

Bauvorhaben: Anton-Raky-Haus  
Glück-Auf-Straße / Anton-Heinen-Straße  
41812 Erkelenz

Bauherr: Glück-Auf-GbR  
Lindenweg 10  
41812 Erkelenz

## Baubeschreibung

Stand: 18. September 2015

Die Herstellung der Gebäude erfolgt unter Beachtung der Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden wie Baugesetzbuch, Landesbauordnung, DIN-Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB), EnEV, Schallschutznormen, Prüfnachweise, Materialzulassungen, ferner den Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der Anlagenverordnung sowie den gesetzlichen Vorschriften für den Wohnungsbau in den zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültigen Fassungen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Die Maße und Raumgrößen der Prospektunterlagen entsprechen den vorläufigen 1:100 Zeichnungen des Architekten. Die Ausführungszeichnungen 1:50 können von den 1:100 Zeichnungen geringfügig abweichen. Maße für Einrichtungsgegenstände sind deshalb am Bau zu nehmen.

Die in den Plänen und Prospekten dargestellten Einrichtungsgegenstände sind als Einrichtungsvorschlag zu werten. Sie gehören nur dann zum Leistungsumfang, wenn sie in dieser Baubeschreibung aufgeführt sind.

Von der Baubeschreibung abweichende Ausführungen, die durch amtliche Bauauflagen, Gesetzesänderungen oder technische Weiterentwicklungen oder Verbesserungen bedingt sind, bleiben ausdrücklich vorbehalten, sofern der Wert der hierdurch betroffenen Bauteile nicht gemindert wird.

### 0. Allgemeines

Das Gebäude wird weitestgehend barrierefrei, angelehnt an die DIN 18040 geplant und ausgeführt. Es wird im Effizienzhaus 70 Standard berechnet und errichtet. Die zinsvergünstigsten Kredite der KfW-Förderung stehen dem Käufer zur Verfügung. **Dies gilt voraussichtlich nur für eine Beantragung der Mittel bis zum 31.03.2016.** Die Auswahl der beschriebenen Ausstattungselemente erfolgt durch den Architekten in Abstimmung mit den Käufern.

### 1. Erdarbeiten

Mutterboden abschieben, Mutterboden lagern für Wiedereinbau, überschüssigen Mutterboden abfahren und entsorgen. Keller und Tiefgarage: Erdaushub der Baugrube, Aushub abfahren und entsorgen. Arbeitsraumverfüllung mit Füllstoff, lagenweise verdichtet.

### 2. Betonarbeiten

Keller: Stahlbetonbodenplatte und Stahlbetonkelleraußenwände gemäß Statik mit WU-Zusatz, bei drückendem Wasser als weiße Wanne ausgebildet. Kunststoffkellerlichtschächte gedämmt, mit Gitterrostabdeckungen, einbruchgeschützt. Kellerfensterzargen mit thermisch getrennten Kellerfenstern mit Isolierglasscheiben gemäß EnEV-Nachweis, Größe bis 1,00 x 1,00 m.

Tiefgarage: Licht- bzw. Zuluft-/Abluftschächte in Stahlbeton. Tiefgaragenaußenwände und die nicht überbaute Decke der Tiefgarage in WU-Beton (weiße Wanne, Quiting o. a.). Verzicht auf eine weitere Abdichtung der Flächen.

Gebäude EG - DG: Stahlbetondecken über KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG, Stahlbetonstützen, Stahlbetonunter-, Stahlbetonüberzüge, Stahlbetonringbalken u. a. gemäß Statik. Stabstahl, Mattenstahl incl. Abstandshalter u. a. gemäß Statik. Treppenanlagen in Stahlbeton, ggf. als Fertigteil, Untersicht und Wangen in Sichtbeton. Vorgelagerte Stützen/Rähme/Überzüge u. a. im Bereich der Balkone in Sichtbeton glatt (evtl. als Fertigteil).

### 3. *Mauerarbeiten*

Außenwände in Kalksandvollsteinmauerwerk. Innenwände tragend in Kalksandvollsteinmauerwerk. Innenwände nicht tragend in Kalksandlochsteinmauerwerk oder als Gipskartonständerwände (siehe Trockenbau). Sämtliche Wände gemäß Statik und Schallschutzanforderungen incl. der erforderlichen Aussteifungen und Anschlüsse.

### 4. *Abdichtungsarbeiten*

Keller (nicht drückendes Wasser): Bituminöse Dickbeschichtung der Außenwände gemäß den Anforderungen des Bodengutachters mit Hohlkehle bis UK Bodenplatte, Zementschlämme im Aufstandsbereich der Kellerstahlbetonwände. Bituminöse Dichtbahnstreifen unterhalb der aufgehenden Mauerwerkswände. Schweißbahnabklebung der kompletten Kellerbodenplatte. Abdichtungsschutz vor Wiederverfüllung mit Styropordrainplatten. Alternativ werden die Kelleraußenwände und die Kellersohle ggf. ebenfalls in WU-Beton (weiße Wanne, Quinting o. a.) ausgeführt. Z-förmige bituminöse Abdichtung des Verblendsockels. Bitumenpappe als Spritzwasserabdichtung im Verblendsockelbereich. Zinkschoß mit Schweißbahnabdichtungen bei bodentiefen Fenstertüren.

### 5. *Drainagearbeiten*

Keller (nicht drückendes Wasser): Drainage (gemäß Bodengutachten) aus gelochtem PVC-Rohr mit Gefälle in Kiespacklage mit Vliesummantelung bis OK Drainplatte. Revisions- und Spülschächte an allen Gebäudeecken. Versickerungsgrube mit Kiespacklage und Vliesummantelung möglichst mit Revisionschacht DN 1000. Bei Ausführung des Kellers in WU-Beton (weiße Wanne, Quinting o. a.) entfällt die Drainage.

### 6. *Grundleitungen*

Liefern und Verlegen der PVC-Grundleitungen in den erforderlichen Nennweiten incl. aller Bögen, Abzweigen, aller erforderlichen Erdarbeiten, Sandbett u. a. und Dichtigkeitsprüfung.

### 7. *Zimmerarbeiten*

Holzdachstuhl aus getrocknetem Vollholz, Querschnitte gemäß Statik. Das Bauholz wird gegen tierische und pflanzliche Schädlinge entsprechend den DIN-Vorschriften imprägniert. Verbindungen, Anker und weitere Kleinteile in verzinkter Ausführung und gemäß Statik. Mögliche Dachüberstände werden silbergrau lasiert.

### 8. *Dachdeckerarbeiten*

Die schrägen Dachflächen werden mit einer diffusionsoffenen Unterspannbahn eingedeckt. Die großformatigen, anthrazitfarbenen engobierten Tondachziegel werden auf einer nach DIN-Vorschriften gegen tierische und pflanzliche Schädlinge imprägnierten Lattung und Konterlattung verlegt. Balkone erhalten eine Gefälledämmung mit Folieneindichtung incl. aller Randanschlüsse gemäß den Flachdachrichtlinien. Die Betonwerksteinplatten im Format mind. 40 x 40 oder 60 x 60 cm werden auf Stelzlagern verlegt. Die Regenrinnen, Fallrohre und Sammelkästen werden aus vorbewittertem Zink, die Standrohre aus verzinkten Gußrohren (Lorox) eingebaut.

### 9. *Fassade*

Das Erdgeschoß erhält als Gebäudesockel eine Sichtbetonfertigteilfeassade segmentiert, mit waagerechter Fugenausbildung aus Trapezeleisten mit Sockelabdichtung, Dämmung aus extrudiertem Polystyrolschaum (Styrodur) gemäß EnEV-Berechnung. Die Obergeschosse erhalten eine Ziegelsteinverblendfassade mit 20 cm Schalenabstand mit Edelstahlabstandshaltern und Mineralwolldämmung gemäß EnEV-Berechnung. Die Fensterleibungen erhalten Dämmstreifen aus extrudiertem Polystyrolschaum (Styrodur). Die Verblendfassade wird gemäß Architektenplanung aus Ziegelsteinen (rot, blau, bunt oder sandfarben) im Normalformat (NF) 800,00 €/1.000 Stück vollfugig gemauert, zurückliegend verfugt und incl. Gerüststellung erstellt. Die Betonstürze erhalten Verblendriemchen.

#### 10. *Fenster, Haustüre*

Fenster und Fenstertüren aus hochwertigen Kunststoffprofilen, innen und außen weiß oder innen weiß und außen anthrazitfarben foliert, Fabrikat Kömmerling, Veka o. a. mit verdeckt liegenden Einhandbeschlägen. Öffnungsflügel gemäß Architektenplanung. Fenstergriffe aus Aluminium weiß oder aluminiumfarben. Außenfensterbänke aus einbrennlackiertem Aluminium mit Antidröhnbeschichtung weiß, anthrazitfarben oder aluminiumfarben. Haustüre aus Aluminium mit festverglastem Seitenteil. Haustürblatt mit wärmegeämmter Füllung, türblatt-hohe Edelstahlblende außen und innen. Edelstahlstangengriff außen. Edelstahltürdrücker innen. Zwei- oder Dreischeibenisolierverglasung gemäß EnEV-Berechnung.

#### 11. *Rolladen und -kästen*

Innenliegende Rolladenkästen gemäß EnEV-Berechnung und Revisionsdeckel innen. Kunststoffrolladen hellgrau mit Kunststoffführungsschienen und E-Motoren.

#### 12. *Schlosserarbeiten*

Brüstungs-, Dachterrassen-, Balkon- und Loggiengeländer mit Handläufen aus Stahl, verzinkt, gemäß Architektenplanung. Innentreppengeländer aus Stahl, grundiert und gestrichen. Handläufe aus Edelstahl.

#### 13. *Heizungsinstallation*

Zentralheizung mit einer Luft-/Wasser-Wärmepumpe für die Grundlast und einer effizienten Gasbrennwerttherme für die Spitzenlast und die Brauchwassererwärmung, die durch eine große Solarkollektoranlage auf dem Dach unterstützt wird. Die Heizungszentrale befindet sich auf dem Spitzboden. Die Vor- und Rücklaufleitungen werden gemäß EnEV-Berechnung gedämmt und auf dem Rohboden des Spitzbodens zu und in den Steigeschächten und auf dem Rohboden der jeweiligen Etagen verlegt. Die Warmwasserversorgung erfolgt über je einen Heizkreis (je Wohnung) in Kombination mit einer Frischwasserstation mit Wärmetauscher. Fußbodenheizung in allen Wohnräumen. Regelung über witterungsgeführte Vorlauf-temperaturregelung. Raumthermostate passend zum Schalterprogramm mit Stellmotoren in den Fußbodenheizungsverteilungen. Fußbodenheizungsrohre aus Kunststoff. Vor- und Rückläufe und Verrohrung im Heizraum aus Kupfer- oder Kunststoffrohren. Heizkreisverteiler mit Stellmotoren, Einzelraumregelung und Wärmemengenzähler in jeder Wohnung. Handtuchwärmekörper zusätzlich mit E-Patrone in jedem Bad.

#### 14. *Sanitärinstallation*

Warm- und Kaltwasserleitungen aus Kunststoffrohren gedämmt gemäß EnEV-Berechnung werden auf dem Rohboden im Spitzboden zu und in den Steigeschächten der Häuser und auf dem Rohboden der jeweiligen Etagen verlegt. Entwässerung aus schallgedämmten PVC-Rohren oder Gußrohren mit Anschluß an die Grundleitungen bzw. an den Kanal. Verlauf der Leitungen im Keller unterhalb der Kellerdecke. Wasserzähler in jeder Wohnung. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in der Standardfarbe weiß, generell bewährte deutsche Markenfabrikate wie Duravit, Kaldewei, Hansgrohe; je WC und Bad wird ein Handtuchhalter und WC-Rollenhalter verchromt geliefert und montiert. Die Oberflächen der Armaturen sind verchromt. Wasser- und Abflußanschluß für Waschmaschinen in den Wohnungen.

##### *Küche*

Kalt-, Warmwasser- und Abflußanschluß für Spüle (ohne Armaturen)

##### *Bad/WC*

WC als wandhängender Porzellantiefspüler (geplantes Fabrikat: Duravit, Philippe Starck 3), Unterputzspülkasten (geplantes Fabrikat: Geberit Omega, Abdeckplatte Omega 30) Bodenbündige Duschtasse 1,20 x 1,20 m mit Ablauf oder Ablaufrinne, Einhebel-Brausebatterie auf Putz, Handbrause mit Metaflexschlauch und Unica-Garnitur (geplantes Fabrikat: Hansgrohe Talis Zwei-Strahl-Handbrause mit Quick Clean System gegen Kalk), Ganzglasduschabtrennung, wo möglich mit feststehendem Seitenelement und Türe mit feststehendem Seitenteil.

Einbauwanne 170 x 75 cm (geplantes Fabrikat: Kaldewei), Einhebel-Wannenarmatur auf Putz, Handbrause mit Metaflexschlauch und Wandhalter (geplantes Fabrikat: Hansgrohe Talis Zwei-Strahl-Handbrause mit Quick Clean System gegen Kalk)  
Waschtisch 65 x 50 cm (geplantes Fabrikat: Duravit, Philippe Starck 3) mit Einhebelmischer und Exzenterverschluß

Frostsichere Außenzapfstelle im Außenbereich jeder Erdgeschosswohnung. Frostsichere Außenzapfstellen auf den Loggien, Balkonen oder Dachterrassen sind auf Sonderwunsch möglich.

#### 15. *Lüftungsinstallation*

Die Wohnungen erhalten eine geräuscharme, permanente, energieeffiziente Abluftanlage in den Bädern mit Nachströmöffnungen im Fensterbereich der Wohnräume. Die Türen erhalten Türunterschnitte. Die Wohnungsabluft erwärmt die Zuluft der Luft-/Wasserwärmepumpe.

#### 16. *Elektroinstallation*

Zählerschrank mit Hauptsicherung im Keller, Unterverteilung in jeder Wohnung, Fabrikat Hager o. a., Schalter und Steckdosen (geplantes Fabrikat: Busch-Jäger, future linear, rein weiß), Gegensprechanlage mit Klingel- und Briefkasten (geplantes Fabrikat: RENZ PLAN, Farbe edelstahl), Satellitenanlage auf dem Dach. Generell Unterputzinstallation, Aufputzinstallation in den Kellerräumen. Rauchmelder in allen Wohnungen gemäß DIN. VDE-gerechte Installation mit FI-Absicherungen und Überspannungsschutz.

##### Treppenhaus

Wand- oder Deckenbrennstellen mit Tasterschaltung und Zeitschaltuhr

##### Diele, Garderobe und Flur

Wechselschaltung mit einer Decken- oder Wandbrennstelle, zwei Steckdosen, Sprechanlage, Türdrücker

##### Wohnzimmer mit Essbereich

Zwei Ein-/Ausschaltungen mit je einer Decken- oder Wandbrennstelle (Esstischleuchte u. a.), sechs Steckdosen, Satellitenanschlußdose, Telefonanschlußdose, eine Ein-/Ausschaltung für die Außenbeleuchtung mit einer Wandbrennstelle, eine schaltbare Außensteckdose

##### Küche

Eine Ein-/Ausschaltung mit einer Wand-, Decken- oder Möbelbrennstelle, fünf Steckdosen auch als Arbeitsplatzsteckdosen, separate Steckdosen für Kühlschrank, Mikrowelle, Backofen, Spülmaschine 230 V, Dunstumlufthaube u. a., Herdanschlußdose 380 V

##### Schlafzimmer

Eine Kreuzschaltung mit einer Wand- oder Deckenbrennstelle, fünf Steckdosen, Satellitenanschlußdose, Telefonanschlußdose

##### Bad

Zwei Ein-/Ausschaltungen mit je einer Decken- oder Wandbrennstelle (Spiegelbeleuchtung), drei Steckdosen

##### WC

Ein-/Ausschaltung mit einer Decken- oder Wandbrennstelle (Spiegelbeleuchtung), eine Steckdose

##### Kinder- oder Arbeitszimmer

Eine Ausschaltung mit einer Decken- oder Wandbrennstelle, fünf Steckdosen, Satellitenanschlußdose, Telefonanschlußdose

Kellerabstellräume

Je Kellerraum eine Ein-/Ausschaltung mit einer Deckenbrennstelle mit Feuchtraumleuchte, eine Steckdose

Kellerflure/Allgemeinräume Keller

Ein-/Ausschaltung mit Deckenbrennstellen wo erforderlich und Feuchtraumleuchten (LED) mit Bewegungsmeldern

Tiefgarage

Feuchtraumleuchten (LED) mit Bewegungsmeldern

Außenbereich

Mast- oder Pollerleuchten (LED), Wandeinbauleuchten (LED) an der Tiefgaragenrampe, Wand- oder Deckenleuchten (LED) an den Haustüren, Zeitschaltuhr, Dämmerungsautomat, Bewegungsmelder gemäß Elektroplanung

17. *Blitzschutz*

VDE-gerechter Blitzschutz mit äußerer und innerer Absicherung

18. *Innenputzarbeiten*

Gipsmaschinenputz an Decken und Wänden in allen Wohnräumen, in der Diele, im Bad und WC u. a. Qualität Q3. Keller: Fugenglattstrich

19. *Trockenbauarbeiten*

Nicht tragende Innenwände, wenn nicht gemauert, als Gipskartonwände, doppelt beplankt und gespachtelt mit Schallschutzmineralwolleinlage, Fabrikat Knauf W 112 o. a., Qualität Q3. Deckenabhängung in den Bädern und Nebenräumen, wo erforderlich aus Gipskarton, gespachtelt, Qualität Q3. Dachschrägen mit luftdichter Folie und Gipskartonverkleidung auf Latung, gespachtelt, Qualität Q3. Verkleidungen der Vorwandinstallationen mit Gipskarton. Vorrüstung bzw. Unterkonstruktion für Klappgriffe u. a.

20. *Estricharbeiten*

Schwimmender Zementestrich auf Trittschalldämmung mit Estrichrandstreifen in allen Räumen. Zusatzwärmedämmung auf der Kellerdecke und der Kellersohle gemäß EnEV-Berechnung.

21. *Natursteinarbeiten/Betonwerksteinarbeiten*

Fensterbänke aus Naturstein oder hochwertigem Betonwerkstein mit Scheuerleisten. Tritt- und Setzstufen sowie Sockel in den Treppenhäusern aus Naturstein oder hochwertigem Betonwerkstein gemäß Vorgabe des Architekten incl. Schallentkopplungen. Podeste und Etagenpodeste mit Belag passend zu dem Stufenbelag 60 x 30 oder 60 x 60 cm gemäß Vorgabe des Architekten.

22. *Fliesenarbeiten*

Bodenfliesen aus Feinsteinzeug in der Diele, der Küche, dem WC und dem Bad mit Sockelfliesen (außer im Wandfliesenbereich), Format 30 x 60 cm oder 60 x 60 cm, im Dünnbett. Materialpreis (Bruttolistenpreis) 30,00 €/qm. Fliesenfarbe anthrazit, grau oder sandfarben, Fugenfarbe hellgrau. Wandfliesen wie Bodenfliesen, im Bad im Spritzwasserbereich, Duschenraumhoch im Bereich von WC, Waschbecken und Wanne ca. 1,20 m hoch, in der Küche als Fliesenspiegel 60 cm hoch oberhalb der Arbeitsplatte, Format 60 x 30 cm, liefern, verlegen und verfugen.

23. *Innentüren*

Stahlzargen mit 20 mm Umbug, weiß lackiert, oder Holzfutter und Bekleidungen, weiß lackiert. Breite gemäß Architektenplanung, Höhe 2.125 mm (Nennmaß), gefälzt, dreiseitig umlaufende Dichtung, 3D Bänder Fabrikat Simons o. a, Aluminiumdrücker mit Drücker- und Schloßrosette mit Buntbart-Schloß bzw. Frei-Besetzt-Garnitur. Fabrikat Stahlzargen BOS o. a., Fabrikat Holzzargen und -türen (Röhrenspantürblätter) Wirus, Herholz o. a. Wohnungseingangstüre mit erhöhtem Schall- und Einbruchschutz und absenkbarer Bodenabdichtung.

24. *Malerarbeiten*

Wand- und Deckenflächen der Wohnräume spachteln und schleifen, mit Variovlies tapezieren und mit weißer, wisch- und scheuerfester Innenfarbe, Farbe rein weiß oder gemäß Architektenplanung, vollflächig streichen. Stahlzargen und Innengeländer werden im Farbton gemäß Architektenplanung seidenmatt lackiert.

25. *Bodenbelagsarbeiten*

Wohn-, Schlaf- und Kinder-/Arbeitszimmer erhalten einen Parkettboden, Holzart Eiche, gemäß Architektenplanung, für Fußbodenheizung geeignet. Bruttopreis fertig verlegt 60,00 €.

26. *Endreinigung*

Vor Einzug wird das komplette Haus, d. h. Fenster, Türen, Fliesenwandflächen, Sanitärobjekte, Böden u. a. grundgereinigt.

27. *Aufzug*

Maschinenraumlose Seilaufzüge, barrierefrei und rollstuhlgerecht gemäß DIN 18040 mit Edelstahlschachttüren, Kabinen mit Edelstahlinnentüren, Edelstahlinnenauskleidung, großflächigem Spiegel, waagrechttem Stangengriff, LED-Deckenbeleuchtung, Bodenbelag entsprechend Treppenhausbelag

28. *Außenanlagen*

Hausanschlüsse

Anschlüsse für Kanal, Wasser, Elektro und Telekom einschl. der erforderlichen Erdarbeiten und Anschlußgebühren

Müllentsorgung

Müllbehälter bzw. Container nach örtlicher Satzung. Aufstellort voraussichtlich oberirdisch im Abfallschuppen im hinteren Grundstücksteil.

Fahrräder

Fahrradunterstellung voraussichtlich oberirdisch im Unterstellschuppen im hinteren Grundstücksteil.

Tiefgarage/oberirdische Stellplätze

Tiefgarage, oberirdische Stellplätze sowie die Zufahrten werden mit Betonrechteckpflaster und die Rampe im aufgerauten Beton erstellt und erhalten eine Beleuchtung und Entwässerung über Rinnen und Einläufe nach Anforderung

Gärtnerische Gestaltung

Das Dach des Müll- und Fahrradschuppens und das der Lüftungsschächte erhält eine extensive Begrünung. Die Grünflächen im Gemeinschaftseigentum werden gärtnerisch gestaltet, Mutterbodenauftrag, Bepflanzung (Stauden, Bodendecker, Gehölze) u. a. Auf dem begrüntem Innenhof werden mind. drei Bäume in Hochbeeten gepflanzt.

Die Freiflächen im Bereich der Sondernutzungsrechte erhalten einen Plattenbelag mit Unterbau gemäß Architektenplanung, Buchenhecken als seitliche Abtrennungen und einen Mutterbodenauftrag für die gärtnerische Nutzung. Die weitere Bepflanzung obliegt dem Nutzer.