

# Baubeschreibung

---

## Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel

---

### 1. Allgemein



Süd Ost Ansicht

Das ehemalige Seniorenwohnheim aus den Jahren 1996–1997 wird umfassend modernisiert und zu insgesamt 39 hochwertigen Ferienwohnungen umgebaut. Die neuen, sorgfältig geplanten Grundrisse orientieren sich an heutigen Wohn- und Urlaubsbedürfnissen und bieten Wohnflächen zwischen 20 und 114 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Je nach Lage im Gebäude wird ein Großteil der Wohnungen in den oberen Etagen durch einen Aufzug erschlossen.

Für die Umnutzung wird das Gebäude vollständig entkernt und bis auf den Rohbau zurückgeführt. Anschließend werden alle Dachflächen nach den heutigen Vorgaben neu gedämmt und sämtliche Fenster durch moderne, energieeffiziente Elemente ersetzt. Alle Wand-, Boden- und Deckenoberflächen werden vollständig erneuert, sodass ein zeitgemäßes und hochwertiges Wohngebäude entsteht.

Die technische Gebäudeausrüstung wird komplett neu aufgebaut. Dazu gehören die Erneuerung aller Heizungs-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie die vollständige Erneuerung der Elektroinstallation inklusive neuer Unterverteilungen. Die Installation erfolgt ab dem Hausanschluss vollständig neu und nach aktuellen technischen Standards, um eine sichere, zuverlässige und langlebige Gebäudetechnik zu gewährleisten.

### 2. Grundstück/Lage

Das Gebäude befindet sich in einer besonders attraktiven Lage: Nur etwa 200 Meter vom malerischen Hafen entfernt und direkt gegenüber dem örtlichen Schwimmbad profitieren zukünftige Gäste von kurzen Wegen und

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

einer hervorragenden Freizeit- und Erholungsumgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Verbrauchermärkte, Apotheken, Bäckereien sowie der öffentliche Nahverkehr sind bequem fußläufig im nahen Umfeld erreichbar und gewährleisten eine optimale Versorgung.

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, daher erfolgt die baurechtliche Bewertung nach § 34 BauGB.

### **3. Konstruktion**

Der vorhandene Rohbau wurde in konventioneller Bauweise nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt. Die geplanten Anpassungen erfolgen – abhängig von funktionalen Anforderungen und Nutzungsbereichen – entweder in massiver Bauweise oder in Trockenbauweise. Der bauliche Schallschutz wird gemäß DIN 4109-1 ausgeführt.

### **4. Planung und Genehmigung**

Alle für das Bauvorhaben und die erforderlichen Genehmigungen notwendigen Planunterlagen – einschließlich Zeichnungen, statischer Berechnungen und Wärmeschutznachweis – sind im Leistungsumfang enthalten.

### **5. Rohbauarbeiten**

Die Tiefgarage und der Keller verfügen über tragfähige und hochwertige Stahlbetonkonstruktionen in wasserundurchlässiger Ausführung, sodass diese Bereiche eine solide Grundlage für die zukünftige Nutzung bieten. Sowohl die Sohlplatten als auch die Außenwände befinden sich bereits in einem funktionsfähigen und gut erhaltenen Zustand. Die vorhandene Tiefgaragenrampe verfügt über eine griffige Oberfläche mit Besenstrich, die eine sichere Befahrbarkeit ermöglicht. Die Innenwände des Kellers bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk mit einem Fugenglattstrich.

Die Geschossdecken über dem Keller und Erdgeschoss sind als Stahlbetondecken ausgeführt und erfüllen die statischen Anforderungen. Im Bereich des Dachgeschosses und der Flachdachflächen ist eine Kehlbalkeanlage mit Gipskartonverkleidung vorhanden. Das Außenmauerwerk besteht aus Kalksandstein mit einer Verblendvorsatzschale mit dahinterliegender Dämmung. Die Innenwände wurden teils in massiver Bauweise, teils als

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

leichte Trennwände ausgeführt und verfügen über verputzte bzw. gespachtelte Oberflächen. Die Treppenanlagen sind bereits vollständig als Stahlbetonkonstruktionen ausgeführt.

### **6. Zimmerarbeiten**

Die Kehlbalkenlagen und geneigten Dachflächen waren bereits aus Nadelholz vorhanden und fachgerecht eingebaut. Sie leiten die erforderlichen Lasten sicher auf die tragenden Bauteile ab. Im Zuge der Sanierung werden die vorhandenen Elemente überprüft.

### **7. Dachdecker- und Klempnerarbeiten**

Die gesamte Dachfläche wird im Rahmen der Sanierungsarbeiten vollständig überarbeitet. Sämtliche Gauben erhalten neue Verkleidungen aus weißem Lärchenholz. Die vorhandenen Vorhangrinnen, Fallrohre sowie Attikaabdeckungen werden erneuert und an heutige Anforderungen angepasst. Zudem wird die vorhandene Unterspannbahn ausgebaut und durch eine neue, zeitgemäße Ausführung ersetzt, um die Dachkonstruktion dauerhaft funktionsfähig zu halten.

### **8. Fenster**

Die vorhandenen Kunststofffenster in der Fassade werden durch neue Elemente mit Dreifachverglasung ersetzt. Die neuen Fenster werden innen und außen in Weiß ausgeführt. Außerdem erhalten alle Fenster mit Kunststoffrollläden einen elektrischen Antrieb, der als Einzelsteuerung über Schalter bedient wird. Die Außenfensterbänke werden in Aluminium pulverbeschichtet und in der Farbe Weiß ausgeführt.

### **9. Dachfenster**

Die Dachflächenfenster erhalten eine Verglasung, die den Anforderungen an den vorgesehenen Wärmeschutz entspricht. Zusätzlich können die Fenster auf Wunsch gegen Aufpreis mit elektrisch betriebenen Verschattungselementen ausgestattet werden.

### **10. Hauseingangstüren**

Die vorhandenen Hauseingangstüren werden durch neue Aluminium-Rahmentüren ersetzt. Die Profile werden innen und außen in Weiß

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

ausgeführt und erhalten eine Isolierglasfüllung. Vorgesehen ist zudem eine Sprech- und Klingelanlage.

Die Türen werden mit einem PZ-Schloss und einer durchgehenden Edelstahl-Griffstange ausgestattet. Jede Wohnung erhält außerdem einen eigenen Briefkasten.

### **11. Putzarbeiten**

Alle Massivwandflächen erhalten - sofern nicht schon vorhanden - einen Kalk-Zement- oder Kalk-Gipsputz. An den Wandkanten werden zusätzlich Eckschutzschienen gesetzt, um eine dauerhaft stabile und saubere Ausbildung der Ecken sicherzustellen.

### **12. Estrich**

Im Erd- und Obergeschoss wird ein schwimmender Estrich eingebaut, bestehend aus einer tragenden Estrichschicht auf einer getrennten Dämmlage mit umlaufenden Randstreifen zur Schallentkopplung. Im Spitzboden wird ein Trockenestrichsystem verlegt, ebenfalls mit einer geeigneten Dämmschicht und Randstreifen zur Minimierung von Schallübertragungen.

### **13. Fliesen**

Wand- und Bodenfliesen in den Bädern werden gemäß der Bemusterungsliste bis zu einem Quadratmeterpreis in Höhe von 25 € verlegt. In allen spritzwasserbelasteten Bereichen sowie hinter den Sanitärobjekten erfolgt die Verlegung der Wandfliesen bis zu einer Höhe von etwa 1,20 m, im Duschbereich bis maximal ca. 2,40 m. Die Innenecken und außenliegenden Kanten werden mit Edelstahlschienen ausgebildet. Die Sockelfliesen werden aus den jeweiligen Wand- oder Bodenfliesen zugeschnitten.

Die Innenfensterbänke werden, sofern sie nicht gefliest ausgeführt werden, aus einem hellen 2 cm starken Naturstein gemäß Bemusterungsliste gefertigt und mit polierten Sichtkanten hergestellt.

### **14. Übrige Bodenbeläge**

Alle übrigen Räume erhalten einen Vinylboden in Holzoptik gemäß der Bemusterungsliste. Die passenden weißen Massivholzleisten sorgen für einen sauberen Wandabschluss. Übergänge zu gefliesten Bereichen werden mit

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

formschönen, geeigneten Schienen ausgeführt, sodass ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

### **15. Treppen**

Die Treppenhäuser werden vollständig neugestaltet und erhalten eine Bodenfliese mit einem Quadratmeterpreis von 30 €. Die Sockelleisten werden passend aus den jeweiligen Bodenfliesen zugeschnitten, sodass ein hochwertiges und modernes Gesamtbild entsteht.

Die Geländer werden in Flachstahl gefertigt und grau gestrichen. Alle Geländer erhalten ein Edelstahl-Rundrohr als Handlauf.

### **16. Wohnungseingangstür und Innentüren**

Die Wohnungseingangstür wird als Türsystem mit Holzumfassungszarge ausgeführt. Das Türblatt wird weiß beschichtet und besitzt eine Rundkante und eine Stärke von etwa 46 mm. Eine umlaufende Aufschlagdichtung sorgt für eine dichte Ausführung im Übergang zum Treppenhaus. Zusätzlich wird eine absenkbare Bodendichtung integriert, um den unteren Türspalt bei geschlossener Tür zuverlässig abzudichten. Das Türblatt wird mit einem Türspion ausgestattet und erhält eine Drückergarnitur aus Edelstahl.

### **17. Balkone**

Die vorgebauten Balkone bestehen aus einer robusten, feuerverzinkten und zusätzlich pulverbeschichteten Stahlkonstruktion, die eine hohe Dauerhaftigkeit und Witterungsbeständigkeit gewährleistet. Die Balkonfüllungen werden in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde farblich abgestimmt, sodass sich die Gestaltung harmonisch in das Ortsbild einfügt. Alle Balkongeländer erhalten einen hochwertigen Edelstahl-Rundrohrhandlauf, der sowohl eine moderne Optik als auch eine langlebige, pflegeleichte Nutzung bietet.

Der Bodenbelag besteht aus 2 cm dicken Steinzeugplatten, welche auf Stelzlagern verlegt werden.

### **18. Malerarbeiten**

Die Decke und Wände in den Wohnungen werden mit einer Glasvlies- oder Raufasertapete versehen und zweimal weiß gestrichen.

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

In den Treppenhäusern werden Glasfasertapeten eingesetzt und mit Latex Farbe zweimal weiß gestrichen.

Die Wände der Kellerräume werden mit Dispersionsfarbe gestrichen, die Böden der Nutzräume erhalten einen Farbanstrich. Sofern diese bereits gefliest sind, werden diese - je nach Bedarf und Zustand der Fliese - neu gefliest.

Der Boden in der Tiefgarage wird gereinigt und erhält keinen Anstrich.

### **19. Aufzug**

Zur barrierefreien Erschließung des Gebäudes (nordöstlicher und südöstliche Gebäudeseite) wird ein Personenaufzug installiert. Der Aufzug verfügt über eine Tragkraft von ca. 630 kg und ist für bis zu acht Personen ausgelegt. Er verbindet alle vier Ebenen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss. Die Kabine ist mit einer vollautomatisch öffnenden Teleskopschiebetür ausgestattet. Innen werden ein langlebiges Edelstahl-Bedientableau, ein Edelstahl-Handlauf sowie ein großflächiger Spiegel verbaut, um eine komfortable und sichere Nutzung zu gewährleisten.

### **20. Außenanlagen - Parkplätze**

Die Terrassen werden mit einem roten Pflasterklinker auf geeignetem Schotterunterbau erstellt. Seitlich erhalten diese eine Betoneinfassung.

Die Wege werden aus Betonpflastersteinen hergestellt.

Die Stellplätze werden gemäß der genehmigten Ausführungsplanung auf der südwestlichen Gebäudeseite hergestellt. Die Arbeiten erfolgen unter denkmalrechtlicher Begleitung, da sich im betreffenden Bereich eine ehemalige Wurt befindet und der Eingriff entsprechend behördlich überwacht werden soll.

Für die Ausbildung der Fahrbahn sowie der Stellflächen wird ein tragfähiges Bodengittersystem (ECO-Raster) eingesetzt, das mit geeignetem Splitt bzw. mineralischem Material gleichmäßig verfüllt wird, um eine hohe Flächenstabilität und Versickerungsfähigkeit sicherzustellen.

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

Die Stellplätze 17 bis 20 werden in einer belastbaren Betonsteinpflasterfläche in den Farbtönen Grau oder Anthrazit ausgeführt, wodurch eine dauerhaft stabile und pflegeleichte Nutzung gewährleistet ist. Die Stellplätze 18 bis 41 entstehen in einem versickerungsfähigen Bodengittersystem (ECO-Raster), das mit geeignetem mineralischem Material verfüllt wird und dadurch eine hohe Tragfähigkeit sowie eine nachhaltige Regenwasserdurchlässigkeit sicherstellt. Die verbleibenden Pkw-Stellplätze werden in der im Kellergeschoss angeordneten Tiefgarage untergebracht, sodass eine witterungsgeschützte und nutzerfreundliche Unterbringung der Fahrzeuge gewährleistet ist. Für alle Fahrräder sind Abstellplätze im großzügigen Fahrradkeller vorgesehen, der über die Tiefgaragenrampe angefahren werden kann.

Die angrenzenden Zuwegungen werden mit Betonpflaster fachgerecht ausgeführt, sodass eine dauerhaft belastbare und optisch ansprechende Erschließung gewährleistet ist.

### **21. Sanitärinstallation**

Die Abwasserleitungen sind temperaturbeständig und werden nach den einschlägigen Regeln fachgerecht verlegt, die Fall-Leitungen bestehen aus schallgedämmten PVC-Kunststoffrohren.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden als druckstabile Mehrschichtverbundrohre sowie ergänzend als Edelstahlleitungen ausgeführt. Sämtliche Stränge sind mit den erforderlichen Zirkulationsleitungen zur Sicherstellung einer konstanten Warmwasserversorgung ausgestattet.

Der Verbrauch von Kalt- und Warmwasser sowie Heizenergie wird für jede Wohneinheit über separat zugeordnete Messgeräte erfasst. Die erforderlichen Zähler werden angemietet und im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung entsprechend berücksichtigt.

Die Ausstattungen der WC-Anlagen, der Waschtisch- und gefliesten Duschanlagen erfolgen entsprechend der Bemusterungsliste.

Auf Wunsch können die Seitenwände sowie Türen der Duschanlage als Echtglasdusche ausgeführt werden. Diese Leistung stellt einen Sonderwunsch dar und ist gesondert zu beauftragen.

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

In den Wohnungen werden in der Küche Vorbereitungen für Warm- und Kaltwasser sowie Abwasseranschlüsse erstellt. Gleiches gilt für einen separaten Anschluss für die Waschmaschine. In den Wohnungen können ausschließlich Kondenstrockner verwendet werden.

### **22. Elektro**

Die elektrische Versorgung des Gebäudes erfolgt über den Hausanschlussraum, in dem sich auch die Hauptzählerverteilung befindet. Sämtliche Gemeinschaftsanlagen, wie die Außen- und Treppenhausbeleuchtung sowie die Gegensprechanlage, werden über einen gemeinsamen Verbrauchszähler erfasst. Die einzelnen Wohneinheiten erhalten jeweils eigene Unterverteilungen mit den erforderlichen Stromkreisabsicherungen, sodass eine sichere und normgerechte Installation gewährleistet ist.

Im gesamten Gebäude werden alle Wohnungen über eine zukunftssichere Glasfaserinfrastruktur erschlossen. Die Versorgung mit Telekommunikationsdiensten sowie der TV-Empfang erfolgen hierbei ausschließlich über den Glasfaseranschluss. Eine zusätzliche Versorgung über Breitbandkabel (BK-Anlage) oder Satellitenempfang (SAT-Anlage) ist nicht vorgesehen.

Die Wohnungen erhalten zudem eine strukturierte Datenverkabelung in RJ45-Technik. Zur Sicherstellung einer flexiblen Nutzung werden an sämtlichen vorgesehenen TV-Standorten RJ45-Datendosen installiert, sodass die Übertragung von TV-, Internet- und Multimediadiensten über die strukturierte Netzwerkverkabelung erfolgen kann. Die Ausführung erfolgt entsprechend den aktuellen technischen Standards für moderne Kommunikationsnetze.

Darüber hinaus werden sämtliche Wohneinheiten mit Rauchwarnmeldern gemäß den aktuellen gesetzlichen Vorgaben ausgestattet, um ein hohes Maß an Brandschutz und Sicherheit zu gewährleisten.

Für die Elektroinstallation innerhalb der Wohnungen kommen Schalter und Steckdosen in der Farbe Weiß zum Einsatz (System siehe Benutzungsliste). Diese sind technisch hochwertig, langlebig und bieten durch ihr klassisches und zeitloses Design eine harmonische Integration in jedes Wohnumfeld. Die Ausstattung der einzelnen Räume erfolgt entsprechend der Bemusterungsliste.

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

### **23. Heizung**

Die Warmwasserbereitung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpen. Sämtliche Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung gemäß Heizlastberechnung ausgestattet. Die Steuerung erfolgt über Raumthermostate. Im Badezimmer wird zusätzlich zur Deckung der Heizlast ein Elektro-Handtuchheizkörper vorgesehen.

Das Trinkwasser wird zusätzlich über einen ausreichend dimensionierten Speicher im Keller vorgehalten und durch einen Zusatzheizstab erwärmt. Durch den Einsatz einer Zirkulation wird sichergestellt, dass ausreichend schnell warmes Wasser an jeder Verbrauchsstelle ansteht.

### **24. Lüftung**

Die innenliegenden Räume, wie Badezimmer und Gäste-WCs, werden über eine Abluftanlage mechanisch entlüftet. Die Luftabführung erfolgt konstant oder bedarfsgeführt, um eine zuverlässige Feuchteabfuhr sowie eine hygienische Raumluftqualität sicherzustellen.

### **25. Tiefgarage**

Die Tiefgarage erhält ein elektrisch betriebenes Tor. Die Bedienung erfolgt über Schlüsselschalter bzw. Fernbedienung.

### **26. Abnahme**

Bei der Übergabe erfolgt eine förmliche Abnahme des Bauvorhabens bzw. der einzelnen Wohnungen. Mit dem Zeitpunkt dieser Abnahme beginnt die vertraglich geschuldete Gewährleistungsfrist gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen.

### **27. Allgemeines**

Nach Abschluss aller Bauarbeiten erfolgt eine sorgfältige Baugrundreinigung, sodass die Wohnungen in einem ordentlichen und bezugsfertigen Zustand übergeben werden.

Das in den Plänen dargestellte Mobiliar – einschließlich der Küchen – dient lediglich als Einrichtungsvorschlag des Architekten und ist nicht Bestandteil des Leistungsumfangs. Ausgenommen hiervon sind die fest vorgesehenen

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

Ausstattungsgegenstände in Bad und WC. Abmauerungen und Verkleidungen für Leitungsführungen werden bei der Wohnflächenberechnung nicht berücksichtigt.

Technische Anpassungen, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben, statischer Erfordernisse oder behördlicher Auflagen notwendig werden, bleiben vorbehalten. Der Bauträger führt sämtliche Arbeiten grundsätzlich gemäß dieser Baubeschreibung aus. Abweichungen, die der Qualität, der Optimierung des Bauablaufs oder technischen Verbesserungen dienen, sowie Änderungen aufgrund behördlicher Anforderungen, höherer Gewalt oder produktionsbedingter Anpassungen der Hersteller, sind zulässig – sofern sie keine Qualitätsminderung darstellen. Hieraus können gegenüber dem Verkäufer keine Ansprüche abgeleitet werden.

Die Baubeschreibung hat stets Vorrang gegenüber den in den Plänen dargestellten Ausstattungen. Sonderwünsche des Käufers sind vor Ausführung individuell abzustimmen und schriftlich zu beauftragen. Erst nach schriftlicher Bestätigung können diese umgesetzt werden.

Bitte beachten Sie, dass bei Naturmaterialien wie Holz, Keramik oder Marmor natürliche Unterschiede in Struktur, Maserung und Farbton auftreten können. Diese Eigenschaften stellen keine Qualitätsminderung dar, sondern sind materialtypische Merkmale.

Kleinere Schwindrisse, die beispielsweise durch Setzungen, Schwinden oder Kriechen entstehen, sind bauphysikalisch bedingt und stellen keinen Mangel dar. Gleiches gilt für dauerelastische Fugen sowie Bauteile und Geräte, die einem natürlichen Verschleiß unterliegen, soweit diese Erscheinungen auf übliche Nutzung zurückzuführen sind. Eine Gewährleistung besteht nur dann, wenn Materialien nicht der allgemein üblichen Beschaffenheit entsprechen. Dauerelastische Fugen gelten als Wartungsfugen und sind daher nicht Gegenstand der Gewährleistung.

Die Gewährleistung richtet sich nach dem notariellen Kaufvertrag und den geltenden gesetzlichen Bestimmungen des BGB. Für technische Anlagen gelten – soweit rechtlich zulässig, bei entsprechender Wartung – folgende Regelungen:

# Baubeschreibung

---

## **Umbau eines Seniorenwohnheimes zu 39 Ferienwohnungen Zur Hauener Hooge 20, 26736 Krummhörn OT Greetsiel**

---

1. **Heizung:**

5 Jahre Gewährleistung auf die Funktion der Anlage, 1 Jahr auf bewegliche Teile wie Pumpen, Motoren, Aggregate oder Feuerungsanlagen.

2. **Sanitär:**

5 Jahre Gewährleistung auf die Funktion der Anlage, 1 Jahr auf Aggregate und Pumpen.

3. **Lüftung:**

5 Jahre Gewährleistung auf die Funktion der Anlage.

4. **Außenanlagen:**

Pflasterflächen 5 Jahre Gewährleistung.

Emsdetten im Juni 2026