

# Baubeschreibung *Blücher-Residenz*

Mehrfamilienhaus als KfW 55 Energieeffizienzhaus in Moers, Blücherstraße 30

## **KfW 55 ENERGIEEFFIZIENZHAUS**

Das Mehrfamilienhaus wird nach KfW-55 Energieeffizienz gebaut und erfüllt den Wärmeschutznachweis für die eventuell verfügbaren Fördermittel der KfW Bank. Die Zuschüsse müssen von den Erwerbern selbst bei den zuständigen Behörden schriftlich beantragt werden. Der Bauherr trägt dafür keine Verantwortung und auch keinerlei Haftung, wenn Anträge von den Erwerbern nach Erwerb der gegebenen Wohneinheiten nicht zeitnah bei den zuständigen Behörden gestellt werden und die Zuschüsse verjähren.

## **VORBEMERKUNGEN**

Die Grundlage der Bauausführung umfasst die vorliegende Baubeschreibung sowie die zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik. Hierzu zählen insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG) von 2024 sowie die Vorschriften der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung (BauO NRW 2018, in der Fassung vom 1.1.2024). Das Gebäude wird den Anforderungen des KfW-Effizienzhaus-55-Standards gerecht.

Des Weiteren werden die Anforderungen an den Schallschutz gemäß DIN 4109, Teil 5 (erhöhter Schallschutz, Stand 2018) eingehalten. Im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wird ein Luftdichtheitstest für das Gebäude durchgeführt, um die Dichtigkeit der Gebäudehülle zu überprüfen.

## **ERSCHLIEßUNG**

Im Kaufpreis enthalten sind:

**Öffentliche Erschließung:** Die Kosten für die öffentliche Erschließung sowie alle Anliegerbeiträge für die erstmalige Erschließung des Erwerbsobjekts gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs.

**Nichtöffentliche Erschließung:** Die privaten Erschließungswege, Zufahrten sowie die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen.

**Hausanschlüsse:** Das Mehrfamilienhaus wird an das öffentliche Strom-, Wasser- und Telekommunikationsnetz angeschlossen. In dem Hausanschlussraum im Kellergeschoss werden die entsprechenden Versorgungsleitungen geführt. Die Beauftragung und Kostenübernahme für die Versorgung, welche von externen Dienstleistern angeboten werden, erfolgt eigenständig über die Erwerber.

## **ENTWÄSSERUNG**

Die Einleitung des Niederschlagswassers wird zusammengeführt und in die Kanalisation eingeleitet. Das Niederschlagswasser auf den Grünflächen bzw. der unversiegelten Flächen wird ins Erdreich versickert. Das Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

## **ROHBAU**

Das Gebäude wird in massiver Bauweise entsprechend der statischen Berechnung erstellt. Die Wände sind aus Kalksandstein oder Stahlbeton. Die Außenwände und die Bodenplatte im Kellergeschoss bestehen aus wasserundurchlässigem Stahlbeton. Zwischen der Bodenplatte und den aufgehenden Stahlbetonaußenwänden wird ein Fugenblech bzw. Quellband eingebaut. Die Geschosdecken sind aus Stahlbeton. Von den angrenzenden Bauteilen schalltechnisch entkoppelt werden die Stahlbetontreppen.

Die gemauerten Innenwände sowie Stahlbetonaußenwände werden weiß gestrichen oder gespritzt. Kellerlichtschächte sorgen für eine natürlich Be- und Entlüftung. In den Kellerräumen wird die flügelgeglättete Bodenplatte in RAL-Farbe entsprechend der Nassabriebklasse 3 gestrichen. Farbe nach Abstimmung. Die Kellerdecken außerhalb des TRH sowie die Treppenhauswände und die

Aufzugsunterfahrwände im KG werden gedämmt.

### **DACH**

Die Entwässerung erfolgt über vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zink, die an die Grundleitungen angeschlossen werden. Die Dachabdichtung der Flachdachflächen und der Dachterrassen erfolgt mit einer 2-lagigen Bitumenbahn. Das notwendige Gefälle wird durch die Gefälledämmung gemäß dem energetischen Nachweis hergestellt. Die Attika erhält eine Alu-Abdeckung.

### **FENSTER/AUßEN- UND INNENFENSTERBÄNKE**

Die Fenster und Türelemente werden aus Kunststoff, 3-fach isolierverglast gemäß bauphysikalischer Berechnung hergestellt. Die Fensteraufteilung erfolgt entsprechend der Detailplanung des Architekten. Im Erdgeschoss erhalten die Fenster- und Türelemente der Wohneinheiten einbruchhemmende Beschläge sowie abschließbare Griffoliven. Aus sicherheitstechnischen Gründen dürfen Fenster und Fenstertüren, die als Rettungsweg ausgewiesen sind, nicht abschließbar ausgeführt werden. Die Fensterfarbe ist innen weiß und außen anthrazit, matt oder ähnlich. Sofern dies von der Fenstergröße ausführbar ist, erhalten die zu öffnenden Fenster Drehkippbeschläge. Manche Fenster sind festverglast (Sicherheitsglas). Bei allen Fenstern in den Wohnungen werden elektrisch betriebene Kunststoffrollläden im Farbton hellgrau eingebaut. Alle Rettungswegfenster erhalten zusätzlich eine Nothandkurbel. Die Außenfensterbänke sind aus Aluminium, Farbton wie Fenster. Die Innenfensterbänke bestehen aus Naturstein bzw. Fliesen in den Bädern.

### **FASSADE**

Die Fassade besteht aus einem Wärmedämmverbundsystem mit einer Dämmstärke gemäß GEG. Der eingefärbte Fassadenputz auf Armierungslage erhält zum Abschluss einen egalisierenden Endanstrich im Farbton weiß/grau.

### **EINGANGSBEREICH**

Die Haustüreingangsanlage aus Aluminium und im Farbton der Fenster besteht aus einem geschlossenen Türblatt oder mit einem Durchblick-Glas mit Sicherheitsschloss, Edelstahlstangengriff sowie einem feststehenden sicherheitsverglasten Seitenteil. Briefkasten-, Klingel-Gegensprechanlage mit Türöffnerfunktion werden im Eingangsbereich in der außenliegenden Wandnische vor der Hauseingangstür platziert. Schutz vor Regen bietet ein Vordach aus Sichtbeton.

### **TREPPENHAUS**

Treppenläufe und Treppenhausflure erhalten einen Belag aus Betonwerkstein inkl. Sockelleisten. Die Treppengeländer werden aus einem pulverbeschichteten Stahlgeländer mit einem Handlauf aus Edelstahl hergestellt. Alle Wand- und Deckenflächen erhalten einen weißen Anstrich auf Malervlies. Für die Beleuchtung werden energieeffiziente LED-Leuchten an den Wänden und/oder Decken eingebaut.

### **AUFZUG**

Der Aufzug im Treppenhaus von der Fa. KONE oder gleichwertig hat eine Haltestelle pro Etage und ist auch mit dem Rollstuhl befahrbar. Die Kabinenschachttür als zweiteilige Teleskopschiebetür ist in Edelstahl. Die Kabine selber verfügt über einen Spiegel an der Kopfwand sowie einem Handlauf aus Edelstahl. In die Kabinenwand ist das Bedienungstableau mit Notruffunktion eingelassen. Der Boden der Kabine wird wie der Bodenbelag des Treppenhauses ausgeführt.

### **HEIZUNG**

Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über Fernwärme. Alle Wohnungen sind mit einer Fußbodenheizung und einem eigenen Heizkreisverteiler ausgestattet. Die Heizkreisläufe können über Raumthermostate gesteuert werden. In jeder Wohnung werden Messgeräte für eine genaue Verbrauchsmessung von Heizung, Warm- und Kaltwasser

installiert, welche zu Lasten der neuen Eigentümergemeinschaft angemietet werden. Die Verbrauchswerte werden über Funk abgelesen.

## **SANITÄRAUSSTATTUNG BAD UND GÄSTE-WC**

### **Waschtisch**

Marke Duravit, Design Philippe Stark 3 (oder gleichw.), aus Porzellan mit Einhebel-Einlochmischbatterie Bad: ca. 60 cm, Gäste-WC: Handwaschbecken

### **Wand-WC**

Marke Duravit, Design Philippe Stark 3 (oder gleichw.), aus Porzellan als Tiefspüler mit Kunststoff Sitz und Unterputzspülkasten von der Marke Geberit

### **Duschbereich**

Gefliest, mit Bodeneinlauf und Aufputz-Einhebelmischbatterie

## **WOHNRÄUME/AUSSTATTUNG**

### **AUSSEN**

Die gemeinschaftliche Außenanlage sowie die Erdgeschosswohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

### **INNENPUTZ**

Alle Wände und Decken innerhalb der Wohnungen werden mit einem dünnlagigem Spachtelputz in der Putzqualität Q2 ausgeführt. In den Bädern wird ein feuchtegeeigneter Putz verwendet.

### **ESTRICH**

Für den Bodenbelag erhalten alle Wohnungen einen schwimmenden Zementestrich oder Anhydritestrich, welcher auf einer Trittschall- und Wärmedämmung gemäß Vorgaben der EnEV-Berechnung eingebaut wird.

### **TROCKENBAU**

Sämtliche Leichtbauwände und -decken, wie z.B. Innenwände, Vorwandinstallationen und Schächte sowie Abkastungen und Abhangdecken werden in Trockenbau hergestellt (doppelt beplankt in Q2-Qualität).

## **BODENBELAG UND MALERARBEITEN WOHNRÄUME**

Eigenleistung Erwerber

### **BODENBELAG Bäder**

Die Böden in den Bädern und Gäste-WC werden gefliest. Die Wände erhalten einen Fliesenbelag bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m. Die Duschbereiche werden ca. 2,10 m hoch gefliest. Der Materialwert der Fliesen beträgt bis zu 30 €/qm brutto.

### **TÜREN**

Die Wohnungseingangstüren haben ein glattes Türblatt in weiß oder ähnlich mit einem Türspion und einer Vollspaneinlage. Mit einbaufertigen lackierten Stahlzargen, Buntbartschloss, einer Drückergarnitur aus Edelstahl, Bodendichtung sowie dreiseitig umlaufenden Dichtungsprofil werden die Türen versehen. Die Innentüren verfügen Holz zargen und mit einem glatten, weißen Türblatt (Röhrenspaneinlage) ausgeführt. Die Rosettengarnituren werden aus Edelstahl hergestellt. Entsprechend brandschutztechnischen Vorgaben werden feuerhemmende und rauchdichte Schutztüren vom Treppenhaus des Kellergeschosses zu den Kellerfluren eingebaut.

### **BALKONE/DACHTERRASSE**

Die Balkone sind thermisch getrennt (Isokorb). Der Oberbelag ist - wie bei der Dachterrasse - Betonwerkstein auf entsprechender Unterkonstruktion. Das Geländer wird aus einer endbeschichteten Stahlkonstruktion mit senkrechten Stäben im Farbton grau oder ähnlich ausgeführt. Die Untersichten der Balkone bzw. Dachterrasse werden weiß angestrichen.

### **KELLERGESCHOSS**

Jeder Wohnung steht ein eigener Kellerraum zur Verfügung. Es kommen Kellertrennwände aus Metall zum Einsatz.

## AUSSENANLAGEN

### **Einfriedungen**

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch Heckenpflanzungen mit einer Höhe von 1,0 Meter. In bestimmten Bereichen werden zusätzlich feuerverzinkte Zäune und Tore mit einer Höhe von 1,80 Meter errichtet.

### **Spielfläche**

Im Außenbereich wird eine Kleinkinderspielfläche errichtet, die den Vorgaben der Satzung der Gemeinde Moers entspricht.

### **Grünflächen**

Die privaten Gärten, die den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrechte zugewiesen sind, werden mit einer Raseneinsaat versehen und mit Hecken von etwa 1,0 Meter Höhe eingefriedet. Auch die Gemeinschaftsflächen erhalten eine Raseneinsaat und werden ebenfalls mit Hecken von ca. 1,0 Meter Höhe eingefasst. Die Bereiche, die für die Aufstellung der Feuerwehrleitern vorgesehen sind, werden mit Rasengitterwaben befestigt und müssen dauerhaft für den Zugang freigehalten werden.

### **Fahrrad- und Mülltonnenstandplätze**

Die Fahrrad- und Mülltonnenstandplätze werden mit Hecken eingefriedet. Die Beläge dieser Standplätze bestehen aus rechteckigem Betonsteinpflaster in der Farbe Grau. Die Müllstellflächen werden mit Containerschränken aus Sichtbeton ausgestattet, die mit verzinkten Stahlblechtüren versehen sind. Sämtliche Fahrradständer bestehen aus feuerverzinktem Material.

### **PKW-Stellplätze**

Auf dem Grundstück werden Stellplätze angelegt. Diese Stellplätze erhalten einen Belag aus versickerungsfähigem rechteckigem Betonsteinpflaster in der Farbe Grau.

## ELEKTRISCHE AUSSTATTUNG

Nach den geltenden VDE-Vorschriften und Anschlussbedingungen des örtlichen Versorgungswerkes werden

die Elektroarbeiten ausgeführt. In jeder Wohnung ist eine Unterverteilung vorgesehen. Die Verlegung der Leitungen erfolgt in den Wohnungen und im Treppenhaus unter Putz. Zum Einbau kommt das Schalter- und Steckdosenprogramm von Gira, Standard 55 (oder gleichw.), in der Farbe reinweiß. Das Treppenhaus wird mit einer Eltako-Schaltung und einer Außenleuchte mit Bewegungsmelder an der Haustür ausgestattet. Zur Installation zählt ebenfalls die zwischen Wohnung und Haustüreingangsanlage liegende Klingenanlage mit Sprech- und Videofunktion. Durch weitere Außenbeleuchtung wird die Zuwegung zum Wohnhaus gesichert. Auf Wunsch kann gegen Aufpreis eine elektrische Ladestation für Elektroautos eingebaut werden. Im Technik- bzw. Hausanschlussraum wird ein Zählerschrank mit Zählerplätzen und einem Verteilerfeld für einen FI-Schalter sowie der erforderliche Sicherungsautomat und die Erdungsanlage eingebaut.

### **Kellergeschoss Gänge, Schleuse:**

LED-Langfeldleuchten, Schaltung über Bewegungsmelder und Nachlaufautomatik

### **Privatkellerräume:**

- 1 Deckenleuchte mit Schutzwanne pro Kellerraum
- 1 Steckdosen pro Kellerraum Verbrauchserfassung wohnungsweise

### **Technik/ Hausanschlussraum/ Fernwärmeraum/ Zählerraum:**

- 1-2 gemeinschaftliche Steckdose
- 1 Feuchtraumleuchtstofflampe mit Wanne

### **Flure im Keller:**

- 1 gemeinschaftliche Steckdose
- 1 LED-Langfeldleuchten mit Ausschaltung

## **Wohnungen im Erd-, Ober- und Dachgeschoss**

### **Diele/Garderobe:**

- 1 Deckenauslass

- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschluss
- 1 Wandsprechanlage mit Monitor und Türöffnerfunktion

*Gäste-WC:*

- 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose (wenn erforderlich Spritzwassergeschützt)
- 1 Lüfteranschluss mit Nachlauf (sofern erforderlich)

*Bad:*

- 1 Deckenauslass
- 1 Wandauslass über dem Waschtisch
- 1 Doppelsteckdose über dem Waschtisch (wenn erforderlich Spritzwassergeschützt)

*Schlafen/Kind:*

- 1 Deckenauslass
- 4 Steckdosen
- 1 Steckdosen für Telefon
- 1 Dreifachsteckdosen für Multimedia

*Arbeiten:*

- 1 Deckenauslass
- 5 Steckdosen
- 1 Steckdosen für Telefon
- 1 Dreifachsteckdosen für Multimedia

*Kochen:*

- 1 Deckenauslass
- 1 Anschluss für Elektroherd
- 1 Anschluss für Dunstabzugshaube
- 1 Anschluss für Kühlschrank
- 1 Anschluss für Spülmaschine
- 8 Steckdosen

*Wohnen/Essen:*

- 2 Deckenauslässe
- 6 (Doppel-)Steckdosen
- 2 Steckdosen für Telefon
- 2 Dreifachsteckdosen für Multimedia
- 1 SAT-Anschluss

*Terrasse/Balkon/Dachterrasse:*

- 1 Außenleuchte mit Innenschaltung
- 1 Steckdose mit Innenschaltung

Die Rauchmelder, welche batteriebetrieben sind, werden entsprechend der gesetzlichen Vorschriften eingebaut. Für den

Batteriewechsel ist der Eigentümer verantwortlich.

**ALLGEMEINES/  
ÄNDERUNGSVORBEHALT**

Die in den Verkaufs- und Vertragsunterlagen enthaltenen Angaben und Zeichnungen wurden mit größter Sorgfalt erstellt. Obwohl Änderungen und Ergänzungen nicht geplant sind, können sie aufgrund behördlicher Anforderungen, Veränderungen an Hausvorsprünge oder durch technologische Weiterentwicklungen erforderlich werden. Dies betrifft auch Anpassungen in der Anordnung von Ver- und Entsorgungseinrichtungen im Kellergeschoss. Abweichungen und Änderungen können daher im Rahmen des Kaufvertrages auftreten und werden von den Vertragsparteien weder als wertmindernd noch als wertsteigernd betrachtet.

Die in den Grundrissen, dem Lageplan und den Ansichten dargestellten Einrichtungsgegenstände, Zusatzbauteile, Bepflanzungen, Palisadenreihen, Spaliere und andere gestalterische Elemente dienen lediglich der Veranschaulichung und sind, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung erwähnt, nicht Teil des Lieferumfangs. Dies gilt insbesondere für die Gestaltung der öffentlichen Erschließung, die behördlichen Änderungen unterliegen kann. Gleiches gilt für Perspektiven, Skizzen und andere gestalterische Darstellungen.

Die in der Wohnflächenberechnung angegebenen Flächen der einzelnen Räume beziehen sich auf die Fertigmaße. Abweichungen von den in den Zeichnungen angegebenen Maßen und Flächenangaben können durch die Bauweise „Stein auf Stein“ bedingt sein.

Die in den Baubeschreibungen verwendeten Begriffe wie „oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ sowie die Farbgestaltungen werden vom Architekten oder Bauträger festgelegt, um eine harmonische Gesamtgestaltung des Bauprojekts zu gewährleisten.