster 1 Jalousieschalter

falls innenliegend, 1 Anschluss Abluftgerät

- Küchenbereich

1 Serienschaltung mit 2 Brennstellen (1x Wand, 1x Decke)

2 Doppelsteckdosen

2 Einfachsteckdosen

jeweils Anschlüsse für Herd, Backofen, Geschirrspüler, Dunstabzugshaube, Kühlschrank

je Fenster 1 Jalousieschalter

Treppenhaus:

Brennstellen, Leuchten und Bewegungsmelder zur ausreichenden Beleuchtung je Geschoss

- Wohnen/Essen:

2 x 1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung

4 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 EDV Datendose RJ45
1 Raumthermostat im Schalterprogramm für die Fußbodenheizung
je Fenster 1 Jalousieschalter

- Zimmer
1 Brennstelle mit 1 Ausschaltung
3 Doppelsteckdosen
1 Einfachsteckdose
1 EDV Datendose RJ45
1 Raumthermostat im Schalterprogramm für die Fußbodenheizung
je Fenster 1 Jalousieschalter

- Terrassen und Balkone:
1 Außensteckdose mit Ausschaltung innen
1 Außenbrennstelle mit Ausschaltung innen und eine LED Wandleuchte außen

PV-Anlage

Es wird eine PV-Anlage auf dem Dach montiert.

Sanitärobjekte

Entsorgungsleitungen:
Grundleitungen (KG-Rohr) und schallgedämmtes Abflussrohr bis 1,00 m aus dem Gebäude, in erforderlichen Dimensionen.

Versorgungsleitungen:
Kalt- und Warmwasser in Kupferrohr oder Kunststoffrohr mit der erforderlichen Isolierung nach einschlägigen DIN-Vorschriften.

Es wird pro Wohnung ein Waschmaschinenanschluss hergestellt.
Die erwerberseitig zu liefernden Küchen erhalten je einen Anschluss für Spüle (Armatur bauseitig) und Geschirrspüler.

Waschtisch:
Villeroy und Boch Subway 2.0, Einhebel-Waschtisch-Armatur, Fabrikat Grohe, Serie Essence.

WC:
Villeroy und Boch Subway 2.0, wandhängend mit Betätigungsplatte Fabrikat Tece now in weiß und Unterputz-Spülkasten

Duschen:
Flachtasse Kaldewei (Superplan), 90x90 cm oder kleiner, wenn technisch nicht anders möglich, jedoch mindestens 70x70cm.
Duschbatterie Aufputz Fabrikat Grohe, Serie Essence, Brausestangenset 90 cm mit Handbrause Hans Grohe Croma Vario

Badewanne: (sofern im Plan dargestellt)
Kaldewei Cayono Duo auf Styroporwannenträger mit Mittelablauf, Badebatterie Grohe Essence, Wannenbrauseset Hans Grohe Croma Vario.

Badzubehör wie Duschtrennwände, Spiegel, Handtuchhalter, etc. sind nicht Bestandteil des Lieferumfanges.

Heizung

Die WärmeverSORGUNG des Gebäudes erfolgt über separate Wärmepumpen die vor dem Gebäude aufgestellt werden. Der Hausanschlussraum befindet sich im Gartengeschoß des Gebäudes. Hier sind die entsprechenden Teilleistungen zur Wärmeerzeugung verortet. (Pufferspeicher, Inneneinheit usw.) Die Wohnungen erhalten jeweils eine Wohnungsstation mit Heizkreisverteiler, Wärmetauscher und Durchlauferhitzer. Eventuell müssen einige Wohnungen ggf. aus technischen Gründen einen weiteren Durchlauferhitzer / Heizkreisverteiler direkt an der Entnahmestelle erhalten. Alle Wohnungen werden über Fußbodenheizungen erwärmt. Jeder Raum (bis auf Abstellraum/ggf. Flur mit Verortung Heizkreisverteiler) erhält einen eigenen Heizkreis. Alle Bäder mit Dusche und/ oder Badewanne erhalten einen Handtuchheizkörper mit elektrischer Heizpatrone. Die Raumthermostate werden vom Gewerk Elektro geliefert und verbaut.

Lüftung

Es wird eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung gem. Wärmeschutzberechnung installiert. Die Bäder, sowie die Abstellräume (mit Waschmaschine) erhalten eine dezentrale Einzelraumentlüftung.

Fliesenarbeiten

Es werden Bodenfliesen (60/60 cm) Fugenfarbe grau, in allen Wohnungen in folgenden Räumen verlegt: WCs und Bäder.

Sonderverlegungen und gesonderte Fugenfarben sind durch Zusatzvereinbarung möglich. Geflieste Räume oder Bereiche, die keine Wandfliesen erhalten, werden mit aus den Bodenfliesen geschnittenen Sockelleisten versehen.

Die Wände im Bad werden mit Fliesen (30/60 cm) in den Duschbereichen raumhoch gefliest. Die weiteren Bereiche erhalten nur im Sanitärbereich (Waschbecken, Toiletten, Badewannen) Fliesen mit einer Höhe von ca. 1,20 m über OKFF (Oberkante Fertigfußboden) inkl. notwendiger Eckschutz- „Jollyschienen“ aus PVC oder ALU.

Natursteinarbeiten

Innenfensterbänke im GG - OG: Material: Aggro-Marmor Micro White Feinkorn.

Bei gefliesten Wandflächen, die in Fensterbereichen sind, werden die Fensterbänke in diesem Bereich auch mit Fliesen versehen.

Die öffentlichen Flure, die zu Wohnungen führen, die Treppenstufen und Podeste im Treppenhaus und die Aufzugskabine werden mit einem Granitbelag, Farbe grau belegt.

Schlosserarbeiten

Die Brüstungsgeländer der Balkone, Loggien und Dachterrassen werden als feuerverzinkte oder alternativ als pulverbeschichtete (Farbe nach Wahl des Bauträgers) Stahlprofile ausgeführt.

Im Treppenhaus wird ein endlackiertes Stahlgeländer mit senkrechten Füllstäben und Edelstahlhandlauf, alternativ Holzhandlauf montiert.

Die Sichtschutzwände der direkt angrenzenden Balkone werden als Stahlrahmenkonstruktion aus einem beschichteten Stahlrahmen mit einer Sichtschutzfüllung (Opak-Glas, Resoplan o.ä.) hergestellt.

Malerarbeiten

Sämtliche verputzte Wände und die massiven Decken erhalten einen weißen Dispersionsfarbanstrich.

Gipskartonwände und -decken in den Wohnungen erhalten eine Vliestapete mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich.

Die Podeste und Treppenläufe im Treppenhaus werden mit einem weißen Dispersionsfarbanstrich versehen.

Bodenbelagsarbeiten

Alle Wohn- und Schlafzimmer, sowie Küchen, Flure und Abstellräume werden mit einem Designboden gemäß Bemusterungsliste ausgestattet. Es werden weiße Holzfußleisten gemäß Bemusterungsliste montiert.

Alternativ kann gegen Mehrkosten ein Parkettboden verlegt werden.

Innentürarbeiten

In den Wohnungen des GG-OG werden endbehandelte, weiße Holztüren (glatte Oberfläche), Rohbautürhöhe von 2,135 m, mit Futter und Bekleidung, mit eingelegter, dreiseitiger Lippendiftung als Röhrenspansteg eingebaut. Die Innentüren erhalten als Drückergarnituren das Fabrikat Hoppe Amsterdam aus Edelstahl, die Badezimmertüren erhalten eine Badezimmerverriegelung.

Die Türen zu den Wohnungen erhalten weiße, hochwertige, glatte Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszarge mit massivem Türblatt, Türspion, Obertürenschießer, Sicherheitsdrückergarnitur, sowie eine Bodendichtung.

Tischlerarbeiten

Küchen und Einbauschränke sind nicht im Angebot enthalten.

Aufzug

Es wird eine Aufzugsanlage eines Markenherstellers mit Edelstahlkabine eingebaut. Der Fußbodenbelag wird analog zum Treppenhaus ausgeführt.

Endreinigung

Nach Fertigstellung der vereinbarten Leistung wird vor Übergabe an die Erwerber eine Endreinigung sämtlicher vertraglich geschuldeter Oberflächen (Sanitärobjecte, Türen-, Boden-, Fliesen- und Fensterflächen) vorgenommen. Die Endreinigung ist nicht gleichzusetzen mit einer komplett staubfreien, regulären Reinigung.

Hausanschlüsse

Die Hausanschlüsse werden durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen erstellt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen umfassen die Erstellung der befestigten Terrassenflächen, der Stellplätze und der Zuwegungen. Die Gartenbereiche erhalten eine Raseneinsaat. Eine zusätzliche Bepflanzung ist vorerst nicht vorgesehen.

Sonstiges

Der Bauträger behält sich vor, aufgrund von technischen, statischen, behördlichen und architektonischen Vorgaben etc., Änderungen in der Ausführung und Ausstattung vorzunehmen. Diese werden vom Erwerber gebilligt, sofern die Materialien qualitativ mindestens gleichwertig sind. Mögliche Änderungen können z.B. die Lage von Installationsschächten, Rohrkästen, Dimensionierungen einzelner Bauteile, sowie die Standorte und Dimensionen von Sanitärobjekten (Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch) und Lüftungsgeräten sein.

Da es sich um einen Neubau handelt, werden sich nicht zu vermeidende Setzungen einstellen. Hierbei kann es zu leichten Setz- und Schwindrissen kommen. Gleiches gilt für Setzungen der verfüllten Arbeitsräume. Ebenso kann es bei Übergängen von unterschiedlichen Baumaterialien (z.B. Gipskarton auf Mauerwerk) zu Rissbildungen kommen. Alle elastischen Fugen unterliegen einer Gewährleistung von 6 Monaten und sind im Anschluss durch den Erwerber regelmäßig zu warten. Hierbei handelt es sich um sog. Wartungsfugen, bei denen das Fugenmaterial, bspw. in gefliesten Räumen durch eine Estrichsetzung abreißen könnte.

Die vorbeschriebenen Risse stellen keinen Mangel und keine Minderung der Bauqualität dar.

Dem Erwerber ist bekannt, dass es für bestimmte Werke und Teile des Bauvorhabens erforderlich ist, eine regelmäßige Wartung über die Verwaltung zu beauftragen, um Mängelansprüche über die gesamte Dauer der Verjährungsfrist geltend machen zu können. Darunter fallen u.a. Fenster- und Haustüranlagen, Heizungsanlagen, maschinelle und elektrotechnische/elektronische Anlagen. Wird kein Wartungsvertrag abgeschlossen, beträgt der Gewährleistungszeitraum für diese Teile 2 Jahre.

Alle Abweichungen und Gegenstände, die in dieser Baubeschreibung nicht enthalten sind, gelten als Sonderwünsche des Erwerbers.

Die im Prospekt, Baugesuch und in den Plänen eingetragenen Möblierungen dienen zur Veranschaulichung und sind nicht in den Leistungen enthalten. Um die Einheitlichkeit der Gemeinschaftsanlagen und der äußeren Gestaltung des Hauses zu wahren, bleibt die äußere Farbgebung, Materialauswahl usw. dem Architekten bzw. dem Bauträger überlassen.

Die in den Zeichnungen und Verkaufsplänen angegebenen Maße und Flächen sind Circa-Angaben bzw. Rohbau-maße. Abweichungen sind im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich. Änderungen gegenüber den Baueingabeplänen sind aufgrund der Bearbeitung der Arbeitspläne und Änderungen aus technischen Gründen möglich und bleiben hiermit vorbehalten. Dies gilt auch für die in den Plänen angegebenen Installationen und Gegenstände. Endgültige Maße zur weiteren Einrichtungsplanung sind entsprechend grundsätzlich nach Fertigstellung am Bau zu nehmen.

Sonderwünsche

Sonderwünsche können im Bereich der Fußbodenbeläge, Wand- und Bodenfliesen, der Maler- und Tapezierarbeiten und der Sanitärausstattung berücksichtigt werden.

Die vorgenannten Sonderwünsche können, soweit die geplante Bauausführung technisch und gestalterisch nicht beeinflusst wird und diese spätestens 6 Wochen vor Beginn der Arbeiten mit dem Bauträger und der Bauleitung abgestimmt sind, berücksichtigt werden. Sonderwünsche rechnet der Erwerber direkt mit dem Bauträger ab.

Die Kosten, die dem Bauträger im Falle eines Sonderwunsches bereits bei der Angebotserstellung oder im Falle von nachträglichen Änderungswünschen entstehen, hat der Erwerber in jedem Fall zu tragen.