

Anlage 1

Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung

Variante – reduziertes Ausbauhaus

Neubau von 8 Reihenhäusern in der Mohlenstraße
Lemgo

Stand: 29.10.2025

CH

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Vorbemerkungen.....	1
1.1 Gewährleistung und Mängelansprüche	2
2 Konstruktion	3
2.1 Entwässerung	3
2.1.1 Schmutzwasser	3
2.1.2 Regenwasser	3
2.2 Gründung, Bodenplatte, Decken, Dach.....	3
2.2.1 Gründung, Bodenplatte	4
2.2.2 Decken, Dach	4
2.3 Wandaufbau Außenwände	4
2.3.1 Wandbildner	4
2.3.2 Außenwandgestaltung	4
2.3.3 Außenfensterbänke	5
2.4 Wandaufbau Innenwände.....	5
2.4.1 Wandbildner der einzelnen Reihenhäuser	5
2.4.2 Wandbildner Trennwände der Reihenhäuser	5
2.5 Treppen	6
2.5.1 Geschosstreppe.....	6
2.6 Bauelemente.....	6
2.6.1 Außenfenster- u. Terrassentüren	6
2.6.2 Haustür	6
3 Haustechnik.....	7
4 Ausbautiefe und Standard	8
4.1 Innenputz	8
4.2 Malerarbeiten, innen – Wand- und Decken.....	8
4.3 Estrich	8
4.4 Boden- und Wandbeläge.....	8
4.5 Innentüren.....	8
5 Aussenanlagen, Abstellfläche außen und Dachterrasse	9

ALLGEMEINE VORBEMERKUNGEN

Grundlage dieser Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung ist die Baugenehmigung vom 06.02.2025. Im Zuge der weiteren Planung, sowie durch erforderliche bautechnische Nachweise wie Statik, Wärmeschutz, Schallschutz, und etwaiger Änderungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, können unter Umständen Abweichungen in der Konstruktion, der Materialien oder sonstigen beschriebenen Elementen notwendig sein. Die energetische Auslegung des Gebäudes basiert auf den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in seiner zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages gültigen Fassung. Das Gebäude wird in konventioneller, nicht unterkellelter 2,5-geschossiger Massivbauweise nach Auflagen der Baugenehmigung errichtet.

Grundsätzlich wird eine Fach- u. normgerechte Ausführung zum Zeitpunkt des geltenden Rechtes bei Bauantragsstellung zugesichert. Dabei gelten ebenfalls die Toleranzen im Hochbau nach DIN 18202.

Das Objekt kann in verschiedenen Ausbaustufen errichtet werden. Vereinbarungsgemäß wird dieses Objekt als „reduziertes Ausbauhaus“ errichtet. In dieser Variante sind folgende Arbeiten in Eigenleistung zu erbringen oder an eine Fachfirma zu vergeben:

- Innenputzarbeiten
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten
- Estricharbeiten samt Verlegung der Fußbodenheizung
- Die gesamte Roh- und Endinstallation Elektro und Sanitär, sowie Lieferung und Einbau der Photovoltaikanlage
- Lieferung und Einbau der Geschosstreppen
- Etwaige Trockenbauarbeiten
- Einbau der Innentüren samt Zargen
- Lieferung und Einbau des Bodenbelages der Dachterrasse inkl. Anschluss an die Entwässerung, sowie Lieferung und Einbau der Terrassentrennwände
- Die Erstellung der Außenanlagen, inkl. aller dort erforderlichen Anlagen
- Beantragung und Herstellung der Hausanschlüsse
- Sämtliche Entwässerungsleitungen oberhalb der Bodenplatte – mit Ausnahme der durch den Bauträger herzustellenden Regenwasserfallrohre einschließlich deren Anschluss an die Regenwassergrundleitungen – sind durch den Erwerber vollständig in Eigenleistung zu erstellen.



Wesertal Bauträger GmbH

Bauleistungs- und Ausstattungsbeschreibung Neubau Reihenhäuser Lemgo – reduziertes Ausbauhaus

Die Einzelheiten und der Leistungsumfang der Wesertal Bauträger GmbH sind in der Bau- und Leistungsbeschreibung näher beschrieben. Die Auflistung der Eigenleistungen gewährleistet keinen Anspruch auf Vollständigkeit, da der Umfang der tatsächlichen Eigenleistungen durch den Erwerber der Immobilie unterschiedlich ausfallen kann.

Die Bauleitung handelt im Auftrag der Firma Wesertal Bauträger GmbH und ist für die Koordination und Überwachung der zu erbringenden Bauleistungen verantwortlich. Sie übernimmt dabei Projektsteuerungsaufgaben und ist für die qualitative und terminliche Einhaltung der Bauleistung verantwortlich und der Ansprechpartner während der gesamten Bauphase.

Eigenleistungen die durch den Auftraggeber/ Erwerber erbracht werden, oder Gewerke, die durch diesen beauftragt werden, obliegen nicht dem Verantwortungsbereich der Wesertal Bauträger GmbH.

Eine Änderung der Ausführung einzelner Punkte aufgrund rechtlicher, technischer oder wirtschaftlicher Faktoren wird sich ausdrücklich vorbehalten. Änderungswünsche des Kunden bedürfen der Schriftform.

1.1 Gewährleistung und Mängelansprüche

Für die vom Bauträger geschuldeten Leistungen gelten die gesetzlichen Mängelrechte gemäß § 634 BGB.

Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche beträgt 5 Jahre gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Der Beginn der Verjährung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen.

Eine Anwendung der VOB/B im Verhältnis zum Erwerber erfolgt nicht.



2 KONSTRUKTION

Alle verwendeten Produkte sind genormt, bzw. verfügen über eine entsprechende bauaufsichtliche Zulassung.

2.1 Entwässerung

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden getrennt und mit entsprechendem Gefälle unterhalb der Bodenplatte bzw. über das Grundstück verlegt und zum nordwestlichen Grundstücksbereich (Zufahrt Haus 1/ Mohlenstraße 19) hin zu dem Übergabeschacht mit ausreichendem Gefälle geführt. Die Grundleitungen nebst Formstücken wie Abzweigen und Bögen bestehen aus schlagzähem und druckstabilem Kunststoffmaterial mit einer steinfreien Sandummantelung. Der Übergabeschacht zum öffentlichen Kanal sind als Betonfertigteile mit Spülvorrichtung im Zulauf verbaut.

2.1.1 Schmutzwasser

Die Schmutzwassergrundleitungen unterhalb der Bodenplatte werden durch den Bauträger im Zuge der Errichtung hergestellt.

Alle weiteren Entwässerungsleitungen oberhalb der Bodenplatte – einschließlich Fallsträngen, Abzweigen, Anschlussleitungen sowie sämtlichen sanitären Einrichtungen – sind durch den Erwerber vollständig in Eigenleistung zu erstellen.

2.1.2 Regenwasser

Die an der Fassade des Gebäudes befestigten Regenwasserfallrohre aus unbewittertem Zinkmaterial oder gleichwertig, nehmen das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen auf und werden, ebenso wie etwaige Rinnen, an die Regenwassergrundleitungen angeschlossen.

2.2 Gründung, Bodenplatte, Decken, Dach

Die Erdarbeiten und das Gründungsplanum erfolgen nach den örtlichen Gegebenheiten unter Einhaltung der geforderten Bodenpressungen der Tragwerksplanung und Überprüfung durch dynamische Lastplattendruckversuche.

2.2.1 Gründung, Bodenplatte

Umlaufende Streifenfundamente, welche eine frostfreie Gründung des Bauwerkes garantieren, sowie eine ausreichend starke Bodenplatte/ Sohle aus Stahlbeton stellen die Gründungskonstruktion des Gebäudes dar. Detailliertere Festlegungen werden im Zuge der weiteren Planung, der statischen Berechnung und infolge des Wärmeschutznachweises getroffen. Der Schutz des nichtunterkellerten Gebäudes vor Bodenfeuchte erfolgt durch eine vollflächige und wohnraumseitige Abdichtung der Bodenplatte mit einer Bitumenbahn oder gleichwertig.

2.2.2 Decken, Dach

Die Ausführung der Geschossdecken erfolgt vorzugsweise in Stahlbetonhalbfertigteilen mit entsprechendem Aufbeton. Die wohnraumseitigen Deckenuntersichten sind als glatte Betonoberflächen nach den Herstellerrichtlinien des Betonfertigteilwerkes ausgeführt.

Das Dach wird gemäß Bebauungsplan und statischen Vorgaben als Satteldach in Holzkonstruktion mit einer dem Gebäudeenergiegesetz entsprechenden Zwischensparrendämmung ausgeführt. Dachgauben werden gemäß Planung hergestellt. Die Dacheindeckung erfolgt nach den Regeln des Dachdeckerhandwerks mit Unterspannbahn, Lattung, Konterlattung und Dachziegeln. Die Dachentwässerung erfolgt über Regenrinnen und Fallrohre gemäß Entwässerungsplanung.

2.3 Wandaufbau Außenwände

2.3.1 Wandbildner

Die tragenden Außenwände werden in entsprechenden Mauerwerkssteinen nach statischem Erfordernis, auf Basis der genehmigten Planung erstellt. Stahlbetonstützen dienen dabei der statischen Stabilisierung. Die Wohnungstrennwände und die Innenwände werden dabei in Kalksandstein oder gleichwertig ausgeführt.

2.3.2 Außenwandgestaltung

Zur Erfüllung des Wärmeschutzes werden die Außenwände mit einem hochwertigen Wärmedämmverbundsystem versehen. Entsprechende Anforderungen des Brandschutzes

finden während der Ausführung Berücksichtigung. Die Dämmstärke ergibt sich aus der Wärmeschutzberechnung nach GEG.

Die abschließende Oberflächengestaltung erfolgt mit einem strukturierten Oberputz der Körnung ca. 0,5-3,00mm. Ein auf das Wärmedämmverbundsystem abgestimmter witterungsbeständiger, einfarbiger Anstrich (weiß) bildet den Schutz der Fassade. Farbliche Akzentuierungen einzelner Flächen, wie Attika, Fensterbereiche oder Sockel sind möglich.

Als architektonische Note ist eine Fassadenverkleidung zwischen den Fenstern geplant. Diese kann aus Holz, WPC, HPL-Platten, Paneelbretter oder ähnlichen zur Fassade passenden Materialien bestehen.

2.3.3 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus pulverbeschichtetem Aluminium in einem grauen/ anthraziten Farbton ausgeführt. Alternativ ist die Ausführung in Naturstein gegen Aufpreis möglich. Die bodentiefen Fenster und Türen des Erdgeschosses mit Zutrittsmöglichkeiten auf Terrassen erhalten außenseitig keine Fensterbänke.

2.4 Wandaufbau Innenwände

2.4.1 Wandbildner der einzelnen Reihenhäuser

Die raumtrennenden Innenwände innerhalb der einzelnen Reihenhäuser werden nach den statischen Erfordernissen in Kalksandstein oder gleichwertig in entsprechender Stärke ausgeführt.

Im Bereich des Dachgeschosses ist es alternativ möglich den Ausbau in Gipskartonständerwerk auszuführen, um eine höhere Flexibilität zum Gestalten des Grundrisses zu ermöglichen.

2.4.2 Wandbildner Trennwände der Reihenhäuser

Die Trennwände zwischen den einzelnen Reihenhäusern untereinander werden nach den statischen und schalltechnischen Erfordernissen als zweischaliges Mauerwerk aus Kalksandstein oder gleichwertig mit dazwischenliegender Dämmplatte in entsprechender Stärke und Eigenschaften ausgeführt.



2.5 Treppen

2.5.1 Geschosstreppe

Die Geschosstreppen sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu bestellen und einzubauen. Wesertal liefert dazu leihweise eine provisorische Bautreppe.

2.6 Bauelemente

2.6.1 Außenfenster- u. Terrassentüren

Die Ausführung der Außenfenster- u. Terrassentüren erfolgt als Kunststoffelement in Form eines Mehrkammersystem. Nach Zweckmäßigkeit und Zulässigkeit erhalten die Elemente eine Dreh-/ Kippfunktion. Zu öffnende Fenster werden in einer maximalen Baubreite von 1,40m ausgeführt.

Farbton Fenster:	Innen standardweiß, Außen anthrazit bzw. grau
Oberfläche	Fensterprofil: Standard glatt
Verglasung:	3fach-Isolierverglasung
Griffolive:	Silberfarben

Die Fenster der Wohn- u. Esszimmer erhalten eine Raffstoreanlage.

Alle weiteren Fenster werden mit einem Aufsatzrollladenkasten und elektrisch betriebenen Rollläden mit einem Panzer aus Hart PVC betrieben. Die Rollläden werden in grau/ hellgrau ausgeführt.

2.6.2 Haustür

Das Haustürsystem besteht aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen (alternativ Kunststoffprofile, stahlverstärkt) und einer Glasfüllung mit Sicherheitsglas.

Profil: glatt, Standard RAL weiß innen, außen anthrazit/ grau foliert

Verglasung: Verbundsicherheitsglas, 3-fach Verglasung

Griffstange: Edelstahlrundrohr, Länge ca. 90cm



3 HAUSTECHNIK

Die Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) sind durch den Erwerber bei den Stadtwerken Lemgo bzw. den zuständigen Versorgern auf eigene Kosten zu beantragen und herstellen zu lassen.

Alle Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen innerhalb des Gebäudes sind vollständig durch den Erwerber in Eigenleistung zu erbringen. Dies umfasst die gesamte Rohinstallation, sämtliche Leitungsführungen sowie die Lieferung, Montage und Inbetriebnahme aller hierfür erforderlichen Geräte, Armaturen und Sanitäröbekte.

Die gemäß Bebauungsplan verpflichtend vorzusehende Photovoltaikanlage ist ebenfalls einschließlich aller hierfür notwendigen Nebenarbeiten durch den Erwerber in Eigenleistung herzustellen.



4 AUSBAUTIEFE UND STANDARD

4.1 Innenputz

Die Innenputzarbeiten samt erforderlicher Nebenarbeiten sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu erbringen

4.2 Malerarbeiten, innen – Wand- und Decken

Die kompletten inneren Malerarbeiten sind durch die Erwerber der Immobilie in Eigenleistung auszuführen.

4.3 Estrich

Die Estrichverlegung samt erforderlicher Nebenarbeiten sind durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung zu erbringen.

4.4 Boden- und Wandbeläge

Das Liefern und Einbauen sämtlicher Boden- und Wandbeläge erfolgen in Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

4.5 Innentüren

Der Bauträger erstellt auf Basis der genehmigten Planung die Rohbauöffnungen für die Innentüren. Die Lieferung und Einbau der Türzargen samt Türblättern werden durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung ausgeführt.



5 AUSSENANLAGEN, ABSTELLFLÄCHE AUßEN UND DACHTERRASSE

Die Herstellung der Außenanlagen samt eventuell erforderlichen Unterbau erfolgt durch den Erwerber der Immobilie in Eigenleistung. Unmittelbar zwischen der nördlichen Bestandsmauer und der Gebäudefassade ist gemäß Planung eine Fläche als Abstellfläche vorgesehen, welche durch den Erwerber ebenfalls in Eigenleistung hergestellt werden kann.

Im Bereich der Dachterrasse wird durch den Bauträger die erforderliche Dachabdichtung hergestellt. Lieferung ein Einbau eines Terrassenbelages und etwaiger Unterkonstruktion, sowie der Einbau einer Entwässerungsrinne erfolgt in Eigenleistung durch den Erwerber der Immobilie.

Lieferung und Einbau einer optischen Trennung der Dachterrasse erfolgt ebenfalls in Eigenleistung durch den Erwerber.

