

NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 8 EXKLUSIVEN EIGENTUMSWOHNUNGEN

**Nespelerstraße 69
41066 Mönchengladbach**

BAU- UND AUSSTATTUNGSBESCHREIBUNG

Objektbeschreibung

Bearbeitungsstand: 4.6.2021

Errichtung eines vollunterkellerten Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten einschl. Außenanlagen und 8 erforderlichen Stellplätzen (5 in Garagen und 3 im Freien).

1. Gründung und Rohbau

1.1. Baugrube / Erdarbeiten im Bereich des Gebäudes und der Garagen

Das Baufeld wird von Bewuchs und vorhandenen Flächenbefestigungen befreit. Der Mutterboden wird im Bereich des Baufelds abgetragen und für den Wiedereinbau seitlich gelagert. Überschüssiger Aushub wird abgefahren und entsorgt. Arbeitsräume werden mit Füllsand oder Kies verfüllt und lagenweise verdichtet.

1.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserleitungen innerhalb des Hauses werden in den erforderlichen Querschnitten verlegt. Alle Entwässerungsleitungen werden unterhalb der Kellerdecke bzw. Bodenplatte auf kurzem Wege aus dem Gebäude geführt.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt durch ein zugelassenes Unternehmen im Auftrag der Stadt Mönchengladbach. Dies gilt für Schmutz- und Regenwasserleitungen.

1.3 Fundamente / Bodenplatte

Die Bodenplatte wird als bewehrte, elastisch gebettete Stahlbetonplatte entsprechend den statischen Berechnungen ausgeführt. Es wird ein Fundamentanker mit Anschlussfahne gem. VDE-Vorschriften eingebaut. Im Bereich des Aufzugsschachts wird die erforderliche Aufzugsunterfahrt ausgebildet.

1.4. WU Beton-Keller

Die Außenwände im Kellergeschoss werden aus wasserundurchlässigem Beton hergestellt. Kellerfenster inklusive des Lichtschachtes (System MEA oder gleichwertig) werden geliefert und eingebaut. Der Keller wird gemäß Wärmeschutznachweis gedämmt und unbeheizt ausgeführt.

1.5. Außenmauerwerk

KS-Mauerwerk bzw. Stahlbetonwände, nach Erfordernis der statischen Berechnung, der Energieeinsparverordnung und des Schallschutznachweises. Die Außenwände werden im Sockelbereich gegen die zu erwartenden Belastungen von Bodenfeuchtigkeit und Grundwasser abgedichtet.

1.6. WDVS (Wärmedämmverbundsystem)

Die Fassadenverkleidung erfolgt mit einem Wärmedämmverbundsystem aus Polystyrol-Dämmung und armiertem Außenputz mit einer Körnung von 2-3 mm. Außenecken werden durch Eckschutzschienen verstärkt.

Dämmstoffstärke: nach Erfordernis EnEV-Nachweis

Wärmeleitgruppe: nach Erfordernis EnEV-Nachweis

Farbe: Weiß

1.7. Innenwände

Innere Trennwände werden gemäß statischer Berechnung sowie dem Schallschutznachweis in Kalksandstein in den erforderlichen Stärken ausgeführt. Die Wände des Aufzugsschachts werden in Stahlbeton hergestellt. Nicht tragende Innenwände im Dachgeschoss, Installationswände und Sanitärabkastungen werden in Trockenbauweise ausgeführt.

1.8. Geschossdecken / Treppen

Die Geschossdecken werden gem. statischer Berechnung als Stahlbetondecken in der erforderlichen Stärke ausgeführt.

1.9. Dachkonstruktion

Die Dachkonstruktionen werden als zimmermannsmäßige Holzkonstruktion gemäß Planung und Statik ausgeführt.

1.10. Dachabdichtungen / Klempnerarbeiten

Das Dach wird als Satteldachkonstruktion mit großzügigen Gauben in Holzbauweise hergestellt und mit Dachziegel oder Betondachsteinen eingedeckt. Die Dach-Dämmung erfolgt nach Wärmeschutznachweis. Die Dachentwässerung erfolgt über Gullys und außenliegende Fallrohre aus Titanzink oder vergleichbarem Material. Im Sockelbereich erhalten Fallrohre im Übergang zu den Grundleitungen Standrohre mit Reinigungsöffnung. In die Dachflächen werden Dunstrohre und Ablüfter in erforderlicher Anzahl eingebaut und fachgerecht eingedichtet.

1.11. Balkone und Dachterrassen

Die Balkone werden aus Stahlbeton mit thermischer Trennung zu den Geschossdecken hergestellt. Balkongeländer werden als korrosionsgeschützte Stahlrahmenkonstruktion ausgeführt. Der Belag der Balkone und Terrassen wird aus Betonsteinplatten mit passender Unterkonstruktion ausgeführt.

1.12. Garagen / Stellplätze

Es werden 5 Fertiggaragen und 3 befestigte Außenstellplätze hergestellt.

1.13. Fensterelemente und Rollläden

Alle Fenster von Wohnräumen werden mit Kunststoff-Fenstern ausgestattet.

Marke:	Schüco
Außenfarbe:	grau foliert
Innenfarbe:	weiß
Verglasung:	Dreifach-Isolierverglasung Ug 0,9 W/m ² K
Beschlag:	Einhand-Dreh-Kipp-Beschlag, weiß

Alle Fenster von Wohnräumen werden mit elektrisch zu bedienenden Rollläden (AUF/AB) ausgerüstet. Die Ausführung der Bedienelemente erfolgt im Schalterprogramm der Elektroinstallation. Der Rolllädenaufsatzkasten erhält eine Revision von unten. Die Panzerfarbe ist weiß.

1.14. Hauseingangstür

Die Haustüranlage wird in Aluminiumbauweise mit E-Öffner, Obentürschließer für mechanische Selbstschließung, Türdrücker mit Panikfunktion (innen) und Edelstahl-Griffstange (außen) ausgeführt.

1.15. Fensterbänke außen

Die Fensterbänke werden aus Aluminium geliefert und montiert.

Farbe: grau

2. Ausbau

2.1. Fensterbänke innen

Alle Fenster mit Brüstung erhalten eine Innenfensterbank aus Kunststein oder gleichwertiger Ausführung. Die Fensterbänke, die mit Fliesen eingefasst sind (z.B. in Badezimmern) werden gefliest ausgeführt.

2.2. Heiztechnik

Die Anlage wird nach der Wärmebedarfsrechnung des EnEV-Nachweises bemessen und ausgelegt. Die Heizungsanlage wird im Hausanschluss- bzw. Technikraum installiert und betriebsfähig angeschlossen.

Die Wärmeübertragung erfolgt in jedem Wohnraum über ein Warmwasser-Fußbodenheizsystem mit elektronischer Einzelraumregelung. Die Raumthermostate sind in das Schaltprogramm integriert.

2.3. Raumentlüftung

Die innenliegenden WC-Räume werden jeweils mit einer mechanischen Raumentlüftung ausgestattet.

2.4. Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt unter Berücksichtigung der zurzeit gültigen Normen und Verordnung über eine Wohnungsübergabestation. Die Wasser- und Wärmemengenzähler sind nicht im Leistungsumfang enthalten und werden durch einen entsprechenden Dienstleister montiert. Die Trinkwasserleitungen werden als Mehrschichtverbundrohr ausgeführt.

2.5. Sanitärinstallation

Die gesamte Sanitärinstallation wird entsprechend den gültigen Normen und Verordnungen betriebsfähig geliefert und angeschlossen. Die Entwässerungs- und Entlüftungsleitungen werden in den erforderlichen Abmessungen hergestellt. Alle Zapfstellen und Armaturen werden mit Rückflusssicherung geliefert und eingebaut.

Die Warm- und Kaltwasserleitungen werden aus Kunststoffverbundrohren erstellt. Die Wasserleitungen werden gängigem Standard isoliert.

Waschmaschinenanschlüsse mit Kaltwasserzapfhahn und Schmutzwasserabfluss mit Geruchsverschluss werden je Wohneinheit im Waschraum (KG) installiert.

Die Bäder / WCs enthalten:

Gäste WC

- 1 Duravit ME by Starck Porzellan-Tiefspülklosett als Wand-WC, WC-Sitz mit Drückerplatte Geberit Sigma20 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung weiß/chrom
- 1 Hansgrohe Logis Universal Papierrollenhalter ohne Deckel
- 1 Duravit ME by Starck Handwaschbecken weiß, mit WonderGliss, 1 Hahnloch mit Einhebelmischbatterie, Aufputz
- 1 Hansgrohe Logis Handtuchhalter, zweiarmig chrom oder 2 Hansgrohe Logis Universal Einzelhaken
- 1 Hansgrohe Talis S Einhebel-Waschtischmischer 80 mit Ablaufgarnitur
- 1 Geberit Renova Compact Spiegel mit LED-Beleuchtung

Bäder

- 1 Duravit ME by Starck Porzellan-Tiefspülklosett als Wand-WC, WC-Sitz mit Drückerplatte Geberit Sigma20 Betätigungsplatte für 2-Mengen-Spülung weiß/chrom
- 1 Hansgrohe Logis Universal Papierrollenhalter ohne Deckel

- 1 Duravit ME by Starck Doppel-Möbelwaschtisch weiß, mit WonderGliss, 2 Hahnlöcher mit Einhebelmischbatterie, Aufputz
- 1 Hansgrohe Logis Handtuchhalter, zweiarmig chrom oder 2 Hansgrohe Logis Universal Einzelhaken
- 2 Hansgrohe Talis S Einhebel-Waschtischmischer 80 mit Ablaufgarnitur
- 1 Geberit Renova Compact Spiegel mit LED-Beleuchtung
- 1 bodengleiche Dusche 120 x 120 cm mit Edelstahl/Kunststoff Duschrinne incl. Hansgrohe Talis S Einhebel-Wannen/Duschkischer Unterputz mit Kopfbrause Hansgrohe Raindance Select S 2jet Brausearm chrom, zzgl. Hansgrohe Raindance Select S 120 3jet Handbrause ohne EcoSmart, chrom
- 1 Duravit D-Code Rechteck-Badewanne mit Duravit D-Code Wannenträger für Rechteck-Badewannen, incl. Hansgrohe Talis S Einhebel-Wannen/Duschkischer Unterputz mit Hansgrohe Raindance Select S 120 3jet Handbrause ohne EcoSmart, chrom
- 1 Elektro Bad-Heizkörper mit Heizstab

Hinweis:

Je Badezimmer wird ein elektrischer Badheizkörper vorgesehen.

Papierrollenhalter, Handtuchhalter, Spiegel und Durchtrennwände sind im Angebotsumfang enthalten.

2.6. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird entsprechend den geltenden VDE und DIN-Vorschriften geliefert und installiert. Der Zählerschrank mit den erforderlichen Zählerplätzen wird im Hausanschlussraum sowie Netzwerkanschluss Aufputz installiert. Die Zählerverteilung wird inkl. Verteilergehäuse mit ausreichenden Zählerplätzen, einem Allgemeinfeld und mit sämtlichem Zubehör und Nebenarbeiten montiert. Der Kabelfernseh- und Netzwerkanschluss werden so ausgelegt, dass alle Wohn-, Schlaf-, Kinder- und Arbeitszimmer versorgt werden können. Er ist im Festpreis enthalten. Es sind ausreichend getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Alle Leitungen im Wohnhaus werden unter Putz verlegt. Die Montage von Außenfühler und Steuergerät der Heizungsanlage ist im Elektrogewerk enthalten.

Außenbeleuchtung (Eingang), beleuchtete Klingel und Gegensprechanlage, einheitliche Beleuchtung der Terrassen und Balkone mit Außensteckdosen für jede Trasse und jeden Balkon gehören zum Leistungsumfang. Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist ein Markenfabrikat (z.B. Busch-Jäger, Gira oder gleichwertig) mit einer modernen Dessin-Serie vorgesehen. Es ist eine Briefkastenanlage für 8 Wohneinheiten mit integrierter Videosprechanlage bestehend aus Türstation (Hauseingang) und Hauskamera (Wohnungstür) mit Anschluss für den Türöffner installiert. Alle Wohnräume und Flure von Rettungswegen werden gemäß Landesbauordnung mit Rauchwarnmeldern versehen.

Ausstattung je Wohnung

Wohnzimmer / Esszimmer

4,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Wechselschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Auskontrollschaltung für Außensteckdosen
10,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür
1,0 Stk.	Raumthermostat UP

Küche

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
10,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	E-Herd Anschluss UP
1,0 Stk.	Spülmaschinensteckdose UP
1,0 Stk.	Raumthermostat UP
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür

Schlafen

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
5,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Telefonanschlussdose
1,0 Stk.	Raumthermostat UP
1,0 Stk.	TV-Anschlussdose
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür

Badezimmer

2,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
2,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Rollladenschalter UP pro Fenster/Tür
1,0 Stk.	Raumthermostat UP

Abstellraum (Wohnung)

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Telefonanschlussdose

Flur jeder Wohnung

1,0 Stk.	Kreuzschaltung mit 2 Brennstellen in notwendiger Anzahl
2,0 Stk.	Steckdose UP
1,0 Stk.	Unterverteilung Automaten in notwendiger Anzahl Hauptzuleitung Zuleitungen Wohnräume
1,0 Stk.	Raumthermostat UP
1,0 Stk.	Telefonanschlussdose
1,0 Stk.	Sprechanlage liefern und montieren

Heizungsraum

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle nach Bedarf
2,0 Stk.	Steckdose AP nach Bedarf
1,0 Stk.	Zählerschrank komplett mit Hauptzuleitung, einschl. Photovoltaikzähler, Wechselrichter
1,0 Stk.	Potentialausgleich
1,0 Stk.	Wannenleuchten in notwendiger Anzahl
1,0 Stk.	Telefonanschlussdose (Aufzug)

Abstellraum (Keller)

1,0 Stk.	Ausschaltung mit einer Brennstelle
1,0 Stk.	Lampe
1,0 Stk.	Steckdose AP

Flure/Keller (allgemein)

1,0 Stk.	Schaltung mit Brennstellen nach Bedarf
1,0 Stk.	Wannenleuchten in notwendiger Anzahl

Je Treppenhaus

1,0 Stk.	Tasterschaltung mit Treppenlichtautomat mit Taster neben jeder Wohntür, Kellertüren, Aufzugtüren
1,0 Stk.	RWA Anlage pro Treppenhaus
1,0 Stk.	Opalleuchten in notwendiger Anzahl

Die Lieferung und Montage von Lampen und Leuchten innerhalb der Wohnungen erfolgt durch den Erwerber.

2.7. Innenputzarbeiten

Alle gemauerten Innenwände und Stahlbetondecken (außer Kellergeschoss) erhalten einen Gipsputz in der Oberflächenqualität Q3 einschließlich der erforderlichen Eckschutzschienen.

2.8. Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Zementestrich als Heizestrich mit Randdämmstreifen, Trittschall- und Wärmedämmung gemäß der gültigen Energieeinsparverordnung.

2.9. Treppe / Treppenhaus

Die Treppenkonstruktion wird als Stahlbetontreppe gemäß statischer Berechnung errichtet.

Der Treppenbelag wird in Granit ausgeführt.

Die Treppengeländer sind aus Stahl gestrichen und werden mit einem rundem Stahl-Handlauf versehen.

2.10. Fliesenarbeiten

Wandfliesen

Badezimmer und Gäste-WCs werden umlaufend in einer mittleren Höhe von ca. 1,20 m im Dünnbettverfahren mit Wandfliesen belegt. Der Duschbereich wird bis über Kopfhöhe gefliest. Feuchtbelastete Flächen erhalten eine Abdichtung.

Bodenfliesen

Badezimmer und Gäste-WCs werden mit Bodenfliesen (Feinsteinzeug, Format 30x60) mit erforderlicher Rutschhemmung ausgestattet. Alle Anschluss- und Dehnungsfugen werden mit Silikonwerkstoff elastisch versiegelt.

Hinweis:

Elastischen Dehnungsfugen sind Wartungsfugen. Dies gilt insbesondere für die Dichtung zwischen dem Fliesensockel und den Bodenfliesen, wie auch für alle weiteren Fugen, die zwischen Bauteilen angelegt werden. Aufgrund der Setzungen des Bodens kann es zu einem Abriss der Verfugung kommen, die dann bauseitig später erneuert werden kann.

2.11. Bodenbelagarbeiten

Die Wohnräume (außer Badezimmer und Gäste-WC) erhalten einen Fertig-Parkettboden, 2-schichtig mit Vollholz-Trägerschicht.

Fabrikat / Produkt: Haro 400 Stab-Prestige Eiche invisible oder gleichwertig

Die Sockelleisten werden weiß gestrichen ausgeführt und gegen den Bodenbelag mit einer Silikonfuge abgedichtet.

2.12. Maler- und Tapezierarbeiten

Alle nicht gefliesten Wandflächen werden mit einer Vliestapete und einem Anstrich in Weiß versehen.

- Die Deckenflächen erhalten einen Anstrich in Weiß.
- Die Holzzargen der Wohnungseingangstüren werden weiß gestrichen.
- Die Wände im Treppenhaus erhalten eine Vliestapete mit einem Anstrich in Weiß.
- Die nicht gefliesten Fußböden im Kellergeschoss (Mieterkeller / HAR / Technikraum) erhalten einen ölfesten Anstrich des Estrichs sowie einen entsprechenden Sockelanstrich.

2.13. Personenaufzug

Das Mehrfamilienhaus wird mit einem Personenaufzug ausgestattet.

Der Aufzug entspricht der Energieeffizienzklasse A. Es wird in jeder Etage eine Haltestelle eingerichtet.

2.14. Wohnungseingangstüren

Die Wohnungstüren sind beidseitig weiß beschichtete Holztüren mit 3-fach Sicherheitsbeschlag, Schallschutz-Klasse 3 mit Profilzylinder.

Türhöhe 2.110 mm

Der Einbau des Türblatts erfolgt in einer lackierten Holzumfassungszarge.

Die Ausführung erfolgt als dichtschießende Tür.

Jede Wohnungstür erhält einen Türspion.

Lieferung und Montage der Türen einschließlich Wechselgarnituren mit Langschild in Edelstahl.

2.15. Innentüren

Innentürblätter mit Normfalz und Röhrenspanneinlage, Türhöhe 2.110 mm, Oberfläche weiß, kunststoffbeschichtet, Holzzarge mit Rundkante. 8 Wohnzimmer erhalten einen Glaseinsatz.

Lieferung und Montage der Türen einschließlich Rosettengarnituren in Edelstahl.

In WC-Räumen wird eine WC-Drückergarnitur eingebaut.

2.16. Stahltüren

Stahltüren gemäß Planung im Kellergeschoss werden geliefert und eingebaut.

2.17. Kellertrennwände

Die Trennwände Keller werden fachgerecht gemauert und weiß gestrichen. Die Türen der den Wohnungen zugeordneten Abstellräume werden als Gittertüren mit PZ-Schloss und Drückergarnitur ausgeführt.

2.18. Schließanlage

Schließanlage mit Schlüsselkarte für Objekt mit 8 Wohneinheiten werden geliefert und Profilzylinder werden eingebaut.

Dem Erwerber werden für seine Wohneinheit die Schlüsselkarte für Wohnungstür, Gebäudezugang und Kellertüren sowie die zugehörigen PZ-Schlüsselsätze für Innentüren 3-fach übergeben. Schlüssel für allgemein zugängliche Bereiche werden 3-fach der zuständigen Hausverwaltung übergeben.

3. Außenanlagen

Grünflächen

Die nicht bebauten und nicht befestigten Flächen werden mit Mutterboden in ausreichender Vegetationsstärke gedeckt und als Pflanzbeete angelegt oder mit Rasen eingesät. Die Bepflanzung der Außenanlage erfolgt gemäß den Außenanlagenplan/ Pflanzplan.

Geh- und Fahrwege

Die befestigten Außenflächen (Stellplätze und Wege) werden mit Pflastersteinen einschl. Unterbau ausgeführt. Die Randeinfassung erfolgt mit Kantsteinen.

Zaun

Es wird ein Zaun zum Nachbarn errichtet.

Material: Drahtgitter
Farbe: Anthrazit

Schlussbemerkung

Alle in dieser Baubeschreibung und ihrer Anlagen enthaltenen Raumgrößen, sowie andere Maßeinheiten, wurden nach den vorliegenden Bauzeichnungen ermittelt. Bei der Bauherstellung können sich geringfügige Änderungen ergeben. Diese berechtigen weder zu Minderungen noch zu Nachforderungen, sofern sie $\pm 3\%$ nicht über- bzw. unterschreiten. Die dargestellte Möblierung in den Zeichnungen dient lediglich der Illustration.

Die in dieser Baubeschreibung erwähnten Ausstattungen und Materialien können sich im Zuge der Bauherstellung verändern. Dies berechtigt nicht zu Ersatzansprüchen oder Nachforderungen sofern die technische Gleichwertigkeit und/oder optische Ähnlichkeit erhalten bleibt. Produkte bestimmter Hersteller können durch gleichwertige Modelle anderer Hersteller ersetzt werden.

Farben werden nach einem einheitlichen Farbkonzept in Anlehnung an die grafischen Darstellungen in ähnlicher Helligkeit oder Tönung vom Bauherrn festgelegt. Innenräume der Wohnungen werden mit einem Farbanstrich in Rein-Weiß übergeben, sofern zwischen den Parteien nicht individuelle Wünsche gesondert vereinbart werden.