
BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

4 Doppelhaushälften
Borchshöher Straße 118, 28755 Bremen



1. GRUNDLAGEN

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Allgemein
- 1.3 Planung
 - 1.3.1 Angaben zur Wohn-/Nutzfläche
 - 1.3.2 Angaben zur Energieeffizienz

2. BAUSTELLENEINRICHTUNG

- Baustrom- und Bauwasseranschluss
- Baustraße und Bauzaun
- Bautoilette und Bauschutt

3. ROHBAU

- 3.1. Erdarbeiten
- 3.2. Gründung / Fundamente
- 3.3. Maurerarbeiten
 - 2.3.1 Außenwände und Außenfensterbänke
 - 2.3.2 Innenwände
- 3.4. Decken u. Geschosstreppen
- 3.5. Zimmerarbeiten
- 3.6. Dachdecker- und Klempnerarbeiten

4. AUSBAU

- 4.1 Trockenbau und Isolierarbeiten
- 4.2 Putzarbeiten und Innenfensterbänke
- 4.3 Estricharbeiten
- 4.4 Fliesenarbeiten
 - 4.4.1 Bodenfliesen
 - 4.4.2 Wandfliesen
- 4.5 Bodenbelagsarbeiten

- 4.6 Tischlerarbeiten
 - 4.6.1 Fenster und Fenstertüren
 - 4.6.2 Hauseingangstür
 - 4.6.3 Innentüren
- 4.7 Fensterbänke
 - 4.7.1 Außenfensterbänke
 - 4.7.2 Innenfensterbänke
- 4.8 Malerarbeiten

5. GEBÄUDETECHNIK

- 5.1 Heizungs-, Lüftungs- u. Sanitärtechnik
 - 5.1.1 Heizungs- und Solaranlage
 - 5.1.2 Lüftungsanlage
 - 5.1.3 Sanitärinstallationen
 - 5.1.4 Sanitärausstattung
- 5.2 Elektroarbeiten
 - 5.2.1 Allgemeine Hinweise
 - 5.2.2 Stromversorgung und Erdung
 - 5.2.3 Fernmeldeeinrichtung und TV-Anschluss
 - 5.2.4 Elektroausstattung
 - ALLGEMEIN
 - ERDGESCHOSS
 - DACHGESCHOSS
 - SPITZBODEN

6. AUSSENANLAGEN

- 6.1 Hausanschlüsse
- 6.2 Zuwegung / Terrassen / Gartenanlage
- 6.3 Außenstellplätze / Carport

7. ALLGEMEINE HINWEISE

- 7.1 Sonderwünsche
- 7.2 Eigenleistungen
- 7.3 Darstellungen / Abweichungen

1. GRUNDLAGEN

1.1 Vorbemerkung

Grundlage der Bauausführung bilden in der nachfolgenden Reihenfolge die DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Bautechnik jeweils zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, die Baubeschreibung und die Werk-/Ausführungsplanung. Änderungen bei gleichen Qualitätsmerkmalen sind vorbehalten. Dies trifft insbesondere bei Markenbezeichnungen sowie auch bei konstruktiven Erfordernissen zu.

1.2 Allgemein

Entsprechend der vorliegenden Planung ist beabsichtigt, auf dem ca. 1.797 m² großen und in der Rechtsform des Wohnungseigentums geteilten bzw. zu teilenden Grundstücks, rückwärtig gelegen **BORCHSHÖHER STRASSE 118, 28755 BREMEN**, 4 Doppelhaushälften mit jeweils 1 PKW-Außenstellplatz, zu errichten.

Die Doppelhäuser werden in einer 1-geschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Flachdachzwerchgiebel und Flachdachgaube) sowie einem teilnutzbaren Dachbodenraum (Spitzboden) ausgeführt. Das Grundstück bzw. die Einzelgrundstücke werden über die öffentliche Straße „Borchshöher Straße“ und eine gemeinsame (straßenseitig gelegenes MFH), private Zuwegung (gesichert durch im Grundbuch eingetragene Leitungs-, Geh- und Wegrechte) erschlossen.

1.3 Planung

Im Kaufpreis des Hauses enthalten sind die Kosten für Baupläne, Bauantrag, Statik, Wärmeschutznachweis und der sonstigen notwendigen Unterlagen, die Baugenehmigungs- und Prüfgebühren, ebenso die Kosten für die Hausanschlüsse (Gas, / Wasser / Abwasser / Strom / Medien) sowie die Kosten für die Grundstücksteilung (nur Gesamtgrundstück Mehrfamilienhaus zu Gesamtgrundstück Doppelhäuser) und die Baukörperabsteckung.

Für den geschuldeten Schallschutz gelten die Berechnungen aus dem Schallschutznachweis des Statikers. Bezüglich des Wärmeschutzes gelten die zum Termin der Bauantragsstellung/Bauanzeige vorgeschriebenen Regelungen der Energieeinsparverordnung 2014, einschließlich der erhöhten Anforderungen, gültig ab Januar 2016, sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

Zur Qualitätskontrolle und zum Nachweis der fachgerechten Herstellung der Außenbauteile wird eine Luftdichtheitsprüfung durchgeführt. Mit einem speziellen Differenzdruck-Verfahren (Blower-Door-Test) wird die Dichtheit der Außenhülle gemessen und nachgewiesen.

Nach Fertigstellung wird eine zivilrechtlich wirksame Abnahme der Bauleistungen durchgeführt und protokolliert. Mit dem Tag der Abnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Hierbei werden alle baurechtlich relevanten Dokumente übergeben.

Mit den ausführenden Firmen werden ggf. schon während des Bauablaufs Teilabnahmen durchgeführt, um die fachgerechte Ausführung von Bauleistungen zu dokumentieren, die im weiteren Bauablauf nicht mehr sichtbar oder nachprüfbar sind.



1.3.1 Angaben zur Wohn-/Nutzfläche

Abhängig vom Bautenstand, besteht die Möglichkeit, die Grundrisse den individuellen Vorstellungen (z. B. geschlossene Küche) gegen Aufpreis anzupassen. Je nach gewählter Variante ergeben sich insofern für die Häuser unterschiedliche Wohn-/Nutzflächenflächen. Die nachfolgend angegebene Wohn-/Nutzflächenfläche bezieht sich daher auf die in den Planzeichnungen dargestellte Standardgrundrissvariante. Die Berechnung der Flächen erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Doppelhauhälfte Nr. 1 bis Nr. 4 mit offener Küche

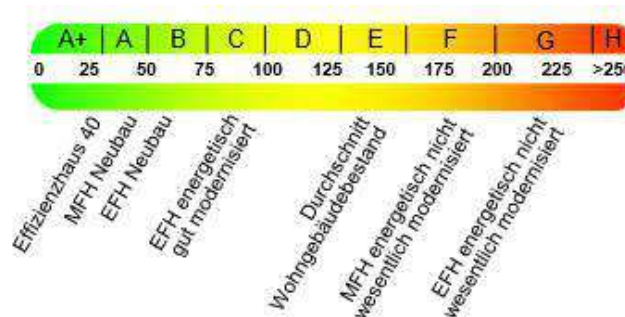
- Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 120,21 m²
- Erdgeschoss: ca. 56,48 m²
- Dachgeschoss: ca. 50,62 m²
- Spitzboden: ca. 13,11 m²

Hinweis: Bei der Bauausführung sind herstellungsbedingte Abweichungen in den von der Planung geforderten Nennmaßen unvermeidbar. Zulässige Abweichungen sind in der DIN 18 202 „Toleranzen in Hochbau“ festgelegt.

1.3.2 Angaben zur Energieeffizienz

Die Häuser entsprechen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Für Neubauten, für die die Bauanträge ab 01.01.2016 gestellt werden, gelten verschärfte Anforderungen. Das energetische Gebäudekonzept (Wärmeschutz + Anlagentechnik) der Häuser unterschreitet diese neuen, verschärften Anforderungen teilweise um bis zu 18 %. Gemäß der vorläufigen Berechnung für den Energiesparnachweis ergibt sich für alle Häuser die Einstufung in die

Energieeffizienzklasse A.



2. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten. Neben der Einmessung/Absteckung des Baukörpers beinhaltet sie die Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser. Weiterhin das Einrichten/Aufstellen und/oder Vorhalten der Baustellenzufahrt (-straße), des Bauzaunes und einer Bautoilette. Die Räumung von Bauschutt und die Verbrauchskosten (Bauwasser/-strom) sind ebenso enthalten.

3. ROHBAUARBEITEN

3.1 Erdarbeiten

Die Erdarbeiten umfassen das Abtragen des Oberbodens im Bereich des Baukörpers sowie die Herstellung der Baugrube und den Bodenaushub für die Fundamente, des Weiteren das Verfüllen und Verdichten der Baugrube und Arbeitsbereiche sowie den Abtransport des überschüssigen Erdreichs. Unterhalb der Sohlplatte wird, gemäß den statischen Vorgaben und der Gründungsempfehlung, ein verdichtetes Sandplanum hergestellt.

3.2 Gründung / Fundamente

Die Gründung erfolgt auf Beton-Streifenfundamenten (Güteklasse C20/C25), die frostfrei bis ca. 90 cm (gemessen von OK Gelände) unter Terrain und gemäß der statischen Berechnung erstellt werden. Auf dem vorbereiteten Sandplanum und einer wurzelfesten Polyäthylen-Noppenbahn wird die stahlbewehrte Betonsohlplatte (Güteklasse C20/C25), nach statischem Erfordernis (ca. 16 - 18 cm stark), eingebaut. Die Bodenplatte wird zum Schutz gegen aufsteigende Feuchte oberseitig mit einer Bitumen Schweißbahn (V60 S4 oder gleichwertig) abgeklebt und abgesperrt.

3.3 Maurerarbeiten

3.3.1 Außenwände und Außenfensterbänke

Der Aufbau und die Beschaffenheit der ausgewählten Materialien werden entsprechend der Berechnungen der Statik, des Schallschutzes und der Wärmeschutzanforderung sowie nach Vorgabe der Architektin festgelegt.

Gemäß Planung sind Außenwände als zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von ca. 45 cm vorgesehen. Der Wandaufbau sieht ein Innenmauerwerk von 17,5 cm starken Porenbetonsteinen, Fabrikat YTONG (WLZ 0,10; Druckfestigkeit Pp2) oder gleichwertig und einen 11,5 cm starken Verblendstein, Format NF, Fabrikat KNABE BK1, Farbe Rot-bunt, oder gleichwertig, vor. In der Hohl-schicht wird neben einer ca. 2 cm starken Hinterlüftung eine 14 cm starke, hydrophobierte Mineralfaserdämmung (KDII, WLZ 0,35) eingebaut. Zwischen den Gebäudetrennwänden wird eine über alle Geschosse durchlaufende, ca. 3 cm breite und mit einer Dämmung ausgefüllte, Schalltrennfuge hergestellt.



Der U-Wert der Außenwandkonstruktion beträgt nach vorläufiger Berechnung ca. 0,16 W/m²K.

Zwischen der Bodenplatte und der Sockelverblendung wird zusätzlich eine Polystyrol-Sohlenranddämmung eingebaut. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Horizontalsperre im Mauerwerk sowie eine Z-Sperrfolie, Fabrikat BTF PROCELL F+M, oder gleichwertig, in der Hohlschicht eingebaut. Der Sockelbereich wird vor Verfüllung mit Erdreich mit einer Bitumen-Dickbeschichtung, Fabrikat REMMERS oder gleichwertig, nach außen abgedichtet.

Die Außenfensterbänke (außer Gauben-/Erkerfenster) werden als Rollschicht aus Verblendsteinen hergestellt.

3.3.2 Innenwände

Die Innenwände werden in Kalksandstein- oder Porenbetonmauerwerk, in massiver Bauweise hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,75 m, im Dachgeschoss bis zu 2,68 m und im Spitzboden bis zu 2,25 m.

3.4 Decken und Geschosstreppen

Die Erdgeschossdecke wird aus Stahlbetonfertigteilen (Filigrandecke) und Ortbeton, gemäß statischer Berechnung erstellt. Die Fugen zwischen den Filigranplatten werden unterseitig verspachtelt.

Die Treppe zum Obergeschoss wird in Stahlbeton, ggfls. als Stahlbetonfertigteile, hergestellt und erhält Trittstufen aus Massivholz, HEVEA-Parkettoptik oder gleichwertig gem. Bemusterung. Der Handlauf, ebenfalls aus Massivholz, erhält Befestigungen aus Metallkonsolen.

Die Dachgeschossdecke wird als Holzbalkendecke, gemäß statischer Berechnung, ausgeführt. Zum unbeheizten Spitzboden wird, gemäß Wärmeschutzberechnung, die Balkenlage isoliert. Die Oberseite der Holzbalkendecke bzw. der Boden des Spitzbodens wird mit Rauhspund oder OSB-Platten belegt. Zum Spitzboden wird eine dreiteilige, wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe eingebaut.

3.5 Zimmerarbeiten

Die Dachkonstruktion wird aus Konstruktionsvollholz, Güteklasse II, gemäß den statischen Berechnungen, zugeschnitten und kraftschlüssig mit dem Mauerwerk verbunden und gerichtet. Auf die Sparrenlage wird als wasserführende Schicht eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut. Zwischen den Sparren wird gedämmt (nicht im Spitzboden).

Die Dachgauben (Flachdachzwerchgiebel / Flachdachgaube) werden, gemäß Statik, ebenfalls als Holzfachwerkkonstruktion hergestellt, wobei die seitlichen, senkrechten Gaubenwandflächen und die Stirnflächen (nicht Flachdachzwerchgiebel) eine Zinkverkleidung erhalten.

Die Dachüberstände werden mit weißen Kunststoffprofilen verkleidet. Traufseitig bis max. ca. 50 cm und am Ortgang des Giebels bis max. ca. 30 cm.



3.6 Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Auf der Unterspannbahn werden Latten und Konterlatten eingebaut, die eine Hinterlüftung der Dacheindeckung gewährleisten. Die Dachdeckung besteht aus Betondachsteinen, Fabrikat NELSKAMP SIGMA LONGLIFE MATT oder gleichwertig, Farbe Granit. Alle erforderlichen Formziegel wie First-, Ortgang-, Lüfter- und Durchgangspfannen sind enthalten. Der First wird als Trockenfirst ausgebildet. Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zink.

Die Unterkonstruktion für die Solarmodule gehören zum Lieferumfang. Auf Wunsch (optional gegen Aufpreis) sind im Bereich des Spitzbodens Dachflächenfenster und/oder Dreiecks-Giebelfenster erhältlich.

4. AUSBAUARBEITEN

4.1 Trockenbau und Isolierarbeiten

Die Dachflächen werden mit Mineralwolle gemäß der Wärmeschutzberechnung isoliert, zum Innenraum mit einer Dampfbremse luftdicht abgeschlossen und mit Gipskarton verkleidet (Spitzboden nur optional und gegen Aufpreis). Die Stoßfugen werden in tapezierfähiger Qualität (Q2) verspachtelt. Die Unterseiten der Holzbalkendecke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden sowie der Drempele werden in gleicher Weise mit Gipskarton, inkl. Unterkonstruktion verkleidet.

Die Vorsatzschalen der Sanitärinstallationen werden ebenfalls in Trockenbauweise errichtet und mit feuchtebeständigen Gipskartonplatten verkleidet.

4.2 Putzarbeiten

Die massiven Wände im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen geglätteten und abgeriebenen Wandputz aus Kalkzementmörtel (MG II), ebenfalls in tapezierfähiger Qualitätsstufe (Q2). Besonders zu schützende Ecken erhalten Eckschutzschienen. Die Giebelwände im Bereich des Spitzbodens erhalten keinen Wandputz.

Hinweis: Die Güte des Wandputzes entspricht der Standardqualität und den Anforderungen an Wandflächen für das Anbringen von groben Raufasertapeten. Zusätzliche Spachtelarbeiten und das elastische Verschließen von Fugen im Wand- und Deckenbereich, gehören zu den Malerarbeiten (siehe auch Ziffer 4.8). Rissbildungen im Bereich von Anschlussfugen zwischen mit Gipskartonplatten verkleideten Wandflächen und verputzten Flächen der Massivwände sind bau- bzw. ausführungstechnisch nicht zu vermeiden und stellen daher keinen Garantiemangel dar.



4.3 Estricharbeiten

Alle Räume (nicht Spitzboden) erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach Berechnungen des Wärme- und Schallschutzes.

4.4 Fliesenarbeiten

Alle Fliesen werden im Klebeverfahren normal verlegt (keine Diagonalverlegung)

4.4.1 Bodenfliesen

Die Fußböden des Bades, des Gäste-WC's und HWR's sowie die Fußböden der Diele und der Küche erhalten einen Fliesenbelag (Fliesenformat 25 / 25 cm bis 30 / 60 cm). Der Material-Verrechnungspreis beträgt 30,00 €/ m² inkl. MwSt. Die Diele, der HWR und die Küche erhalten zusätzlich aus der entsprechenden Bodenfliese geschnittene Sockelfliesen (nicht im Bereich der Stellfläche der Küchenzeile).

4.4.2 Wandfliesen

Die Wände in Bad und Gäste-WC werden im Spritzwasserbereich, hinter den Sanitärobjecten, bis zur Höhe von ca. 1,20 m, im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 2,00 m gefliest (Fliesenformat 25 / 25 cm bis 30 / 60 cm). Materialverrechnungspreis 30,00 €/ m² inkl. MwSt. Alle Außenecken der Fliesenflächen erhalten zum Schutz sowie aus optischen Gründen „JOLLYSCHIENEN“ aus Kunststoff



4.5 Bodenbelagsarbeiten

Die nicht gefliesten Bereiche der Häuser, erhalten ein Vinyl-Design-Boden (Klick-Ausführung in Eiche-Optik) (Materialverrechnungspreis € 30,00/m² inkl. MwSt.) Alternativ können vorgenannte Bereiche kostenneutral mit einem Teppichboden mit umlaufender Teppichsockelleiste nach Bemusterung ausgestattet werden.

4.6 Tischlerarbeiten

4.6.1 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster- und Fenstertüren sind mit 3-Scheibenisoliervglas als Wärmeschutzglas, Gesamt-U-Wert (Glas + Rahmen) ca. 1,1 W/m²K nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises bzw. der Energieeinsparverordnung verglast und werden luftdicht eingebaut. Zum Einbau kommen Markenprodukte aus pflegeleichtem Kunststoff. Farbe innen u. außen weiß, AD-System (Anschlagdichtung) und 6-Kammersystem mit Verstärkungseisen in Rahmen und Flügel. Die Fensterflügel werden als Dreh-/Kippelement ausgeführt und erhalten Beschläge mit einer erhöhten Grundsicherheit.

4.6.2 Hauseingangstür

Das Hauseingangstürelement besteht aus einer einflügeligen Haustür mit Glasausschnitten, Farbe außen und innen Weiß, Mehrfachverriegelung, Türgriffe/Beschläge aus Edelstahl, vorgerichtetes PZ-Schloss. Gesamt-U-Wert (Glas + Rahmen) ca. 1,3 W/m²K. Weitere Modelle, ggfls. gegen Aufpreis und abhängig vom Bautenstand, sind möglich.

4.6.3 Innentüren

Die Türelemente mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m bestehen aus weißen, kunststoffbeschichteten Holzzargen mit Gummilippendichtungen sowie weißen, kunststoffbeschichteten Röhrenspanstreifen-Türblättern. Die mattierte Edelstahl-Drückergarnitur ist mit Rosette und Buntbartschloss ausgestattet. Die WC- und Badezimmer Türen erhalten eine Drehknopfgarnitur. Alle Türen erhalten einen Unterschnitt zur Luftzirkulation.



4.7 Fensterbänke

4.7.1 Außenfensterbänke

Die Außenfensterbänke werden als Rollschicht aus den gleichen Klinkern aus den das Verblendmauerwerk besteht, hergestellt.

4.7.2 Innenfensterbänke

Als Innenfensterbänke kommen helle Marmor- und/oder Granitfensterbänke gemäß Detailvorgabe der Architektin zum Einbau.



4.8 Malerarbeiten

Die Decken der Räumlichkeiten in den Häusern werden mit einer glatten, strukturlosen Tapete (z. B. Vliestapete) tapeziert und mit einer Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Sämtliche nicht gefliesten Wandflächen der Häuser werden ebenfalls mit einer glatten, strukturlosen Tapete (z. B. Vliestapete) tapeziert und mit einer Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Zu den Malerarbeiten gehören auch notwendige Vor- und Nacharbeiten z.B. Spachtelarbeiten und das elastische Verschließen von Fugen im Wand- und Deckenbereich. Die Wände der Abstell-/HSW-Räume erhalten einen Fugenglattstrich sowie einen Wandanstrich mit weißer Dispersionsfarbe.

5. GEBÄUDETECHNIK

5.1 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik

5.1.1 Heizungs- und Solaranlage

Es kommt ein Gas-Brennwertgerät (Hersteller BRÖTJE o. glw.) mit einem Nennleistungsbereich von 2,4 bis 20 kW sowie einer integrierten Solarthermieeinheit mit Brauchwasserspeicher (200 – 220 Liter Speicherinhalt) zur Ausführung. Die Solaranlage für die Brauchwassererwärmung besteht aus zwei Hochleistungs-Flachkollektoren, die auf dem Dach montiert werden.

Im EG und OG wird eine raumweise temperierbare Fußbodenheizung eingebaut. Ein elektrischer Heizkörper, Fabrikat COSMO oder glw. ist im Bad als Handtuchhalter (Sonderwunsch gegen Aufpreis) lieferbar.

Zum Spitzboden werden Steigeleitungen (Vor- u. Rücklauf), in Vorbereitung für einen späteren Ausbau, verlegt.



5.1.2 Lüftungsanlage

Aufgrund der Dichtheit der Gebäudehülle und als Feuchteschutz werden die Häuser mit einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Fabrikat LUNOS oder gleichwertig, ausgestattet. Die Be- und Entlüftung wird automatisch über eine zentrale Steuerung im HA-/HSW-Raum geregelt, im Badezimmer zusätzlich über einen Hygrostaten feuchteabhängig. Die Wärmerückgewinnung ermöglicht dabei, dass die kalte Außenluft im Winter von der warmen Abluft erwärmt wird.

Durch das Lüftungssystem wird eine gleichbleibend gute Raumluftqualität erreicht, die gleichzeitig einen konstant niedrigen Energieverbrauch sowie Feuchteschutz bewirkt. Hochwertige Grob- und Feinfilter reinigen die Außenluft. Die Installation erfolgt raumweise (Wohnen/Essen, Küche, Eltern, Kind I + II. sowie im Bad und Gäste-WC).

Das gewählte Lüftungssystem benötigt, anders als z. B. zentrale Lüftungsanlagen, keine Lüftungskanäle, die nicht selten aus-Hygienegründen wartungsintensiv sind sowie in abgehängten Decken verlaufen und damit zu einer Reduzierung der lichten Raumhöhen führen.

5.1.3 Sanitärinstallationen

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen, mit Ausnahme im Hausanschlussraum und in der Küche, werden unter Putz bzw. in Rohrschächten verlegt. In der Küche werden die Wasseranschlüsse mit Eckventilen sowie der Abwasseranschluss für eine Spüle und einen Geschirrspüler eingebaut. Im HWR werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner vorgesehen. Auf der Terrassenseite wird eine frostsichere Kaltwasseraußenzapfstelle eingebaut.

Die Wasserversorgung erfolgt nach DIN 1988 über die öffentliche Wasserleitung der Wesernetz Bremen GmbH. Anschluss im HWR mit Filter. Die Leitungen der Sanitärinstallation bestehen aus Kupferrohr oder Kunststoff-Verbundrohr. Die Warmwasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung.

Die Entwässerung erfolgt innerhalb und außerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Die Entwässerungsanlage wird gemäß DIN 1986 ausgeführt und über Dach-be- und entlüftet.



5.1.4 Sanitärausstattung

Bad und Gäste-WC erhalten Sanitärobjekte laut Zeichnung in der Farbe weiß.

Badewannenanlage: 170 x 75 cm, Fabrikat VIGOUR, Serie CLIVIA oder gleichwertig, mit AP Armatur und Handbrause mit Halter, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig.

Duschwanne: 90 x 90 x 6,5 cm, Fabrikat VIGOUR, Serie CLIVIA oder gleichwertig, AP Thermostatbatterie inkl. Wandstange und Handbrause, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig.

Waschtisch Bad: 65 x 50 cm, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig, Einhebel-Waschtischbatterie, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig.

Handwaschbecken Gäste- WC: 45 x 34 cm, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig, Einhebel-Waschtischbatterie, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig.

Die Toilettenanlagen werden wandhängend montiert. Vorgesehen ist jeweils ein Tiefspül-WC, Sitz mit Deckel, Fabrikat VIGOUR, Serie DERBY oder gleichwertig, Wandeinbauspülkasten mit Drückerplatte (Wassersparschaltung), Fabrikat GEBERIT oder gleichwertig.

Alternative Sanitärobjekte /-ausstattungen sind gegen Aufpreis, und abhängig vom Bautenstand, möglich.

5.2 Elektroarbeiten

5.2.1 Allgemeine Hinweise

Die gesamten Elektroarbeiten werden nach DIN- und VDE-Vorschriften sowie entsprechend den Anschlussbedingungen der Wesernetz Bremen GmbH ausgeführt. Die Lage der vorgesehenen Installationen richtet sich nach dem entsprechenden Elektroinstallationsplan und kann, soweit technisch möglich, noch bis zum Beginn der Bauphase den Bedürfnissen des Erwerbers angepasst werden.

Unterputzinstallationen (z.B. Steckdosen) sind in den Gebäudetrennwänden aus Schallschutzgründen nicht zulässig. Rauchwarnmelder werden, gemäß der Landesbauordnung Bremen, entsprechend der DIN 14676, montiert.



5.2.2 Stromversorgung und Erdung

Die Häuser werden über einen Hausanschlusskasten an das Stromnetz der Wesernetz Bremen GmbH angeschlossen. Die Anschlussleistung beträgt max. 30 kW. Die erforderlichen Sicherungen und Fehlerstrom-Schutzschalter befinden sich in einem allseits geschlossenen Verteilerschrank, in den auch der Stromzähler

integriert ist. Die Verteilung enthält die Stromkreissicherungen für Steckdosen und Beleuchtung sowie für besondere Elektro-Großgeräte (Waschmaschine, Trockner, Geschirrspüler usw.). Die Leitungsführung wird verdeckt ausgeführt, Schalter und Steckdosen in Unterputzinstallation (Ausnahme: siehe Ziffer 5.2.1).

Die Häuser erhalten eine Erdungsanlage, entsprechend DIN 18014. Die gesamte haustechnische Anlage wird über eine Potentialausgleichschiene an den Fundamenterder angeschlossen.

5.2.3 Fernmelde- und TV-Anschluss

Die Häuser erhalten jeweils im Hausanschlussraum den Medien-Hauptanschluss (Internet inkl. TV und Telefon). Von hier aus erfolgt die Verkabelung zu den einzelnen Anschlussdosen.

5.2.4 Elektroausstattung

ALLGEMEIN

Als Schalter und Steckdosen sind vorgesehen „GIRA“ Flächenprogramm oder gleichwertig in reinweißer Ausführung. Zur individuellen Bestimmung (Raum) durch den Erwerber sind insgesamt 6 Anschlussleitung/Anschluss-dosen für Internet inkl. TV und Telefon vorgesehen. Im Übrigen ist in den jeweiligen Räumen folgende Ausstattung (Brennstellen, Schalter und Steckdosen) vorgesehen:



ERDGESCHOSS

Küche:

- 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 1 Wandauslass oder schaltbare Steckdose für Unterschränkbeleuchtung
- 1 Einfachsteckdose unter Deckenbrennstellenschalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen f. Kühlschrank, Gefriergerät,
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzugshaube
- 1 Einfachsteckdose mit separater Zuleitung für Geschirrspüler,
- 1 Stromkreisleitung mit Anschlussdose (5-polig) für E-Herd,

Wohn- und Esszimmer:

- 2 Deckenbrennstellen (Ausschaltung)
- 3 Doppelsteckdosen
- 2 Einfachsteckdosen

Terrasse:

- 1 Wandbrennstelle mit Kontrollausschaltung im Wohn-/Esszimmer
- 1 Steckdose mit Klappdeckel, wassergeschützt mit Kontrollausschaltung im Wohn-/Esszimmer

Gäste-WC:

- 1 Wandbrennstelle (Ausschaltung)
- 1 Steckdose wassergeschützt mit Klappdeckel

HWR/HAR:

- 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 2 Einfachsteckdosen 1x in Kombination mit Deckenbrennstellenschalter
- 1 Stromkreisleitung mit Einfachsteckdose für Waschmaschine,
- 1 Stromkreisleitung mit Einfachsteckdose für Wäschetrockner,
- 1 Stromkreisleitung für Heizung,

Flur + Diele:

- 2 Deckenbrennstellen (Wechselschaltung)
- 2 Einfachsteckdosen jeweils in Kombination mit Deckenbrennstellenschalter
- 1 Klingelanlage mit Klingeltaster
- 1 Kontrollausschaltung für Außenlicht

Abstellraum unter der Treppe:

- 1 Wandbrennstelle (Ausschaltung)
- 1 Einfachsteckdose unter Wandbrennstellenschalter

DACHGESCHOSS

Flur:

- 1 Deckenbrennstelle (Wechselschaltung)
- 1 Einfachsteckdose unter Deckenbrennstellenschalter

Bad:

- 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 1 Wandbrennstelle (Ausschaltung)
- 2 Steckdosen wassergeschützt mit Klappdeckel

Eltern:

- 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen

Kind I u. II:

- 1 Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 2 Doppelsteckdosen
- 3 Einfachsteckdosen

SPITZBODEN:

- 1 Deckenbrennstelle mit Kontrollausschaltung
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Steigleitung mit Abzweigdose AP als Vorbereitung für einen zusätzlichen El.-Anschluss

6. AUßENANLAGEN

6.1 Hausanschlüsse

Die Leitungen für Ver- und Entsorgung (Abwasser, Wasser, Gas, Strom, Medien) können mit den Leitungen der anderen Häuser zusammengefasst werden. Revisionsschächte werden nach Erfordernis und gemäß Baurecht geliefert und eingebaut. Das Niederschlagswasser wird je Gebäude auf dem Baugrundstück in Versickerungsflächen (z. B. Mulden, Rigolen) geführt, wenn kein Anschluss/keine Einleitung an/in die öffentliche Kanalisation möglich ist.

Die Beauftragung zur Freischaltung des Medienanschlusses (Internet inkl. TV und Telefon) erfolgt erwerberseitig. Die Anschlussgebühren sind ebenfalls vom Erwerber zu tragen.

6.2 Zufahrt / Terrassen / Gartenanlage

Die Zufahrt/Zuwegung zu den Häusern wird mit in Betonborden eingefassten Betonsteinen (Farbe Grau/ Anthrazit) gepflastert, incl. des entsprechenden Unterbaus. Vor den Hauseingangstüren wird aus den gleichen Pflastersteinen ein Podest, incl. des entsprechenden Unterbaus, errichtet. Die Terrassen (ca. T3,00m x B6,00m) werden aus in Betonborden eingefassten Betonsteinen (40x40 cm) inkl. des entsprechenden Unterbaus hergestellt.

Umlaufend, ausgenommen im Bereich der Terrassen und Eingangspodeste, wird ein ca. 30 cm breiter und mit Betonborden eingefasster Kiesstreifen, als Spritzschutz für die Fassaden des Gebäudes angelegt.

Das Anlegen des Gartens (Auflockern des Untergrundes, Auffüllen von Füll- oder Mutterboden, etc.) und die Einfriedung gehören nicht zum Lieferumfang und hat erwerberseitig nach Übergabe des Hauses zu erfolgen. Das Grundstück bzw. die nicht bebauten oder gepflasterten Grundstücksflächen werden insoweit grob planiert, nicht nivelliert übergeben.

6.3 Außenstellplätze

Zu jedem Haus gehört ein PKW-Außenstellplatz (ca. 2,50 m / 5,00 m). Die Stellplätze sind bereits im Hauskaufpreis enthalten. Die Ausführung erfolgt auf dem erforderlichen Unterbau mit in Betonsteinborden eingefassten Betonsteinen (Farbe Grau/ Anthrazit). Optional (Sonderwunsch gegen Aufpreis) können die Stellplätze der Häuser Nr. 1 und Nr. 2 als Carportstellplätze (Einzelcarport) ausgeführt werden. Weitere Stellplätze können ebenfalls dazu erworben werden.



7. BESONDERE HINWEISE

7.1 Sonderwünsche

Sonderwünsche und Zusatzleistungen für alternative Grundrisslösungen oder für mehr Wohnkomfort sowie für die Ausführung einzelner Arbeiten, die gem. dieser Bau- und Leistungsbeschreibung als Eigenleistungen (z. B. Malerarbeiten) vorgesehen sind, können, abhängig vom jeweiligen Bautenstand, gemäß einer Sonderwunschliste zu Pauschalpreisen bestellt bzw. in Auftrag gegeben werden.

Der plan – quartett GmbH & Co. KG gem. dieser Liste in Auftrag gegebene Sonderwünsche/Zusatzleistungen werden Bestandteil des Kaufvertrages und unterliegen den im Kaufvertrag vereinbarten Bedingungen

7.2 Eigenleistungen

Eigenleistungen sind möglich sofern sie als solche ausdrücklich schriftlich zwischen den Vertragsparteien vereinbart werden. Es können jedoch nur vollständige Gewerke herausgenommen werden. Gewährleistung und Bauleitung werden nur für die Gewerke übernommen, die die plan – quartett GmbH & Co. KG ausführt. Eigenleistungen dürfen erst nach Abnahme der Leistungen des Verkäufers und Besitzübergabe ausgeführt werden und unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers

Der Erwerber führt die Eigenleistungen auf eigene Verantwortung und Gefahr aus und haftet für alle hieraus resultierenden Beschädigungen an schon fertig gestellten Leistungen. Gutschriften für Einsparungen durch Eigenleistungen können nur erfolgen bzw. verlangt werden, wenn die von plan – quartett GmbH & Co. KG beauftragten Firmen/ Unternehmer eine diesbezügliche Gutschrift gewähren oder den Werklohn herabsetzen.

7.3 Darstellungen / Abweichungen

Gegenstände wie Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind, jedoch eventuell in den Zeichnungen enthalten sind, gelten als Ausführungsvorschläge und werden nicht mitgeliefert. Eine Haftung für Angaben im Prospekt bleibt ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

Maßgeblich sind die Angaben im notariellen Kaufvertrag und den Verweisungsurkunden (Teilungserklärung / Baubeschreibung).

Bei den in der Bau- und Leistungsbeschreibung sowie in den Prospektunterlagen enthaltenen grafischen Darstellungen handelt es sich um unmaßstäbliche, künstlerische Arbeiten, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können.

Abweichungen von der Baubeschreibung sowie den Prospektaten bleiben vorbehalten, soweit sie aufgrund behördlicher Auflagen, statischer und technischer Anforderungen sowie gesetzlicher Neuregelungen notwendig sind oder werden.

Es kommen z.B. Änderungen der Schachtführungen und Dämmstärken oder Dimensionierung tragender Bauteile in Betracht, wenn bei Vertragsabschluss die Ausführungs- und/oder Haustechnikplanung noch nicht abgeschlossen sind.

Maße in der Bauausführung können in gewissem Umfang von den Verkaufszeichnungen abweichen. Für Einbaumöbel oder ähnliche Zwecke sind Maße daher nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Sofern Ausführungen nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauträger oder der Architektin bestimmt. Eine Bemusterung (sofern vorgesehen) der zum Einbau gelangenden Objekte/Materialien erfolgt spätestens vor Baubeginn des jeweiligen Gewerkes.

Stand: 05. November 2019