

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Grundstück:

Das Grundstück befindet sich in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12, Flur 1, Flurstück 35/4 und 35/24, Größe zusammen ca. 1.055 qm. Planung von 9 PKW-Einstellplätzen, davon 2 barrierefreie Parkplätze. Alle Wohnungen sind barrierefrei. Nebenanlage als eine Fahrradgarage.

Architekten- Ingenieurleistungen:

Planung der Wohnungen erfolgt in barrierefreier Ausführung mit entsprechenden Maßnahmen im Eingangsbereich. Es erfolgt eine Detailplanung, Bauantragserstellung, statische Berechnungen, Erstellung eines Energieausweises, Bauüberwachung durch qualifizierte Bauleiter bis zur vollständigen Fertigstellung und Übergabe. Der Baubeginn ist für das Frühjahr 2024 unter der Voraussetzung vorgesehen, dass bis dahin die Baugenehmigung vorliegt. Die bezugsfertige Erstellung ist im Frühjahr 2025 geplant.

Versicherung:

Abschluss einer Bauleistungs- (Bauwesen-) Versicherung und Bauherrenhaftpflicht-Versicherung gültig bis zur Fertigstellung und Übergabe des Objektes.

Hausanschlüsse:

Öffentliche Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telefonanschluss, Anschluss der Regen- und Schmutzwasserleitungen an das öffentliche Kanalnetz.

Zentrale Satelliten-Anlage (SAT-Schüssel) mit Verteilung auf alle 6 Wohneinheiten (kein Kabelfernsehen).

Rohbau:

Fundamente, Sohlplatte werden nach statischen Vorgaben aus Stahlbeton, Außenwände aus 17,5 cm Porenbetonstein, Hohlwanddämmung nach Vorgabe des Energieausweises, Fingerspalt und 11,5 cm Verblendmauerwerk nach Vorgabe des Verkäufers erstellt. Innenwände aus Kalksandstein nach Statik, Treppen als Betonkern, Erd- und Obergeschossdecke in Stahlbeton. Im Bereich der Wohnungen und im Treppenhaus des Dachgeschosses werden Zwischendecken eingebaut. Es wird hier eine Dämmung mit unterseitiger, waagerechter Gipskartonverkleidung eingebracht. Es

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

ist die Ausführung für einen einfachen Schallschutz berücksichtigt. Dieses gilt auch für die vorhandenen Dachschrägen.

Eingang:

Die Größe und Art der Haustüranlage ist aus der Gebäudezeichnung ersichtlich. Diese wird aus Aluminium in den Farben der Fenster gefertigt. Zur Haustür gehört ein Obentürschließer OTS, E-Öffner und 6 Briefkästen im Seitenteil der Tür. Ferner kommt ein Stoßgriff in Form einer Edelstahlstange zum Einsatz. Außerdem erhält der Eingang ein passendes Vordach in der Größe von ca. 1,50 x 2,50 m aus Glas auf einer Edelstahlkonstruktion.

Dacheindeckung:

Der Dachstuhl wird aus Nadelholz der Güteklasse II (Bauschnittholz mit gewöhnlicher Tragfähigkeit), Schnittholzklasse A/B (A = vollkantig, wobei in jedem Querschnitt mindestens 2/3 jeder Querschnittseite von Baumkante frei sein muss; B = fehlkantig, wobei in jedem Querschnitt mindestens 1/3 jeder Querschnittseite von Baumkante frei sein muss).

Die Dachfläche wird als Pfannendach mit engobierten Tondachziegel nach Vorgabe des Verkäufers passend zur Außenansicht des Gebäudes verlegt, verklammert und mit entsprechenden Formteilen ausgebildet. Umlaufende Dachüberstände sind nicht vorgesehen. Die Dachrinnen und Fallrohre sind entweder halbrund oder kastenförmig aus Zink gefertigt. Die Kronenabdeckungen der Giebel erfolgen ebenfalls in Zink. Die zwei Dachgauben rechts und links der Nebengiebel auf der Vorder- und Rückseite des Gebäudes werden ebenfalls passend in Zink und in Stehfalztechnik verkleidet. Die Unterseite der Balkone wird gespachtelt und weiß gestrichen.

Außenfassade:

Die Hauptfläche der Fassade ist eine Klinkerfassade. Die Fassadenflächen werden als zweischaliges Mauerwerk mit Dämmung nach Vorgabe durch den Verkäufer erstellt. Um die Fassade aufzulockern, kommen Klinkersteine und in Teilflächen weiße Putzflächen zur Ausführung. Die Wahl und Verarbeitung der Steine erfolgen nach Vorgabe des Verkäufers.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Fenster / Rollläden:

Die Fenster werden mit einem weißen 6-Kammer-Kunststoffprofil mit 3 umlaufenden Dichtungen (Mitteldichtung) mit Einhand-Drehkipp-Beschlag und abschließbaren Fenstergriffen eingebaut. Die bodentiefen Fenster zum Balkon und Terrasse werden als Stulp-Element ausgebildet. Es erfolgt eine Dreischeibenverglasung. Aco-Drain-Rinne vor den bodengehenden Fenstern auf Balkonen und Terrassen zur Entwässerung sichern einen barrierefreien Austritt. Die Fenster sind von innen weiß und außen weiß nach Vorgabe des Verkäufers. Sämtliche Fenster in den Wohnungen erhalten, soweit technisch möglich ist, elektrische Rollläden mit Schalter „Auf/Ab“. Beim 2. Fluchtweg erhalten die Rollläden eine mechanische Öffnungsmöglichkeit. Die Innenfensterbänke werden aus Marmor (Trani oder Bianca Carrara) ca. 2 cm stark bis zu einer Breite von ca. 25 cm eingesetzt. Das Treppenhaus erhält eine Rauch-Warn-Anlage (RWA).

Ausführung der Wärmedämmung, Lüftungsanlage und Heiztechnik:

Der Energieausweis wurde noch nicht final erstellt. Darum sind die nachfolgenden Angaben vorläufig und können sich entsprechend den Vorgaben des noch zu erstellenden Energieausweises noch ändern. Ca. 18,00 cm Hohlwanddämmung - WLG 035, oberhalb der Sohle ca. 13 cm im Estrich, ca. 24,00 cm Dämmung - WLG 032 – in der Kehlbalkenlage, Dreifachverglasung für Fenster und Außentüren; Durchführung einer Luftdichtigkeitsprüfung (Blower-Door-Test). Jede Wohnung erhält ein dezentrales, kontrolliertes Wohnraumlüftungssystem mit Wärmerückgewinnung. Die Positionierung der Lüftungsgeräte ist noch nicht festgelegt. Diese Festlegung erfolgt durch den Verkäufer.

Ausstattung der Gemeinschaftsräume:

Die Treppenanlagen und die Flure in Erd-, Ober- und Dachgeschoss erhalten Bodenfliesen (rutschhemmend, Treppenstufen mit Vorderkantenmarkierung) bis zum Format 30 x 60 cm zum Materialpreis von ca. 45,00 €/qm. Die Innenwände der Flure erhalten eine ca. 1,20 m hohe Capaflock-Beschichtung, jeweils nach Vorgabe des Verkäufers. Die verbleibenden Wandflächen, Decken und Treppenunterseiten werden gespachtelt, mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Es werden in den Treppenhausfluren insgesamt 4 Wand- oder Deckenleuchten zum Materialpreis von ca. 50,00 €/St. mit einer zusätzlichen Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder angebracht. Die Auswahl trifft der Verkäufer. Die beidseitigen Handläufe im Treppenhaus werden in Edelstahl ausgeführt. Im Treppenhaus auf jeder Etage ist jeweils 1 Steckdose geplant, die über den allgemeinen

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Stromzähler laufen, ebenso wie die Außenbeleuchtung, die Beleuchtung der Flure und der Gemeinschaftsräume.

Der Technikraum im Erdgeschoss erhält einen Kaltwasseranschluss über den Gemeinschaftszähler wie auch eine allgemeine, frostfreie Außenzapfstelle für den Außenbereich. Zusätzlich wird ein Ausgussbecken mit Durchlauferhitzer installiert.

Heizungsanlage:

Eingebaut wird eine Luft-Wasser-Wärmepumpen-Anlage für Heizung und zur Warmwasseraufbereitung. Der Verbrauch wird über Wärmemengenzähler für jede Wohneinheit ermittelt.

Aufzugsanlage:

Es wird ein Personenaufzug mit 3 Haltestellen der Fa. A.S. Aufzug + Service, Bissendorf oder gleichwertig mit einem hydraulischen Antrieb, Kabinengröße ca. 110 cm x 140 cm (B x T), Wand- und innenseitiger Türbekleidung in Edelstahl geschliffen, Oberfläche V2A gebürstet, vom Erd- bis zum Dachgeschoss eingebaut.

Balkone / Terrassen:

Der Balkonaufbau besteht aus einer Abklebung, Aufkantung, Aco-Drain-Rinne und WPC-Dielen als Belag. Die Terrassen erhalten eine Pflasterung mit Betonrechtecksteine im Format von ca. 10 x 20 x 8 cm oder Betonplatten der Größe von ca. 40 cm x 40 cm oder ca. 50 cm x 50 cm. Auswahl wird vom Verkäufer getroffen. Außerdem erhalten alle Terrassen bzw. Balkone je 1 frostfreie Außenzapfstelle, die über den Wohnungszähler abgerechnet werden.

Zwischen den Terrassen und Balkonen werden gemauerte Trennwände lt. Gebäudezeichnung errichtet. Im EG werden weitere Sichtschutzmaßnahmen nach Vorgabe des Verkäufers getroffen.

Falls Sie eine Markise wünschen sollten, ist diese nicht in unseren Leistungen inbegriffen. Mögliche Befestigungskonsolen können bei rechtzeitiger Beauftragung gegen Mehrkosten installiert werden.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Außengeländer:

Die Balkon-Geländer werden in Edelstahl und mit Milchglasscheiben in VSG als Sichtschutz ausgeführt und erfüllen die Absturzsicherung nach dem aktuellen Baurecht.

Außenanlage:

Es ist beabsichtigt, im Bereich der Außenanlage eine einheitliche Gestaltung für die gesamte Wohnanlage zu realisieren. Als Grundstücksabgrenzung wird da, wo es möglich und sinnvoll ist, ein *Prunus Lusitanica* (Lorbeer) oder vergleichbar ca. 80 bis 100 cm angepflanzt. Die im Lageplan dargestellten Grünflächen werden mit Bodendecker oder Rasen versehen. Eine genauere Abstimmung erfolgt später in Absprache zwischen Garten- und Landschaftsbauer und dem Verkäufer.

Um das Haus herum wird direkt an die Hauswand ein umlaufendes Kies-Beet ca. 30-40 cm breit angelegt. Die Zuwegungen und die Parkplatzflächen werden mit Betonrechtecksteinen in grau und anthrazit der Größe von ca. 10 cm x 20 cm erstellt. Eine entsprechende Hofentwässerung wird vorgenommen. Die Haustür ist barrierefrei an die Gehwegfläche angeschlossen. Die Terrassen werden mit gleichen Pflastersteinen in der Größe und Form entsprechend der Grundrisszeichnung angelegt. Vom Technik-/Hausanschlussraum im Erdgeschoss aus ist eine Nachrüstmöglichkeit durch Verlegen von Leerrohren (ca. 150 mm DM) für elektrische Anschlüsse zur späteren Installation von Ladestationen möglicher E-Autos der Bewohner im Bereich der PKW-Stellplätze vorgesehen. Ebenfalls ist eine Fahrradgarage einschl. Mülltonnenbereich nach Vorgabe des Verkäufers nach dem Gebäudeplan als Flachdach vorgesehen. Art und Ausführung wird vom Verkäufer noch bestimmt. Der Bodenbereich wird gepflastert. Es werden 6 Außenleuchten im Wert von je 150,00 € nach Vorgabe des Verkäufers mit einem Bewegungsmelder am Haus angebracht.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Ausstattung der Wohnungen:

Bodenbeläge:

In den Wohnungen werden auf schwimmenden Estrich Bodenfliesen in der Größe bis zum Format 30 x 60 cm zu einem Materialpreis von 45,00 €/qm in den Bereichen Flur, Bad und Abstellraum verlegt. Umlaufend verlegt eine Fliesensockelleiste. Die Wohn-, Koch-, Schlaf- und Arbeits-/Gästezimmer erhalten Vinyl-Designboden zum Materialpreis von 45,00 €/qm. Umlaufend erfolgt eine Kern-Sockelleiste.

Wandbekleidung:

Sämtliche Innenwände erhalten einen Kalkzementputz in Ausführung Q2. Im Bad wird eine deckenhohe Wandverfliesung vorgenommen. Der Materialpreis der Wandfliesen beträgt ebenfalls 45,00 €/qm. Hinter den Waschtischen und der WC-Anlage wird eine Ablage nach Zeichnung gemauert. Die nichtverfliesenden Wandbereiche erhalten Raufasertapeten mit weißem oder leicht getöntem Farbanstrich.

Abkastungen:

In manchen Räumen werden Abkastungen installiert sein, die die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (sanitäre Installation, Heizung, Elektrik) des Hauses aufnehmen müssen.

Decken:

Es werden Filigrandecken in Stahlbeton verarbeitet und in den Übergangsbereichen gespachtelt, gleiches gilt auch für die Gipskartonflächen im Dachgeschoss. Die Deckenflächen werden mit Raufaser tapeziert und anschließend weiß oder mit leicht getönter Binderfarbe gestrichen. Gegen Mehrkosten können die Decken auch mit Malervlies tapeziert und gestrichen werden.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Innentüren:

Die Innentüren bestehen aus einem endbehandelten, naturholz furnierten Türblatt einschl. einer passenden Zarge mit abgerundeter Kante als Röhrenspanplatte mit umlaufender Dichtung zum Materialpreis 400,00 €/Stück inkl. einer Drückergarnitur und inkl. der Montage mit den Abmessungen von 1,01 x 2,135 m. Die WC-Türen werden in Standardmaße lt. Gebäudezeichnung eingebaut. Die Wohnzimmertür wird zusätzlich mit einem Glasausschnitt versehen. Die Wohnungseingangstür inkl. Drückergarnitur wird mit einem weißen Kunststoffurnier in schwerer Ausführung, rauchdicht und mit Obentürschließer (OTS) ausgestattet nach Vorgabe des Verkäufers.

Elektroinstallation:

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage. Vorgesehen ist folgende Ausstattung je Wohnung:

Wohnen/Essen: 10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Serienschaltung, 2 Lichtanschluss in Ausschaltung, ca. 20 m SAT-Anschluss für TV, Telefon o.ä. (eine komplette Netzwerkverkabelung oder Smarthome bzw. Kabelfernsehen etc. ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs).

Küchenbereich: 10 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Elektro-Herdanschluss-, 1 Anschluss für die Dunstabzugshaube

Flur innerhalb der Wohnung: 2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Kreuzschaltung (3 Schalter)

Abstellraum: 2 Steckdosen, 1 Lichtanschluss in Ausschaltung, 1 Waschmaschinen-, 1 Wäschetrockner

Schlaf- oder Arbeitszimmer/Gast: 6 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Wechselschaltung, SAT-Anschlüsse für TV und Telefon

Bad: 4 Steckdosen, 2 Lichtanschlüsse in Ausschaltung

Gäste-WC: 1 Steckdose und 1 Lichtanschluss in Ausschaltung

Balkon/Terrasse: mit Außenlichtanschluss und Wand-/Deckenleuchte zum Preis von ca. 50,00 € vom Verkäufer vorgegeben, 1 schaltbare Steckdose, 1 FI-Schutzschalter 30mA.

Elektroinstallation für die gemeinschaftlichen Räume:

Fahrradgarage: 1 Lichtanschluss und insgesamt 6 abschaltbare Steckdosen, eine Steckdose für jede Wohnung zugeordnet

Außenbereich: Es werden 6 Außenleuchten im Wert von je 150,00 € nach Vorgabe des Verkäufers mit einem Bewegungsmelder am Haus angebracht.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Leerrohre: Vom Technikraum aus ist eine Nachrüstmöglichkeit durch Verlegen von Leerrohren (ca. 150 mm DM) für elektrische Anschlüsse zur späteren Installation von Ladestationen möglicher E-Autos der Bewohner im Bereich der PKW-Stellplätze vorgesehen.

Sonstiges: Klingelanlage mit Türöffner, Gegensprechanlage. Jede Wohnung erhält entsprechend der NBauO batteriebetriebene, barrierefreie Rauchmelder mit optischem und akustischem Signal. Die Zähleranlage ist abgestimmt auf die vorhandene Anzahl der Steckdosen und Anschlüsse und mit automatischen Sicherungen ausgerüstet.

Zuleitungen für die Umwälzpumpe mit zentralem Raumthermostat, Außensteuerung und Erdung. Alle Schalter und Steckdosen werden als weiße Flächenschalter mit Randblende der Firma BERKER - Serie „S 1“, Busch-Jaeger - Balance SI oder GIRA „reinweiß“ – nach Vorgabe des Verkäufers eingebaut.

Sanitäre Installation:

Es wird eine betriebsfertige Sanitärinstallation geliefert. Die Art und Anzahl der Objekte geht aus der Gebäudezeichnung hervor. Sie besteht aus 1 Waschtischanlage im Bad, ca. 65 cm breit, jeweils mit 1 Kristallspiegel ca. 60 cm x 80 cm, 1 Tiefspül-WC-Anlage, wandhängend und mit 1 Unterputzspülkasten jeweils der Fa. KERAMAG (Geberit Gruppe), Serie RENOVA Nr. 1 oder RENOVA PLAN (eckige Ausführung) kombiniert mit Halbsäulen. Weiter gehören zur Ausstattung 1 Handtuchhalter, 1 Toilettenbürstengarnitur und 1 Papierhalter jeweils aus dem Programm der Fa. EMCO, Serie Loft. Im Bad ist zusätzlich eine bodenebene, geflieste Dusche im Format bis 120 x 120 cm mit TECEdrainline-Duschrinne oder gleichwertig und einem Edelstahlrost vorgesehen. Hinzu kommt die Duschabtrennung aus Echtglas „Ibiza 2000“ von KERMI und das „Grotherm 2000“ Duschthermostat in Unterputzausführung sowie die Brausegarnitur Tempesta C – Cosmopolitan. Zur Waschtischanlage gehört die Essence-Waschtischbatterie von GROHE oder gleichwertige Produkte.

Das Gäste-WC besteht aus 1 Waschtischanlage ca. 55 cm breit kombiniert mit einer Halbsäule, jeweils mit 1 Kristallspiegel ca. 50 cm x 80 cm, 1 Tiefspül-WC-Anlage, wandhängend und mit 1 Unterputzspülkasten jeweils der Fa. KERAMAG (Geberit Gruppe), Serie RENOVA Nr. 1 oder RENOVA PLAN (eckige Ausführung). Weiter gehören zur Ausstattung 1 Handtuchhalter, 1 Toilettenbürstengarnitur und 1 Papierhalter jeweils aus dem Programm der Fa. EMCO, Serie Loft oder gleichwertig.

Gegen Zuzahlung ist eine barrierefreie Ausstattung möglich. Die Bäder sind deckenhoch verflies. Die Be- und Entlüftung der Bäder und der Gäste-WCs erfolgt durch die dezentrale Wohnraumlüftungsanlage. Die Küche muss mit einer Umluft-Dunstesse und Aktiv-Kohle-Filter in Eigenleistung ausgestattet werden (vom Eigentümer/Mieter vorzunehmen).

Ebenfalls gehören auch Anschlussleitungen für Spüle und Geschirrspülmaschine dazu.

Projektbezogene Baubeschreibung für den Neubau von 6 barrierefreien Eigentumswohnungen in 49176 Hilter-Borgloh, Hauptstraße 12

Heizung in den Wohnungen:

Alle Wohnräume und Bäder erhalten eine Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung auf Putz. Der Standort der Wärmemengenzähler, Wasseruhren und die Regelung der Fußbodenheizung wird in einem Verteilerschrank innerhalb der Wohnung (auf Putz/AP) installiert. Der Standort des Verteilerschranks erfolgt im Abstellraum der jeweiligen Wohnung.

Im Bad wird zusätzlich ein elektrischer Badhandtuchheizkörper im Standard-Format ca. 180 x 60 cm eingebaut.

Übergabe der Wohnung:

Vor Übergabe der Wohnung wird eine Grundreinigung vorgenommen. Die Wohnungsabnahme und Übergabe erfolgen vor deren Bezug. Das Gemeinschaftseigentum wird mit jedem einzelnen Erwerber abgenommen. Voraussetzung ist die vollständige Fertigstellung der Gemeinschaftsanlage und die vorherige Abnahme durch das Bauamt beim Landkreis Osnabrück, Fachdienst: Bauordnung, sofern erforderlich.

Wichtige Hinweise: *Änderungen zur Grundriss- und Ausführungsplanung sowie der genauen Ausstattung behalten wir uns noch zum gegenwärtigen Zeitpunkt vor. Silikon- bzw. Acryl-Versiegelungen sind reine Arbeitsfugen und fallen nicht in den Bereich der Gewährleistung.*

Löningen, im Oktober 2023