

**Neubau einer
Wohnanlage**
Himmelohstraße 143-149
58453 Witten
P 1082

BAUBESCHREIBUNG

vom 18. November 2016

Auf dem Grundstück Himmelohstraße 143-149 in Witten-Stockum werden zwei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Eigentumswohnungen und ein Mehrfamilienhaus mit 16 Eigentumswohnungen und Praxisetage sowie Garagen und Stellplätzen erbaut.

Die Häuser erhalten Aufzüge, die die Etagen Kellergeschoss bis Staffelgeschoss anfahren. Da auch die Loggien ohne nennenswerte Schwelle zu erreichen sind und die Außenanlagen stufenfrei gestaltet werden, sind diese Gebäude auch gut für Menschen mit Einschränkungen in der Mobilität geeignet.

Klassifizierung nach KfW

Die Mehrfamilienhäuser werden nach der EnEV mit den gültigen Grenzwerten ab 01.01.2016 nachgewiesen. Darüber hinaus werden die Mehrfamilienhäuser als KfW-Effizienzhaus 55, KfW-Stand 04/2016 bemessen.

Planung

Planung und Bauleitung des Architekten, die Tragwerksplanung und deren Prüfung und die gesetzlich vorgeschriebenen bauphysikalischen Nachweise sowie die für die Erstellung des Gebäudes notwendigen Vermessungsleistungen sind Bestandteil des Lieferumfangs.

Alle zur Erstellung des Gebäudes erforderlichen behördlichen Genehmigungen und deren Gebühren sind im Kaufpreis enthalten.

Die Gebäudeeinmessung und die Vermarkung des Grundstücks durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur sind im Kaufpreis enthalten.

Die vom Bauträger gelieferte Ebenheit der Bauteile richtet sich nach DIN 18 202 - Maßtoleranzen im Hochbau, normale Anforderungen.

Erschließung

Das Baugebiet wird vom Bauträger erschlossen. Straße, Beleuchtung, Abwasserkanäle, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie für Kabel-TV sind Bestandteil des Kaufpreises. Die Abwasserkanäle werden in den Besitz der ESW (Entwässerung Stadt Witten) übergehen.

Gesonderte Erschließungskostenbeiträge werden von der Stadt Witten nicht verlangt.

Der Kabel-TV Anschluss durch die Unitymedia GmbH ist ein Laufzeitvertrag für die ersten 10 Jahre. Die Einrichtung ist im Preis enthalten. Die monatlichen Nutzungsgebühren werden vom Hausverwalter abgerechnet und vom Erwerber getragen.

Hausanschlüsse	<p>Übergabestellen für Strom, Wasser, Telefon und TV werden in den Hausanschlussräumen in den jeweiligen Kellergeschossen installiert.</p> <p>Das Abwasser wird mit einer Anschlussleitung mit Revisionsmöglichkeit in den Straßenkanal entsorgt. Maßnahmen gegen Rückstau werden nach den Anforderungen der ESW eingerichtet.</p>
Gründung	<p>Das Gebäude wird gemäß den Ergebnissen der Tragwerksberechnung mit einer Plattengründung aus einer Stahlbetonsohle auf einer Frostschutzschicht gegründet. Alternativ wird das Gebäude auf Streifenfundamenten gegründet.</p>
Regenentwässerung	<p>Das Regenwasser der Dach- und Balkonflächen und der Straßen und Wege wird in den Straßenkanal eingeleitet. Regenwasserrückhaltevorrichtungen werden nach Erfordernis eingebaut.</p>
Außenwände	<p>Die Außenwände des Gebäudes werden aus Kalksandstein-Planelementen erstellt. Die Wanddicke richtet sich nach den Ergebnissen der Tragwerksplanung und den Maßgaben der Schallschutzberechnung und beträgt ca. 20,0 cm. Von innen werden die Wände mit einem Maschinengipsputz in einer Stärke von etwa 2 cm verputzt. Oberflächenqualität Qualitätsstufe 3 (Q3) nach DIN 18 550. Auf die Außenwände wird ein Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstoffstärke von ca. 18 cm bzw. 26 cm mit der Wärmeleitgruppe 035 aufgebracht. Auf dem Armierungsputz des Wärmedämmverbundsystems werden teilweise Klinkerriemchen im Langformat verlegt und verfugt. In anderen Teilen werden die Außenwandflächen mit großformatigen, hinterlüfteten Fassadentafeln verkleidet. Der Wandaufbau erreicht einen U-Wert von 0,18 bzw. 0,13 W/m²K.</p>
Wohnungstrennwände	<p>Die Wohnungen sind im Bereich der Wohnungstrennwände durch 24 cm dickes Kalksandsteinmauerwerk voneinander getrennt. Das rechnerische Schalldämmmaß dieser Wände beträgt 56 dB (Grenzwert aus VDI 4100, Stand 2007, SSt II).</p>
Decken, Estrich	<p>Die Geschossdecken werden als Stahlbetonfiligrandecken mit oberseitig zu verlegender Stahlbewehrung und mit Aufbeton bzw. als Ortbetondecke gefertigt. Auf den Geschossdecken und auf der Stahlbetonsohle des Kellergeschosses werden schwimmende Estriche verlegt. Diese werden in den Wohnungen als Zementheizestriche ausgebildet. Die Fugen der Unterseiten der Decken werden gespachtelt. Das rechnerische Schalldämmmaß der Decken beträgt 57 dB für den Luftschall und 46 dB für den Trittschall (Grenzwerte aus VDI 4100, Stand 2007, SSt II).</p>

Dach	<p>Die Decke des Flachdachs wird als Stahlbetonfiligrandecke mit oberseitig zu verlegender Stahlbewehrung und mit Aufbeton bzw. als Ortbetondecke gefertigt.</p> <p>Die Dacheindeckung erfolgt mit einer PVC-Folie auf Gefälledämmung verlegt. Umlaufend wird eine Attika mit einem Dachrandprofil aus Metall erstellt. Die Dachentwässerung erfolgt über einen Dacheinlauf, angeschlossen an ein innenliegendes Fallrohr. Es werden Notüberläufe mit Wasserspeiern, durch die Attika geführt, vorgesehen.</p> <p>Der U-Wert des Dachaufbaus beträgt je nach Ergebnis des EnEV-Nachweisverfahrens ca. 0,15 W/m²K.</p>
Nichttragende Innenwände	<p>In allen Geschossen beidseitig doppelt beplankte KNAUF-Systemwände W112 (oder gleichwertig), Wandstärke 10 cm oder stärker, Oberfläche gem. Merkblatt 2 des Bundesverbandes der Gipsindustrie e.V., Qualitätsstufe 3 (Q3) gespachtelt.</p>
Treppenhaus	<p>Die Treppenhausböden werden mit hellem Naturstein mit dazu passenden Sockelleisten belegt. Die Wände werden mit einem Rauputz versehen. Die Treppenläufe bestehen aus Stahlbeton-Fertigteilen, wie die Böden mit hellem Naturstein belegt.</p> <p>Die Absturzsicherungen entlang der Treppenstufen und am oberen Treppenpodest mitsamt Handläufen werden aus Edelstahl nach Architektendetailzeichnung angefertigt.</p>
Fenster	<p>Holz-Alu-Fenster mit elektrisch angetriebenen Rollläden, Farbe des Rahmens nach Angabe des Architekten außen anthrazit; von innen Holz im Farbton deckend weiß. Auf Wunsch und gegen Aufpreisberechnung können andere Oberflächen für die Innenseite ausgesucht werden.</p> <p>Dreischeibenisolierverglasung, U-Wert der Verglasung ca. 0,7 W/m²K, U-Wert des Fensters gesamt 0,9 W/m²K, Dreh- oder Drehkippsbeschläge bzw. Festverglasung (z.B. Brüstungselemente) gemäß der Ausführungsplanung des Architekten.</p> <p>Einsteigesicherung bei Kippstellung. Mindestens 4-fach Pilzkopfbeschläge als Einbruchhemmung je Fenster, abschließbare Fenstergriffe. Einbruchsicherheit der Beschlagstechnik in Anlehnung an die Widerstandsklasse 1 (RC 1 N), ohne Prüfzeugnis.</p> <p>Die Rollläden werden elektrisch über Einzelschalter geschaltet. Auf Wunsch und gegen Aufpreisberechnung ist eine raumweise zusammengefasste Steuerung möglich.</p>
Rauchwarnmelder	<p>Die Wohnungen erhalten in den Räumen Schlafen, Zimmer (wenn vorhanden) und Flur sowie im Treppenhaus batteriebetriebene Rauchwarnmelder (VdS anerkannt nach DIN EN 14604 – Einsatz nach DIN 14676). Die Melder werden vor dem Einzug von der Hausverwaltung bereitgestellt und eingebaut. Die Miet- und Wartungskosten werden vom Verwalter auf die Parteien umgelegt.</p>
Lüftung	<p>Die Auslegung eines ausreichenden Luftwechsels in den Wohnungen erfolgt mittels eines Lüftungskonzeptes gemäß DIN 1946-6.</p>

Elektroinstallation

Schalterserie: MERTEN M SMART POLARWEISS

Folgende Bestückung pro Raum:

Hauseingang/Treppenhaus:

1 Stromanschluss als dämmerungs- und bewegungsgesteuerter Wandauslass für Außenlampe
Gegensprechanlage mit Videofunktion
Klingelschild mit Namensschild und Taster
Hausbriefkastenanlage.
Wand- / Deckenlampen nach Erfordernis, je Etage mit Tastern und Zeitnachlaufschaltung.

Flur:

1 Kreuzschaltung als Deckenauslass
1 Klingelanlage
1 Steckdose

WC/Bad:

1 Ausschaltung als Deckenauslass
1 Wandauslass für Anschluss eines Spiegelwandschranks, als separate Ausschaltung
2 Steckdosen
Schaltung Rollladen
1 Anschluss 230V/16A – für den Anschluss des ZEHNDER-Wärmekörpers.

Abstellraum:

1 Ausschaltung als Deckenauslass
2 Steckdosen

Wohnen/Essen:

2 Ausschaltungen
8 Steckdosen
1 Antennensteckdose
2 Deckenauslässe
1 Telefonsteckdose
Schaltung Rollladen

Kochen:

1 Ausschaltung als Deckenauslass
5 Steckdosen über der Arbeitsfläche
1 Herdanschluss
1 Anschluss Dunstabzugshaube
2 Steckdosen für Licht in Hängeschränken
2 Steckdosen für Spülmaschine und Kühlschrank
Schaltung Rollladen

Schlafen:

1 Wechselschaltung als Deckenauslass mit 1 Bettschalter (mittig)
5 Steckdosen
Schaltung Rollladen

Zimmer:

1 Ausschaltung als Deckenauslass (mittig)
5 Steckdosen
Schaltung Rollladen

Terrasse:

1 Ausschaltung als Wandauslass
1 abschaltbare Steckdose

Balkon:

1 Ausschaltung als Wandauslass
1 abschaltbare Steckdose

Garage:

1 Ausschaltung incl. Schiffsarmatur
1 Steckdose

Keller:

1 Ausschaltung als Deckenauslass
4 Steckdosen als getrennter Stromkreis (Waschmaschine und Kondentrockner)

Außerdem:

6 Steckdosen und 2 Steckdosen (z.B. für TV / Telefon)
zusätzlich zur vorstehenden Baubeschreibung, Einbauort
innerhalb der Wohnung nach Wahl des Erwerbers.

**Sanitär- und
Heizungsinstallation**

Die Wärmeenergie wird über Sole-Wasser-Wärmepumpen bereitgestellt. Die erforderlichen Erdsondenbohrungen werden im Außenbereich erstellt. Durch die Geothermiepumpen wird der Heizbetrieb sowie ein passiver Kühlbetrieb sichergestellt. Eine Wärmebereitstellung für die zentrale Warmwasserbereitung erfolgt über von den Wärmepumpen beheizte Hochtemperaturspeicher.

Die nach DIN EN 12831 berechnete Heizlast wird in den Wohnungen vollständig über eine Fußbodenheizung als Warmwasser-Flächenheizung mit PEX-Rohren mit Einzelraumregelung erbracht. Zudem wird die mit der Fußbodenheizung belegte Fläche in den physikalisch möglichen Grenzen ab einer Außentemperatur von 25 °C zur passiven Kühlung genutzt.

Die Erfassung der verbrauchten Wärmemengen erfolgt mit geeichten, elektronischen Wärmemessgeräten im Heizkreisverteilerkasten.

Die Erfassung der Kalt- und Warmwasserverbräuche erfolgt ebenfalls im Heizkreisverteilerkasten der einzelnen Wohnungen über geeichte Wasserzähler.

Im Bad zusätzlich ein Design-Wärmekörper
ZEHNDER ZENO ZNE 120, ca. 1,30 m x 0,50 m, einschl.
Elektro-Heizeinsatz.

Es kommen ausschließlich Markensanitärobjekte zum Einbau. Die Grundfarbe ist jeweils weiß. Die Sanitärfarben können gegen Aufpreis aus dem Herstellerprogramm ausgesucht werden.

1 Körperformbadewanne KALDEWEI SANIFORM PLUS auf Poresträger mit Excenterablaufgarnitur, emailliertes Stahlblech in den Maßen 170 x 75 cm.

1 GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan - Wannenfüll- und Brausebatterie mit Handbrause, Armaturengruppe I mit Prüfzeichen.

1 ebenerdig gefliester Duschplatz mit Duschrinne,
GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan Einhandhebel-
mischbatterie, Armaturengruppe I mit Prüfzeichen,

verstellbare HANSGROHE UNICA S - Stange und Brause.

1 Duschtrennwand Kermi DIGA Echtglas Pendeltür

1 Porzellanwaschtisch Villeroy & Boch Subway 2.0 als Einzelwaschtisch 65 cm mit Halbsäule, wahlweise in ovaler oder eckiger Form, Einhandhebelmischbatterie GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan , Armaturengruppe I mit Prüfzeichen, Eckventile für Kalt- u. Warmwasser unter dem Waschtisch, doppelter Handtuchhalter KEUCO CITY 2.

1 wandhängendes Tiefspül-WC Villeroy & Boch Subway 2.0, mit Sitz u. Deckel. Toilettenpapierhalter KEUCO CITY 2.

Anschlussmöglichkeit für eine Küchenspüle/Spülmaschine mit Eckventil.

In Wohnungen mit Gäste-WC je 1 Porzellanwaschtisch Villeroy & Boch Subway 2.0 als Handwaschbecken 37 cm, wahlweise in ovaler oder eckiger Form, Einhandhebelmischbatterie GROHE EUROSTYLE Cosmopolitan , Armaturengruppe I mit Prüfzeichen, Eckventile für Kalt- u. Warmwasser unter dem Waschtisch, doppelter Handtuchhalter KEUCO CITY 2, sowie 1 wandhängendes Tiefspül-WC Villeroy & Boch Subway 2.0, mit Sitz u. Deckel, Toilettenpapierhalter KEUCO CITY 2.

Anschlussmöglichkeit für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner im Kellerraum sowie für eine Ablufthese in der Küche über eine Kernbohrung in der Außenwand mit außenseitiger Abdeckung. Lage nach Vorgabe des Architekten.

Frostsicherer Außenwasseranschluss im Terrassen-/Balkonbereich.

Fliesen

Wandfliesen Abriebgruppe 4 nach Muster und Auswahl beim Bauträger, in WC/Bad ca. türhoch verlegt, sowie als Wandfliesenspiegel in den Küchen in Höhe von ca. 60 cm bis zu 4 m².

In den WCs/Bädern werden die Fensterbänke gefliest.

Der Fliesenverrechnungspreis nur für das Material beträgt 30 €/m² inklusive Mehrwertsteuer.

Die Verlegung von Fliesenformaten größer als 30 x 30 cm, alternativ 20 x 40 cm, und weitere, besondere Verlegearten (z.B. Diagonalverlegung oder Friese) können gegen Aufpreis erfolgen.

Minderabnahmemengen werden nicht erstattet.

Oberböden

Die Räume Flur, WC/Bad, Abstellraum und Kochen erhalten Oberböden in Form von Bodenfliesen mit Sockelleisten nach Muster und Auswahl beim Bauträger.

Der Materialpreis der Fliesen beträgt 30 €/m² inklusive Mehrwertsteuer.

Die Verlegung von Fliesenformaten größer als 30 x 30 cm, alternativ 20 x 40 cm, und weitere, besondere Verlegearten (z.B. Diagonalverlegung oder Friese) können gegen Aufpreis erfolgen.

Minderabnahmemengen werden nicht erstattet.

Die übrigen Räume erhalten Parkett-Oberböden in der Holzart Eiche und Fußleisten nach Muster beim Bauträger.

Malerarbeiten	Alle Wandinnen- und Deckenflächen werden mit glattem Glasfaservlies tapeziert, darauf erfolgt ein deckender Anstrich mit Dispersionsfarbe im Farbton Weiß. Auf Wunsch und gegen Aufpreisberechnung können alternative Anstriche und Farben gewählt werden.
Fensterbänke	Die Innenfensterbänke werden aus hellem Marmor BIANCO CARRARA C hergestellt. Die Außenfensterbänke werden aus Aluminium pulverbeschichtet (anthrazit) angefertigt. Die Auswahl erfolgt durch den Architekten.
Hauseingangstüranlage	Einflügelige Hauseingangstüranlage aus Aluminium mit feststehendem Seitenfeld, verglast mit Zweischeibenisolierverglasung. Der U-Wert der Gesamtkonstruktion beträgt ca. 1,80 W/m ² K, Farbe des Rahmens nach Angabe des Architekten, Türbeschlag außen Edelstahlgriffstange mit ca. 40 mm Durchmesser, ca. türhoch, innen Türdrücker aus Edelstahl als Rahmentürdrücker sowie elektrischer Entriegelung der Tagesverriegelung.
Briefkastenanlage	Briefkastenanlage inkl. Gegensprechanlage und Klingeltaster mit Namensschild (Haus Nr. 143 und 145), bzw. separate Briefkastenanlage (Haus Nr. 147-149). Externe Videokamera gekoppelt mit der Klingelanlage.
Wohnungseingangstüren	Wohnungseingangstür mit weißer Oberfläche in einbruchhemmender Ausführung.
Innentüren	Türzargen und -blätter in Oberfläche weiß. Auf Wunsch und gegen Aufpreisberechnung können andere Oberflächen ausgesucht werden. Türbeschläge der Fa. HOPPE, Modell AMSTERDAM (Aluminium silber mit Rundrosetten)
Terrassen der Erdgeschosswohnungen	Terrasse aus Betonpflastersteinen nach Auswahl durch den Architekten, frostgeschützt im Schotter- und Sandbett verlegt.
Balkone der Obergeschosswohnungen	Balkonplatten mit Umwehrungen aus absturzsicherndem Glas bzw. mit Glasfüllungen und Handlauf, halbhoch satiniert oder mit Fassadenplatten bekleidet. Bodenbelag mit Beton- oder Natursteinplatten auf Stelzlagern

nach Auswahl durch den Architekten.

Hauseingang

Vordach mit Stahl-Tragelementen und Verbundsicherheits-Glasplatten (Haus Nr. 147-149), bzw. Fassadenplatten (Haus Nr. 143 und 145) nach Detailplanung des Architekten.
Die Vordächer werden mit einer Fuge zum Haus hin angeordnet.

Außenleuchte BEGA 44004. (Satiniertes Glas / Edelstahl)

Betonpflasterplatten nach Auswahl durch den Architekten, frostgeschützt im Schotter- und Sandbett verlegt.

Abfallsammelplatz

Gepflasterter Platz im Bereich der Zuwegung zum Gebäude, mit Containerboxen aus Stahl und Beton ausgestattet.

Garagen

Die Wohnungen erhalten Stahlbetonfertiggaragen ca. 6,00 x 2,96 m, ausgerüstet mit einem Sektionaltor, Farbe nach Auswahl durch den Architekten.

Auf Wunsch und gegen Aufpreis können die Sektionaltore elektrisch angetrieben und per Handsender bedient werden.
Die Dächer der Garagen erhalten eine extensive Dachbegrünung.

Freiflächen/Garten

Die Grünflächen aller Wohnungen im Gartenbereich (Sondernutzungsflächen) werden mit Stahlmattenzäunen, Höhe ca. 1,50 m gegeneinander und gegen die seitlichen Grenzen abgetrennt.

Lieferung und Einbau von Mutterboden entsprechend dem erforderlichen Geländeverlauf.

Auf dem Mutterbodenplanum wird Rollrasen verlegt.
Seitlich werden eventuelle Höhenunterschiede zu den Grenzen hin mit Abböschungen auf dem hier beschriebenen Grundstück ausgeglichen. Eine absolut ebene Anlage der Freiflächen ist in der Regel nicht möglich.

Unterlagen/Nachweise

Alle relevanten Unterlagen und Nachweise wie Genehmigungen, Baupläne, etc. werden auf einer DVD gespeichert und dem Erwerber kostenlos zur Verfügung gestellt.

Papierausdrucke können gegen Übernahme der Material-, Zeit- und Portokosten (Arbeitsstunde Sekretariat zu 55 €/h) bestellt werden.

Zählereinrichtungen

Vorrichtungen für den Einbau von Kaltwasser-, Warmwasser- und Wärmemengenzählern gehören zum Lieferumfang.

Die Zählerelemente werden vor Einzug vom Hausverwalter bereitgestellt. Die Kosten der Zählerelemente werden vom Verwalter auf die Parteien umgelegt.

Hinweis. Zähler werden durch die Verwaltung alle 5 Jahre ausgetauscht.