

Ihr Partner für Immobilien aller Art

# WICON

Consulting + Immobilien GmbH

## Wohnanlage mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage

36251 Bad Hersfeld

Am Perfort 9 – ehem. Stadthotel



# Bau – und Leistungsbeschreibung

## Allgemeines

Die nachfolgende Bau- und Leistungsbeschreibung legt die Bau- und Ausstattungsstandards der Wohnanlage fest. Alle nicht aufgeführten Ausstattungen, wie z.B. Möbel sind nicht im Leistungsumfang enthalten.

Die Wohnanlage umfasst insgesamt 16 Wohneinheiten mit jeweils einem Balkon.

Parkplätze für die Wohnungen werden durch die PKW-Plätze in der Tiefgarage, größtenteils als Doppelparker, bereitgestellt.

Die Gebäudeform, die Gestaltung der Fassaden, Balkonbrüstungen und der Außenanlagen sowie die Farbgebung sind durch die Gesamtanlage bestimmt und werden in Abstimmung mit dem Architekten und der Stadt Bad Hersfeld festgelegt.

Architektenleistungen einschließlich Statik und Wärmeschutznachweis nach dem gültigen Gebäude-Energiegesetz (GEG), Schallschutznachweis nach DIN 4109, Vermessungskosten, eventuell gefordertes Brandschutzgutachten und Vermessungskosten, für die im Vertrag festgelegten vom Unternehmer zu erbringenden Leistungen sind im Vertragspreis enthalten.

Werden durch Änderungswünsche des Erwerbers zusätzliche Pläne, Bauvorlagen oder Berechnungen erforderlich, so sind diese Leistungen vom Erwerber gesondert zu vergüten.

Die Ausführung der Gebäude erfolgt nach den Anforderungen des Gebäude -Energiegesetzes GEG. Energiestandard gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG mit den ab 01.01.2023 geltenden verschärften Anforderungen. Das Niveau des Jahres-Primärenergiebedarfs wurde von Effizienzhaus-75 auf Effizienzhaus-55 erhöht.

Die Ausführung des Schallschutzes der Gebäude erfolgt nach DIN 4109-2018 „Schallschutz im Hochbau“ und den erhöhten Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109-1989.

Sämtliche Anschlüsse an die öffentliche Versorgung (Strom, Wasser, Gas, Abwasser) einschl. der anfallenden Anschlussgebühren sind ebenso im Vertragspreis enthalten. Anschluss für Telekommunikation erfolgt durch direkten Vertragsabschluss durch den Käufer.

Haftungsausschluss:

Je nach Stand der Planung können sich bei der Verwirklichung noch Änderungen ergeben. Für die tatsächliche Art und den Umfang der Ausführung ist allein der später beurkundete Kaufvertrag mit sämtlichen Anlagen und Bezugnahmen maßgebend und verbindlich. Abbildungen von Wohnungen, Häusern, sowie der Wohnanlage insgesamt, sind nur beispielhaft und immer nur als künstlerische Illustration zu verstehen. Die Illustrationen entsprechen dem gegenwärtigen, vorläufigen Planungsstand Dezember 2023. Änderungen vorbehalten.

## 1. Rohbauarbeiten

### 1.1 Erdarbeiten

Sämtliche, mit der Herstellung des Gebäudes erforderlichen Erdarbeiten sind im Leistungsumfang enthalten.

### 1.2 Entwässerungsarbeiten

Entwässerungsleitungen werden in PVC-Kanalrohr nach DIN 1986 ausgeführt.

### 1.3 Fundamente und Bodenplatte

Streifen- und Stützenfundamente in Beton, Materialgüte und Abmessung entsprechend den statischen Erfordernissen.

### 1.4 Mauerwerk

Außenwände mit Erdanschüttung in Stahlbeton.

Die Außenwände der Wohngeschosse werden in 20 cm dicken Kalksandsteinen hergestellt und erhalten ein Wärmedämmverbundsystem. Alle tragenden Innenwände nach bautechnischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk nach statischen Erfordernissen. Die Innenmauerwerksteile sind zum Verputz vorgesehen.

Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden optional in 11,5 cm Kalksteinmauerwerk oder im Trockenbau als Metallständerwände ausgeführt.

In den Kellerräumen Trennwände teilweise Metallabtrennungen.

### 1.5 Decken

Alle Decken unter den Wohngeschossen werden nach statischer Berechnung eingebaut. Die Decken werden als Fertigteildecken mit unterseitig malerfertiger Oberfläche oder als Ortbetondecken für Verputz ausgeführt.

### 1.6 Stahlbetontreppen

Die Treppen werden als Stahlbeton-Massivtreppe ausgeführt und sind für einen Belag aus Granit vorgesehen.

### 1.7 Schornsteine

Ein Schornstein wird entsprechend der Darstellung in der Zeichnung eingebaut.

### 1.8 Abdichtungen

Alle erdberührten Außenwände erhalten eine Abdichtung gegen aufstauendes und drückendes Wasser aus einer flexiblen, mineralischen Dichtungsschlämme (MDS). Als Schutz vor Beschädigungen wird eine Styropor - Dränplatte vor dem Verfüllen der Arbeitsräume eingebaut.

## 2. Zimmerarbeiten

Die Dachstühle der einzelnen Dächer werden in Zimmermannskonstruktion nach statischer Berechnung in Holzkonstruktion nach DIN ausgeführt. Von außen sichtbare Holzbauteile wie z.B. Dachkasten, Dachuntersichten werden aus Profildrettern bzw. Glattkantdrettern ausgeführt.

## 3. Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit Betondachsteinen und mit diffusionsoffenen Unterspannbahnen.

Die Flachdachflächen über beheizten Räumen erhalten einen Warmdachaufbau gem. GEG mit einer Abdichtung aus Polymerbitumenschweißbahnen.

Balkone und Terrassen werden ebenfalls mit einer Abdichtung aus Polymerbitumenschweißbahnen ausgeführt und erhalten einen Betonplattenbelag.

Die Abdeckung der Brüstungen erhalten eine Deckung mit Zinkblech oder Aluminium.

## 4. Klempnerarbeiten

Alle Dachrinnen und Fallrohre werden in Zinkblech ausgeführt. Die Fallrohre erhalten ein Standrohr aus PE-Rohr, ca. 50 cm hoch. Eventuelle Kehlen werden als Zinkblechkehlen hergestellt.

## 5. Fenster und Fenstertüren

Entsprechend den Plänen werden die Fenster und Fenstertüren in Kunststoff (Farbe grau) eingebaut.

Alle Fenster erhalten eine 3-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem K-Wert von 0,60 W/qmK. Die Fensterflügel werden mit einer umlaufenden Dichtung ausgerüstet und teilweise als Dreh- bzw. Drehkipplügel vorgesehen. Außenfensterbänke werden in Leichtmetall eingebaut. Die Keller erhalten verzinkte Stahlfenster mit Gitterflügel bzw. in Kunststoffausführung.

## 6. Rollläden

Fenster und Terrassen-/Balkontüren im Wohnbereich erhalten Rollläden. Es werden Kunststoffrollläden mit wärmegeprägten Rollladenkästen (nach GEG) ausgeführt. Die Rollläden werden mit einem E-Antrieb ausgestattet.

## 7. Hauseingangstür

Die Eingangstür wird aus wärmegeprägten Aluprofilen, entsprechend der Grundriss- und Ansichtsdarstellung eingebaut.

Das Türblatt hat eine umlaufende Dichtung sowie ein Sicherheitsschloss mit mehrfacher Verriegelung. Die Verglasung besteht aus 2-fach Wärmeschutz-Isolierverglasung mit einem K-Wert von 1,00 W/qmK. Die Briefkasten- und Klingelanlage befindet sich in der Haustür, bzw. als frei aufgestellte Anlage neben der Haustür.

## 8. Schlosserarbeiten

Treppengeländer aus Stahl.

Balkongeländer als Stahlkonstruktion, feuerverzinkt und lackiert oder alternativ als Glasgeländer.

Die Garagentore werden als Sektionaltore mit elektrischem Antrieb und Funkfernbedienung ausgeführt.

## 9. Innentüren

In den Wohnräumen werden furnierte Türen mit Futter und Bekleidung eingebaut. Es handelt sich um Röhrenspantüren, Oberfläche weiß, Drückergarnitur in eloxierter Ausführung. Die Kellertüren sind kunststoffbeschichtet und haben eine Stahleckzarge. Teilweise bestehen die Kellertüren aus Blechtüren.

## 10. Estricharbeiten

In allen Wohnräumen wird ein schwimmender Zementheizestrich bzw. Anhydrit-Heizestrich mit Wärme- und Trittschalldämmung eingebaut.

Keller- und Nebenräume erhalten einen Zementestrich. Die Garagen werden mit Gussasphaltestrich ausgeführt.

## 11. Innenputz

In den Wohnräumen wird der Innenputz als Maschinenputz ausgeführt. Badezimmer und Gäste-WC erhalten einen

Kalkzementputz zur Verlegung von Fliesen im Dünnbettverfahren. Soweit die Stahlbetondecken als Fertigdecken eingebaut werden, erhalten diese keinen zusätzlichen Verputz.

In Keller- und Nebenräumen wird das Mauerwerk mit einem einlagigen Kalk-Zementputz versehen. Betonwände im Kellerbereich und der Garage werden nicht verputzt.

## 12. Außenputz

Es wird ein Wärmedämmverbundsystem, bestehend aus Polystyrolämmplatten (Dicke gemäß GEG-Nachweis) und mineralischem Putz ausgeführt. Die Putzoberfläche wird als Scheibenputz hergestellt. Der Außensockel wird als glatt abgeriebener Zementputz hergestellt. Das Wärmedämmverbundsystem wird gemäß den Anforderungen der GEG und den Vorgaben des Wärmeschutznachweises ausgeführt.

## 13. Fliesenarbeiten

Badezimmer und Gäste-WC erhalten einen Wand- und Bodenfliesenbelag.

Das Bad und das ggf. vorhandene Gäste-WC der Wohneinheiten erhalten Wandfliesen, mit Ausnahme des Duschbereiches, bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m. Der Duschbereich wird raumhoch gefliest.

Die Verlegung der Bodenfliesen erfolgt rechtwinklig zu den Wänden.

Der Materialwert der Wand- und Bodenfliesen beläuft sich auf 30,00 € pro m<sup>2</sup> (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Die Fliesengröße ist mit ca. 30 x 60 cm festgelegt.

Der Käufer kann seine eigene Fliesenauswahl treffen. Mehr- oder Minderpreise hierfür werden zu dem jeweiligen Listenpreis des Materials gemäß der Ausstellung abgerechnet. Die Auswahl der Fliesen kann bei der ausführenden Firma vorgenommen werden.

Ausführung der Wand- und Bodenfliesen als Feinsteinzeugfliesen.

Die Küchen können gegen Mehrpreis einen Fliesenspiegel erhalten.

Die Balkone und Dachterrassen und die Laubengänge erhalten einen Belag aus Betonwerksteinplatten in einheitlicher Ausführung.

## 14. Bodenbeläge

Die Wohnräume, mit Ausnahme der Bäder, erhalten einen Vinyl-Design Belag einschließlich Sockelleisten.

Der Materialwert des Vinyl-Design Belags beläuft sich auf 25,00 € pro m<sup>2</sup> (inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Andere Bodenbeläge können auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden. Abrechnung erfolgt direkt zwischen Käufer und der ausführenden Firma.

## 15. Steinmetzarbeiten

Die Innenfensterbänke werden aus Granit in ca. 25 cm Breite ausgeführt.

Die Innentreppen erhalten Tritt- und Setzstufen aus Granit oder Jura-Marmor (Jura-Kalkstein). Bodenbelag im Treppenhaus ebenfalls aus Granit oder Jura-Marmor (Jura-Kalkstein). Bodenbeläge im Treppenhaus werden rutschhemmend R 9 ausgeführt.

## 16. Aufzugsanlage

Es wird jeweils ein Personenaufzug mit einer Tragkraft von 450 kg oder 6 Personen eingebaut.

## 17. Sanitäre Installation

Die Sanitärinstallation, beginnend ab dem Wasserzähler, wird in Kupferrohr, oder alternativ mit Kunststoffrohren, ausgeführt. Warmwasserleitungen erhalten eine Isolierung nach Heizungsanlagenverordnung. Abflussleitungen werden aus SML-Rohr, AS-Rohr oder HT-Rohr hergestellt. Die Entlüftung der Abflussleitungen erfolgt über das Dach.

Alle Keramikobjekte sowie Bade- und Duschwannen in Farbe weiß.

Die Anschlüsse für die Waschmaschinen und die Trockner werden jeweils in den Wohnungen installiert. Im Erdgeschoss ist ein Trockenraum vorgesehen.

Im Außenbereich werden 3 Außenzapfstellen für die Gartenbewässerung installiert.

In den einzelnen Räumen werden die nachfolgenden Einrichtungsgegenstände mit den genannten Fabrikaten oder gleichwertig eingebaut:

### 17.1 Sanitäre Einrichtungen Küche

Warm- und Kaltwasseranschluss sowie einen Abflussanschluss für eine Küchenspüle.

### 17.2 Sanitäre Einrichtungen Bad

In allen Wohnungen werden bodengleich geflieste Duschen mit Edelstahl-Ablaufrippen ausgeführt, mit Einhebelbrausebatterie, -als Unterputzarmatur, Fabrikat Hansa, einschließlich Brausegarnitur mit Wandstange -Fabrikat Hansa.

Emaillierte Stahleinbauwanne, soweit nach der Grundrissdarstellung vorgesehen, ca. 170/75 cm mit Einhebel Wannenfüll- und Brausebatterie als Unterputzarmatur -Fabrikat Hansa, mit Brausegarnitur -Fabrikat Hansa-

1 Duschtrennwand  
(im Wert von 850,00 € einschl. Montage und Umsatzsteuer)

1 Porzellanwaschtisch, Fabrikat Geberit Genova (65 cm),  
mit Einhebel-Mischbatterie und Zugstangen-Ablaufgarnitur, Fabrikat Hansa

1 Spiegel aus Kristallglas Format 65 x 80 cm

1 Handtuchhalter zweiarmig, schwenkbar, chrom –  
Fabrikat Hansa

1 wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten  
(Fabrikat Geberit)

1 Papierrollenhalter, chrom, Fabrikat Hansa

### 17.3 Sanitäre Einrichtungen Gäste-WC soweit vorgesehen

1 Porzellanwaschtisch, Größe 45/32 cm, mit Einhebel-Mischbatterie und Zugstangen-Ablaufgarnitur, Fabrikat Hansa

1 Papierrollenhalter, chrom, Fabrikat Hansa

1 wandhängendes WC mit eingebautem Spülkasten  
(Fabrikat Geberit)

1 Spiegel aus Kristallglas Format 65 x 80 cm

1 Handtuchring, rund, chrom

Andere Sanitärobjekte können auf Wunsch gegen Aufpreis ausgeführt werden. Abrechnung erfolgt direkt zwischen Käufer und der ausführenden Firma.

## 18. Heizung und Lüftung

Wärmeerzeugeranlage bestehend aus zwei Luft-Wasser-Wärmepumpen (elektrisch).

Die Aufstellung der Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgt im Außenbereich.

In den Wohnungen wird jeweils eine dezentrale Wohnungsstation für die Versorgung mit Fußbodenheizung und Trinkwasser installiert. Einschließlich Plattenwärmetauscher und Durchlauferhitzer zur Aufheizung des Trinkwassers.

In allen Wohnräumen wird eine Fußbodenheizung ausgeführt. Im Bad wird jeweils ein Handtuchheizkörper eingebaut.

Ausführung gemäß Gebäudeenergiegesetz GEG mit den ab 01.01.2023 geltenden verschärften Anforderungen. Niveau des Jahres-Primärenergiebedarfs auf Effizienzhaus-55 Standard.

Die Lüftung wird gemäß einem Lüftungskonzept nach DIN 1946/6 gewährleistet. Notwendige Lüftung nach DIN 1946/6 über eine dezentrale Wohnraumlüftung mit eingebauten feuchtegeführten Lüftungselementen in den Fenstern oder den Rollladenkästen und Unterputz-Lüftungsgeräten in den Bädern, die den erforderlichen Mindestluftwechsel nach DIN 1946/6 sicherstellen.

Innenliegende Gäste WC's werden durch Ventilatoren mit Nachlaufrelais entlüftet.



## 19. Elektroinstallation

Die Ausführung wird entsprechend den Vorschriften der EVU, beginnend ab Hauptsicherung vorgenommen. Zählerschrank und Anzahl der Zählerplätze entsprechend den vorgesehenen Wohnungen. Vorsicherungen und Sicherungsautomaten nach EVU Vorschrift. Erdung der gesamten Anlage über Potentialausgleichsschiene. Je Wohnung eine Unterverteilung und Sprechanlage (Audio und Video) mit Klingelanlage an der Haus- und Wohnungseingangstür und Sprechverbindung über eine Sprechstelle an der Haustür und eine Sprechstelle in der Diele der Wohnung.

Alle Wohnungen werden gemäß der Hessischen Bauordnung mit Rauchmeldern ausgestattet.

Ausführung der Installationen im Kellergeschoss als Feuchtrauminstallation auf Putz bzw. Betonwänden. In den Wohnräumen als Unterputzinstallation,

Schalter und Steckdosen in Farbe weiß. Der Umfang der Brennstellen und Steckdosen ist nachstehend aufgeführt.

In den Wohnungen wird jeweils eine Elektro Unterverteilung und ein Medienverteiler installiert. Von dem Medienverteiler erfolgt eine doppelte Leitungsverlegung (Duplex) mit CAT7-Kabel zu den CAT7-Dosen in den einzelnen Räumen.

Das Treppenhaus, allgemein zugängliche Räume und die Tiefgarage erhalten eine Beleuchtung mit Allgemeinstromzählung als Tasterschaltung mit Zeitschaltrelais oder alternativ mit Bewegungsmeldern. Die Außenbeleuchtung im Eingangsbereich erfolgt über Bewegungsmelder und Dämmerungsschalter.

### 19.1 Kellerräume

Je eine Ausschaltung mit 1 Brennstelle als Schiffsarmatur, je 1 Steckdose kombiniert mit Schalter.

### 19.2 Kellerflur

1 Brennstelle mit Bewegungsmelder.

### 19.3 Heizung

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle als Leuchtstoffleuchte, 1 Steckdose kombiniert mit Schalter.

### 19.4 Wohn-/Esszimmer

1 Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 10 Steckdosen,  
1 Ausschaltung mit einer Brennstelle,  
1 CAT7 Dose (Duplex) für EDV und TV

### 19.5 Küche

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 6 Steckdosen,  
1 Herdanschlussdose, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 Anschluss für Dunstabzugshaube.

### 19.6 Schlaf- und Kinderzimmer

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle, jeweils 6 Steckdosen,  
jeweils 1 CAT7 Dose (Duplex) für EDV und TV

### 19.7 Bad und WC

Je 1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 2 Steckdosen,  
1 Ausschaltung mit einer Brennstelle als Wandauslass (Spiegel).

### 19.8 Flur und Diele

Je eine Wechselschaltung mit einer Deckenbrennstelle, 3 Steckdosen,

### 19.9 Terrasse oder Balkon

1 Brennstelle mit einer Wandleuchte, 1 Steckdose. Die Schaltungen erfolgen vom Wohnzimmer aus.

### 19.10 Trockenraum

1 Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle als Leuchtstoffröhre.

Es werden die technischen Vorbereitungen für die Elektromobilität in den Garagen getroffen. Es erfolgt nur die Leitungsverlegung, damit später optional von den Eigentümern der Wohnungen Ladestationen in Abstimmung mit der Hausverwaltung eingebaut werden können.

## 20. Trockenbauarbeiten

Die Holzbalkendecke (Kehlbalkendecke) und die Dachschrägen in den Dachgeschossen erhalten eine Wärmedämmung zwischen den Deckenbalken. Raumseitig wird eine Gipskartonverkleidung ausgeführt. Im Spitzboden wird jeweils pro Dachgeschosswohnung eine Fläche von ca. 8 qm mit einem Belag aus OSB-Platten für Lagerzwecke ausgeführt.

Die Verkleidungen von Schächten, Rohrverkofferungen oder Installationsvorwänden werden falls erforderlich ebenfalls in Gipskarton ausgeführt. Die nichttragenden Wände in den Wohnungen werden im Trockenbau als Metallständerwände mit einer beidseitig doppelten Beplankung aus Gipskartonplatten oder alternativ in Kalksandsteinmauerwerk d=11,5 cm ausgeführt.

## 21. Maler- und Tapezierarbeiten

Wände und Decken im Wohnbereich werden mit einem Malervlies tapeziert und mit einem weißen Dispersionsanstrich versehen.

Die Treppenhauswände werden mit einem Reibputz versehen. Wände und Decken in Keller- und Nebenräumen erhalten einen Dispersionsanstrich. Nicht beschichtete Metallteile in den Wohnungen, wie z.B. Heizverteiler, etc. werden weiß lackiert.

Die Fußbodenflächen im Bereich der Keller, Kellerflure und der Waschküche erhalten einen Anstrich.

Die Wandflächen der Tiefgarage erhalten einen Dispersionsanstrich. Die Decke in der Garage wird mit einer Wärmedämmung gem. Wärmeschutznachweis lt. GEG ausgeführt.

Alle außenliegenden Holzteile erhalten einen zweifachen Anstrich. Der Sockel wird mit einer Fassadenfarbe versehen.

## 22. Außenanlage

Hofflächen, Zufahrten und Gehwege werden mit Betonrechteckpflaster in Splittbett verlegt, einschließlich des Unterbaus und der Randsteine. Der Müllplatz wird ebenfalls mit Betonrechteckpflaster in Splittbett verlegt. Freiflächen werden einplaniert, mit Mutterboden abgedeckt und mit Rasen eingesät.

Die Bepflanzungen erfolgen gemäß der Freiflächenplanung bzw. gemäß den Vorgaben durch die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Bad Hersfeld.

---

Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen, geänderte DIN-Vorschriften, statische oder bauliche Erfordernisse sowie geringfügige Änderungen bei Maßen, die sich bei der Ausführungsplanung ergeben und keine Wertminderung darstellen, bleiben vorbehalten.