

BAU- UND LEISTUNGS- BESCHREIBUNG

Wohnpark Apen · Bauabschnitt I

HÄUSER B, C UND D

12 Eigentumswohnungen · massive, bezugsfertige Ausführung

Entwurfssfassung · Stand 02.09.2026

01

Projektprofil

Wohnpark Apen · Bauabschnitt I

3

HÄUSER B, C UND D

12

WOHNUNGEN GESAMT

40+

ENERGIESTANDARD

DIN R

DIN 18040-2

BAUVORHABEN

Diese Bau- und Leistungsbeschreibung gilt ausschließlich für den Bauabschnitt I des Wohnparks Apen mit den Häusern B, C und D. Jedes Haus umfasst vier Wohnungen; insgesamt entstehen zwölf Wohnungen. Bauabschnitt III und weitere spätere Bauabschnitte sind nicht Gegenstand dieser Beschreibung.

AUSFÜHRUNG

Die Gebäude werden in massiver Bauweise und nach dem für das Projekt festgelegten Qualitätsstandard vollständig bezugsfertig hergestellt. Die beschriebenen Ausbau-, Haustechnik- und Außenanlagenleistungen werden fertiggestellt, angeschlossen, geprüft und funktionsfähig übergeben.

REFERENZAUSFÜHRUNG BA II



Referenz: realisierte Gebäudearchitektur im Wohnpark Apen.

REFERENZAUSFÜHRUNG BA II



Rückwärtige Gebäudeseite mit Balkonen und Außenanlagen.

BILD- UND PLANHINWEIS

Fotografien aus Bauabschnitt II zeigen die angestrebte architektonische und qualitative Richtung. Visualisierungen, Grundrisse und technische Beispielbilder erläutern das Konzept; verbindlich sind ausschließlich die abschließend vereinbarten Vertragsunterlagen.

02

Planungs- und Ausführungsgrundlagen

Genehmigung, Fachplanung und Qualitätsmaßstab

GRUNDLAGEN

Die Ausführung erfolgt auf Basis der genehmigten Bauantragspläne für die Häuser B, C und D einschließlich Lage- und Außenanlagenplanung sowie der projektbezogenen Tragwerks-, Wärme-, Schall-, Brand-, Entwässerungs- und Fachplanungen.

- KfW-Effizienzhaus 40 Plus gemäß den für das Vorhaben erstellten Nachweisen
- barrierefreie Planung nach DIN 18040-2, Kategorie R, soweit genehmigt und planerisch festgelegt
- Wilhelmshavener Heerstraße als redaktioneller und qualitativer Maßstab
- realisierter Bauabschnitt II des Wohnparks Apen als gestalterische Referenz

PLANSTAND / SCHEMA



Schematischer Lageplanausschnitt; maßgeblich ist der genehmigte Lageplan.

VISUALISIERUNG



Räumliche Grundrissvisualisierung als unverbindliche Orientierung.

FLÄCHEN

Nach der derzeitigen Genehmigungs- und Ausführungsplanung liegen die Wohnflächen – abhängig von Haus, Geschoss sowie anrechenbarem Terrassen- oder Balkonanteil – bei etwa 70,04 m² bis 73,72 m². Maßgeblich sind die wohnungsbezogenen, freigegebenen Pläne und Wohnflächenberechnungen mit zwei Nachkommastellen.

ALTERNATIVE GRUNDRISSVARIANTE

Eine Variante mit rund 61,60 m² je Wohnung wird ergänzend geprüft. Sie wird nur dann geschuldeter Leistungsumfang, wenn sie planerisch abschließend abgestimmt, öffentlich-rechtlich zulässig und ausdrücklich wohnungsbezogen vereinbart ist.

03

Erdarbeiten, Gründung und Entwässerung

Vom Baugrund bis zur dauerhaft sicheren Ableitung

TECHNISCHE BEISPIELDARSTELLUNG



Technische Beispielaufnahme: Erdarbeiten und Fundamentvorbereitung.

TECHNISCHE BEISPIELDARSTELLUNG



Technische Beispielaufnahme: Stahlbeton-Elementdecke im Rohbau.

BAUGRUND

Der Baugrund wird entsprechend den projektbezogenen Untersuchungen und den statischen Anforderungen vorbereitet. Erforderlicher Bodenaustausch, Verdichtung und tragfähiger Unterbau richten sich nach Baugrund- und Tragwerksplanung.

FUNDAMENTPLATTE

Die Gründung erfolgt nach statischer Berechnung als Stahlbeton-Fundamentplatte einschließlich erforderlicher Frostschrägen, Unterbau-, Dämm- und Abdichtungsmaßnahmen. Fundamenterder und Potentialausgleich werden nach den elektrotechnischen Vorschriften eingebaut, geprüft und dokumentiert.

ENTWÄSSERUNG

Schmutz- und Regenwasserleitungen werden entsprechend der genehmigten Entwässerungsplanung hergestellt. Grundleitungen im Erdreich bestehen aus dauerhaft dichten Kunststoffrohren, beispielsweise KG 2000 oder gleichwertig. Fallleitungen werden fachgerecht über Dach entlüftet; Dach- und befestigte Außenflächen werden an die vorgesehene Grundstücksentwässerung angeschlossen.

QUALITÄT IM VERBORGENEN

Tragfähigkeit, Abdichtung und Entwässerung bilden die technische Basis des Gebäudes. Ausführung und Dimensionierung folgen deshalb den jeweiligen Fachnachweisen – nicht allein den schematischen Abbildungen.

04

Rohbau und Gebäudehülle

Massive Bauweise · Wärmeschutz · Schallschutz

TECHNISCHE BEISPIELDARSTELLUNG



Technische Beispielaufnahme: zweischaliges Mauerwerk mit Verblendfassade.

REFERENZAUSFÜHRUNG BA II



Referenzarchitektur: Klinkerfassade und klar gegliederte Baukörper.

AUSSENWÄNDE

Die Gebäude werden in massiver, zweischaliger Bauweise errichtet. Die tragende Innenschale besteht aus Porenbeton-, Kalksandstein- oder gleichwertigem Mauerwerk entsprechend Statik, Schall- und Wärmeschutznachweis. Die äußere Schale wird als Klinker- beziehungsweise Verblendmauerwerk in einem zum Quartier passenden Farb- und Fugenbild hergestellt.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände werden massiv hergestellt. Wohnungstrennwände bestehen aus schalldämmendem Kalksandsteinmauerwerk oder Stahlbeton. Nichttragende Innenwände werden als verputztes Mauerwerk oder hochwertige Trockenbaukonstruktion ausgeführt.

DECKEN & TREPPEN

Geschossdecken werden als Stahlbeton-Elementdecken mit Ortbetoneergänzung oder gleichwertige Stahlbetonkonstruktion hergestellt. Treppenläufe und Podeste werden massiv ausgeführt; Oberflächen erhalten einen hochwertigen, rutschhemmenden Belag aus Naturstein oder Feinsteinzeug. Geländer und Handläufe werden dauerhaft und pflegeleicht hergestellt.

05

Dachkonstruktion und Dachentwässerung

Dauerhafte Konstruktion und ein ruhiges Gesamtbild

BEISPIEL

Dachstuhl aus statisch dimensionierter Holzkonstruktion.

BEISPIEL

Dunkle Dachdeckung mit erforderlichen Formteilen.

BEISPIEL

Fachgerechte Ausbildung von Rinne und Fallrohr.

DACHSTUHL

Der Dachstuhl wird aus Konstruktionsvollholz beziehungsweise Brettschichtholz nach statischer Berechnung hergestellt. Unterspannbahn, Konterlattung, Dachlattung sowie erforderliche Anschlüsse und Durchdringungen werden fachgerecht ausgeführt.

DACHDECKUNG

Die Eindeckung erfolgt mit engobierten Tondachpfannen in dunkler Farbgebung einschließlich der erforderlichen Formteile, Lüftungs-, Entwässerungs- und Sicherheitseinrichtungen.

TRAUFE & RINNE

Dachüberstände, Traufen und Ortgänge erhalten pflegeleichte, zum Gebäudekonzept passende Bekleidungen. Regenrinnen und Fallrohre bestehen aus dauerhaft witterungsbeständigem Metall und werden vollständig an die Grundstücksentwässerung angeschlossen.

GESTALTERISCHER BEZUG

Materialfarbe, Anschlüsse und Details werden auf die Klinkerfassade und das einheitliche Erscheinungsbild des Wohnquartiers abgestimmt.

06

Balkone, Terrassen und Außenzonen

Private Freiräume als Teil des Wohnkonzepts

TECHNIKBEISPIEL



Beispiel: abgedichteter Balkon mit Plattenbelag auf Stelzlager.

GESTALTUNGSBEISPIEL



Beispiel: dauerhaftes Metallgeländer mit Füllung.

REFERENZ AUSFÜHRUNG



Referenz: Balkonseite des realisierten Bauabschnitts II.

BALKONE

Balkone werden gemäß genehmigten Plänen als thermisch getrennte Stahlbetonkonstruktion beziehungsweise technisch gleichwertige Konstruktion ausgeführt. Abdichtung, Gefälle, Entwässerung und sämtliche Anschlüsse werden fachgerecht hergestellt.

BELÄGE

Als Balkonbelag werden Betonstein- oder Feinsteinzeugplatten im Splittbett beziehungsweise auf Stelzlager verlegt. Terrassen erhalten einen dauerhaft geeigneten Pflaster- oder Plattenbelag und werden vollständig nutzbar hergestellt.

GELÄNDER

Balkongeländer bestehen aus dauerhaft korrosionsgeschützter Metall- beziehungsweise Edelstahlausführung mit Füllungen aus Verbundsicherheitsglas oder gleichwertigen, zum Farbkonzept passenden Elementen.

SCHWELLENARME ÜBERGÄNGE

Terrassen- und Balkontüren werden nach genehmigter Planung möglichst schwellenarm beziehungsweise barrierefrei ausgebildet. Technisch notwendige Anschluss- und Abdichtungshöhen bleiben vorbehalten.

07

Fenster, Türen und Sonnenschutz

Wärmeschutz, Komfort und sichere Bedienung

AUSSTATTUNGSBEISPIEL



Beispiel für hochwertige Innentür mit Drückergarnitur.

REFERENZAUSFÜHRUNG BA II



Referenzfassade mit gegliederten Fensterformaten.

FENSTER

Fenster und Fenstertüren werden als hochwertige Kunststoffelemente mit Mehrkammerprofil und Dreifach-Wärmeschutzverglasung entsprechend Wärme- und Schallschutznachweis hergestellt. Öffnungsarten, Beschläge und Sicherheitsausstattung richten sich nach der Ausführungsplanung.

ROLLLÄDEN

Soweit planerisch vorgesehen, erhalten Fenster und Fenstertüren wärmegeämmte Rollladenkästen und wetterfeste Rollläden. Die Bedienung erfolgt elektrisch und wird in die vorgesehene Smart-Home-Steuerung eingebunden.

TÜREN

Hauseingangstüren werden aus thermisch getrennten Aluminiumprofilen mit Türschließer, elektrischem Türöffner und Sicherheitsverglasung hergestellt. Wohnungseingangstüren werden schallgedämmt, einbruchhemmend und klimatisch geeignet ausgeführt. Innentüren erhalten helle Türblätter, passende Zargen und Beschläge.

ZUGANG

Briefkasten-, Klingel- und Türkommunikationsanlagen werden vollständig montiert. Türbreiten, Bewegungsflächen und Schwellen richten sich nach der genehmigten barrierefreien Planung.

08

Wärme, Lüftung und Energie

Effiziente Versorgung mit hohem Wohnkomfort

TECHNISCHE BEISPIELDARSTELLUNG



Technische Beispielaufnahme: flächige Fußbodenheizung.

REFERENZAUSFÜHRUNG BA II



Wohnpark Apen: kompakte Gebäudeform als Teil des Energiekonzepts.

WÄRMEPUMPE

Die Wärmeversorgung erfolgt über die zentrale Sole-Wasser-Wärmepumpenanlage des Wohnquartiers. Über das quartiersinterne Nahwärmenetz wird Wärme an die Häuser und Wohnungen übergeben. Die witterungsgeführte Anlage erhält alle erforderlichen Regel-, Sicherheits-, Mess- und Absperreinrichtungen.

FUSSBODENHEIZUNG

Wohnräume, Küchenbereiche, Dielen, Flure und Sanitärräume erhalten eine Fußbodenheizung einschließlich System-, Wärme- und Trittschalldämmung. Die Raumtemperatur wird raumweise geregelt; jede Wohnung erhält einen Heizkreisverteiler.

LÜFTUNG

Jede Wohnung erhält das projektbezogen vorgesehene dezentrale Lüftungssystem der Firma Liefes mit Wärmerückgewinnung. Geräte, Abdeckungen, Steuerungen sowie Leitungs- und Elektroanschlüsse werden montiert, eingestellt und funktionsfähig übergeben.

PV & SPEICHER

Photovoltaikanlagen und Stromspeicher werden entsprechend KfW-40-Plus-Energiekonzept sowie genehmigter Elektro- und Fachplanung hergestellt. Größe, Zuordnung und Messkonzept richten sich nach den projektbezogenen Nachweisen.

09

Sanitärinstallation und Bäder

Markenqualität, klare Gestaltung und barrierearme Nutzung

VISUALISIERUNG



Unverbindliche Badvisualisierung: bodengleiche Dusche und großzügige Bewegungsflächen.

AUSSTATTUNGSBEISPIEL



Beispiel eines modernen, weißen Waschtischs.

LEITUNGEN

Kalt- und Warmwasserleitungen werden aus Edelstahl, Mehrschichtverbundrohren oder gleichwertigen zugelassenen Systemen hergestellt und gedämmt. Abwasserleitungen werden schallschutztechnisch geeignet ausgeführt. Jede Wohnung erhält Messeinrichtungen und wohnungsweise Absperrmöglichkeiten.

AUSSTATTUNG

Eingebaut werden hochwertige weiße Sanitärobjekte, beispielsweise Villeroy & Boch oder gleichwertig, sowie verchromte Markenarmaturen, beispielsweise GROHE, Ideal Standard, Hansa oder gleichwertig.

- wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Zweimengenspülung und Soft-Close-Sitz
- Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Spiegel und Handtuchhalter
- bodengleiche Dusche mit rutschhemmender Oberfläche und hochwertiger Brausearmatur
- separates WC mit Handwaschbecken, sofern im Grundriss vorgesehen

ANSCHLÜSSE

Waschmaschine und Trockner erhalten die geplanten Anschlüsse im Hauswirtschaftsbereich. Für die käuferseitige Küche werden Elektro-, Kaltwasser-, Warmwasser- und Abwasseranschlüsse hergestellt. Einbauküche, Küchenmöbel und Küchengeräte sind nicht enthalten.

10

Elektroinstallation und Kommunikation

Vollständige technische Ausstattung nach freigegebener Fachplanung

VDE

ELEKTROSTANDARD

LED

ALLGEMEINBEREICHE

DATA

NETZWERK

VIDEO

TÜRKOMMUNIKATION

ELEKTROANLAGE

Die Elektroinstallation wird vollständig nach geltenden VDE- und TAB-Vorgaben sowie der freigegebenen Elektroplanung hergestellt. Hausanschluss, Zähleranlage, Unterverteilungen, Schutzorgane, Schalter, Steckdosen, Beleuchtungsauslässe und gebäudeseitige Anschlüsse sind Bestandteil der bezugsfertigen Herstellung.

WOHNUNGEN

Wohn- und Schlafräume erhalten Beleuchtungs-, Schalt-, Steckdosen-, TV- und Datenanschlüsse. In Küche, Bad, WC und Hauswirtschaftsraum werden die planerisch erforderlichen Geräte- und Funktionsanschlüsse hergestellt. Balkon oder Terrasse erhalten Außenleuchte und schaltbare Außensteckdose, soweit zugeordnet.

ALLGEMEINBEREICHE

Hauseingänge, Treppenhäuser, Allgemeinflächen und Außenbereiche erhalten eine vollständige, energieeffiziente LED-Beleuchtung einschließlich erforderlicher Sensor-, Schalt- und Sicherheitsfunktionen.

AUSFÜHRUNGSPLANUNG

Die endgültige Anzahl und Lage der Installationspunkte richtet sich nach der freigegebenen Elektro-Ausführungsplanung und dem festgelegten Ausstattungsstandard. Sämtliche vorgesehenen Anschlüsse werden geprüft, beschriftet und betriebsbereit übergeben.

VOLLSTÄNDIG ANGESCHLOSSEN

Elektro-, Daten-, Kommunikations- und Steuerleitungen für Aufzug, Lüftung, Rollläden, Energieanlage sowie AAL- und Smart-Home-Komponenten sind Bestandteil der bezugsfertigen technischen Gebäudeausstattung.

DIN 18040-2 R und AAL

Barrierefreie Nutzung und unterstützende Assistenzsysteme

BARRIEREFREIHEIT

ASSISTENZSYSTEME

SICHERHEITSFUNKTION

BEDIENUNG

DIN 18040-2 R

Die Wohnungen und ihre Erschließung werden nach DIN 18040-2, Kategorie R, geplant und ausgeführt, soweit dies in der genehmigten und freigegebenen Ausführungsplanung festgelegt ist. Dazu gehören insbesondere ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen, nutzbare Türbreiten, schwellenarme beziehungsweise schwellenfreie Übergänge, bediengerechte Ausstattung und barrierefrei nutzbare Sanitärbereiche.

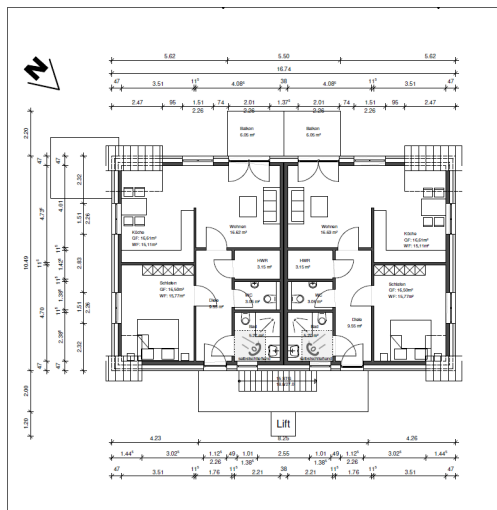
AAL-GRUNDAUSSTATTUNG

Jede Wohnung erhält die projektbezogen vorgesehene, fest installierte AAL- und Smart-Home-Grundausstattung. Sie wird vollständig montiert, programmiert, geprüft und bei Übergabe erläutert.

- sensorbasierte Sturzerkennung beziehungsweise Sturzmeldefunktion
- Notruf funktion und vorgesehene Einbindung einer mobilen Notruflösung oder Smartwatch
- Video- und Türkommunikation einschließlich Kamera und smarterer Türfunktionen
- Herdüberwachung mit Sicherheits- beziehungsweise Abschaltfunktion
- Rauch- und Wassersensorik sowie vorgesehene Tür- und Fensterkontakte
- Präsenz-, Orientierungs- und Nachtlichtfunktionen
- zentrale, benutzerfreundliche Bedienoberfläche und vorgesehene Systemschnittstellen

PLANSTAND / SCHEMA

VISUALISIERUNG



Unverbindliche Darstellung eines barrierearm nutzbaren Bades.

Grundrisschema mit zentraler Erschließung; maßgeblich sind die freigegebenen Pläne.

12

Liftanlage und barrierefreie Erschließung

Projektbezogener Plattform-Senkrechtlift für den Außenbereich

2

HALTESTELLEN

385 kg

TRAGFÄHIGKEIT

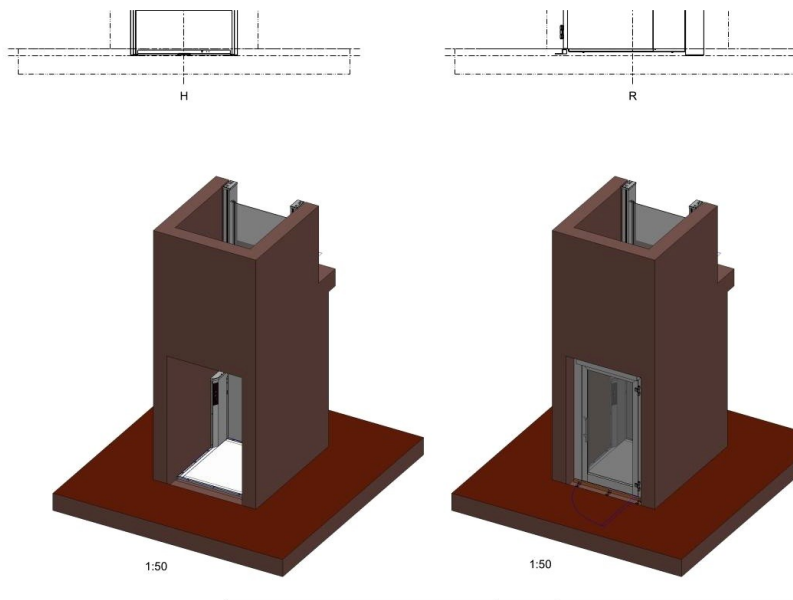
DIN R

PLATTFORM

GSM

NOTRUF

LIFTPLANUNG / REFERENZSTANDARD



Technische Referenzvisualisierung der Liftplanung für den Wohnpark Apen.

ANLAGENTYP

Je Gebäude wird ein Plattform-Senkrechtlift, Fabrikat Ascendor über Weser-Ems Lifte oder technisch gleichwertig, zur barrierefreien Erschließung der Wohnebenen ausgeführt. Vorgesehen ist eine Sonderbauform für den Außenbereich im bauseitigen Schacht mit zwei Haltestellen. Die konkrete Baureihe richtet sich nach der für Häuser B, C und D freigegebenen Liftplanung.

TECHNISCHE DATEN

Der Referenzstandard umfasst eine Plattform von etwa 1.400 × 1.100 mm gemäß barrierefreier Planung, eine Tragfähigkeit von etwa 385 kg, eine Förderhöhe von rund 3.000 mm und eine Fahrgeschwindigkeit von maximal etwa 0,15 m/s. Der gekapselte Antrieb arbeitet mit Führungskettensystem; der elektrische Anschluss erfolgt projektbezogen gemäß freigegebener Elektroplanung.

PLATTFORM & TÜREN

Die Plattform wird als solide Stahlkonstruktion mit rutschfestem Bodenbelag, seitlicher Verkleidung und mehrseitigen Einklemm-Schutzleisten ausgeführt. Untere und obere Zustiegsstelle erhalten die geplanten Schacht- beziehungsweise Hubsäulentüren einschließlich automatischer Türantriebe, Verriegelung und der erforderlichen Übertrittsausbildung.

13

Liftanlage - Bedienung, Montage und Übergabe

Sicherheitsausstattung und vollständige Gebäudeintegration

GSM

NOTRUF

AUTO

TÜRANTRIEB

MONTAGE

KOMPLETTLEISTUNG

CHECK

ABNAHME

BEDIENUNG & NOTRUF

Zur Ausstattung gehören absperrbare beziehungsweise schlüsselgesicherte Bedientaster, Flächentaster auf der Plattform und die geplanten Außenbedienstellen. Der Referenzstandard beinhaltet GSM-Sprechverbindung mit Notruffunktion, Sprachausgabe und Fernabfragemöglichkeit sowie eine indirekte Plattformbeleuchtung. Eine automatische Notstromversorgung ist nur enthalten, wenn sie in der abschließenden Bestellung für BA I ausdrücklich bestätigt wird.

BAUSEITIGE INTEGRATION

Im Leistungsumfang der Gebäudeintegration enthalten sind die nach freigegebener Liftplanung erforderlichen Voraussetzungen:

- frostsichere Schachtgrube beziehungsweise Gründung und Entwässerung für den Außenbereich
- lotrechter, maßhaltiger Schacht sowie tragfähige Belastungs- und Befestigungspunkte
- betriebsbereite Stromzuleitung, Potentialausgleich und erforderliche Leerrohre
- Koordination der Türöffnungen, Übertrittsbereiche, Fassaden- und Abdichtungsanschlüsse

LIEFERUMFANG

Enthalten sind Planungsunterstützung und Bauaufmaß, Lieferung bis zum Montageort, vollständige Montage, elektrische und bauliche Einbindung, Funktionsprüfung, erforderliche Kennzeichnungen, Betriebs- und Bedienunterlagen, Einweisung sowie Abnahme und betriebsbereite Übergabe.

PROJEKTBEZUG BA I

Auftragsbestätigung und Liftplanung der Häuser G, H und I dienen als technischer Referenzstandard. Für Häuser B, C und D sind ausschließlich die projektbezogen freigegebene Liftplanung, die zugehörige Bestellung und die öffentlich-rechtlichen Anforderungen maßgeblich.

14

Innenausbau und Oberflächen

Bezugsfertig, pflegeleicht und wohnlich

VISUALISIERUNG



Unverbindliche Visualisierung eines offenen Wohn- und Küchenbereichs.

REFERENZAUSFÜHRUNG



Referenzinnenraum aus Haus H: heller Wohnbereich.

WÄNDE & DECKEN

Massive Wandflächen erhalten geeigneten Innenputz mit fein gefilterter beziehungsweise malerfertiger Oberfläche. Trockenbauflächen werden in geeigneter Qualitätsstufe verspachtelt. Wände erhalten Tapete beziehungsweise einen gleichwertigen Wandbelag und helle Dispersionsfarbe; Decken werden weiß beschichtet.

BODENBELÄGE

Die Wohnungen erhalten schwimmenden Estrich mit Wärme- und Trittschalldämmung. Wohn-, Schlaf-, Küchen-, Dielen- und Flurbereiche erhalten hochwertigen Vinyl- beziehungsweise Designboden in Holzoptik oder einen gleichwertigen Belag einschließlich passender Sockelleisten.

FLIESEN

Bäder und separate WC-Räume erhalten hochwertige Boden- und Wandfliesen. Wandfliesen werden in Nass- und Spritzwasserbereichen in abgestimmter Höhe ausgeführt. Verbundabdichtungen, Anschlüsse, Schienen, Sockel und Verfugungen sind enthalten.

TREPPENHAUS

Treppen und Podeste erhalten Naturstein oder großformatiges, rutschhemmendes Feinsteinzeug. Innenfensterbänke werden als Naturstein- oder gleichwertige Werksteinfensterbänke hergestellt.

BEZUGSFERTIGE OBERFLÄCHEN

Die Wohnungen werden vollständig verlegt, tapeziert beziehungsweise oberflächenfertig und gestrichen übergeben. Die Küchenmöblierung in Visualisierungen dient ausschließlich der räumlichen Darstellung.

15

Außenanlagen und Nebenanlagen

Erschließung, Grünflächen und wohnungsnahe Abstellmöglichkeiten

MATERIALBEISPIEL



Beispiel für einen dauerhaft geeigneten Pflasterbelag.

REFERENZ AUSFÜHRUNG BA II



Referenz: gestaltete Zugangs- und Außenbereiche im Wohnpark Apen.

WEGE & STELLPLÄTZE

Hauszugänge, Wege, Terrassen, Müllstandflächen und sonstige befestigte Flächen werden gemäß genehmigtem Lage- und Außenanlagenplan vollständig gepflastert beziehungsweise mit geeignetem Plattenbelag hergestellt. Zugänge werden barrierefrei oder schwellenarm ausgeführt. Pkw-Stellplätze werden einschließlich Einfassungen und Anschlüssen fertiggestellt.

GRÜNFLÄCHEN

Nicht befestigte Flächen werden profiliert und mit geeignetem Oberboden hergestellt. Vorgesehene Rasenflächen werden eingesät. Pflanzungen, Einfassungen, Entwässerungseinrichtungen und Abgrenzungen werden entsprechend der Außenanlagenplanung ausgeführt.

ABSTELLSCHUPPEN

Die zugeordneten Abstellschuppen werden als standsichere, witterungsbeständige und dauerhaft nutzbare Konstruktionen vollständig aufgestellt. Fundamente, Befestigungen, Dachdeckung, Türen und Beschläge sind enthalten. Lage und Zuordnung richten sich nach dem genehmigten Außenanlagenplan.

BRANDSCHUTZ

Rauchwarnmelder, Rettungswege, Abschottungen, Feuerwiderstände und sonstige Brandschutzmaßnahmen werden entsprechend genehmigter Planung, Brandschutzkonzept und Niedersächsischer Bauordnung hergestellt und dokumentiert.

16

BauKombi - projektbezogener Versicherungsschutz

Im Leistungsumfang enthalten · ohne gesonderten Ausweis von Prämien oder Versicherungssummen

BAU

BAULEISTUNG

HAFT

HAFTPFLICHT

PLAN

PLANUNG

UMWELT

UMWELTRISIKEN

INKLUSIVE LEISTUNG

Für das Bauvorhaben wird eine projektbezogene R+V BauKombi als kombinierte Bauleistungs- und Haftpflichtversicherung bereitgestellt. Die Kosten des vereinbarten Versicherungsschutzes sind im Leistungsumfang enthalten; ein gesonderter Ausweis von Prämien, Versicherungssummen oder Selbstbehalten erfolgt in dieser Bau- und Leistungsbeschreibung nicht.

MITVERSICHERTE

Nach Maßgabe des jeweils gültigen Versicherungsscheins und der Versicherungsbedingungen erstreckt sich der projektbezogene Schutz auf die am Bau Beteiligten, insbesondere:

- Bauherr, Bauträger beziehungsweise Generalübernehmer in dieser Eigenschaft
- Architekten, Ingenieure, Fachplaner, Bauleitung, Bauüberwachung, Gutachter sowie BIM- und Sicherheitskoordination
- Haupt-, Neben- und Nachunternehmer einschließlich Arbeitsgemeinschaften und Planungsringe
- freie Mitarbeiter, projektbezogen tätige Lieferanten und weitere beauftragte Beteiligte, soweit versichert

BAULEISTUNG

Der Bauleistungsschutz umfasst unvorhergesehen eintretende Sachschäden am versicherten Bauvorhaben nach Maßgabe der Police und kann insbesondere folgende projektbezogene Kosten und Gefahren einschließen:

- Feuerrohbau-, Sturm- und Starkregenereignisse sowie vereinbarte Nachhaftung
- Hilfsbauten, Bauhilfsstoffe, Gerüste, Baustelleneinrichtung, Baugrund und Sachen im Gefahrenbereich
- Aufräum-, Dekontaminations-, Entsorgungs-, Bewegungs-, Schutz- und Feuerlöschkosten, soweit vereinbart
- Schadensuche, Schadenermittlung, Schadenabwehr und Schadenminderung
- Mehr-, Beschleunigungs-, Arbeits- und Transportkosten sowie Akten, Pläne, Datenträger und Standardprogramme

HAFTPFLICHT & PLANUNG

Der kombinierte Haftpflichtschutz umfasst nach Maßgabe der Police insbesondere Bauherren-, Betriebs-, Produkt-, Umwelt- und Berufshaftpflichtrisiken sowie die vereinbarte erweiterte Planungshaftpflicht. Er dient der Prüfung berechtigter Ansprüche, der Abwehr unberechtigter Ansprüche und der Regulierung versicherter Personen-, Sach- und Vermögensschäden.

- IT- und BIM-Risiken, Datenschutzverletzungen und Datenlöschkosten
- Schlüsselerlust sowie Schäden an Arbeitsgeräten, Maschinen oder gemieteten beweglichen Sachen
- Bearbeitungs-, Nachbesserungsbegleit- und vereinbarte Produkthaftpflichtrisiken
- Grundwasser-, Umwelt- und Umweltschadenrisiken einschließlich vereinbarter Sanierungsaufwendungen
- Fehlalarm-, Evakuierungs- und projektbezogene Schadenverhütungskosten, soweit versichert

MASSGEBLICHE UNTERLAGEN

Verbindlich sind ausschließlich Versicherungsschein, Bedingungen, Klauseln, Nachträge und Ausschlüsse für BA I; diese Zusammenfassung erweitert den Versicherungsschutz nicht.

17

Hausanschlüsse, Inbetriebnahme und Übergabe

Geprüft, dokumentiert und unmittelbar nutzbar

HAUSANSCHLÜSSE

Die Anschlüsse an Strom, Trinkwasser, Wärmeversorgung, Telekommunikation sowie Schmutz- und Regenwasser werden entsprechend Erschließungs- und Fachplanung vollständig hergestellt. Sämtliche technischen Anlagen werden geprüft, eingestellt und in Betrieb genommen.

DOKUMENTATION

Zum Übergabeumfang gehören – soweit für das jeweilige Bauteil und System einschlägig:

- Prüf-, Mess- und Inbetriebnahmeprotokolle der technischen Anlagen
- Bedienungs-, Wartungs- und Pflegehinweise
- Revisions- und Bestandsunterlagen im vereinbarten Umfang
- Einweisung in Heizung, Lüftung, Elektro, AAL/Smart Home und weitere Anlagen
- Schlüssel- und Übergabeprotokoll

BEZUGSFERTIGE ÜBERGABE

Rohbau, Gebäudehülle, Dach, Fenster, Türen, Rollläden, Balkone, Terrassen, Innenausbau, Bodenbeläge, Malerarbeiten, Sanitär, Elektro, Wärmeversorgung, Lüftung, Photovoltaik, Speicher, Aufzug, AAL/Smart Home, Hausanschlüsse und beschriebene Außenanlagen werden vollständig ausgeführt und funktionsfähig übergeben.

REFERENZAUSFÜHRUNG



Referenzinnenraum aus Haus H: fertiggestellter Schlafraum.

REFERENZAUSFÜHRUNG



Referenzinnenraum aus Haus H: fertiggestellter Wohnraum.

NICHT ENTHALTEN

Einbauküche, Küchenmöbel und Küchengeräte sind nicht Bestandteil der Leistung. Die hierfür vorgesehenen technischen Anschlüsse werden vollständig hergestellt.

Schlussbestimmungen und Freigabe

Gleichwertigkeit, Vertragsgrundlagen und Unterschriften

GLEICHWERTIGKEIT

Material- oder Fabrikatsangaben mit dem Zusatz „oder gleichwertig“ beschreiben den geschuldeten Qualitätsstandard. Änderungen aufgrund behördlicher Auflagen, fortgeschriebener Fachplanung, technischer Erfordernisse oder Lieferbarkeit bleiben zulässig, sofern Gebrauchstauglichkeit, Qualität, Dauerhaftigkeit, energetischer Standard, Barrierefreiheit und Gestaltung nicht verschlechtert werden.

VORRANG

Zwingende öffentlich-rechtliche Vorgaben, genehmigte Planungen und projektbezogene Fachnachweise gehen vor. Für die konkrete Wohnung sind ergänzend der notarielle Kaufvertrag, die zugehörigen genehmigten und freigegebenen Pläne, die wohnungsbezogene Wohnflächenberechnung und die Teilungserklärung maßgebend.

STATUS DER FASSUNG

Diese Bildfassung ist eine Entwurfsfassung zur technischen und kaufmännischen Abstimmung. Erst die abschließend freigegebene und im notariellen Kaufvertrag eindeutig bezeichnete Fassung wird Vertragsbestandteil.

AUFGESTELLT DURCH

EDB Engineering & Dienstleistungsbüro GmbH
Dipl.-Ing. Andreas Severin

Ort, Datum / Unterschrift

BAUHERR / FREIGABE

ProVita Wohngemeinschaft GmbH
Vertretungsberechtigte Person

Ort, Datum / Unterschrift

Bauvorhaben: Neubau Wohnpark Apen, Bauabschnitt I · Häuser B, C und D · 12 Wohnungen