

# Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung

Variante – reduziertes Ausbauhaus

Neubau von 3 Reihenhäusern  
Bielefeld, Frieda-Kett-Straße

Stand: 10.04.2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

Allgemeine Vorbemerkungen .....	1
1.1 Versicherungen .....	2
1.2 Gewährleistung und Mängelansprüche .....	2
2 Konstruktion .....	3
2.1 Entwässerung .....	3
2.1.1 Schmutzwasser .....	3
2.1.2 Regenwasser .....	3
2.2 Gründung, Bodenplatte, Decken, Dach .....	3
2.2.1 Gründung, Bodenplatte .....	4
2.2.2 Decken, Dach .....	4
2.3 Wandaufbau Außenwände .....	4
2.3.1 Wandbildner .....	4
2.3.2 Außenwandgestaltung .....	5
2.3.3 Außenfensterbänke .....	5
2.4 Wandaufbau Innenwände .....	5
2.4.1 Wandbildner der einzelnen Reihenhäuser .....	5
2.4.2 Wandbildner Trennwände der Reihenhäuser .....	5
2.5 Treppen, innen .....	6
2.5.1 Geschosstreppe .....	6
2.6 Bauelemente .....	6
2.6.1 Außenfenster- u. Terrassentüren .....	6
2.6.2 Haustür .....	6
3 Haustechnik .....	7
3.1 Heizung und Warmwasser .....	7
3.1.1 Wärmeerzeugung .....	7
3.1.2 Wärmeverteilung .....	7
3.1.3 Warmwasseraufbereitung .....	7
3.1.4 Regelung Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper .....	7
3.1.5 Zähl- und Messeinrichtungen/ Wärmemenge .....	7
3.2 Lüftung .....	8
3.2.1 Freie Fensterlüftung .....	8
3.3 Sanitär .....	8
3.3.1 Wasserverteilung .....	8
3.3.2 Keramiken/ Objekte .....	8
3.3.3 Armaturen .....	8
3.4 Elektro .....	8
3.4.1 Verteilnetze und Verteilungen .....	8
3.4.2 Schalteranordnungen und -Programm in den Reihenhäusern .....	9
3.4.3 Telekommunikation .....	9
3.4.4 Leuchten, Lampen, Außenbeleuchtung .....	9
3.4.5 Photovoltaikanlage .....	9
4 Ausbautiefe und Standard .....	10
4.1 Innenputz .....	10

4.2	Malerarbeiten, innen – Wand- und Decken .....	10
4.3	Estrich .....	10
4.4	Boden- und Wandbeläge.....	10
4.5	Innentüren .....	10
5	Aussenanlagen und Dachterrasse .....	11
6	Sonstiges .....	12
6.1	Übergabe des Gebäudes.....	12

## **ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN**

Grundlage dieser Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung ist die Genehmigungsplanung des Architekturbüros Drees vom 11.10.2024. Im Zuge der weiteren Planung, sowie durch erforderliche bautechnische Nachweise wie Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, und etwaiger Änderungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, können unter Umständen Abweichungen in der Konstruktion, der Materialien oder sonstigen beschriebenen Elementen notwendig sein. Die energetische Auslegung des Gebäudes basiert auf den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in seiner zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung. Das Gebäude wird in konventioneller, nicht unterkellelter 2,5-geschossiger Massivbauweise nach Auflagen der Baugenehmigung errichtet.

Grundsätzlich wird eine Fach- u. normgerechte Ausführung zum Zeitpunkt des geltenden Rechtes bei Bauantragsstellung zugesichert. Dabei gelten ebenfalls die Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202.

Das Objekt kann in verschiedenen Ausbaustufen errichtet werden. Vereinbarungsgemäß wird dieses Objekt als „reduziertes Ausbauhaus“ errichtet. In dieser Variante sind folgende Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen oder an eine Fachfirma zu vergeben:

- Innenputzarbeiten
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Estricharbeiten samt Verlegung der Fußbodenheizung
- Die gesamte Roh- und Endinstallation Elektro und Sanitär, sowie Lieferung und Einbau der Photovoltaikanlage
- Lieferung und Einbau der Geschosstreppen
- Etwaige Trockenbauarbeiten
- Einbau der Innentüren samt Zargen
- Lieferung und Einbau der extensiven Dachbegrünung
- Lieferung und Einbau des Bodenbelages der Dachterrasse inkl. Anschluss an die Entwässerung, sowie Lieferung und Einbau der Terrassentrennwände
- Die Erstellung der Außenanlagen, die Errichtung des Carports/ Stellplätze

Die Einzelheiten und der Leistungsumfang der Wesertal Bauträger GmbH sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung näher beschrieben. Die Auflistung der Eigenleistungen gewährleistet keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da der Umfang der tatsächlichen Eigenleistungen durch den Erwerber der Immobilie unterschiedlich ausfallen kann.

Die Bauleitung handelt im Auftrag der Firma Wesertal Bauträger GmbH und ist für die Koordination und Überwachung der zu erbringenden Bauleistungen verantwortlich. Sie übernimmt dabei Projektsteuerungsaufgaben und ist für die qualitative und terminliche Einhaltung der Bauleistung verantwortlich und der Ansprechpartner während der gesamten Bauphase.

Eigenleistungen die durch den Auftraggeber/ Erwerber erbracht werden, oder Gewerke, die durch diesen beauftragt werden, obliegen nicht dem Verantwortungsbereich der Wesertal Bauträger GmbH.

Eine Änderung der Ausführung einzelner Punkte aufgrund rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Faktoren wird sich ausdrücklich vorbehalten. Änderungswünsche des Kunden bedürfen der Schriftform.

## **1.1 Versicherungen**

Vom Kunden sind eigenständig folgende Versicherungen abzuschließen und vor Baubeginn dem Bauträger vorzulegen:

- Rohbau-Feuerversicherung
- Wohngebäudeversicherung
- Bauherrenhaftpflichtversicherung
- Bauleistungsversicherung

Der Nachweis erfolgt in Form von Kopien der Versicherungspolicen und der Beitragszahlungen.

## **1.2 Gewährleistung und Mängelansprüche**

Für die Gewährleistung und Mängelansprüche der Bauleistungen gilt die VOB/B. Abweichend der 4-jährigen Gewährleistung der VOB, gilt hier ein verlängerter Gewährleistungszeitraum von 5 Jahren nach BGB.

## **2 KONSTRUKTION**

Alle verwendeten Produkte sind genormt, bzw. verfügen über eine entsprechende bauaufsichtliche Zulassung.

### **2.1 Entwässerung**

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden getrennt und mit entsprechendem Gefälle unterhalb der Bodenplatte bzw. über das Grundstück verlegt und zum westlichen Grundstücksbereich hin zu den Übergabeschächten mit ausreichendem Gefälle geführt. Die Grundleitungen nebst Formstücken wie Abzweigen und Bögen bestehen aus schlagzähem und druckstabilem Kunststoffmaterial mit einer steinfreien Sandummantelung. Die Übergabeschächte zum öffentlichen Kanal sind als Betonfertigteile mit Spülvorrichtung im Zulauf verbaut. Alle verbauten Grundleitungen und Schächte werden einer protokollierten Druckprobe unterzogen. Das anfallende Regenwasser, sowie das anfallende Schmutzwasser werden getrennt über Kontrollschächte in die vorhandene öffentliche Kanalisation eingeleitet.

#### **2.1.1 Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserfallrohre, innerhalb des Gebäudes, werden in schallgedämmter Ausführung aus Kunststoffmaterial fachgerecht an den vorgesehenen Stellen montiert und münden in die Schmutzwassergrundleitungen.

#### **2.1.2 Regenwasser**

Die an der Fassade des Gebäudes befestigten Regenwasserfallrohre aus unbewittertem Zinkmaterial oder gleichwertig, nehmen das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf und werden, ebenso wie etwaige Rinnen, an die Regenwassergrundleitungen angeschlossen. Zur Notentwässerung im Bereich der Dachterrassen werden Wandabläufe in der Außenwand vorgesehen.

### **2.2 Gründung, Bodenplatte, Decken, Dach**

Die Erdarbeiten und das Gründungsplanum erfolgen nach den örtlichen Gegebenheiten unter Einhaltung der geforderten Bodenpressungen der Tragwerksplanung und Überprüfung durch dynamische Lastplattendruckversuche.

### **2.2.1 Gründung, Bodenplatte**

Das Gebäude wird über eine tragende Bodenplatte, oder auf Streifenfundamenten aus Ort-beton oder Betonfertigteilen auf einer entsprechenden Sauberkeitsschicht, frostfrei gegrün-det. Die ausgekofferte Erde wird auf dem östlichen Grundstücksteil als Erdmiete gelagert. Diese Erde kann im Zuge der Erstellung der Außenanlagen wiederverwendet werden.

Detailliertere Festlegungen ergeben sich aus der statischen Berechnung und infolge des Wär-meschutznachweises. Der Schutz des nichtunterkellerten Gebäudes vor Bodenfeuchte er-folgt gemäß den Anforderungen der DIN 18533, durch eine vollflächige und wohnraumseitige Abdichtung der Bodenplatte mit einer Bitumenbahn oder gleichwertig.

### **2.2.2 Decken, Dach**

Die Ausführung der Geschossdecken inkl. der obersten Geschossdecke des Staffelgeschos-ses (SG) erfolgt vorzugsweise in Stahlbetonhalbfertigteilen nach statischen Erfordernissen mit entsprechendem Aufbeton. Die wohnraumseitigen Deckenuntersichten sind als glatte Betonoberflächen nach den Herstellerrichtlinien des Betonfertigteilerwerkes ausgeführt.

Die Geschossdecke über dem Staffelgeschoss erhält eine Wärmedämmung nach den Anfor-derungen des Gebäudeenergiegesetzes.

Das Dach muss gemäß Auflage aus dem B-Plan eine extensive Dachbegrünung erhalten, mit einem Substrat als kombinierte Drän- und Vegetationsschicht, Einsaat aus gemischten Se-dumgewächsen einschließlich Trennlage auf der Dachabdichtung. Diese Leistung ist durch den Erwerber der Immobilie als Eigenleistung auszuführen. Die Entwässerung erfolgt über eine ausreichende Anzahl an Entwässerungspunkten mit Anbindung an die unter **2.1.2** näher beschriebenen Regenfallrohre.

## **2.3 Wandaufbau Außenwände**

### **2.3.1 Wandbildner**

Die tragenden Außenwände und die Wohnungstrennwände werden nach statischem Erfor-dernis und auf Basis der genehmigten Planung in Kalksandstein oder gleichwertig ausge-führt. Stahl bzw. Stahlbetonstützen dienen dabei der statischen Stabilisierung.

### **2.3.2 Außenwandgestaltung**

Zur Erfüllung des Wärmeschutzes werden die Außenwände mit einem hochwertigen Wärmedämmverbundsystem versehen. Entsprechende Anforderungen des Brandschutzes finden während der Ausführung Berücksichtigung. Die Dämmstärke ergibt sich aus der Wärmeschutzberechnung nach GEG.

Die abschließende Oberflächengestaltung erfolgt mit einem strukturierten Oberputz der Körnung ca. 0,5-3,00mm. Ein auf das Wärmedämmverbundsystem abgestimmter witterungsbeständiger, einfarbiger Anstrich (weiß) bildet den Schutz der Fassade. Farbliche Akzentuierungen einzelner Flächen, wie Attika, Fensterbereiche oder Sockel sind möglich.

### **2.3.3 Außenfensterbänke**

Die Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium in einem grauen/ anthraziten Farbton ausgeführt. Alternativ ist die Ausführung in Naturstein gegen Aufpreis möglich. Die bodentiefen Fenster und Türen des Erdgeschosses/ Staffelgeschoss (SG) mit Zutrittsmöglichkeiten auf Terrassen erhalten außenseitig keine Fensterbänke.

## **2.4 Wandaufbau Innenwände**

### **2.4.1 Wandbildner der einzelnen Reihenhäuser**

Die raumtrennenden Innenwände innerhalb der einzelnen Reihenhäuser werden nach den statischen Erfordernissen in Kalksandstein oder gleichwertig in entsprechender Stärke ausgeführt.

Im Bereich des Dachgeschosses ist es optional möglich den Ausbau in Gipskartonständerwerk auszuführen, um eine höhere Flexibilität zum Gestalten des Grundrisses zu ermöglichen.

### **2.4.2 Wandbildner Trennwände der Reihenhäuser**

Die Trennwände zwischen den einzelnen Reihenhäusern untereinander werden nach den statischen und schalltechnischen Erfordernissen als zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandstein oder gleichwertig mit dazwischenliegender Dämmplatte in entsprechender Stärke und Eigenschaften ausgeführt.



## **2.5 Treppen, innen**

### **2.5.1 Geschosstreppe**

Die Geschosstreppen sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu bestellen und einzubauen. Wesertal liefert dazu leihweise eine provisorische Bautreppe. Gegen Aufpreis kann eine geländertragende Massivholztreppe durch Wesertal geliefert und eingebaut werden.

## **2.6 Bauelemente**

### **2.6.1 Außenfenster- u. Terrassentüren**

Die Ausführung der Außenfenster- u. Terrassentüren erfolgt als Kunststoffelement in Form eines Mehrkammersystem. Nach Zweckmäßigkeit und Zulässigkeit erhalten die Elemente eine Dreh-/ Kippfunktion. Zu öffnende Fenster werden in einer maximalen Baubreite von 1,40m ausgeführt. Die Fenster werden als Pfostenfenster, alternativ als Stulpfenster gemäß den baugenehmigten Ansichten ausgeführt.

Farbton Fenster:	Innen weiß und außen anthrazit/ grau
Oberfläche Fensterprofil:	Standard glatt, alternativ strukturiert
Verglasung:	3fach-Isolierverglasung
Griffolive:	Silberfarben

Die zur Terrasse ausgerichteten Fenster im Erdgeschoss des Raumes Wohnen/ Essen erhalten eine Raffstoreanlage mit grauen Lamellen.

Für alle weiteren Fenster wird ein Aufsatzrollladenkasten mit einem Panzer aus Hart PVC und elektrisch betriebenen Rollläden verbaut. Die Rollläden werden in grau/ hellgrau ausgeführt.

### **2.6.2 Haustür**

Das Haustürsystem besteht aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen (alternativ Kunststoffprofile, stahlverstärkt) und einer Glasfüllung mit Sicherheitsglas.

Profil:	glatt, Standard RAL weiß innen, außen anthrazit/ grau foliert
Verglasung:	Verbundsicherheitsglas, 3-fach Verglasung
Griffstange:	Edelstahlrundrohr, Länge ca. 90cm

### **3 HAUSTECHNIK**

Die Haustechnik der Objekte ist auf das „kalte Nahwärmenetz“ welches durch die Stadtwerke Bielefeld hergestellt und betrieben wird abgestimmt. Die erforderlichen Komponenten werden im Rahmen eines durch den Erwerber abzuschließenden Contracting-Modells durch die Stadtwerke Bielefeld geliefert und installiert.

Die Wärmepumpe wird im Hauswirtschaftsraum/ Hausanschlussraum untergebracht.

#### **3.1 Heizung und Warmwasser**

##### **3.1.1 Wärmeerzeugung**

Die Wärmeerzeugung erfolgt durch das „Contracting-System“ der Stadtwerke Bielefeld und ist dadurch sichergestellt.

##### **3.1.2 Wärmeverteilung**

Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizkreisverteiler, die die Wärme über ein im Estrich verlegtes Rohrsystem aus Kunststoff in die jeweiligen Räume des Reihenhauses. Der Einbau des Fußbodenheizkreisverteilers, sowie der Verlegung des Rohrsystems im Estrich erfolgt in Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

##### **3.1.3 Warmwasseraufbereitung**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mit den unter **3** und **3.1.1** beschriebenen Anlagenkomponenten. Bedarfsgerecht kann so das benötigte Warmwasser abgerufen werden.

##### **3.1.4 Regelung Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper**

Die Lieferung und der Einbau der Einzelraumthermostaten zur Regelung der Raumtemperatur, sowie der Handtuchheizkörper samt gesamter Elektroverkabelung erfolgt durch den Erwerber in Eigenleistung.

##### **3.1.5 Zähl- und Messeinrichtungen/ Wärmemenge**

Der Verbrauch des Kaltwassers, sowie der Stromverbrauch wird in jedem Haus separat erfasst. Die Erfassung des Stromverbrauchs erfolgt über Stromzähler, die Erfassung des Wasserverbrauches erfolgt über Wasserzähler. Für die Messung der Wärmeabnahme aus dem

durch das Contracting-System bereitgestellten Komponenten wird ein Wärmemengenzähler eingebaut. Die Lieferung und Montage der Zähler, der durch die entsprechenden Versorger geliefert wird, wird durch den Bauträger koordiniert.

### **3.2 Lüftung**

#### **3.2.1 Freie Fensterlüftung**

Die Sicherstellung des regelmäßigen Feuchteaustausches und des Luftwechsels der einzelnen Räume erfolgt nutzerseitig über eine freie Fensterlüftung.

### **3.3 Sanitär**

#### **3.3.1 Wasserverteilung**

Die gesamte Wasserverteilung – Kaltwasser und Warmwasser –, sowie die notwendigen Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu liefern und einzubauen.

#### **3.3.2 Keramiken/ Objekte**

Die Beschaffung und die Installation der sanitären Objekte erfolgt als Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

#### **3.3.3 Armaturen**

Die Beschaffung und die Installation der Armaturen der sanitären Objekte erfolgt als Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

### **3.4 Elektro**

#### **3.4.1 Verteilnetze und Verteilungen**

Die gesamte Elektroinstallation inkl. aller erforderlicher Komponenten wie Hauptverteilung etc. ist durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu erbringen.

### **3.4.2 Schalteranordnungen und -Programm in den Reihenhäusern**

Alle Schalter, Antennen, Steckdosen etc. sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu liefern und einzubauen.

### **3.4.3 Telekommunikation**

Im Zuge der Erstellung der Hausanschlüsse, wird durch den Bauträger ein Glasfaserkabel des Anbieters BiTel verlegt.

### **3.4.4 Leuchten, Lampen, Außenbeleuchtung**

Die Rohinstallationen inkl. Lieferung und Einbau der Leuchten sind durch den Erwerber in Eigenleistung zu erbringen.

### **3.4.5 Photovoltaikanlage**

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes ist pro Haus eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren. Hierfür wird ein Leerrohr d=ca. 40mm in der Dachgeschossdecke eingebaut. Die Photovoltaikanlage ist nicht Bestandteil des Angebotes und wird durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung geliefert und eingebaut.

## **4        AUSBAUTIEFE UND STANDARD**

### **4.1       Innenputz**

Die Innenputzarbeiten samt erforderlicher Nebenarbeiten sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu erbringen.

### **4.2       Malerarbeiten, innen – Wand- und Decken**

Die kompletten inneren Malerarbeiten sind durch die Erwerber der Immobilie in Eigenleistung auszuführen.

### **4.3       Estrich**

Die Estrichverlegung samt erforderlicher Nebenarbeiten sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu erbringen.

### **4.4       Boden- und Wandbeläge**

Das Liefern und Einbauen sämtlicher Boden- und Wandbeläge erfolgen in Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

### **4.5       Innentüren**

Der Bauträger erstellt auf Basis der genehmigten Planung die Rohbauöffnungen für die Innentüren. Die Lieferung und Einbau der Türzargen samt Türblättern werden durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung ausgeführt.

## **5 AUSSENANLAGEN UND DACHTERRASSE**

Das Herstellen der Außenanlagen inklusive der Carports/ des Stellplatzes ist Eigenleistung des Erwerbers durchzuführen.

Im Bereich der Dachterrasse wird durch den Bauträger die erforderliche Dachabdichtung hergestellt. Lieferung ein Einbau eines Terrassenbelages und etwaiger Unterkonstruktion, sowie der Einbau einer Entwässerungsrinne erfolgt in Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

Lieferung und Einbau einer optischen Trennung der Dachterrasse erfolgt ebenfalls in Eigenleistung durch den Erwerber.

## **6 SONSTIGES**

### **6.1 Übergabe des Gebäudes**

Vor dem Einzug bzw. vor Übergabe des Gebäudes erfolgt eine förmliche Abnahme gemäß VOB § 12. Sollte ein Einzug oder eine Nutzung ohne Abnahme oder Zustimmung des Bauträgers stattfinden, so gelten die Leistungen als abgenommen und die Gewährleistungspflicht beginnt ab dem Tag der Nutzung.