

Energieeffiziente Neubauwohnungen

25 Wohneinheiten und  
Tiefgaragenstellplätzen

Wohnen am Park  
Bielefeld Am Bruche - Häuser D E F

## BAUBESCHREIBUNG

### 1 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

- 1.1 Wände und Decken
- 1.2 Malerarbeiten
- 1.3 Innenfensterbänke
- 1.4 Türen
- 1.5 Fenster
- 1.6 Fliesen
- 1.7 Bodenbeläge
- 1.8 Belag Terrassen/Balkone
- 1.9 Kellerraum
- 1.10 Heizung
- 1.11 Lüftung
- 1.12 Sanitärausstattung
- 1.13 Elektroinstallation

### 2 AUSSTATTUNG ALLGEMEINE BEREICHE

- 2.1 Rohbau
- 2.2 Kellergeschoss
- 2.3 Dach
- 2.4 Fassade
- 2.5 Hauseingang
- 2.6 Aufzug
- 2.7 Treppenhaus
- 2.8 Geländer Absturzsicherung
- 2.9 Heizungsanlage
- 2.10 Außenanlagen

### 3 PLANUNG, ERSCHLIESSUNG, NEBENLEISTUNGEN

- 3.1 Planungsleistung
- 3.2 Erschließung
- 3.3 Versicherung
- 3.4 Leistungen durch den Erwerber
- 3.5 Hausverwaltung

### 4 BAUTECHNISCHE STANDARDS

- 4.1 Wärmeschutz
- 4.2 Schallschutz
- 4.3 Barrierefreiheit / Seniorengerechte Planung
- 4.4 Wohnungskeller
- 4.5 Deckenhöhe

### 5 SONSTIGES

- 5.1 Leistungen, Pläne und Unterlagen
- 5.2 Planungs- und Koordinierungsaufwand
- 5.3 Bemusterung
- 5.4 Sonderwünsche
- 5.5 Küchenplanung
- 5.6 Leistungen durch den Erwerber
- 5.7 Eigenleistung

### 6 HINWEISE ZUR BAUAUSFÜHRUNG

- 6.1 Baufeuchte
- 6.2 Schwindrisse
- 6.3 Dehnungsfugen
- 6.4 Oberfläche Deckenunterseite
- 6.5 Duschbereich
- 6.6 Wohnungswände
- 6.7 Bodenbeschichtung im Keller
- 6.8 Dachbegrünung Tiefgarage

### 7 PROJEKT BETEILIGTE

## 1 AUSSTATTUNG DER WOHNUNGEN

### 1.1 Wände und Decken

Tragende Wände werden in massiver Bauweise aus Mauerwerk oder Beton erstellt, diese erhalten einen Gipsputz, in Badezimmern und Gäste-WC mit Dusche einen Kalkzementputz. Betonoberflächen erhalten statt Putz ggf. eine Spachtelung.

Nicht tragende Wände werden in der Regel aus Gipskartonständerwänden, Porenbeton oder Kalksandstein erstellt.

Die Geschossdecken bestehen aus glatt geschalteten Stahlbetondecken, oder aus Betondecken in Filigranplattentechnik. Stoßfugen von Filigrandecken werden malerfertig gespachtelt.

Die Verkleidung von Haustechnikinstallationen erfolgt mit Abkofferungen aus Gipskartonplatten oder durch Abmauerungen.

### 1.2 Malerarbeiten

Die Wände und Decken werden in Q2 Qualität, erstellt mit einem weißen Dispersionsanstrich beschichtet.

Als Sonderausstattung können für die Wände und Decken andere Oberflächenausführungen ausgewählt werden.

### 1.3 Innenfensterbänke

Fenster, die nicht Bodentief ausgeführt sind, erhalten Fensterbänke aus Naturstein anthrazit.

### 1.4 Türen

#### **Wohnungseingangstür**

werden als Holztürelement mit unprofilierter HPL - Oberfläche (innen weiß, außen anthrazit) und lackierter Stahlaufassungszarge hergestellt. Die Tür entspricht einem erhöhten Einbruchschutzstandard gem. WK 2. Sie ist ausgestattet mit einem Türspion und einem Edelstahl-Sicherheitsbeschlag mit Aufbohr- und Kernziehschutz. Die Tür erhält einen Schließzylinder, gleichschließend mit der Hauseingangstür sowie der Tiefgarage und dem Kellerraum.

#### **Wohnungsinnentüren**

werden als unprofilierter, werkseitig weiß beschichtete Holzwerkstoffelemente mit Türblatt

und Umfassungszarge mit eckiger Kantenausführung hergestellt. Die Türen haben einen Türunterschnitt für das Lüftungssystem der Wohnungen, ein Bundbartschloss und eine Drückergarnitur in Edelstahl.

### 1.5 Fenster

In den Wohnungen kommen Kunststofffensterelemente in gem. ENEC-Nachweis gedämmter Bauweise mit Mehrkammer-Aufbau und 3-Scheiben-Verglasung zur Ausführung. Die Fenster in den Wohnräumen sind überwiegend mit Dreh-Kipp-Beschlägen ausgestattet. Die Oberflächen der Fensterprofile sind innen weiß.

Im Haus D und F sind Wohnungsfenster, außer den Bädern mit elektrisch bedienbaren Raffstoreanlagen (Jalousien) ausgestattet.

Im Haus E erhalten die Wohnungsfenster an den Balkonen bzw. Terrassen und dem Staffelgeschoss elektrisch bedienbare Raffstoreanlagen (Jalousien). Die sonstigen Fenster im Haus E, außer den Bädern, sind mit elektrisch bedienbaren Rollläden ausgestattet.

Bei Rettungsfenstern sind diese ggf. nicht elektrisch bedienbar.

Die Fenster erhalten Griffe in Edelstahl. Die Wohnungsfenster im Erdgeschoss haben abschließbare Fenstergriffe.

### 1.6 Fliesen

Bodenfliesen werden je nach Festlegung im Grundriss z.B. im Bad, Gäste-WC, Küche und Abstellraum verlegt. In Bereichen ohne Wandfliesen erhalten sie einen Fliesensockel geschnitten aus dem Material der Bodenfliesen. Die Fliesen werden im wilden Verband parallel zu den Wänden verlegt.

Wandfliesen werden im Bad und Gäste-WC im Bereich von wandhängenden Objekten und Badewannen bis ca. 1,20 m Höhe verlegt, im Duschbereich bis ca. 2,00-2,20 m Höhe. Andere Wandflächen bleiben frei. Freie Außenkanten erhalten Eckschutzschienen aus Edelstahl.

Fliesenspiegel im Küchenbereich wird je nach Wunsch und Küchenplanung ausgeführt (Die im

Kaufpreis enthaltene Masse sind Länge ca. 2,00 m, Höhe ca. 0,60 m).

Zur Ausführung kommt ein Fliesenformat von ca. 30x60 cm.

Zur Auswahl stehen mehrere Fliesen aus der Musterauswahl des Bauträgers.

Materialwert von ca. 40 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

### 1.7 Bodenbeläge

Im Wohn- /Essbereich und den Schlafräumen sowie in Flur wird ein Fertigparkett im wilden Verband verlegt und geölt. Zur Auswahl stehen Eiche- oder Buche-Parkett gem. Musterauswahl des Bauträgers.

Materialwert von ca. 50 € je m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

Als Sockelleiste wird eine werkseitig weiß beschichtete Leiste aus Holzwerkstoff ausgeführt.

### 1.8 Belag Terrassen / Balkone

#### Terrassen und Dachterrassen

erhalten einen Belag aus Betonplatten ca. 40x40 cm oder 50x50 cm mit anthrazitfarbiger Oberfläche.

#### Balkone

erhalten einen Belag aus Betonplatten ca. 40x40 cm oder 50x50 cm mit anthrazitfarbiger Oberfläche.

Als Sonderwunsch kann der Belag aus Holzdielen hergestellt werden.

### 1.9 Kellerraum

Die Kellertrennwände und Türen bestehen aus einem Metalltrennwandsystem, je nach Lage im Grundriss bestehen die Wände teilweise aus massiven Wänden mit weißem Anstrich.

Der Fußboden erhält einen grauen Anstrich.

### 1.10 Heizung

Alle Räume erhalten Fußbodenheizung. Die Regelung erfolgt über Thermostate, die in den erforderlichen Räumen angeordnet sind. Der Heizkreisverteilerkasten der Fußbodenheizung aus weiß beschichtetem Stahlblech befindet sich in der Regel im Abstellraum oder im Wohnungseingangsbereich (je nach Grundriss).

Die Thermostate werden gemäß Herstellerstandard des Fußbodenheizungsherstellers geliefert. Im Badezimmer wird ein werkseitig weiß lackierter Handtuchheizkörper ausgeführt.

Die Abrechnung der Heizung erfolgt wohnungsweise über gemietete Wärmehähler.

### 1.11 Lüftung

Die Wohnungen erhalten eine Wohnraumlüftung nach DIN 1946 Teil 6 mit Abluft-Einzelraumventilatoren gem. DIN 18017 in den Bädern, WC's sowie bei Erfordernis in Abstellräumen und Küchen. Die Luftnachströmung erfolgt über Nachströmelemente in den Fenstern (Fensterfalzlüfter) der Aufenthaltsräume (ggf. können Außenwandluftdurchlässe erforderlich sein). Die Türen erhalten einen Türunterschnitt, damit Luft ab- bzw. nachströmen kann.

Diese Art der Lüftung sorgt bei der sorgfältig ausgeführten sehr dichten Bauweise des Gebäudes für eine kontinuierliche, geringe Durchströmung der Wohnung mit Frischluft - sie ersetzt jedoch nicht die Notwendigkeit der Fensterlüftung durch die Bewohner bei Anwesenheit.

### 1.12 Sanitärausstattung

Die Ausstattung mit Sanitärobjekten erfolgt generell, wie im Wohnungsgrundriss dargestellt.

Der Wasserverbrauch wird wohnungsweise über gemietete Wasserzähler erfasst.

Waschtischarmaturen verchromt in Badezimmer und Gäste-WC (Fabrikat: Ideal Standard Strada oder glw.). Unterputz-Badewannen- und Duscharmaturen (Fabrikat: Ideal Standard Strada oder glw.) mit Duschbrause (Fabrikat: Ideal Standard Idealrain Strada oder glw.).

#### Bad

Wandhängendes Tiefspül-WC (Fabrikat: Ideal Standard Simply Strada oder glw.) in weißer Sanitärkeramik, weißer WC-Sitz mit Absenkautomatik. Unterputzspülkasten (Fabrikat: Geberit Sigma01 oder glw.) mit 2-Mengen-Regulierung und verchromter WC-Betätigungsplatte.

Waschtisch ca. 70x42 cm (Fabrikat: Ideal Standard Strada oder glw.) in weißer Sanitärkeramik mit Einhebelwaschtischarmatur und verchromtem Designsiphon.

Duschbereich (sofern im Grundriss hier vorgesehen) bodengleich gefliest mit Edelstahl-Duschrinne, einer AP-Einhebel-Duscharmatur mit einer Überkopfdusche und einer Handbrause.

Badewannen (sofern im Grundriss hier vorgesehen) (Fabrikat: Kaldewei Saniform Plus 170 x 75 cm oder glw.), aus Stahlblech weiß emailliert in Wannenträger eingefliest mit AP-Einhebelwannenarmatur und Badewannenbrause mit Brausestange (sofern in der Wohnung keine separate Dusche angeordnet ist).

#### Bad barrierefrei

Alternativ zum Standard kann für das Bad eine barrierefreie Sonderausstattung gewählt werden.

#### Gäste WC

Wandhängendes Tiefspül-WC (Fabrikat: Ideal Standard Simply Strada oder glw.) in weißer Sanitärkeramik, weißer WC-Sitz mit Absenkautomatik. Unterputzspülkasten (Fabrikat: Geberit

Sigma01 oder glw.) mit 2-Mengen-Regulierung und verchromter WC-Betätigungsplatte.

Handwaschbecken ca. 50x42 cm (Fabrikat: Ideal Standard Strada oder glw.) in weißer Sanitärkeramik mit Einhebelwaschtischarmatur und verchromtem Designsiphon.

Duschwanne (sofern im Grundriss hier vorgesehen) gefliest mit Edelstahl-Duschrinne und UP-Einhebeluscharmatur und Duschbrause mit Duschstange.

#### Abstellraum

Sofern im Grundriss vorgesehen, sonst im Bad, befindet sich eine Anschlussarmatur für Wasser/Abwasser zum Betrieb einer Waschmaschine und eines Trockners.

Für eine Waschmaschine und einem Trockner befindet sich im Abstellraum oder Bad, je nach

#### Küche

Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser im Bereich der Spüle.

#### Terrasse

Wohnungen mit Terrasse im Erdgeschoss erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

#### Keller

Im allgemeinen Kellerraum befindet sich für jede Wohnung ein Stellplatz für eine Waschmaschine und/oder eines Trockners mit Anschlussarmaturen für Wasser/Abwasser.

### 1.13 Elektroinstallation

#### Grundinstallation

Schalterprogramm: Gira E2 weiß

Neben den Wohnungseingangstüren befindet sich eine Gegensprechanlage Videofunktion und Türöffnungstaster.

Rauchmelder in den Wohnräumen werden gemietet und vom ausgewählten Fachunternehmen gewartet.

Der Wohnungsverteiler mit Sicherungen ist in der Regel im Abstellraum angeordnet (je nach Grundriss).

Der Stromzähler befindet sich im Hausanschlussraum oder separatem Zählerraum im Keller- bzw. Untergeschoss

#### Telefoninstallation

Der Wohnungsanschluss befindet sich in der Regel im Flur (je nach Grundriss).

**Anschluss für Waschmaschine und Trockner** im allgemeinen Waschkeller. Der Stromverbrauch wird wohnungsweise über den Wohnungsstromzähler erfasst.

1 Doppelsteckdose verschließbar

#### Eingangsflur

1 Tasterschaltung mit 2 Deckenauslässen

2 Einfachsteckdosen

**weitere Flure** (sofern vorhanden)

1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslässen

2 Einfachsteckdosen

**WC** (sofern vorhanden)

1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass

1 Ausschalter mit 1 Wandauslass

1 Einfachsteckdose

**Abstellraum** (sofern vorhanden)

1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

2 Einfachsteckdosen

#### Wohnungskeller

1 Ausschaltung mit 1 Aufputz-Korbleuchte

1 Einfachsteckdose auf Putz montiert

#### Balkon / Terrasse

1 Außensteckdose im EG von innen schaltbar

1 Wandleuchte von innen schaltbar

#### Wohn- und Esszimmer

1 Ausschaltung mit 2 Deckenauslass (ggf. als Wechselschaltung)

1 Ausschaltung mit 2 Wand- oder Deckenauslass

1 Einfachsteckdose am Ausschalter

2 Einfachsteckdose

3 Doppelsteckdosen

1 TV Antennendose

1 Leerrohr für Datenkabel

2 Schalter für Raffstore

#### Küche

1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

1 Einfachsteckdose am Ausschalter

1 Festanschluss für E-Herd

3 Doppelsteckdosen

1 Einfachsteckdose für den Kühlschrank

1 Einfachsteckdose für den Geschirrspüler

1 Einfachsteckdose für die Dunsthaube

1 Einfachsteckdose für einen Hochschrank

1 Schalter für Raffstore

#### Bad

1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass

1 Ausschalter mit 1 Wandauslass

2 Einfachsteckdosen

(sofern als Sonderausstattung

Waschmaschine/Trockner im Bad gewählt)

1 Doppelsteckdose

1 Schalter für Raffstore (sofern vorhanden)

#### Schlafzimmer

1 Kreuzschaltung mit 1 Deckenauslass

1 Einfachsteckdosen

3 Doppelsteckdose

1 TV Antennendose

1 Leerrohr für Datenkabel

1 Schalter für Raffstore

**weitere Zimmer** (sofern vorhanden)

1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass

3 Einfachsteckdosen

1 Doppelsteckdose

1 TV Antennendose

1 Leerrohr für Datenkabel

1 Schalter für Raffstore

## **2 AUSSTATTUNG ALLGEMEINE BEREICHE**

### **2.1 Rohbau**

Der Rohbau wird aus massivem Mauerwerk, ggf. aus Leichtbetonwänden, mit Stahlbetondecken und Gründung gem. den Vorgaben der Statik erstellt. Das Kellergeschoss wird mit wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt.

Das Flachdach wird als Warmdach mit Gefälledämmung ausgeführt.

### **2.2 Kellergeschoss**

Die Kellerbereiche erhalten weiß gestrichene massive Wände aus Beton oder Mauerwerk ohne Putzauftrag, die Haustechnikinstallation erfolgt sichtbar auf Putz, die Kellertüren werden als Stahlblechtüren erstellt, der Boden besteht aus der Betonsohle mit Verbundestrich und erhält einen staubbindenden Anstrich. Die Bodenbeschichtung dient u.a. auch dem Schutz des Estrichs und Konstruktionsbetons und ist regelmäßig zu warten.

Kellerfenster (sofern vorhanden) werden aus verglasten Kunststofffensterelementen mit Kunststoffkellerlichtschächten und verzinkten Gitterrostabdeckungen erstellt.

In der Tiefgarage erhält eine hellgraue Bodenbeschichtung mit Stellplatzmarkierungen. Die Bodenbeschichtung dient u.a. auch dem Schutz des Konstruktionsbetons und ist regelmäßig (ca. 1x jährlich) zu warten.

Die Tiefgaragenrampe wird mit einer profilierten Betonoberfläche erstellt. An der Tiefgaragenzufahrt befindet sich ein elektrisch angetriebenes Tor, für das jeder Stellplatzeigentümer einen Funkhandsender erhält. Das ggü. der Norm u.U. starke Gefälle der Rampe wird durch optimierende Maßnahmen wie Verbreiterung und Ausrundung entschärft.

### **2.3 Dach**

Flachdächer werden aus wasserundurchlässigem Beton mit Dämmlage ausgeführt. Die Klempnerarbeiten wie Regenentwässerung und Attikaabdeckungen werden aus Titanzink hergestellt.

### **2.4 Fassade**

Die Fassade besteht aus Wärmedämmverbundsystem mit Strukturputz in 2-3 mm Körnung. Die Qualität der Dämmung wird gemäß den Vorgaben des ENEC - Nachweises ausgeführt.

Die Kunststofffenster sind von außen nach Maßgabe des Architekturkonzeptes farbbeschichtet in Anthrazit. Außenfensterbänke werden als farbbeschichtete Leichtmetallbänke erstellt.

### **2.5 Hauseingang**

Die Hauseingangstür besteht aus einer verglasten, anthrazit farbigen Alutürkonstruktion mit einem Edelstahlstoßgriff. Klingelanlage mit Sprechstelle ist seitlich im Bereich des Eingangs angeordnet.

Die Briefkastenanlage befindet sich im Eingangsbereich innen oder außen entsprechend der Grundrissplanung.

Der Eingangsflur erhält eine Sauberlaufmatte, der Boden ist mit Feinsteinzeug oder glw. belegt.

### **2.6 Aufzug**

Der Aufzug wird mindestens in einer Größe für 6 Personen bzw. 450 kg Tragkraft erstellt. Die Kabine ist mit Edelstahl ausgekleidet und erhält einen Spiegel, 1 Handlauf sowie eine abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung. Auf dem Boden wird der gleiche Bodenbelag wie im Treppenhaus verlegt. Die Aufzugsanlage erhält eine Anlage zur automatischen Notrufweiterleitung.

### **2.7 Treppenhaus**

Treppenläufe werden aus Stahlbetonfertigteilen hergestellt und schallentkoppelt gelagert.

Die Wände im Treppenhaus erhalten einen weißen Rauputz oder glw.. Decken erhalten einen weißen Anstrich. Der Fußboden sowie die Treppenstufen werden mit Naturstein anthrazit oder glw. belegt. Treppenbegleitend wird ein Edelstahlhandlauf wandseitig ausgeführt.

Die Ausleuchtung des Treppenhauses erfolgt über Wand- und Deckenleuchten mit einer Steuerung über Bewegungsmelder.

Das Treppenhaus wird nicht beheizt.

## **2.8 Geländer Absturzsicherung**

Im Haus D und F erhalten Balkone und Fenster mit bodentiefen Türen ein Geländer aus senkrecht angeordneten Fachstahlstäben mit einem obenliegenden Abschluss, feuerverzinkt und anthrazitfarbig pulverbeschichtet.

Im Haus E erhalten die Balkone eine Absturzsicherung aus mattiertem Sicherheitsglas mit einer obenliegenden Abschlussleiste.

## **2.9 Heizungsanlage**

Die Versorgung mit Heizwärme und Warmwasser erfolgt über ein von der Stadtwerke Bielefeld im Contracting betriebenes BHKW.

Dazu wird die Eigentümergemeinschaft - vertreten durch ihren Verwalter - mit den Stadtwerken Bielefeld einen Wärmecontractingvertrag abschließen.

Die Wärmeübergabestation befindet sich im Kellergeschoss eines jeden Hauses. Das BHKW befindet sich in einem Gebäude C auf dem Nachbargelände.

## **2.10 Außenanlagen**

Die Außenanlagen werden gärtnerisch angelegt mit Rasenflächen und Sträuchern.

Die Terrassen der Erdgeschosswohnungen erhalten eine Einfassung mit Heckenpflanzen.

Mülltonnenstellplätze befinden sich auf der Ebene der Tiefgarage oder werden im Außenbereich mit einem geeigneten Sichtschutz eingefasst.

Die Gehwege erhalten einen Belag aus Betonsteinplatten mit anthrazitfarbiger Oberfläche.

Die Fahrwege werden in Asphalt mit einer Einfassung aus anthrazitfarbigem Betonsteinpflaster hergestellt.



### **3 PLANUNG, ERSCHLIESSUNG, NEBENLEISTUNGEN**

#### **3.1 Planungsleistung**

Es werden sämtliche Planungsleistungen, die zur Erstellung des Gebäudes und der Außenanlagen, sowie zur Erlangung der Baugenehmigung notwendig sind, erbracht.

#### **3.2 Erschließung**

Die erstmalige Erschließung des Gebäudes mit Wasser, Strom, Telefonanschlüssen, Kabelfernsehanschluss bzw. Satellitenempfangsanlage wird erstellt, ebenso die Zuwegung zum Gebäude.

In Zusammenhang mit der Erschließung anfallende Gebühren und Abgaben der Versorger sind im Kaufpreis enthalten.

#### **3.3 Versicherungen**

Während der Bauphase wird das Objekt durch den Bauträger versichert, hierzu werden Bauleistungs-, Feuerrohbau- und Bauherrenhaftpflichtversicherung abgeschlossen.

Nach der Fertigstellung werden die benötigten Versicherungen von der Eigentümergemeinschaft übernommen.

Eine Gebäudeversicherung wird vom Bauträger nicht abgeschlossen.

#### **3.4 Leistungen durch den Erwerber**

Die Kosten für den Telefonanschluss und ggf. für den Kabelfernsehanschluss trägt der Erwerber selber.

Die laufenden Gebühren ab dem Zeitpunkt der Übergabe der Wohnung trägt der Erwerber.

#### **3.5 Hausverwaltung**

Der erste Hausverwalter wird durch den Bauträger bestellt.

### **4 BAUTECHNISCHE STANDARDS**

#### **4.1 Wärmeschutz**

Das Gebäude wird gemäß der Energieeinsparverordnung (ENEV) 2009 als KfW Energieeffizienzhaus 70 (Stand Februar 2014) errichtet.

#### **4.2 Schallschutz**

Erhöhter Schallschutz gemäß DIN 4109 Beiblatt 2 zwischen den Wohneinheiten. Keine Schallschutzanforderungen innerhalb der Wohnungen.

#### **4.3 Barrierefreiheit, Seniorengerechte Planung**

Das Objekt wird weitestgehend barrierefrei ausgeführt. So werden in den Wohnungen "seniorenfreundliche" Details umgesetzt wie Türbreiten, Flurbreiten etc., zudem werden Aufzuggrößen sowie der Flurbereich vor dem Aufzug entsprechend größer dimensioniert.

Als Sonderausstattung kann bei einigen Wohnungen für das Bad eine barrierefreie Ausstattung gewählt werden.

Die Normen für die Barrierefreiheit werden jedoch nicht in allen Wohnungen vollständig erfüllt.

#### **4.4 Wohnungskeller**

Die Wohnungskeller sind als Abstellräume für nicht temperatur- oder feuchteempfindliche Gegenstände ausgelegt. Sie eignen sich nicht als Aufenthaltsraum bzw. für Wohnzwecke.

#### **4.5 Deckenhöhe**

Die lichte Höhe der Aufenthaltsräume beträgt ca. 2,55 - 2,60 m. In Teilbereichen wird diese Höhe durch Leitungsabkofferungen oder Abhängdecken unterschritten.



## 5 SONSTIGES

### 5.1 Leistungen, Pläne und Unterlagen

Der Umfang der zu erbringenden Leistung richtet sich nach dieser Baubeschreibung und Ihren Anlagen.

Bei Alternativen (‘...oder...’) erfolgt die Auswahl durch den Bauträger.

Die Raumaufteilung der Wohnung ist im Grundrissplan dargestellt, technische Änderungen sind im Verlauf der Planungs- und Genehmigungshase möglich.

Auf den Illustrationen des Exposé, des Bauzeichens oder an anderer Stelle sind ergänzend zum Standardleistungsumfang teilweise Sonderausstattungen dargestellt. Diese Sonderausstattungen bzw. Sonderleistungen sind nur zu erbringen, wenn dies ausdrücklich zusätzlich vereinbart ist.

In den Bauzeichnungen enthaltene bewegliche Gegenstände, Einbauküchen, Möbel oder ähnliches, sowie Darstellungen zur Außenanlage sind Ausstattungs- oder Gestaltungsvorschläge und sind nicht im Leistungsumfang enthalten. In den Plänen gestrichelt dargestellte Bauteile sind mögliche Sonderleistungen, die nicht im Auftragsumfang enthalten sind.

In Plänen und der Baubeschreibung, auch für Sonderwünsche, dargestellte Vermessungen sind circa-Rohbaumaße. Diese gelten nur unter Vorbehalt und werden durch den Bauträger ggf. noch unwesentlich geändert. Die konkreten Maße, z.B. für die Planung von Einbauten und Einrichtung müssen durch den Erwerber auf jeden Fall am fertigen Bauwerk gemessen werden.

Sofern Produkte und Materialien in dieser Baubeschreibung nicht konkret mit Hersteller und Fabrikat benannt sind, kommt ein Standardprodukt aus der Musterpalette des Bauträgers zur Ausführung. Sofern Bauweisen und Detaillösungen nicht detailliert beschrieben sind kommen Standarddetails des Bauträgers zur Ausführung.

Der Bauträger ist berechtigt von dieser Baubeschreibung, den Bauplänen und Bemusterungsergebnissen abzuweichen, sofern dies technisch

notwendig, behördlich oder gesetzlich gefordert, oder aus anderen Gründen unumgänglich ist. Dies gilt insbesondere bei Produkt- oder Programmänderungen und Lieferschwierigkeiten von vereinbarten Produkten. Die vorgenommenen Änderungen müssen technisch gleichwertig sein und dürfen den Wert des Gebäudes nicht wesentlich schmälern.

Farben und Oberflächenstrukturen können in einem üblichen Maß von Mustern und bei Produkten unterschiedlicher Hersteller voneinander leicht abweichen. Entsprechende Abweichungen sind produktionsbedingt und stellen keinen Mangel dar.

### 5.2 Planungs- und Koordinierungsaufwand

Wenn es der Baufortschritt zulässt können Änderungen/Sonderwünsche gemäß der Regelung 5.3 Bemusterung und 5.4 Sonderwünschen berücksichtigt werden. Die Umsetzung nachträglicher Änderungen ist im Einzelfall auf die Umsetzbarkeit in Abhängigkeit des Baufortschritts zu überprüfen. Solche nachträgliche Änderungen können die Fertigstellung verzögern und zu Mehrkosten führen.

Etwaige Änderungen / Abweichungen von der gemäß Kaufvertrag geschuldeten Leistung, werden durch einen Kundenbetreuer des Bauträgers koordiniert. Hierfür müssen ggf. auch die Planungsbeteiligten und der Bauträger hinzugezogen werden müssen.

Zur Ausstattung/Gestaltung der Wohnung betreffenden telefonischen und schriftlichen Anfragen an den Kundenbetreuer und den Planungsbeteiligten sind nach Zeitaufwand zu vergüten.

Bei der Anpassung der Planung sowie Erstellung von individuellen Angeboten können zudem Missverständnisse und z.T. auch Fehler auftreten. Der Käuferbetreuer und auch die Planungsbeteiligten sind selbstverständlich bemüht alle erwerberseitigen Angaben korrekt zu übernehmen. Ein derartiger Abstimmungsprozess ist jedoch nicht immer zu vermeiden und somit vom Erwerber zu vergüten. Es berechtigt den Erwerber nicht, die Kostenübernahme für Pla-

nungs- und Koordinationsaufwand komplett oder anteilig zu verweigern.

Änderungs- bzw. Ausstattungswünsche des Erwerbers können nur berücksichtigt werden, sofern Sie in einer Erwerberrakte (nebst Anlagen) schriftlich vereinbart wurden. Etwaige Nebenabreden, ob nun mündlich, per E-Mail etc., die nicht in diese Erwerberrakte eingeflossen sind, finden keine Berücksichtigung in der Ausführung.

Der Planungs- und Koordinationsaufwand wird von dem Käuferbetreuer und den Planern gegen Nachweis auf Basis des tatsächlich angefallenen Stundenaufwands gegenüber dem Bauträger erbracht und abgerechnet. Der Erwerber verpflichtet sich gegenüber dem Bauträger sämtliche Planungs- und Koordinationsaufwand, welche für die gewünschten Änderungen der Planung bzw. Ausführung anfallen, in voller Höhe zu übernehmen. Die Abrechnung des Planungshonorar von 95,00 €/Std. incl. MwSt. erfolgt unabhängig vom Zahlungsplan gegenüber dem Erwerber und ist sofort fällig.

### 5.3 Bemusterung

Die Ausstattung der Wohnungen wird mit dem Erwerber besprochen. Hierbei kann zwischen verschiedenen Varianten folgender Ausstattungsgegenstände gemäß der Musterauswahl des Bauträgers gewählt werden:

Türdrückergarnituren, Fliesen, Bodenbelag, Parkett, Schalterprogramm, Armaturen, Sanitärporzellan, Terrassenplatten sofern für die Wohnung zutreffend.

Sonderwünsche außerhalb der vom Bauträger als Standard vorgesehenen Ausstattung sind ggf. mit Mehrkosten verbunden.

### 5.4 Sonderwünsche

Sonderwünsche/Abweichungen und/oder Zusatz-/Mehrleistungen über den in dieser Baubeschreibung genannten Leistungsumfang hinaus sind nach Prüfung durch den Bauträger gegebenenfalls möglich. Sie werden entweder im Hauptauftrag zusätzlich beauftragt und mit den zugehörigen Kosten bewertet, oder während

der Bauphase als Nachtrag zum Hauptauftrag vom Käufer beauftragt.

Genannte Materialwerte oder Materialkosten in Euro können nur ein grober Richtwert zur Darstellung der Qualitäten sein. Bei Sonderwünschen ist die konkrete Ermittlung der Sonderwunschkosten maßgeblich.

Hierbei ist zu beachten, dass nur technisch und baurechtlich unbedenkliche Zusatzaufträge ausgeführt werden können und dass zusätzliche Leistungen ggf. eine verlängerte Bauzeit zur Folge haben können. Eine fortgeschrittene Bauzeit macht einige Sonderwünsche ggf. nicht mehr ausführbar.

Alle Zusatz-/Mehrleistungen und/oder Sonderwünsche/Abweichungen werden dem Käufer nach Ausführung berechnet.

### 5.5 Küchenplanung

Wenn es der Baufortschritt noch zulässt kann eine Küchenplanung gemäß den Regelungen 5.4 Sonderwünschen berücksichtigt werden. Hierzu muss der Erwerber einen vermassten Installationsplan für Elektro / Sanitär von einem durch ihm beauftragten Küchenbauer beizusteuern.

Sollte wegen des Bauvorschritts eine Berücksichtigung des Installationsplans für Elektro und Sanitär nicht mehr möglich sein, sind im Küchenbereich Vorwandinstallationen notwendig. In diesem Fall ist bei der Küchenplanung ggf. der Einsatz von Küchenarbeitsplatten mit einer erhöhten Tiefe (ca. 70cm) vom Erwerber zu berücksichtigen.

Wichtig ! Ggf. muss für das Lüftungssystem ein Ventilator in der Küche platziert werden. Dieser kann die Möblierung der Küche im Bereich der Oberschränke einschränken (kein Oberschrank direkt vor dem Ventilator).

### 5.6 Leistungen durch den Erwerber

Im Leistungsumfang des Bauträgers nicht enthalten sind:

- Leuchten in der Wohnung
- Duschtrennungen

- Spiegel, Sanitäraccessoires, Badmöbel
- Innenliegender Sonnenschutz z.B. Jalousien
- Einbauküche mit Anschlussarbeiten an Wasser, Abwasser und Strom
- Miete der Messeinrichtungen
- Miete der Rauchmelder

### 5.7 Eigenleistungen

Die Durchführung von Eigenleistungen des Käufers ist im Bauzeitenplan nicht vorgesehen. Eigenleistungen können vom Käufer erst nach der Wohnungsübergabe ausgeführt werden.

## 6 HINWEISE ZU DER BAUAUSFÜHRUNG

### 6.1 Baufeuchte

Nach der heutigen relativ kurzen Bauzeit eines Neubaus ist es unmöglich ein Haus oder eine Wohnung durchweg trocken herzustellen. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, da eine Restfeuchtigkeit je nach Beheizung und Belüftung noch bis zu 2 Jahre im Gebäude vorhanden ist.

Die Möblierung der Räume sollte so vorgenommen werden, dass z.B. eine Hinterlüftung der Schränke gewährleistet ist.

Eine Haftung auf eine Schimmelpilzbildung, verursacht durch nicht fachgerechtes Heizen und Lüften, wird hiermit ausgeschlossen.

### 6.2 Schwindrisse

Feine Schwindrisse von 1 bis 1,5 mm in den ersten 5 Jahren nach Fertigstellung sind im Rahmen der Austrocknungsprozesse und der Verwendung von unterschiedlichen Baumaterialien (Beton, Mauerwerk, Leichtwände) nahezu unvermeidlich. Diese Schwindrisse stellen kein Mangel da und fallen somit aus der Gewährleistung nach BGB heraus.

Ggf. erforderliche Überarbeitungen können Seitens des Käufers im Rahmen der turnusmäßigen Malerarbeiten erfolgen.

### 6.3 Oberfläche Deckenunterseite

Die Decken werden unter Verwendung der Filigranplattentechnik erstellt. Stoßfugen werden malerfertig gespachtelt. Die Deckenunterseiten

sind nicht flächig gespachtelt. Teilweise können nach dem Streichen der Decke kleine Löcher sichtbar werden. Diese systembedingten Löcher stellen keinen Mangel da und fallen damit aus der Gewährleistung nach BGB heraus.

### 6.4 Dehnungsfugen

Alle Dehn- und Arbeitsfugen im Übergang Wand/Wand, Wand/Boden, Wand/Decke oder Badobjekte/Fliesen sind Wartungsfugen. Diese Fugen müssen nach Beendigung des Schwundvorganges (2-3 Jahre) Seitens des Käufers erneuert werden. Dieser Schwundvorgang stellt kein Mangel da und fällt somit aus der Gewährleistung nach BGB heraus.

### 6.5 Duschbereich

Sofern im Badezimmer ein gefliester Duschbereich zur Ausführung kommt, ist es erforderlich, dass dieser Bereich durch eine Duschtrennung (nicht im Leistungsumfang enthalten) abgegrenzt wird. Etwaige Mängel/Schäden, die auf das Fehlen der Duschtrennwand zurückzuführen sind, gehen im vollen Umfang zu Lasten des Erwerbers.

### 6.6 Wohnungswände

Da die Innenwände teilweise im Trockenbau erstellt werden, müssen ggf. für das Aufhängen von Schränken etc. die Trockenbauwand zusätzlich mit OSB (Grobspanplatte) beplankt oder hinterlegt werden.

### 6.7 Bodenbeschichtung im Keller

Die Bodenbeschichtung im Keller dient u.a. auch dem Schutz des Estrichs und Konstruktionsbetons und ist regelmäßig zu warten.

### 6.8 Dachbegrünung Tiefgarage

Im Bereich der Dachbegrünung Tiefgarage dürfen keine Pflanzungen vorgenommen werden. Bei Gartenarbeiten ist zu beachten, dass die Dachabdichtung der Tiefgarage nicht beschädigt wird.

**7 PROJEKT BETEILIGTE**

**Bauherr**

Wohnen am Park  
CB Immobilien GmbH & Co. KG  
Am Schiffberge 11 33605 Bielefeld

**Vertrieb**

Sparkasse Bielefeld  
ImmobilienCenter  
Stresemannstr. 15 33602 Bielefeld