

Baubeschreibung

Am Berler Kamp 30, 48167 Münster-Wolbeck

Stand: 11.11.2024

Projektbeschreibung

Im Rahmen der Baumaßnahme entsteht ein Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und Tiefgarage im Effizienzhaus 40 EE Standard

Die Ausführung der Arbeiten erfolgt in konventioneller Massivbauweise unter Berücksichtigung der geltenden Gesetze, wie dem Baugesetzbuch, der Landesbauordnung, der gültigen DIN-Vorschriften, den Richtlinien der Energiesparverordnung (Stand 2016), den Schallschutznormen und den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst.

Jede Wohnung erhält eine Abstellfläche im Kellergeschoss. Zusätzlich entstehen 10 Stellplätze in der Tiefgarage.

Bauleistungsbeschreibung

Die nachfolgend ausgeführten Beschreibungen der Ausstattungen und Leistungen sind im Kaufpreis der jeweiligen Wohnung enthalten.

Sonderwünsche können auf Antrag nur mit Genehmigung des Generalübernehmers und nur durch vorgegebene Fachbetriebe ausgeführt werden. Hierdurch darf es nicht zu Verzögerungen oder Behinderungen des Bauablaufs oder Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums kommen. Die Kosten für die Sonderwünsche und das damit verbundene Risiko trägt der Erwerber.

Sonderwünsche, die erheblich von den Entwurfsplänen abweichen, und somit Planungsänderungen der Architekten und Fachingenieure bedürfen, sind ebenfalls gesondert abzurechnen.

Statik, Wärmeschutz und Schallschutz

Statische Berechnung erstellt durch Ingenieurbüro Klassen, Franz-Darpe-Straße 60 in 48231 Warendorf, Auftragsnummer 2022.0733 vom 14.09.2022

Wärmeschutznachweis erstellt am 13.11.2023 durch Dipl. Ing. Frank Harmuth, Peppmeierssiek 2 in 33739 Bielefeld

Schallschutznachweis erstellt am 15.09.2022 durch Ingenieurbüro Klassen, Franz-Darpe-Straße 60 in 48231 Warendorf nach DIN 4109, Ausgabe 2018

Lüftungskonzept Tiefgarage erstellt am 02.05.2022 durch Ingenieurbüro ITP GmbH, An der Alten Ziegelei 20 in 48157 Münster

Architekten- und Ingenieurleistungen, Gebühren

Alle für den Bauantrag und die baurechtliche Genehmigung erforderlichen Unterlagen werden erstellt:

- Genehmigungsplanung
- Statische Berechnung
- Bodengutachten
- Wärme- und Schallschutznachweis
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordination

Versicherung

Folgende Versicherungen sind für das Objekt bis zur Übergabe im Kaufpreis enthalten:

- Bauwesenversicherung
- Haftpflichtversicherung
- Gebäudeversicherung gegen Sturm, Feuer und Leitungswasserschäden

Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Das Abwasser des Bauvorhabens wird in getrennten Anschlussleitungen dem städtischen Mischwasserkanal zugeführt. Der Anschluss erfolgt gemäß Planauskunft. Die Dimensionierung sowie der Leitungsverlauf erfolgen nach DIN.

Strom- und Wasserversorgung, Telefonanschluss sowie Regen- und Schmutzwasser werden an das öffentliche Netz angeschlossen.

Baustelleneinrichtung

Die Baustelle ist während der Bauzeit mit einem Bauzaun gesichert. Alle für die Ausführung der Arbeiten erforderlichen Geräte, Maschinen, Gerüst, Mannschaftscontainer und Toilettenanlagen werden für die Bauzeit bereitgestellt und nach Beendigung der Arbeiten wieder entfernt.

Gründung

Stahlbetonkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik.

Kellergeschoss

Stahlbetonkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton gemäß Statik. Innenwände aus Kalksandstein. Bauteilanschlüsse, Dehnungsfugen und systembedingte Schwindfugen werden systemgerecht abgedichtet.

Tiefgarage

In der Tiefgarage befinden sich die PkW-Stellplätze. Das Tiefgaragentor wird als Sektionaltor oder Kipptor, Gitterfüllung mit Elektroantrieb, Schlüsselschalter und vorgerichtet für Funkfernbedienung eingebaut. Ein Handsender wird vom Torlieferanten je Stellplatz bereitgestellt. Die geglättete Bodenplatte erhält einen Schutzanstrich. Die Tiefgaragenauffahrt wird betoniert und mit einem Besenstrich versehen.

Innen- und Umfassungswände Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Kalksand- oder Porotonsteine nach statischen Erfordernissen mit 1-lagigem Gipsputz. In den Bädern mit Kalkzementputz. Der Keller wird nicht verputzt.

Außenwandflächen

Die Außenwände über Erdgleiche werden als zweischaliges Mauerwerk ausgeführt und entsprechend der Statik. Verblendstein Hersteller: ABC Klinkergruppe (bis 550,-- €/1000 Stück).

Dachdeckerarbeiten

Die Schräg-Dacheindeckung besteht aus Tondachsteinen einschl. dampfdiffusionsoffener Dachunterspannbahn sowie den erforderlichen Formsteinen. Grat- und Firststeine werden mörtelfrei verlegt.

Dachabdichtung

Die Abdichtung der Flachdächer im Bereich der Gauben werden entsprechend den Richtlinien des Dachdeckerhandwerkes ausgeführt.

Dachklempnerarbeiten

Es werden halbrunde vorgehängte Dachrinnen aus Zinkblech mit allen erforderlichen Formstücken eingebaut, Fallrohre werden bis Oberkante des vorhandenen Terrain geführt und an Regenwassergrundleitungen angeschlossen.

Hauseingang:

- Türelement aus Aluminium mit Glattblechfront oder Glas, mit Edelstahlstoßgriff außen, innen weißer Türdrücker, Obertürschließer, Isolierverglasung nach EnEV
- Briefkastenanlage in der Nähe des Hauseingangs oder seitlich neben der Hauseingangstür
- Hauseingangsbeleuchtung mit Bewegungsmelder oder Zeitschaltuhr

Fenster und Fenstertüren

Kunststofffensterelemente mit Mehrkammerprofil. Farbe Innen weiß, Außen farbig nach Wahl des Verkäufers.

Verglasung

Alle Fenster und Fenstertüren erhalten eine 3-fach Wärmeschutzverglasung entsprechend dem Wärmeschutznachweis mit Ausnahme der Kellerfenster.

Rollladen

Die in den Planungsunterlagen gekennzeichneten senkrechten und rechtwinkligen Fenster und Fenstertürelemente in den Wohngeschossen erhalten wärmegeämmte Rollladenkästen mit Kunststoffrollläden in der Farbe hellgrau. Die Bedienung erfolgt mit einem Elektroantrieb. Dachflächenfenster und Kellerfenster ohne Rollladen.

Fensterbänke

Innen: Kunststeinfensterbänke, in Bädern gefliest. Bodentiefe Fenster ohne Fensterbänke.

Außen: Natursteinfensterbänke passend zu den Außenfenstern und Türen.

Fußbodenaufbauten

Schwimmender Estrich mit erforderlicher Dämmung und Randstreifen unter Berücksichtigung des Schallschutzes in den Wohngeschossen. Nur der Heizungskeller und der Bereich des Treppenhauses erhalten einen Estrich im Keller. Übrige Flächen: Geschliffene Bodenplatte inkl. Anstrich.

Wohnungseingangstüren

Schallschutztür mit glatter Oberfläche in Weißlack mit Holzumfassungszarge, 5-lagige Spezialschallschutzeinlage, Türfalzlippendichtung, inkl. Bodendichtung, welche sich beim Schließen absenkt. Türblatthöhe ca. 2,11 m.

Innentüren

Türelement Weißlack, mit 4 Querfräsungen, Rundzarge, Edelstahltürdrücker matt, einschl. dazugehörigen Holzumfassungszargen. Türblatthöhe ca. 2,11 m.

Fliesen

Wohnräume und Bad sowie Gäste WC (wenn vorhanden) erhalten einen Fliesenbelag im Format 60 x 60 cm Hersteller: Gazzini Serie: Urban Style Farbe: Sabbia Material: Feinsteinzeug
Materialpreis bis 50,-- €/m² Materialpreis inklusive Verlegung zzgl. MwSt.

Wandfliesen im Bad und Gäste WC werden im Format 30 x 60 cm und/oder 60 x 60 cm verlegt.
Fliesenhöhe im Bad ca. 1,20 - 1,50 m, im Duschbereich entsprechend höher.

Die separaten WC's (wenn vorhanden) werden nur im Bereich des WC's und des Waschtisches ca. 1,20 m hoch gefliest.

Wandfliese: Hersteller: Gazzini Serie: Urban Style Farbe: Sabbia Material: Feinsteinzeug
Materialpreis bis 50,-- €/m² Materialpreis inklusive Verlegung zzgl. MwSt.

Im Keller (nur Treppenhaus und Heizungsraum) werden Fliesen - bis 25,-- €/m² Materialpreis inklusive Verlegung zzgl. MwSt.- verlegt. Format 30x30 cm nach Wahl des Verkäufers. Bei den weiteren Kellerflächen wird die Betonbodenplatte geschliffen und mit einem Anstrich versehen.

Parkettboden

Schlafräume erhalten einen Parkettboden nach Wahl des Verkäufers. Wertansatz: 80, -- €/m²
Materialpreis inklusive Verlegung zzgl. MwSt., inkl. Holzsockelleisten.

Das Parkett wird vollflächig mit dem Untergrund verklebt. Die Sockelleisten sind weiß, ca. 5 cm hoch.

Treppenhaus

Treppen werden als Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag eingebaut.

Treppenhandläufe werden Edelstahl oder Aluminium hergestellt.

Terrassen/Balkone

Beläge für Terrassen und Balkone auf entsprechender Unterkonstruktion nach Wahl des Verkäufers.

Balkongeländer

Die Geländer der Balkone werden pulverbeschichtet in Stahl ausgeführt.

Heizung

Es wird eine Luftwärmepumpe Fabrikat Vaillant installiert. Die Dimensionierung erfolgt nach der Wärmebedarfsrechnung des Fachingenieurs.

Alle Wohnräume werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Der Keller ist nicht beheizt, ebenso nicht das Treppenhaus.

Sanitärausstattung

Sanitärobjekte hochwertiger Qualität, gemäß Planungszeichnungen des Architekten. Alle Sanitärgegenstände werden in der Farbe Weiß eingebaut. Model nach Wahl des Verkäufers.

Einrichtungsgegenstände, wie Handtuchhalter, Papiertuchhalter oder Spiegel sind nicht Leistungsgegenstand.

Lüftung

Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Boden-, Decken- oder Wandauslässen. Pro Wohneinheit ein Aggregat mit Lüftungskanälen auf der Rohdecke bzw. Abkastungen in den Wohnräumen nach Erfordernissen.

Lüftung Tiefgarage

Die Entlüftung erfolgt nach den einschlägigen Vorschriften bzw. Gutachten. Da die natürliche Be- und Entlüftung der TG über die Luftschächte und das Tor ausreichen, ist eine mechanische Lüftungsanlage nicht erforderlich.

Elektroarbeiten

Ab Hauptanschluss nach VDE-Vorschrift wie üblich. Zähler und Sicherungskästen werden an geeigneter Stelle montiert. Unterputzausführung mit Ausnahme der Kellerräume und der Tiefgarage. Installationen gemäß nachstehender Aufstellung:

Raum	Lichtauslass	Steckdose	Besonderheit
Diele	1	2	Türöffner für Haustür
Küche	1	6	davon 1x Herdanschlussdose 1x Spülmaschine
Gäste-WC	1	1	(sofern im Plan vorgesehen)
Wohnen	1	6	1x Cat/Netzwerk, 1x TV
Schlafräume	1	5	1x Cat/Netzwerk, 1x TV-Anschlussdose
Bad	2	1	davon 1x Wandauslass, WA+TA Anschluss
Hauseingang	1	0	Allg. Zähler
Heizungsraum	1	1	Allg. Zähler
Kellerflure	1	0	Allg. Zähler
Hausanschlussraum	1	1	Allg. Zähler

Weitere Ausstattungsdetails:

Klingel- und Sprechanlage zwischen Wohnungstür und Haustür mit elektrischem Haustüröffner.

Klingel über der Wohnungseingangstür innen, Taster außen an Etagentüre sowie an Haustür, Taster für Treppenhausbeleuchtung in jedem Stockwerk. Telefonleitung vom allgemeinen Anschlussraum im Keller bis in jede Wohnung. Netzwerkdosen: 1 x im Wohnzimmer und je 1 x im Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer.

Für Treppenhaus und allgemeine Zugänge: Leuchten in Kunststoff bzw. in Glas mit Sockel bzw. mit Abdeckung weiß. In Heizraum, Fluren und sonstigen allgemeinen Räumen sind Leuchtstofflampen oder Standardleuchten mit Energiesparlampen oder LED vorgesehen. Außenbeleuchtung der Außenanlage nach Außenplan des Verkäufers. Eine Beleuchtungseinrichtung auf den Balkonen ist Teil der Baumaßnahme.

PV-Anlage

Es wird eine PV Anlage auf dem Satteldach errichtet. Die Anlagengröße beläuft sich auf ca. 12 kWp mit passendem Wechselrichter. Die PV-Anlage geht anteilmäßig in den Besitz der Wohnungskäufer über.

Treppenhaus

Beleuchtete Lichttaster, Klingeltaster vor jeder Wohnung, Deckenleuchten in jeder Etage.

Personenaufzug

Geräuscharmer und energieeffizienter Seilaufzug mit einem frequenzgeregelten, getriebelosen Treibscheibenantrieb als Synchronmotor. Kabinengröße (1,10m x 1,40m) gemäß EN81-70 Typ II, geeignet für die Aufnahme eines Rollstuhlfahrers inkl. Begleitperson. Kabinenwände in der Ausführung Edelstahl gebürstet mit Spiegel an der Kabinenrückwand und Handlauf an einer Kabinenseitenwand. Abgehängte Kabinendecke in der Ausführung weiß lackiertes Stahlblech mit integrierten LED-Spots. Vollautomatische Kabinentür in der Ausführung Edelstahl gebürstet, Vollautomatische Schachttüren in der Ausführung grau lackiertes Stahlblech.

Der Abschluss eines Wartungsvertrages mit Einschluss eines Notrufes zu einer ständig besetzten Ansprechstelle ist gesetzlich geregelt und ab Inbetriebnahme des Aufzuges Sache der werdenden Eigentümergeinschaft. Weiterhin ist zur Aufrechterhaltung der Gewährleistung zwingend ein Wartungsvertrag abzuschließen.

Die werdenden Eigentümer erteilen bereits heute Ihre Zustimmung zum Abschluss eines derartigen Vertrages (auch Vollwartung) mit einer Laufzeit von bis zu 10 Jahren durch den Verkäufer oder den bestellten Hausverwalter.

Malerarbeiten

Alle Wände in den Wohngeschossen werden geschliffen und tapezierfertig hergestellt. Die Decken und Wände in den Wohnungen werden mit Malervlies ohne Struktur ausgeführt. Anschließend werden alle Wände und Decken mit hochdeckender Dispersionsfarbe weiß gestrichen.

Der finale Anstrich erfolgt durch den Erwerber.

Die Wände und Decken im Kellergeschoss mit Ausnahme der Tiefgarage werden mit weißer Innenwandfarbe auf Dispersionsbasis gestrichen.

Feuerverzinkte Stahlteile im Außenbereich werden nicht gestrichen.

Bei Gipskartonwänden werden die Stöße gespachtelt und wie Massivwände erstbehandelt.

Außenanlagen

Die Zufahrt zur Tiefgaragenrampe und die Zugänge zum Haus werden mit einem Betonpflaster hergestellt.

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen werden einplaniert und mit Mutterboden abgedeckt.

Allgemeine Grundlagen

Etwaiges eingezeichnetes Mobiliar sowie andere gestalterische Einzeichnungen wie Badeinrichtungen stellen lediglich Vorschläge dar und erheben keinen Anspruch, im Kaufpreis enthalten zu sein.

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 Wohnung obliegt dem Generalübernehmer und dem planenden Architekten.

Es wird darauf hingewiesen, dass Installationsleitungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen durch die Kellerräume geführt werden und sichtbar bleiben.

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 Ablaufes, 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 geringfügige gestalterische Änderungen.

Es ist zu beachten, dass bei Naturprodukten der Baumaterialien wie Marmor, Keramik oder Holz Abweichungen in Struktur, Maserung und Farbton usw. gegenüber den vorgelegten Mustern möglich sind.

Das Auftreten von Schwindrissen 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 handelt, kann Mängelhaftung nur geltend gemacht werden, wenn die verwandten Baumaterialien nicht die übliche Beschaffenheit aufweisen.

Anstriche, insbesondere für solche Bauteile, die der Witterung ausgesetzt sind, sind entsprechend der Vorgaben der Farbhersteller in regelmäßigen Zeitabständen, spätestens alle 2 Jahre, durch die Wohnungseigentümergeinschaft oder den Eigentümer fachgerecht zu erneuern.

Sollten sich aufgrund gesetzlicher Änderungen, behördlicher Auflagen oder Weisungen des Statikers bauliche Veränderungen ergeben, werden diese vom Käufer anerkannt, sofern damit keine wesentliche Wertminderung verbunden ist.

Vorbehalten bleiben auch geringfügige, konstruktiv bedingte Änderungen der Innenmaße, soweit keine wesentliche Änderung der Gesamtwohnfläche erfolgt; als geringfügig gelten Abweichungen bis zu 3 %. Falls sich durch konstruktiv bzw. technisch notwendige Installationsschächte und Einbauten die Wohnfläche um mehr als 3 % nach unten verändert, erfolgt eine Kaufpreisanpassung nach dem jeweiligen Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche.

Leuchtmittel sind von der Gewährleistung ausgeschlossen.

Der Käufer wird darauf hingewiesen, dass er die Räumlichkeiten durch regelmäßiges Stoßlüften (mind. 2-mal pro Tag) zu belüften hat. Ferner ist eine ausreichende Beheizung erforderlich, um Schimmel oder Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden. Die DIN 4108 schreibt diesbezüglich eine Mindesttemperatur von 20 Grad und max. 50% rel. Luftfeuchte für alle Aufenthaltsräume vor. Um somit Mängel zu vermeiden ist es notwendig, dass der Käufer sein wohnverhalten entsprechend den Vorstellungen der jeweiligen DIN einrichtet.

Für Werkmäßig zu liefernde Einbauteile wie Heizungsanlage, Elektroteile o.ä. erfolgt die Gewährleistung/Garantieleistungen nach den Bedingungen des Herstellwerkes oder Großhandels.

Um eine schnelle und reibungslose Bauabwicklung sicherzustellen, können Sonderwünsche grundsätzlich nur dann berücksichtigt werden:

- wenn sie nicht in das Gemeinschaftseigentum eingreifen, (inkl. bauliche Veränderungen),
- mindestens 4 Wochen vor Ausführung des betreffenden Gewerkes schriftlich angemeldet bzw. vom Verkäufer rückbestätigt werden
- nach dem Baufortschritt noch möglich sind
- keine Qualitätsminderung gegenüber den in dieser Baubeschreibung vorgesehenen Materialien und Ausstattungsgegenständen bedeuten

- für ihre Durchführung die von uns freigegebenen Subunternehmer mit ausgewiesener Fachkenntnis beauftragt werden.

Sonderwünsche sind von Wohnungskäufern mit dem zuständigen Bauleiter und mit dem Subunternehmer schriftlich zu vereinbaren und direkt abzurechnen.

Sie bleiben außerhalb der Verantwortlichkeit des Verkäufers. Dies bedeutet, dass der Verkäufer keinerlei Gewährleistung für geänderte Bauleistungen übernimmt.