

# PÜTTMANN HOF

## **Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom 8. Februar 2018 für das Bauvorhaben:**

### **Freigrafendamm/Liebfrauenstraße in Bochum-Altenbochum**

#### **Bauträger:**

Markus-Bau GmbH Generalunternehmung, Wittener Straße 130a, 44789 Bochum  
☎ 0234/58878-0 ■ 📠 0234/58878-77 ■ Internet: [www.markus-bau.de](http://www.markus-bau.de)

#### **Vorbemerkungen**

Grundlagen der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge die zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung anerkannten Regeln der Technik, die DIN-Vorschriften zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sowie die Baubeschreibung und die Verkaufsplanung. Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere auch bei konstruktiven Erfordernissen zu.

Die in den Plänen dargestellten Möblierungs- und Bepflanzungsvorschläge dienen der Veranschaulichung der Einrichtungs- und Gartengestaltungsmöglichkeiten. Sie sind nicht Vertragsbestandteil. Gegebenenfalls vorhandene und zu erhaltene Bäume sind als Bestand (vorhanden) gekennzeichnet. Eventuell erforderliche Ersatzpflanzungen werden gemäß den behördlichen Auflagen auf den Gemeinschaftsflächen ausgeführt.

Sonderwunscheleistungen sind in der Verkaufsplanung mit SW gekennzeichnet und zählen nicht zum vertraglich geschuldeten Leistungsumfang; sie müssen vielmehr gesondert beauftragt werden.

#### Schallschutz

Der Schallschutz richtet sich nach der DIN 4109 Teil 1 (Stand Juli 2016). Die hierin enthaltenden Mindestanforderungen für alle trennenden Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen bzw. Treppenraumwänden als Anforderungen für die Luftschalldämmung sowie die Mindestanforderungen der Trittschalldämmung für die trennenden Bauteile zu fremden Wohn- und Arbeitsbereichen werden um drei Dezibel verbessert ausgeführt. Die Anforderungen der trennenden Bauteile gegen Außenlärm werden nach der DIN 4109 Teil 1 (Stand Juli 2016) ausgeführt.

## Feuchteschutz

Zwischen dem Gebäude und der Umwelt findet ein Feuchtigkeitsaustausch statt. Daher wird eine Tauwasserschutzberechnung durchgeführt, um der Schimmelbildung entgegenzuwirken.

## Brandschutz

Der bauliche Brandschutz der Wohngeschosse richtet sich nach der Landesbauordnung NRW. Der bauliche Brandschutz der Tiefgarage entspricht der Sonderbauverordnung NRW.

Die Wärmedämmverbundfassade wird aus schwer entflammaren Hartschaum-Dämmplatten, Baustoffklasse B 1 nach DIN 4102, im Klebeverfahren mit statisch relevanter Befestigung und Schlussbeschichtung erstellt.

Die Fassade enthält nicht brennbare Brandschutzriegel aus Mineralfaserdämmplatten, Baustoffklasse A 1 nach DIN 4102, die im Klebeverfahren mit statisch relevanter Befestigung entsprechend den Vorgaben des Deutschen Institutes für Bautechnik verbaut werden.

Die statisch tragenden Wände und Decken werden aus nicht brennbaren Mauerwerk und Beton der Baustoffklasse A 1 erstellt. Die Stahltüren der Fluchtwege in der Tiefgarage werden in der Feuerwiderstandsdauer F 30 eingebaut, sofern behördlicherseits keine höhere Widerstandsdauer gefordert wird.

## **Gliederung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung**

### **1. Rohbau**

1.1 Erd- und Entwässerungsarbeiten

1.2 Gründung

1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten

1.4 Außenmauerwerk

1.5 Fassade

1.6 Innenmauerwerk

1.7 Dach

1.8 Balkone, Dachterrassen und Sichtschutzwände

1.9 Hausanschlüsse

1.10 Planungs-, Genehmigungs- und Vermessungskosten / Versicherungen

## **2. Ausbau**

2.1 Fenster, Hauseingangstüren, Vordächer

2.2 Elektroinstallationen

2.3 Wohnraum- und Kellerlüftung

2.4 Heizungs- und Warmwasserversorgung

2.5 Sanitärinstallationen

2.6 Innenputz / Malerarbeiten

2.7 Gipskarton

2.8 Estrich

2.9 Oberböden

2.10 Fliesen und Betonwerkstein

2.11 Wohnungseingangs-, Zimmer- und Kellertüren

2.12 Treppenhäuser

2.13 Metallbauarbeiten

2.14 Tiefgarage

2.15 Aufzüge

2.16 Briefkastenanlage, Klingel, Gegensprechanlage mit Videofunktion

2.17 Sicherheitsschließanlage

2.18 Bauendreinigung

### **3. Außenanlagen**

3.1 Pflasterflächen

3.2 Garten und Grundstücksgrenzen

3.3 Kinderspielplatz

3.4 Standflächen für Abfallbehälter

### **4. Energetischer Standard / DEKRA-Qualitätsprüfung**

4.1 Energetischer Standard / Energieausweis

4.2 Blower-Door-Test

4.3 DEKRA-Qualitätsprüfung

### **5. Vollständigkeit**

## **1. Rohbau**

### **1.1 Erd- und Entwässerungsarbeiten**

Die Erdarbeiten umfassen alle notwendigen Aushub- und Verfüllarbeiten sowie die Abfuhr des überschüssigen Bodens. Soweit kulturfähiger Oberboden vorhanden ist, wird dieser abgeschoben, auf dem Grundstück zur Wiederverwendung gelagert und als Grobplanum wieder aufgetragen; evtl. fehlender kulturfähiger Boden wird angeliefert.

Sämtliche Entwässerungsleitungen werden gemäß der Entwässerungsplanung erstellt. Die Rückstausicherung für die unterhalb der Rückstauenebene gelegenen Sanitärobjekte erfolgt über eine Doppelpumpenhebeanlage.

### **1.2 Gründung**

Die Gründung erfolgt nach statischen Erfordernissen.

### **1.3 Beton- und Stahlbetonarbeiten**

Die Bodenplatte und Kellergeschossaußenwände werden in WU-Beton, die Fundamente, Stützen sowie Unter- und Überzüge aus Ortbeton erstellt. Alle Geschossdecken werden entsprechend der statischen Berechnung aus Stahlbetonhalbfertigteilen mit Aufbeton oder

gleichwertig ausgeführt Die Kellerräume, die zum beheizten Volumen gehören, erhalten eine Wärmedämmung entsprechend dem Energiebedarfsnachweis auf der Basis der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014).

#### **1.4 Außenmauerwerk**

Das tragende Außenmauerwerk ab dem Erdgeschoss wird nach statischen, schall- und brandschutztechnischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk erstellt. Wohnungstrennwände werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen vom Erd- bis zum Staffelgeschoss zweischalig ausgeführt.

#### **1.5 Fassade**

Die Häuser erhalten eine Wärmedämmung entsprechend dem Energiebedarfsnachweis. Die Oberfläche der Fassade besteht aus Klinkerriemchen und Putzflächen. Bei den Putzflächen erhalten die Fensterfaschen einen Glattputz, während die übrigen Flächen einen mineralischen Edelkratzputz erhalten. Die Gestaltung erfolgt gemäß Gestaltungskonzept des Bauträgers, das Bestandteil der Bezugsurkunde ist.

#### **1.6 Innenmauerwerk**

Das tragende Innenmauerwerk wird nach statischen Erfordernissen als Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig ausgeführt. Nichtragende Innenwände werden aus massiven Gipsdielen oder Gipskartonwänden sowie nichtragende Installationswände aus Gipskartonwänden errichtet. Wohnungstrennwände werden nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen vom Erd- bis zum Staffelgeschoss zweischalig ausgeführt.

#### **1.7 Dach**

Flachdachabdichtung der Dachflächen im Außenbereich mit Bitumenbahnen, Wärmedämmung entsprechend dem Energiebedarfsnachweis auf der Basis der EnEV 2014, Flachdachabläufen sowie entsprechenden Wandanschlüssen. Die umlaufende Dachaufkantung erhält eine Abdeckung aus Zinkblech. Runde Fallrohre aus Zinkblech für die Ableitung des Regenwassers gemäß Entwässerungsplanung des Bauträgers.

#### **1.8 Balkone, Dachterrassen und Sichtschutzwände**

##### Balkone

Die Balkone bestehen aus Betonkragelementen, auf den Dielen mit einer Holz-Polymer-Oberfläche, Fabrikat Terrafina oder gleichwertig, Farbe grau, auf Unterkonstruktion verlegt werden. Der Balkonzugang erfolgt barrierearm.

##### Dachterrassen

Auf den Dachterrassen im Staffelgeschoss werden Dielen mit einer Holz-Polymer-Oberfläche, Fabrikat Terrafina oder gleichwertig, Farbe grau, auf Unterkonstruktion verlegt

werden. Der Dachterrassenzugang erfolgt barrierearm. Die Dachterrasse der Wohnung 39 erhält eine Stufenanlage mit gleichem Belag.

### Sichtschutzwände

Zwischen den Terrassen im Erdgeschoss und zwischen den Dachterrassen der Wohnungen 36/37 und 38/39 wird eine Sichtschutzwand aus einer verzinkten Stahlrahmenkonstruktion mit weiß beschichteter Aluminium-Verbundplatte errichtet.

### **1.9 Hausanschlüsse**

Die Kosten für die Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze für Strom, Fernwärme, Wasser, Telefon und für Anlagen, die auf dem Grundstück zur Abwasserbeseitigung errichtet werden, sind im Kaufpreis enthalten.

### **1.10 Planungs-, Genehmigungs- und Vermessungskosten sowie Versicherungen**

Im Leistungsumfang sind alle für die Planung und Genehmigung des Bauwerkes notwendigen Kosten ebenso enthalten wie die für die Errichtung des Bauvorhabens erforderlichen Vermessungsleistungen einschließlich der Gebäudeeinmessung. Während der Bauzeit sind für das Bauvorhaben eine Bauherrenhaftpflicht-, Bauleistungs- und Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

## **2. Ausbau**

### **2.1 Fenster, Hauseingangstüren, Vordächer**

Fenster: Es werden Kunststofffenster gemäß Ansichts- und Grundrisszeichnungen mit Dreischiebenglas (Klarglas) der Schallschutzklasse II eingebaut; in den Räumen Schlafen und Kind entlang der Straße Freigrafendamm und Liebfrauenstraße werden Fenster der Schallschutzklasse III eingebaut. Die Außenansichten der Fenster und Haustüren erhalten den Farbton Anthrazit, die Innenansichten werden im Farbton Weiß ausgeführt. Außenfensterbänke sind aus Aluminium, anthrazit beschichtet.

Alle Fenster mit Ausnahme der Treppenhausfenster erhalten Aufsatzrollladen und Rollladenpanzer aus grauen Kunststoffprofilen mit elektrischem Antrieb. Der Wärmedurchgangskoeffizient  $U_w$  der Fenster beträgt  $\leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

Hauseingangstüren: Die Türen werden aus Aluminiumprofilen gemäß Ansichts- und Grundrisszeichnungen eingebaut. Der Wärmedurchgangskoeffizient  $U_d$  beträgt  $\leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{k}$ . Die Außenansicht des Haustürprofils wird im Farbton Anthrazit, die Innenansicht im Farbton Weiß ausgeführt. Haustürfüllung aus klarem Verbundsicherheitsglas, elektrischem Schließer, Sicherheitszylinderschloss, Drücker und Türgriff.

Abstellkammertür der Wohnung 36: Die Tür wird aus Kunststoffprofilen gemäß Ansichts- und Grundrisszeichnungen eingebaut. Der Wärmedurchgangskoeffizient  $U_d$  beträgt  $\leq 1,8$  W/m<sup>2</sup>k. Die Außenansicht des Haustürprofils wird im Farbton Anthrazit, die Innenansicht im Farbton Weiß ausgeführt. Mit geschlossener Haustürfüllung, Sicherheitszylinderschloss und Türdrückergarnitur.

Vordächer: Über den Haustüren wird ein Vordach angebracht.

## **2.2 Elektroinstallation**

Die Anordnung der Schalter, Steckdosen und Brennstellen erfolgt nach Abstimmung mit den Erwerbenden. Die Ausführung erfolgt nach den VDE-Bestimmungen. Separate Zähler für jede Wohnung befinden sich im Kellergeschoss, die Zuleitungen zu den Unterverteilungen in den Wohnungen.

Der Hauptsicherungskasten wird im Kellergeschoss installiert. Als Schalterprogramm sind Flächenschalter Fabrikat Berker S1 oder gleichwertig, Farbton Weiß, für die Wohnungen und das Treppenhaus vorgesehen. Die Räume im Kellergeschoss erhalten Aufputzschalter, Farbton Grau.

Strom: Einspeisung und Stromzählung erfolgen gemäß den Vorgaben des örtlichen Versorgers.

Telefonanschluss: Es erfolgt ein zentraler Anschluss des Hauses an das Netz der Deutschen Telekom. Die erforderliche Hardware für die Nutzung der möglichen Dienste ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Für die Nutzung der möglichen Dienste ist der erwerberseitige Abschluss eines Vertrages mit einem Anbieter (z. B. Deutsche Telekom) für die jeweilige Wohnung erforderlich.

Fernseh-/Internetanschluss: Es erfolgt ein zentraler Anschluss des Hauses an das Breitband-Kabelnetz. Über diesen Anschluss können die Dienste Fernsehen, Radio und Internet genutzt werden. Die erforderliche Hardware für die Nutzung dieser Dienste ist nicht im Leistungsumfang enthalten. Für die Nutzung der möglichen Dienste ist der erwerberseitige Abschluss eines Vertrages mit Unitymedia für die jeweilige Wohnung erforderlich.

Sprechanlage mit Videofunktion: Es wird eine Sprechanlage mit Videofunktion im Bereich der beiden Hauseingänge installiert.

### Ausstattung des Sondereigentums

- Flur: 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung
- Küche: 6 Steckdosen sowie jeweils eine Steckdose für den Kühlschrank, den Wrasenabzug und die Spülmaschine, ein Herdanschluss, 1 Deckenbrennstelle
- Wohnzimmer/Essen: 10 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen mit Wechselschaltung, 1 Antennendose für TV/Radio mit Antennenkabel, 1 Telefondose, 1 Netzwerkdose

- ❑ Schlafzimmer: 6 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen, 1 Antennendose für TV/Radio, 1 Netzwerkdose
- ❑ Kind: 6 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle, 1 Antennendose für TV/Radio, 1 Netzwerkdose
- ❑ Bad: 2 Steckdosen, 2 Brennstellen (1 x Wand und 1 x Decke) mit Serienschaltung
- ❑ WC: 2 Steckdosen, 2 Brennstellen (1 x Wand und 1 x Decke) mit Serienschaltung
- ❑ Abstellraum: 1 Steckdose, 1 Deckenbrennstelle
- ❑ Ankleide: 2 Steckdosen, 1 Deckenbrennstelle
- ❑ Wohnungsstation der Sprechanlage mit Farb-LCD-Display (Fabrikat bticino „Polyx Video“ oder gleichwertig) im Bereich Eingang/Garderobe mit Klingeldrucker an der Wohnungseingangstür
- ❑ Terrasse/Balkon: 1 Lampenauslass mit Kontrollschaltung, 1 Steckdose
- ❑ Eigentümerkeller: Aufputzleitungen und -schalter, 1 Deckenbrennstelle als Langfeldleuchte, 1 Steckdose unterhalb des Lichtschalters
- ❑ Sollten Raumbezeichnungen abweichen, erfolgt Installation in Anlehnung eines von der gewollten Nutzung her vergleichbaren Raumes.

#### Ausstattung des Gemeinschaftseigentums

- ❑ Treppenhaus: Klingeltaster vor jeder Wohnungstür. Die Beleuchtung erfolgt mit Opalglasleuchten und Präsenzmeldern.
- ❑ Heizung/Fernwärmeanschlussraum: 2 Deckenbrennstellen als Langfeldleuchten, 2 Steckdosen, 1 Anschluss für die Heizung
- ❑ Hausanschlussraum: 1 Deckenbrennstelle als Langfeldleuchte, 1 Steckdose
- ❑ Waschen/Trocknen (WA/TR): 2 Deckenbrennstellen als Langfeldleuchten, 1 Steckdose. Jeder Wohnung werden 2 Steckdosen für Waschmaschine und Kondensattrockner zugeordnet.
- ❑ Flure: Die Beleuchtung erfolgt mit Opalglasleuchten und Präsenzmeldern.
- ❑ Kellergeschoss (ohne Tiefgarage): Das Kellergeschoss (Eigentümer- und Gemeinschaftskeller) erhält eine Zu- und Abluftsteuerung.
- ❑ Tiefgarage: Präsenzmelder am Zugang und an der Zufahrt. Deckenbrennstellen als Langfeldleuchten geschaltet über ein Zeitrelais; Elektrozuleitung für das Tor. Ampel für die Tiefgaragenzufahrt mit zwei Lichtsignalen. Die Tiefgarage wird natürlich belüftet; die erforderlichen Lüftungsschächte sind im Lageplan dargestellt.
- ❑ Tiefgaragenschleusen: Deckenbrennstelle mit Präsenzmelder an den Zugängen als Langfeldleuchten.
- ❑ Sollten Raumbezeichnungen abweichen, erfolgt Installation in Anlehnung eines von der gewollten Nutzung her vergleichbaren Raumes.

### **2.3 Wohnraum- und Kellerlüftung**

Jede Wohnung erhält eine automatische, programmierbare Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung und mehreren Leistungsstufen für die Zu- und Abluft. Der Einbau erfolgt in der Fassade. Alle innenliegenden Bäder/WCs erhalten Kleinlüfter gemäß DIN18017.



Die Kellerräume werden über Abluftanlagen in die Tiefgarage entlüftet. Die Außenluft strömt über Außenlufttürme im Unterdruck nach. Die Anlagen werden nach dem Feuchtegehalt der Luft bzw. über ein Zeitprogramm gesteuert.

## **2.4 Heizungs- und Warmwasserversorgung**

Die Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Fernwärmeleitung der Stadtwerke Bochum. Im Heizungsraum des Kellergeschosses befinden sich die Übergabestationen, über die der Heizungsbetrieb und die zentrale Warmwasserversorgung gesteuert werden. Rohrleitungen für Verteil- und Steigleitungen sind aus Stahl- oder Kunststoffverbundrohr, deren Dämmung entsprechend dem Energiebedarfsnachweis auf der Basis der EnEV 2014.

Es wird eine Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung nach Wärmebedarfsberechnung in allen Wohnräumen mit Ausnahme des Abstellraumes installiert. Flur und Diele erhalten keinen eigenen Heizkreis mit Raumthermostat; deren Beheizung erfolgt über die Registerzuleitung aus den Nachbarräumen. Das Bad erhält zusätzlich einen Handtuchwärmetrockner mit einer Elektro-Heiz-Patrone.

Die Treppenhäuser erhalten einen Plattenheizkörper.

Die erforderlichen Wärmemengen- sowie Kalt- und Warmwasserzähler sind nicht Gegenstand der Bauleistung und werden durch den Bauträger auf Kosten der Erwerber bzw. Eigentümergemeinschaft bei einem entsprechenden Dienstleistungsunternehmen beauftragt, das auch die Heizkostenabrechnung durchführen wird.

## **2.5 Sanitärinstallation**

Alle Abwasserleitungen werden an das öffentliche Entsorgungsnetz angeschlossen. Fall- und Anschlussleitungen werden aus Kunststoff- oder Stahlrohren -wo erforderlich- isoliert und schallentkoppelt verlegt. Die Kaltwasserversorgung erfolgt in der erforderlichen Dimensionierung über das öffentliche Netz. Es wird ein Filter mit Druckminderer und Manometer eingebaut.

Es werden folgende Fabrikate eingebaut:

- Waschtische und WC Villeroy & Boch Subway 2.0
- Badewanne Kaldewei
- Armaturen Grohe Eurostyle

Alle Sanitärobjekte werden in der Farbe Weiß geliefert.

Folgende Standardeinrichtungen gehören zum Leistungsumfang:

### Kochen:

Warm- und Kaltwasseranschluss und Anschluss für Entwässerung der Spüle sowie ein Absperrventil für die Spülmaschine. Eine Mischbatterie gehört nicht zum Leistungsumfang.

### Bad:

Einbauwanne 170 x 75cm Saniform plus aus emailliertem Stahlblech mit auf Putz installierter Einhebelmischbatterie, Handbrause, Exzenter Ab- und Überlaufgarnitur, aufgestellt in einem Styroporträger oder Fußgestell.

Ein wandhängendes WC aus Porzellan mit Kunststoffstuhlsitz und Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste.

Porzellan- Waschtisch ca. 65 cm breit, Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Exzenter Ab- und Überlaufgarnitur.

Bodengleiche Dusche: Die 90 x 120 cm große Duschfläche (in den Wohnungen 4, 10, 13, 19, 22, 28 und 31 groß 90 x 160 cm und in den Wohnungen 36 und 37 groß 100 x 100 cm) erhält einen zentralen Bodenablauf mit Geruchverschluss und einer 10 x 10 cm großen Edelstahlabdeckung sowie eine auf Putz installierte Einhebelmischbatterie und eine Handbrause mit Gleitstange.

### WC:

Ein wandhängendes WC aus Porzellan mit Kunststoffstuhlsitz und Unterputzspülkasten mit Wasserspartaste.

Porzellan-Handwaschbecken ca. 45 cm breit, Einhebelmischbatterie für Kalt- und Warmwasser, Exzenter Ab- und Überlaufgarnitur.

### Waschen/Trocknen:

Für jede Wohnung ist im Kellergeschoss ein Wasseranschluss und Ablauf für eine Waschmaschine vorgesehen.

### Terrassen Erdgeschoss:

Die Erdgeschosswohnungen und das Gemeinschaftseigentum erhalten je eine frostsichere Außenzapfstelle.

## **2.6 Innenputz / Malerarbeiten**

### Sondereigentum:

Die Tapezierarbeiten der Decken werden in Raufaser Mittelkorn, die der Wände in Malervlies mit Dispersionsanstrich, Farbton Weiß, ausgeführt. Die Innenwände im ausgebauten Wohnbereich werden verputzt (Qualitätsgruppe Q 2). Die Fugen in den Deckenflächen des Wohnbereiches werden verspachtelt.

Außenliegender Abstellraum der Wohnung 36: Der Estrich erhält einen grauen Fußbodenanstrich einschließlich des Sockelanstrichs. Die Wand- und Deckenflächen werden im Farbton Weiß gestrichen.

### Gemeinschaftseigentum:

Kellergeschoss: Der Estrich erhält einen grauen Fußbodenanstrich einschließlich des Sockelanstrichs. Die Wand- und Deckenflächen der Gemeinschafts- und Eigentümerkeller werden, soweit es sich um Beton oder Mauerwerk handelt, im Farbton Weiß gestrichen.

Die Tiefgaragendecke wird im Farbton Weiß gestrichen. Die mit einer Wärmedämmung versehene Tiefgaragendecke erhält eine Glasvliesoberfläche ohne Anstrich. Die Wände erhalten einen hellen Anstrich. Stellplatzmarkierungen auf dem Boden in Farbton Weiß.

Treppenhäuser: Die Wände erhalten einen Streichputz. Die Deckenflächen und die Treppenhauspodestuntersichten werden nach Farbkonzept des Bauträgers gestrichen. Feuerschutztüren werden im Farbton nach Wahl des Bauträgers endlackiert.

## **2.7 Gipskarton**

Die vertikalen und horizontalen Vorwandinstallationen im Bad und Gäste-WC in Gipskartonverkleidung zur Aufnahme des Fliesenbelages. Installationsschächte ebenfalls in Gipskarton mit tapezierfähiger Spachtelung (Q2).

## **2.8 Estrich**

Schwimmender Zementestrich auf Polystyrolplatten vom Erd- bis Staffelgeschoss. Das Kellergeschoss erhält mit Ausnahme der Tiefgarage (siehe Ziffer 2.14) einen Estrich auf Trennlage.

## **2.9 Oberböden**

Die Oberböden in den Räumen Flur, Wohnen/Essen, Schlafen erhalten einen Zweischichtparkett, Material Eiche. Materialverrechnungspreise betragen für den Parkettboden einschließlich Sockel 35,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich Mehrwertsteuer.

Die Oberböden in den Bereichen Diele, Kochen (ca. 12 m<sup>2</sup>) und Abstellraum werden verflies mit Fliesen der Größe ca. 30 x 60 cm oder ca. 30 x 30 cm, Verlegeart orthogonal. Der Materialverrechnungspreis für die Fliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich Mehrwertsteuer.

## **2.10 Fliesen und Betonwerkstein**

Bäder und WCs: Die Bäder und WCs sowie WCs mit Dusche werden 1,20 Meter hoch gefliest; die Fensterbrüstungen der Bäder werden mit Fliesen belegt. Die Dusche erhält eine raumhohe Wandverfliesung. Wand- und Bodenverfliesung mit Ausnahme der Duschfläche erfolgt mit Fliesen der Größe ca. 30 x 60 cm oder ca. 30 x 30 cm, Verlegeart orthogonal. Der Materialverrechnungspreis für Fliesen beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> einschließlich Mehrwertsteuer.

Duschfläche: Die Duschfläche wird mit einem Gefälleestrich und einer Verbundabdichtung versehen. Es werden Mosaikfliesen mit dem Format: 5 x 5 cm verlegt; der Materialwert hierfür beträgt 100,00 €/ m<sup>2</sup> einschließlich Mehrwertsteuer.

Innenfensterbänke: Innenfensterbänke auf gemauerten Brüstungen im ausgebauten Wohnbereich erhalten einen Belag aus Granit, der grau weiß gesprenkelt ist.

## 2.11 Wohnungseingangs-, Zimmer- und Kellertüren

Wohnungseingangstüren: Die Wohnungseingangstürblätter und Futterzargen sind aus Holzwerkstoff, Klimaklasse II, Einbruchklasse RC 2, Oberfläche Weißlack, mit Spion, Edelstahl -Sicherheitsbeschlag als Wechselgarnitur, außen mit Langschild einschließlich Zylinderschutz und Knauf, innen Rundrosette mit L-Gehrungsformdrücker.

Wohnungstür zum Fahrstuhl: Das Wohnungstürblatt und Futterzarge ist aus Holzwerkstoff, Klimaklasse II, Oberfläche Weißlack, mit Spion, Drücker und Rosetten aus Edelstahl.

Zimmertüren: Zur Ausführung gelangen Futterzargen mit Anschlagdichtung und Innentürblätter aus Holzwerkstoff, Röhrenspanplatteneinlage, Oberfläche Weißlack, Drücker und Rosetten aus Edelstahl mit einem Buntbartschlüssel.

Türen in den Keller-Gemeinschaftsräumen: Zur Ausführung gelangen Futterzargen mit Anschlagdichtung und Innentürblätter aus Holzwerkstoff, Röhrenspanplatteneinlage, Oberfläche CPL Weiß glatt, Drücker/Rosetten/Schild aus Kunststoff mit einem Profilzylinder.

## 2.12 Treppenhäuser

Treppen und Podeste aus Ort- oder Fertigteilbeton nach den jeweiligen statischen Erfordernissen. Treppenbeläge und Sockel aus Granit Grau/Weiß gesprenkelt. Die Innenfensterbänke werden mit dem gleichen Material belegt. Im Eingangsbereich wird ein Metallrahmen mit Sauberlaufmatte eingebaut.

Das Treppengeländer wird als Stabstahlgeländer mit rundem aufgesetzten Edelstahl-Handlauf und Grundierung mit Deckanstrich ausgeführt. Die Farbwahl erfolgt nach Vorgabe des Bauträgers.

## 2.13 Metallbauarbeiten

Schleusen und Treppenhauszugänge: Die Türen der Schleusen und der Treppenhauszugänge im Kellergeschoss sind feuerhemmend.

Eigentümerkeller: Die Räume werden als Metallkonstruktion mit Teleskopstützen, drei Querprofilen und senkrechten Stahllamellen errichtet. Alle Stahlteile sind feuerverzinkt.

Fenster: Bei dem Bauvorhaben kommen gemäß den Ansichtszeichnungen zwei Varianten zur Absturzsicherung zur Ausführung und zwar:

Variante 1: Die Absturzsicherungen der Fenster werden als feuerverzinkte einbrennlackierte Stahlkonstruktion erstellt. Die Geländer erhalten eine Flachstahlrahmenkonstruktion mit Füllstäben.

Variante 2: Die Absturzsicherungen der Fenster werden als feuerverzinkte einbrennlackierte Stahlkonstruktion erstellt, die eine Sicherheitsglasfüllung mit mattweißer Folie erhalten.

Balkone: Die Absturzsicherungen der Balkone werden gemäß Ansichtszeichnungen als feuerverzinkte einbrennlackierte Stahlkonstruktion erstellt, die eine Sicherheitsglasfüllung mit mattweißer Folie erhalten.

## **2.14 Tiefgarage**

Die Tiefgarage (Stellplätze und Bewegungsfläche vor den Stellplätzen) erhält ebenso wie die Zufahrt und der angrenzende Gehweg eine Oberfläche aus Gussasphalt. Die Tiefgarage wird natürlich be- und entlüftet; die erforderlichen Lüftungsschächte sind im Lageplan dargestellt.

Die Tiefgarage erhält ein Kipptor mit Schlupftür aus eloxiertem Aluminium, Lüftungsöffnungen und einen elektrischen Torantrieb.

## **2.15 Aufzüge**

Das Haus erhält vier Personenaufzüge für jeweils sechs Personen mit Seiltrieb, sechs Haltestellen, Teleskop-Schiebetüren in Edelstahl, Innenflächen der Kabinenwände in Edelstahl-Ausstattung, Kabinendecke aus Kunststoff mit Beleuchtung. Bodenbelag wie Treppenhaus, Granit Grau/Weiß gesprenkelt.

## **2.16 Briefkastenanlage, Klingel, Gegensprechanlage mit Videofunktion**

Jeder Hauseingang erhält eine freistehende Briefkastenanlage mit Klingeln, Gegensprechanlage und Videofunktion, die im Zugangsbereich zur Haustür angeordnet wird.

## **2.17 Sicherheitsschließanlage**

Das Haus erhält eine einheitliche Sicherheitsschließanlage einschließlich Sicherungsschein mit je 3 Schlüsseln pro Wohneinheit gleichschließend für die Hauseingangs-, Wohnungsabschluss und Eigentümerkellerraumtür sowie für die Gemeinschaftsräume im Kellergeschoss.

Jede Wohnung erhält zwei Handsender zur Funksteuerung des Tiefgaragentores.

## **2.18 Bauendreinigung**

Vor der Abnahme werden alle Wohnungen und Gemeinschaftsflächen gereinigt. Alle Fliesenflächen und Sanitärobjekte werden gewischt und alle Estrichflächen gefegt. Alle Fenster werden gereinigt. Jeglicher Müll wird aus dem Gebäude entfernt. Sämtliche Folien und Produktaufkleber werden abgenommen bzw. entfernt.

# **3. Außenanlagen**

## **3.1 Pflasterflächen**

Terrassen: Terrassen werden mit frostsicherem Unterbau und Betonsteinplatten 40 x 40 x 3,8 cm belegt (Fabrikat Kann, Typ: Fiori oder gleichwertig) im Farbton Anthrazit hergestellt.

Hauszuwegungen: Hauszuwegungen und gekennzeichnete Wegeflächen (Weg zum Spielplatz und zu den Fahrradabstellflächen) werden mit frostsicherem Unterbau und Betonsteinpflaster im Farbton Anthrazit hergestellt. Erforderliche Stufen werden als Betonfertigteilstufen errichtet.

Das Gebäude erhält nach Vorgabe des Bauträgers einen Spritzschutzstreifen mit Kalksteinfüllung und einer Einfassung aus Betonkantensteinen.

Die Fahrradstellflächen und die Unterflurmüllcontainer erhalten auf der Rückseite Gabionenkörbe mit einer Füllung aus Kalksteinen.

### **3.2 Garten und Grundstücksgrenzen**

An der Straßenseite erhalten alle Pflanzflächen nach Vorgaben des Bauträgers in variabler Ausführung eine Einfassung mit heckenbildendem Taxus; eine Bepflanzung mit Bodendeckern und/oder eine Raseneinsaat.

An der Rückseite erfolgt auf den Gemeinschafts- und Sondernutzungsflächen eine Raseneinsaat. Weitere gärtnerische Arbeiten sind nicht Bestandteil der bauseitigen Leistungen.

Eventuelle Höhenunterschiede auf dem Grundstück bzw. zu Nachbargrundstücken werden durch Abböschungen ausgeglichen, soweit nicht im Lageplan Winkelstützen dargestellt sind.

Der Treppenlauf an der Tiefgaragenrampe und die Treppenläufe zu den Gartenflächen werden aus Betonfertigteilstufen erstellt.

### **3.3 Kinderspielplatz**

Entsprechend dem Lageplan wird ein Kinderspielplatz entsprechend der Satzung der Stadt Bochum über die Beschaffenheit und Größe von Spielplätzen errichtet.

### **3.4 Standflächen für Abfallbehälter**

Die Standflächen für die Abfallbehälter sind im Lageplan dargestellt. Es werden abschließbare Unterfluranlagen errichtet. Unterflurbehälter sind Abfallsammelsysteme unter der Erde; oberirdisch sichtbar sind nur die Einwurfsäulen.

## **4. Energetischer Standard / DEKRA-Qualitätsprüfung**

### **4.1 Energetischer Standard / Energieausweis**

Das Gebäude wird nach der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in der ab dem 1. Januar 2016 geltenden Fassung im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 errichtet. Die Anforderungen für den ganzjährigen Wärmeschutz werden berücksichtigt.

Der Energieausweis für Wohngebäude gemäß § 16 ff. Energieeinsparverordnung wird durch einen Sachverständigen ausgestellt. Dieser Energieausweis weist für das Bauvorhaben folgenden Energiebedarf aus:

Primärenergiebedarf

Anforderungswert gemäß EnEV 2014: 40,9 kWh (m<sup>2</sup>a) – Ist-Wert: 20,1 kWh (m<sup>2</sup>a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>T</sub>

Anforderungswert gemäß EnEV 2014: 0,45 W (m<sup>2</sup>K) – Ist-Wert: 0,31 W (m<sup>2</sup>K)

Der daraus resultierende Endenergiebedarf beträgt 32,5 kWh (m<sup>2</sup>a).

## **4.2 Blower-Door-Test**

Zur Überprüfung der Luftdichtigkeit des Baukörpers wird ein Blower-Door-Test durchgeführt. Über das Ergebnis wird ein Protokoll erstellt.

## **4.3 DEKRA-Qualitätsprüfung**

Zum Zwecke der Qualitätssicherung wird das Bauvorhaben durch regelmäßige Baustellen-audits von DEKRA überwacht. Die Überwachungstätigkeit dient dazu, Mängel und Minderleistungen zu vermeiden bzw. frühzeitig zu erkennen und schließt mit der Erteilung des DEKRA-Siegels „Immobilienprüfung – baubegleitend“ ab. Der Erwerber erhält nach vollständiger Fertigstellung des Hauses eine Ausfertigung des DEKRA-Siegels.

## **5. Vollständigkeit**

Sollte eine Leistungsbeschreibung innerhalb der Baubeschreibung nicht vollständig sein, ist diese sinngemäß und im Rahmen der technischen Richtlinien, DIN Normen und anerkannten Regeln der Technik zu ergänzen.