

BAULEISTUNGS- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Stand 23.05.2018

**Erstellung eines Energieeffizienzhauses 55 gemäß EnEV 2016
14 Neubau-Eigentumswohnungen sowie 1 Ladenlokal im Erdgeschoß + Tiefgarage
Objektanschrift: Grevener Straße 61 in 48149 Münster**



Abbildung ähnlich

Projektbeschreibung:

Im Rahmen der Neubaumaßnahme entstehen 14 Neubau-Eigentumswohnungen sowie ein Ladenlokal im Erdgeschoss und eine Tiefgarage. Das geplante Objekt wird in Massivbauweise unter Berücksichtigung der gültigen Energieeinsparverordnung und Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und Baukunst als KfW- Effizienzhaus 55 EnEV 2016 errichtet. Der Schallschutz wird entsprechend der DIN 4109 Teil 2 als erhöhter Schallschutz ausgeführt. Das Gebäude wird unterkellert und umfasst eine Tiefgarage. Je ein Abstellraum außerhalb der Wohnung befindet sich zum Teil in der Tiefgarage bzw. im Dachgeschoss des Objektes. Ebenfalls werden Fahrradstellplätze in der Tiefgarage sowie im Außenbereich des Objektes in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt.

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Bestandimmobilie und bereits vorhandene Tiefgaragenzufahrt der Wohneigentümergeinschaft Grevener Straße 61B. Eine Eintragung zu Gunsten der Neubaumaßnahme „Grevener Straße 61“ wurde über eine Grunddienstbarkeit abgesichert.

Bauleistungsbeschreibung:

Die nachfolgend aufgeführten Beschreibungen der Ausstattungen und Leistungen sind im Kaufpreis der jeweiligen Eigentumswohnung enthalten. Hiervon abweichende Ausstattungswünsche in der Qualität der Materialien sind möglich. Die Mehr- oder Minderkosten werden mit den Kaufpreisen abgeglichen.

Architekten- und Ingenieurleistungen – Gebühren:

Baugenehmigungs- und Entwässerungsplanung, Statik, Ausführungsplanung, Genehmigungs- und Abnahmegebühren sowie die Einmessung des Gebäudes nach Fertigstellung sind mit dem Kaufpreis abgegolten.

Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

Wasserversorgung	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Stromversorgung	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Wärmeversorgung	-	Sole-/Wasser-Wärmepumpe
Telefonanschluss	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Regen- u. Schmutzwasser	-	Anschluss an das öffentliche Netz
Fernsehanschluss	-	Gemeinschaftssatellitenanlage

Gründung:

Stahlbetonkonstruktion aus WU- Beton (wasserundurchlässig) gemäß Statik.

Kellergeschoß:

Stahlbetonkonstruktion als „Weiße Wanne“ gemäß Statik. Innere Wände aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich. Die Tiefgaragendecke außerhalb des nichtüberbauten Hauptbaukörpers wird als Sonderkonstruktion laut DIN ausgeführt. Es wird eine Sperrbetonkonstruktion aus WU- Beton verwendet. Bauteilanschlüsse, Dehnungsfugen und systembedingte Schwindfugen werden systemgerecht abgedichtet.

Keller- u. Tiefgaragenfußboden:

Geglättete Stahlbetonsohle mit Korrodureinstreuung.

Innen- und Umfassungswände Erd-, Ober-, und Dachgeschoss:

Kalksandstein laut Statik mit Gipsputz. Die Wohnungstrennwände und Treppenhauswände werden aus Kalksandsteinplanelementen (KSPE) in der Rohdichte 2,0 [kg/dm³] ausgeführt.

Außenwandflächen gemäß Ansichtszeichnung

Kalksandsteinmauerwerk mit Mineralwolldämmung sowie Verblendung NF, Hersteller ABC Klinkergruppe oder gleichwertig, fertig verfugt. Restflächen als Wärmedämmverbundsystem entsprechend ENEC-Nachweis mit mineralischem Kratzputz und Egalisierungsanstrich.

Zimmerarbeiten/ Dachdeckung/Dachabdichtung

Aus Nadelholz kammervorgetrocknetes Konstruktionsvollholz NSi nach DIN 4074-1-Sortierklasse S10.

Tonziegel der Firma ABC Klinkergruppe oder ähnlich, imprägnierte Lattung und Konterlattung S10 – diffusionsoffene Unterspannbahn – Klemmfalz als Zwischensparrendämmung, Stärke lt. EnEV Nachweis, Dampfbremse/Windsperre, Gipskarton auf Lattung.

Die Abdichtung von Balkonen, Flachdächern erfolgt gemäß der Richtlinien des Dachdeckerhandwerks. Entwässerung der Balkone über Bodeneinläufe oder Rinnen mit Anschluss an die Regenentwässerung.

Dachrinnen, Fallrohre und sonstige Klempnerarbeiten aus vorbewittertem Titanzinkblech. Standrohre aus verzinktem Stahl (System LORO-X oder gleichwertig)

Hauseingang Treppenhaus Erdgeschoss:

- Aluminiumhaustürelement laut Ansichtszeichnung mit Edelstahlstoßgriff außen, innen Edelstahltürdrücker, Verglasung innen und außen mit 6 mm Verbundsicherheitsglas (VSG), Mehrfachverriegelung, Bodenschwelle mit Anschlagdichtung bzw. Bürstendichtung.
- Videosprechanlage mit elektrischem Türöffner, Fabrikat Ritto oder gleichwertig. Wohnungsmodule als Aufputzinstallation.
- Briefkasten- und Klingelanlage Fabrikat Rombi oder gleichwertig
- Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder

Fenster- und Fenstertüren:

Außenseitig grau folierte Kunststofffenster RAL 7012 (Innen weiß) mit mindestens 5 Kammern, Dreifachverglasung, umlaufender Dichtung und verdeckt liegendem Einhandbeschlag. Zweiflügelige Fenster mit Stulpprofil, alternativ mit festem Mittelposten. Basissicherheitsbeschläge mit Mehrfachverriegelung und weißen Fensteroliven. Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine Dreifach- Isolierverglasung als Wärmeschutzverglasung.

Rollläden:

Kunststoffrollläden, Farbe Hellgrau, mit wärmegeprägten Fertigerollladenkästen entsprechend EnEV. Alle Fenster werden mit elektrischen Rollladenantrieben ausgestattet.

Fensterbänke:

Innenfensterbänke aus Micro Carrara d= 20 mm, mit 2 cm Überstand, einschl. Verlegung, in den Bädern gefliest.

Außen: Aluminiumfensterbänke RAL 7012 mit Anti-Dröhnmatte

Fußbodenaufbauten:

Schwimmender Estrich in allen Wohngeschossen.

Wohnungseingangstür:

Eingangstürelement Fabrikat Prüm oder gleichwertig, Türblattstärke ca. 46mm in Weißlack, Klimaklasse 3 und Schallschutzklasse 3, 3-fach Verriegelung, Schall- Ex-Bodenabschlussschiene mit Edelstahl- Rosettengarnitur als Wechselgarnitur. Innen Edelstahldrücker, außen mit festem Knauf und Türspion. Schließzylinder als Knaufzylinder (Ver- und Entriegelung aus der Wohnung ohne Schlüssel möglich).

Das Haus erhält eine zentrale Schließanlage mit Sicherheitskarte.

Innentüren:

Fabrikat Prüm oder gleichwertig, Türblatthöhe 2,11 m mit Röhrenspanstegen als Mittellage, Oberfläche Weißlack, jeweils einschl. Holzumfassungszargen. Edelstahlrücker mit Buntbartschloss und Rundrosette, in den Bädern und WC's mit Frei- Besetzt- Schlössern.

Die Tür zum Wohnbereich wird als Ganzglastürblatt ausgeführt.

Fliesen:

Wände und Boden im Bad/WC: Fliesen bis € 50,00 Materialpreis pro qm inklusive MwSt. nach Wahl des Käufers. Fliesenhöhe 1,25 m hoch, im Duschbereich Tür hoch. Die restlichen Wandflächen werden vollflächig verspachtelt in Q3 und erhalten einen Silikat Anstrich.

Die Verlegung der Fliesen erfolgt im Format 30 x 60 cm.

Bodenfliesen werden jeweils im Bad, WC, Abstelle/Vorrat, Kochen und Flur verlegt.

Parkettboden:

Alle Räume (mit Ausnahme der vorgenannten) erhalten ein 8mm mm starkes Massivholzparkett, Eiche naturfarbig im englischen Verband verlegt, versiegelt oder geölt einschl. passender Fußleiste 16/40mm Weißlack. Der Parkettboden wird vollflächig mit dem Estrich verklebt.

Wertansatz: 75,00 € Brutto inkl. Verlegung

Alternativ dazu besteht die Möglichkeit, kostenneutral einen Vinyl-Designboden nach Bemusterung, Nutzschicht 0,5 mm, einschl. Fußleisten verlegen zu lassen.

Allgemein-Treppenhaus:

Boden- und Stufenbelag in Naturwerkstein nach Bemusterung des Verkäufers mit eingelassenen Fußmatten (40x60cm) vor jeder Wohnungstür sowie im Hauseingangsbereich. Treppenhausgeländer aus bauseits lackiertem Stahl mit Edelstahlhandlauf.

Balkone/Dachterrasse

Die Balkone u. Dachterrassen erhalten einen Oberbelag aus Megawood, Barfußdiele Classic naturbraun auf entsprechender Unterkonstruktion.

Balkongeländer:

Edelstahlgeländer aus Quadratprofilen mit Sicherheitsglas.

PERSONENAUFZUG

- indirekt hydraulischer Personenaufzug nach DIN EN 81-2
- Tragkraft 630 kg / 8 Personen
- vollautomatische, einseitig öffnende Teleskopschiebetür
- Kabinenwände : Stahlblech lackiert nach Vorgabe
- Kabinenboden : Fliesenbelag wie im Treppenhaus
- Kabinendecke : abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung
- Fahrkabinentableau : Edelstahl
- Sonstige Ausstattung : Spiegel, 1-seitiger Handlauf, Edelstahlsockelleiste umlaufend

Heizung:

Es wird eine Sole-/Wasser-Wärmepumpe inklusive Warmwasserspeicher installiert.

Diese werden nach der Wärmebedarfsberechnung dimensioniert.

Alle Räume der Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung mit mindestens einem Heizkreislauf pro Raum und elektrischen Raumthermostaten passend zu Schalterprogramm.

Verbrauchsmessungen:

Die Zirkulationsleitungen werden bis zum Verteilerschrank in die Wohnungen gelegt.

Der Verbrauch von Kalt- und Warmwasser sowie der Heizenergie wird für jede Wohnung verbrauchsorientiert gemessen. Die Messgeräte werden käuferseitig gemietet.

Malerarbeiten

Kellergeschoss

- Die Wände und Decken der Abstell- und Gemeinschaftsräume erhalten einen Dispersionsanstrich. Die Wände der Tiefgarage erhalten ebenfalls einen Wandanstrich, die Decken der TG werden nicht gestrichen.

Treppenhaus

- Die Wände erhalten eine Glasfasertapete und werden mit Latexfarbe gestrichen. Die Decken werden vollflächig gespachtelt und erhalten einen Dispersionsanstrich.

Wohnungen

- Die Decken und Wände der Wohnungen erhalten eine vollflächige Verspachtelung in Q3 und werden mit Malervlies beklebt und gestrichen.

Sanitärausstattung

Die Ausstattung der Bäder mit sanitären Einrichtungen (Abbildung ähnlich) ist aus den Architektenplänen ersichtlich. Alle Objekte werden in der Farbe Weiß nach Bemusterung eingebaut.

WC-Anlage bestehend aus:

- Keramag Wand-Tiefspül-WC Icon weiß
- Sitz und Deckel mit Edelstahlscharnieren
- Papierhalter Emco Loft
- Bürstengarnitur Emco Loft
- TECEbox Unterputz-Nassbauspülkasten
- TECEnow WC-Betätigungsplatte für Zweimengentechnik



Waschtischanlage Bad bestehend aus:

- Keramag Waschtisch Icon 60 cm weiß (Bad)
- Keramag Waschtisch Icon 38 cm weiß (Gäste-WC)
- Designsiphon
- Einhebel Waschtischarmatur Kludi Zenta XL

→ Handtuchhalter Emco Loft 410mm



Duschanlage bestehend aus:

- geflieste bodengleiche Dusche
- TECE Drainline Rinne Plate mit Fliesenmulde
- Unterputz-Thermostatbatterie Kludi Zenta
- Wandanschlußbogen Relexa
- Brauseset HG Unica C Vario



- Echtglasduschkabine (Wertansatz: 1.250,00 € Brutto inkl. Einbau) bzw. Echtglasduschtür (Wertansatz: 800,00 € Brutto inkl. Einbau) gemäß Plan aus ESG Sicherheitsglas h.= ca. 2,10 m

Badewannenanlage für die Wohnungen Nr. 5+10+11+13 bestehend aus:

- Kaldewei Badewanne Saniform 170 x 75 cm weiss
- Kaldewei Fußgestell
- Unterputz-Einhebelmischer Kludi Zenta
- Wandanschlußbogen Relexa

→ Brauseset HG Unica C Vario

Handtuchheizkörper bestehend aus:

- Kermi Credo Badheizkörper 180 x 60cm, weiß
- Heimeier- Multilux Anschluss Garnitur m. TH – Kopf
- einschl. elektrischer Heizpatrone

Außenzapfstellen

Alle Wohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle auf den Balkonen.

Waschkeller

Jede Wohnung erhält im Waschkeller (Kellergeschoss bzw. Dachboden) einen Waschmaschinen- u. Trockneranschluss.

Elektroarbeiten

Hauptverteilerschrank im Hausanschlusskeller

Abstellraum außerhalb der Wohnung

2 Steckdosen auf Putz, 1 Ausschaltung, eine Deckenleuchte

Kellerflure, Tiefgarage

Langfeldleuchten mit Bewegungsmeldern

Treppenhaus

Beleuchtete Lichttaster, Klingeltaster vor jeder Wohnung, 2 Deckenleuchten in jeder Etage mit Tastschalter

Wohnungen

Die elektrische Ausstattung der Wohnungen beinhaltet Schalter und Steckdosen, Fabrikat Gira E2 in reinweiß

Flur

1 Wechselschaltung bzw. Kreuzschaltung, 1 Gegensprechanlage mit Videomodul, 2 Steckdosen, Unterputz- Unterverteilung

Kochen

1 Herdanschluss, 1 Geschirrspüler-Anschluss, 10 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass

Vorrat

2 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenauslass

Wohnen/Essen

10 Steckdosen, 1 Serienschaltung, 1 Auslass für Deckenleuchte, 1 Anschlüsse für digitales TV, ein Anschluss Telefon, 1 Netzwerksteckdose,

Schlafen/Gast

8 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss für digitales TV, 1 Anschluss Telefon, 1 Deckenauslass

1 Netzwerksteckdose

Bad

4 Steckdosen, 2 Ausschaltungen, 1 Deckenleuchte, 1 Leuchtenauslass über Spiegel

WC

2 Steckdosen, 1 Ausschaltung, 1 Deckenleuchte

Balkone

1 Außensteckdose mit Innenschalter und Kontrollleuchte,
1 Außenleuchte Fabrikat SG Typ Largo Artikelnummer 611560 Grau

Rauchmelder:

Sämtliche Schlafräume sowie die Flure werden mit batteriebetriebenen Rauchmeldern ausgestattet.

Gartengestaltung

Die Zuwegungen zum Haus und sonstige Stellflächen werden mit grauem Betonsteinpflaster 20/10/8 cm ausgeführt.

Allgemeine Grundlagen

Das in den Wohnungen eingezeichnete Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag des Architekten dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Ausnahmen bilden Bad und WC-Einrichtungen. Abmauerungen und Verkleidungen für Rohr- und Versorgungsleitungen bleiben bei der Wohnflächenberechnung unberücksichtigt. Je nach Installationsführung können Gipskarton- Rohrverkleidungen unter den Decken erforderlich werden. Änderungen, die durch rechtliche Vorschriften oder durch die Statik und behördlichen Auflagen entstehen, bleiben vorbehalten. Die Planung und Verlegung der Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der Wohnungen obliegen dem Bauträger und dem planenden Architekten. Ebenfalls obliegt die farbliche Gestaltung dem bauleitenden Architekten und Bauträger. Es wird darauf hingewiesen, dass Installationsleitungen sowie Ver- u. Entsorgungsleitungen durch die Kellerräume geführt werden. Der Bauherr hält sich bei der Bauausführung grundsätzlich an diese Baubeschreibung. Nicht wertmindernde Abweichungen von dieser Baubeschreibung zum Zwecke der Verbesserung oder aus Gründen eines wirtschaftlichen Bauablaufes, der Konstruktion, der technischen Einrichtungen oder auf Anweisung der Baubehörde oder anderer Genehmigungsbehörden, sowie durch höhere Gewalt, oder Infolge von Produktionsumstellungen bei den Vorlieferanten bleiben vorbehalten, soweit hiermit keine Qualitätsminderungen verbunden sind. Regressansprüche können hieraus gegenüber dem Bauherrn nicht abgeleitet werden. Gleiches gilt für gestalterische Änderungen. Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten der Baumaterialien wie Marmor, Keramik oder Holz Abweichungen in der Struktur, Maserung oder Farbton usw. gegenüber den vorgelegten Mustern möglich sind. Das Auftreten kleiner Schwindrisse im Putz oder in anderen Bauteilen, z.B. Kriechen, Schwinden und Setzungen sind konstruktionsbedingt und ergeben sich aus der physikalischen Eigenschaft der jeweils verwendeten Materialien. Gleiches gilt auch für dauerelastische Fugen und solche Anlagenteile und Geräte, die dem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit ein Mangel auf die Benutzung zurückzuführen ist. Da es sich um Beschaffenheitsmerkmale der vorhandenen Baumaterialien handelt, kann Mängelhaftung nur geltend gemacht werden, wenn die verwandten Materialien nicht die übliche Beschaffenheit aufweisen.