

Die Bau- und Leistungsbeschreibung

0. Vorbemerkungen / Grundstück

0.1 Allgemeines

Die Leistungsbeschreibung beinhaltet die Grundaussführung der von Karl Tadge Wohnbau GmbH geplanten Wohnungen. Sie beschreibt die Leistungen wie Ausführung, Material und Qualität.

Bei Materialien aus Naturprodukten ist zu beachten, dass Abweichungen bezüglich Farbton, Maserung und Struktur zu den Mustervorlagen auftreten können.

Auf dem Flurstück 39/35, im Flur 25 der Gemarkung Stadthagen, in der Westernstraße 4, wird ein Wohngebäude mit 8 Wohneinheiten und 8 KFZ-Stellplätzen errichtet.

Das Wohngebäude wird in Massivbauweise unter Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetz 2024 errichtet.

Die Baugenehmigung für dieses Gebäude ist am 20.11.2025 von der Bauaufsichtsbehörde Stadthagen erteilt. Der Bauantrag wurde am 08.08.2025 eingereicht.

0.2 Maßangaben

Bei den Maßangaben der Zeichnungen handelt es sich um Rohbaumaße.

0.3 Grundstück

Das Wohngebäude wird auf einer Fläche von ca. 1688m² errichtet.

1. Architekten und Ingenieurleistungen

Im Kaufpreis sind die Leistungen des Architekten, Statikers, Vermessungsingenieurs, Gebäudeenergieberaters sowie des Baugrundnachweises enthalten. Darüber hinaus steht den Käufern während der gesamten Bauzeit für Überwachung und Leitung der nach Vertrag auszuführenden Bauleistungen in qualitativer, quantitativer sowie terminlicher Hinsicht die Bauleitung als Ansprechpartner zur Verfügung. Jeder Bauherr erhält für die erworbene Wohnung Ausführungszeichnungen im Maßstab 1:50.

Es wird eine Luftdichtheitsprüfung der Gebäudehülle (Blower-Door-Messung) durchgeführt.

2. Versicherungen

Wir schließen für Sie über die beauftragten Leistungen eine für die Dauer der Bauausführung gültige Bauleistungsversicherung ab.

3. Erdarbeiten, Grundleitungen und Anschlüsse

Innerhalb des Baufeldes wird das vorhandene Wohngebäude abgebrochen und die Kellerbereiche verfüllt. Bei Grundstücksflächen, die nicht bebaut waren, wird der Oberboden abgezogen zwischengelagert und nach Errichtung des Gebäudes wieder verfüllt. Der Baugrund wird durch den Einbau von verdichtungsfähigem Material vorbereitet. Um die Stabilität des Planums zu überprüfen, werden Lastplattendruckversuche durchgeführt. Zudem werden notwendige Fundament- und Rohrgräben ausgehoben.

Die Regen- und Schmutzwasserleitungen werden an die vorhandenen Übergabeschächten an das öffentliche Netz angeschlossen. Gegebenenfalls wird das Regenwasser nach behördlicher Anordnung auf dem Grundstück versickert.

Das Gebäude erhält einen Strom-, Frischwasser- und Telekommunikationsanschluss.

4. Fundamente, Wände, Decken

Fundamente und Sohlplatte werden gemäß den statischen Erfordernissen hergestellt und erhalten einen Fundamentanker aus verzinktem Bandstahl.

Die Abdichtung der Bodenplatte gegen Bodenfeuchte und nichtdrückendes Wasser wird durch eine vollflächige Bitumenschweißbahn hergestellt.

Innen- und Außenwände werden aus Hochlochziegeln hergestellt.

Die Trennwände der Wohnungen werden mit ausbetonierten Planfüllziegeln hergestellt.

Die Erdgeschoss- und Obergeschossdecke werden als Stahlbetondecke aus Filigran-Fertigteilelementen mit Aufbeton gemäß Statik hergestellt.

Die Decke über dem zweiten Obergeschoß wird als wärmegeämmte Holzbalkendecke hergestellt.

Die Fertighöhen der Geschosse werden ca.

Erdgeschoß 2,55 m

Erstes Obergeschoß 2,57 m

Zweites Obergeschoß 2,67 m

betragen.

5. Dachkonstruktion

Dachstuhl in zimmermannsmäßiger Konstruktion aus vorgetrocknetem Nadelholz als Walmdach, Dimensionierung nach statischer Berechnung. Das Dach erhält ein Unterdach aus diffusionsoffener Qualitätsunterspannbahn zwischen Dachsparren, Konterlattung und Dachlatten.

Die Dacheindeckung mit Dachsteinen, First- und Gratsteinen in der Farbe „Granit matt“.

Dachentwässerung aus vorgehängter halbrunder Rinne mit Fallrohren aus Titanzink und Standrohren.

Flachdachabdichtung der Dachterrassen mit PVC-Dachbahnen auf Wärmedämmung gemäß Energie-sparnachweis. Entwässerung über Kastenrinnen oder Bodenabläufe.

Dachüberstand aus waagerechtem Unterschlag und Stirnbrett aus weiß gestrichenem Nadelprofilholz.

6. Fassade

Die Gebäudefassade besteht aus einem Verblendmauerwerk und einem Wärmedämmverbundsystem. In Bereichen der Garage wird eine Holzverschalung verbaut.

Verblendmauerwerk mit

Fassadenkerndämmplatte (gemäß Energieeinsparnachweis)

Fingerspalt

Vormauerziegel in der Silbergrau deLuxe - Flach

Wärmedämmverbundsystem mit

Fassadendämmplatten (gemäß Energieeinsparnachweis)

Silikonharzputz in der Farbe Weiß

Die Dämmstärken ergeben sich aus dem Energieeinsparnachweis. Es werden die Vorgaben des Gebäude Energie Gesetzes 2024 eingehalten.

Alle Fenster der Wohnungen werden als Kunststoffprofilfenster mit Mehr-Kammersystem (außen quarzgrau ähnlich RAL7039, innen weiß) mit 3-fach Wärmeschutzverglasung ausgeführt.

Die Fensterflügel sind mit drei umlaufenden Dichtungsebenen aus EPDM-Funktionsdichtungen (2 Anschlags- und eine Mittellippendichtung) langlebig dicht gegen Wind, Regen und Schall.

Bodentiefe Fenster im 1. OG werden als „französischer Balkon“ mit einer Absturzsicherung mit Flachstalgeländer ausgeführt.

Die Wohnungsfenster erhalten elektrisch angetriebene Rollläden aus Kunststoff in hellgrau. Die bodentiefen Fenster zur Dachterrasse in den Wohnungen 7 und 8 erhalten einen Raffstore.

Es kommen MACO Multi-Matic Fensterbeschläge oder glw. mit 2 Pilzkopfverriegelungen (Grundsicherheit), integriertem Flügelheber, Fehlbedienungsperre, Sparlüftung und Flügelschere mit Zuschlagsicherung zur Ausführung.

Die Außenfensterbänke werden in der Putzfassade aus Aluminiumprofilen in Fensterfarbe ausgeführt. In der Verblendfassade werden Natursteinfensterbänke nach Mustervorlage eingebaut.

Die Innenfensterbänke bestehen aus Kunst- oder Naturstein oder werden in den Sanitärbereichen gefliest.

Die Haustür besteht aus grau einbrennlackierten Aluminiumprofilen in Fensterfarbe. Der Haustürflügel erhält einen Glasausschnitt.

Der Haustürbeschlag wird als Sicherheitsbeschlag mit Kernziehschutz ausgeführt und mit einem Anti-Panik-5-Riegelfallenschloss, mechanisch selbstverriegelnd versehen. Ein elektrischer Türöffner und ein Obentürschließer werden eingebaut. Über dem Eingang wird ein Vordach nach Wahl der Verkäuferin erstellt.

An der Haustür wird eine Briefkastenanlage errichtet, in der auch die Video-Gegensprechanlage, Wohnungsklingelanlage mit Namensschildern untergebracht sind.

Die Wohnung Nr. 3 (EG, links) erhält eine eigene Haus-Eingangstür aus Kunststoff mit einer Füllung von Rodenberg. Außerdem erhält die Wohnung einen eigenen Briefkasten.

7. Installationen

7.1 Elektrotechnik

Schalter und Steckdosen unter Putz. Elektroleitungen als Mantelleitungen oder Stegleitungen nach den Vorschriften des zuständigen EVU unter Putz.

Zählerschrank mit Zählern für jede Wohnung im Hausanschlussraum.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit Hauptzuleitung auf Putz.

Treppenhausbeleuchtung mit LED- Sensorleuchten.

Video-Gegensprechanlage mit Haustür- und Wohnungsstationen in Kombination mit der Klingelanlage und elektrischem Türöffner.

Der Hauseingang einschließlich der Hauszuwegungen erhält eine Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder und Dämmerungsautomatik nach Planung des Verkäufers.

Jede Wohnung erhält eine Telefon-/ Internet-/ Fernsehanschlussleitung vom Hausanschlussraum.

Als Schalterprogramm ist BUSCH-JAEGER BALANCE SI vorgesehen.

Flur

2 Deckenbrennstellen

1 Wechselschaltung oder Kreuzschaltung (alternativ Präsenzmelder)

1 Steckdose unter Schalter

Küche

1 Deckenbrennstelle

2 Ausschaltung als Serienschalter

2 Doppelsteckdosen

1 Herdanschlussleitung

- 1 Spülmaschinensteckdose
- 1 Kühlschranksteckdose
- 1 Steckdose Schrankbeleuchtung
- 1 Steckdose Dunstabzugshaube

Wohnzimmer inkl. Essbereich

- 2 Deckenbrennstelle
- 2 Ausschaltung als Serienschalter
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 EDV-Datenkabel CAT 6

Schlafzimmer/ Zimmer

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 EDV-Datenkabel CAT 6

Bad/ Dusche

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Wandbrennstelle
- 2 Ausschaltung als Serienschalter
- 1 Doppelsteckdose
- 1 Steckdose unter Schalter

Abstellraumraum

- 1 Deckenbrennstelle
- 1 Ausschaltung
- 1 Steckdose unter Schalter
- 1 Waschmaschinensteckdose
- 1 Trocknersteckdose
- 1 Steckdose
- 1 EDV- Verteilung

Terrasse/ Balkon

- 1 Außensteckdose von innen schaltbar als Serienschalter
- 1 Lichtauslass mit Leuchte von innen schaltbar als Serienschalter

Zusätzlich kann der Käufer 1 Doppelsteckdose und 2 Einzelsteckdosen in der Wohnung freiplatzieren.

7.2 Heizungsinstallation

Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Näheres regelt die Teilungserklärung.

Die Heizungsanlage erhält einen Pufferspeicher. Die Versorgung der Wohnungen mit Wärme erfolgt jeweils mit einem Heizkreisverteiler. In diesem sind elektrische Stellantriebe und ein Wärmemengenzähler eingebaut.

Die Bauchwassererwärmung erfolgt zentral durch die Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Warmwasserauslegung wird auf eine Temperatur von 40 Grad eingestellt.

Alle zu beheizenden Flächen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Zuleitungen bestehen aus gedämmtem Mehrschicht-Verbundrohr.

Analoge Raumthermostate regeln Heizflächen in den Wohnräumen und Bädern.

7.3 Sanitärinstallation

Entwässerungsfallleitungen sowie Anschluss-Sammelleitungen aus schalldämmenden mehrwandigem Kunststoffrohr, (z.B. Silent PP oder glw.), Objektanschlussleitungen in HT-Rohr.

Bewässerungsleitungen aus Mehrschicht-Verbundrohr mit Dämmung (Isolierung).

Rückspülfilter mit Druckminderer im Hausanschlussraum.

7.4 Sanitäreinrichtung

WC

SANIBEL 1001 Wand-Tiefspülklosett, WC-Sitz mit Absenkautomatik

SANIBEL 1001 deckelloser Papierhalter

SANIBEL 2001 wandhängende WC-Bürste

Waschtisch

SANIBEL 1001 Waschtisch 650x485mm

SANIBEL 1001 EHM Waschtischarmatur

SANIBEL 1001 Handtuchhalter 2-armig

Badewanne

SANIBEL 1001 Badewanne

SANIBEL 1001 Wannenarmatur 'auf Putz'

SANIBEL 1001 Handbrause, Brauseschlauch und Halter

SANIBEL 1001 Badetuchstange

Dusche

SANIBEL 4001 Duschrinne

HANSGROHE Duschsystem Crometta S 240 1jet Showerpipe EcoSmart

Küche

Kücheninstallation für Spüle bestehend aus Warmwasserbereiter mit Eckventilen und Geschirrspülanschluss.

7.5 Lüftung

In den Wohnungen sorgen Abluftventilatoren in den Abstellräumen und Falzlüfter in den übrigen Fenstern für eine Feuchteschutzlüftung.

Darüber hinaus gehender Lüftungsbedarf wird von den Nutzern selbst über die Benutzung der Fenster zum Lüften abgedeckt (z.B. im Bad nach dem Duschen).

8. Innenausbau

8.1 Innenputz

Die massiven Wände erhalten einen mineralischen Gipsputz mit geglätteter Oberfläche, Leichtbauwände werden mit Gipskartonplatten verkleidet und gespachtelt.

In Bädern erhalten die massiven Wände einen Kalkzementputz. Leichtwände und Ablagen werden mit feuchteresistenten Gipsfaserplatten bekleidet.

8.2 Estrich

In allen Geschossen wird ein schwimmender Heizestrich als Zementestrich auf Trittschalldämmung ausgeführt.

8.3 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungsabschlusstüren werden als glatte Vollspanntüren mit Holzzarge und Oberfläche weiß hergestellt. Die Wohnungstüren werden in Schallschutzklasse 2 und in der Klimaklasse 3 erstellt. Sie haben eine absenkbare Bodendichtung (Schall-Ex) und werden mit Futter und Bekleidung ausgeführt. Die Wohnungseingangstüren werden mit Sicherheitswechselgarnitur aus Edelstahl und Profilzylinder, gleichschließend mit Haustür ausgestattet.

8.4 Innentüren in den Wohnungen

In den Wohnungen werden Innentüren mit glatten Türblättern mit Röhrenspankern sowie Futter und Bekleidung in der Oberfläche weiß eingebaut.

Sie erhalten Edelstahldrückergarnituren und Buntbartschlösser mit je einem Schlüssel gemäß Mustervorlage.

Die Wohnzimmertüren werden mit Lichtausschnitt in Klarglas oder satiniert gemäß Mustervorlage ausgestattet.

9. Raumausstattung

9.1 Bodenbeläge

In den Bädern sind Bodenfliesen vorgesehen, die in unserem Ausstellungsraum bemustert werden können.

Hier finden Sie eine Vielzahl an hochwertigen Fliesen (Material bis 40,-- €/m² verlegte Fläche).

Die Küchen, Flure, Abstellräume und die Wohn- und Schlafräume erhalten Vinyl-Planken mit weißen Sockelleisten gemäß Mustervorlage.

9.2 Wandbeläge

Zu den Bodenfliesen passende Wandfliesen finden Sie ebenfalls in unserem Ausstellungsraum (Material bis 40,-- €/m²).

Im Bad werden die Wände umlaufend ca. 1,20 m hoch gefliest, im Bereich der Dusche ca. 2,10 m hoch.

Ein Fliesenspiegel in der Küche ist nicht vorgesehen. Alternativ kann dieser Bereich auch gefliest werden. (siehe Wunschliste)

Alle Wohnräume und Flure erhalten an Wand- und Deckenflächen Raufasertapeten mit weißem Dispersionsanstrich. Abstellräume erhalten einen weißen Wandanstrich.

9.3 Treppen und Treppenhaus

Die Gebäudetreppen werden aus Stahlbeton hergestellt.

Die Stufen und Podeste werden mit Werkstein gemäß Mustervorlage belegt.

Die Wände erhalten einen strapazierfähigen Wandbelag. Die Decken werden mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Treppenuntersichten werden weiß gestrichen.

Die Treppen- und Podestgeländer bestehen aus einer grau lackierten Stahlkonstruktion mit einem aufgesetzten Edelstahlhandlauf.

Die Treppenhausfenster bestehen aus Kunststoff passend zu den übrigen Fenstern.

9.4 Elastische Fugen

In Bereichen mit Fliesenbelag zwischen Wand / Wand und Wand / Boden werden Übergänge elastisch verfugt (Wartungsfuge).

9.5 Aufzug

Das Gebäude erhält einen Aufzug, mit dem alle Geschosse angefahren werden. Die Fahrkabine hat innen eine Wandbekleidung aus Schichtstoff, rückseitig einen Spiegel, sowie einseitig einen Handlauf und ein Edelstahlbedienfeld. Der Kabinenboden wird wie der Treppenhausbelag ausgeführt. Treppenhausseitig werden die Fahrstuhlschachttüren grau lackiert. Die Aufteilung der im Zusammenhang mit dem Aufzugsbetrieb entstehenden Kosten wird in der Teilungserklärung geregelt.

10. Balkone und Dachterrasse

Als Belag der Balkone und Dachterrassen werden Terrassendielen aus WPC nach Mustervorlage auf einer Unterkonstruktion ausgeführt. Die Absturzsicherungen bestehen aus einer in Fensterfarbe lackierten Flachstahlgeländer.

Die Dachterrassen erhalten ebenfalls Terrassendielen aus WPC nach Mustervorlage auf einer Unterkonstruktion, sowie Entwässerungsrinnen mit verzinken Abdeckrosten vor den bodentiefen Fenserelementen. Die Ausführung Geländern entspricht den Balkongeländern.

Die Belege der Terrassen im EG erhalten einen grauen Plattenbelag auf einen Unterbau aus Schotter und Bettungssplitt mit einer Betonrasenbord-Einfassung.

11. Gemeinschaftseinrichtungen

Das Gebäude erhält für die Gartenpflege einen Außenwasserhahn und eine Außensteckdose. Im Technikraum wird eine freie Steckdose installiert.

Verbrauchs-kosten werden gemeinschaftlich getragen.

Für die Unterbringung der Mülltonnen wird ein Platz in der Nähe der Straße hergerichtet. Fahrräder können in einem abschließbaren Raum in Carportbauweise abgestellt werden.

12. Außenanlagen

Die Zuwegung von der Straße zum Hauseingang, zu den Carports und Garagen, und zu den Stellplatzflächen werden mit grauem Betonpflaster belegt und mit Borden eingefasst. Die Größen ergeben sich aus dem Lageplan, bzw. Außenanlagenplan.

Die Terrassen im Erdgeschoss werden zum Teil mit einer Hecke eingefasst. Umlaufend um das Haus, außer im Bereich der Terrassen und Eingänge wird ein ca. 30 cm breiter Kiesstreifen als Spritzwasserschutz hergestellt und mit grauen Betonrasenborden eingefasst.

Freie Grundstücksflächen werden mit Mutterboden abgedeckt und mit Rasensaat eingesät. Im Vorgarten wird ein heimischer Solitärbaum angepflanzt. Auf der Freifläche im Norden werden 2 einheimische Solitärbäume gepflanzt.

13. Wichtige Anmerkungen

Änderungen aufgrund der fortschreitenden Technik und aufgrund behördlicher Auflagen bleiben vorbehalten.

Aus technischen oder organisatorischen Gründen können nach Wahl des Auftragnehmers auch andere als die angebotenen Materialien Verwendung finden, wobei jedoch die Qualität unverändert bleibt. Mitgelieferte oder festeingebaute Einrichtungen sind in dieser Baubeschreibung aufgeführt. Sonstige in den Bauplänen eventuell eingezeichnete Einrichtungsgegenstände dienen lediglich dem Nachweis der Stellmöglichkeit. In den Ansichten und im Lageplan dargestellte Bäume dienen lediglich einer verbesserten grafischen Darstellung.

Die vorgesehenen Materialien können ab November 2025 in unserem Musterraum in Augenschein genommen werden.

14. Sonderwünsche

Wenn Sie Änderungen zu dieser Bau- und Leistungsbeschreibung wünschen, erstellen wir Ihnen gerne ein Zusatzangebot zum Festpreis.

15. Garage

Auf dem Grundstück werden vier Garagen erstellt. Die Anordnung kann dem Erdgeschossgrundriss entnommen werden. Außenwände gemauert, Garagenboden gepflastert wie Zufahrt, HÖRMANN Sektionaltor, motorbetrieben mit Funkhandsender, M-Sicke, Oberfläche Woodgrain, Farbe Graualuminium ähnlich RAL 9007. Für eine mögliche spätere Wallbox wird ein Kabel vom Hausanschlussraum zu den Garagen geführt. Die Garage erhält eine Leuchte mit Schalter auf Putz.

16. Carport

Auf dem Grundstück werden zwei Carports errichtet. Carports in ungestrichener, zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, mit Trapezblechen als Dachdeckung sowie Dachrinne und Regenfallrohr. Für eine mögliche spätere Wallbox wird ein Kabel vom Hausanschlussraum zu den Carports geführt.

17. PV- Anlage

Auf dem Dach des Hauses wird eine PV-Anlagen nach behördlichen Vorgaben errichtet und der Eigentümergemeinschaft übergeben. Um den erzeugten Strom auch im Haus zu nutzen, wird eine gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung mit PV-optimierter Solarstromnutzung nach dem § 42b EnWG errichtet. Näheres regelt die Teilungserklärung.

Stand 23.04.2026

Karl Tadge Wohnbau GmbH