

# BAU-UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

## 7 Eigentumswohnungen

### FINKENSCHLAG 3, 28759 Bremen



**GRUNDLAGEN**

1.1. Vorbemerkung	1
1.2. Allgemein	1
1.3. Planung	1
1.3.1. Angaben zur Energieeffizienz	1+2

**2. BAUSTELLEINRICHTUNG** 2**3. ROHBAUARBEITEN**

3.1. Erdarbeiten und Gründung	2
3.2. Maurer- und Stahlbetonarbeiten	3
3.2.1. Kellermauerwerk	3
3.2.2. Außen- und Geschossmauerwerk	3
3.3. Decken und Geschosstreppen	4
3.4. Balkone und Terrassen	4
3.5. Zimmer-, Dach- und Klempnerarbeiten	4+5

**4. AUSBAUARBEITEN**

4.1. Trockenbau und Putzarbeiten	5+6
4.2. Estricharbeiten	6
4.3. Fliesenarbeiten	6
4.3.1. Bodenfliesen	6
4.3.2. Wandfliesen	6
4.4. Bodenbeläge	6
4.5. Tischlerarbeiten	7
4.5.1. Fenster und Fenstertüren	7
4.5.2. Rollläden	7
4.5.3. Hauseingangstür, Klingel und Briefkastenanlage	7
4.5.4. Schließanlage	7
4.5.5. Wohnungseingangstüren	7
4.5.6. Zimmertüren	8
4.6. Fensterbänke	8
4.6.1. Außenfensterbänke	8
4.6.2. Innenfensterbänke	8
4.7. Malerarbeiten	8

**5. GEBÄUDETECHNIK**

5.1. Aufzug	9
5.2. Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik	9
5.2.1. Heizungsanlage	9
5.2.2. Dezentrale Lüftungsanlage	10
5.2.3. Sanitärinstallationen	10
5.2.4. Sanitärausstattung	11
5.3. Elektroarbeiten	11
5.3.1. Allgemeine Hinweise	11
5.3.2. Stromversorgung und Erdung	11+12
5.3.3. Medien – Anschluss	12
5.3.4. Beleuchtung	12
5.3.5. Gegensprechanlage	12
5.3.6. Ausstattung	12 + 13

**6. REINIGUNG**

6.1. Grundreinigung	13
---------------------	----

**7. AUSSENANLAGEN**

7.1. Hausanschlüsse	13
7.2. Eingangsüberdachung	13
7.3. Außenanlagen und Müllplatz	14
7.4. Außen- und Carportstellplätze	14

**8. BESONDERE HINWEISE**

8.1. Eigenleistungen	15
8.2. Darstellungen und Abweichungen	15

## 1. GRUNDLAGN

### 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 konstruktiven Erfordernissen zu.

### 1.2 Allgemein

Es ist beabsichtigt, auf dem ca. 840 m<sup>2</sup> großen Grundstück **FINKENSCHLAG 3, 28759 BREMEN**, ein in der Rechtsform des Wohnungseigentums geteiltes Mehrfamilienhaus mit 7 Eigentumswohnungen, 2 Carportstellplätzen sowie 5 PKW-Außenstellplätzen zu errichten.

Das Gebäude wird in 2-geschossiger Massiv-Bauweise, ausgebautem Dachgeschoss und einem Teilkeller errichtet. Das Grundstück wird über die öffentliche Straße „Finkenschlag“ erschlossen.

### 1.3 Planung

Im Kaufpreis der Wohnungen enthalten sind die Kosten für Baupläne, Bauantrag, Statik, Wärmeschutznachweis und der sonstigen notwendigen Unterlagen, die Baugenehmigungs- und Prüfgebühren, ebenso die Hausanschlusskosten (Gas/ Wasser / Abwasser / Strom / Medien) sowie die Kosten für die abschließende Einmessung des Baukörpers und die Teilung in Wohnungseigentum.

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).

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

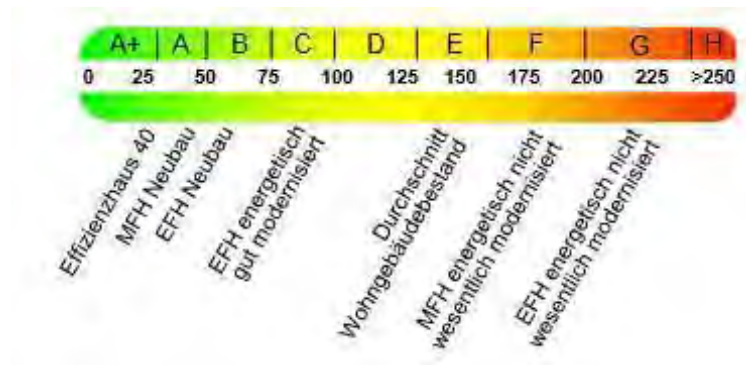


#### 1.3.1 Angaben zur Energieeffizienz

Das Bauvorhaben entspricht den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Für Neubauten, für die die Bauanträge ab 01.01.2016 gestellt werden, gelten verschärfte Anforderungen. Das energetische Gebäudekonzept berücksichtigt diese Anforderungen.

Gemäß der vorläufigen Berechnung für den Energiesparnachweis ergibt sich die Einstufung des Gebäudes in die

### Energieeffizienzklasse A



## 2. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten. Dazu gehören die Einmessung/ Absteckung des Baukörpers, Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser und die dafür entstehenden Verbrauchskosten. Weiterhin das Einrichten/Aufstellen und/oder Vorhalten der Baustellenzufahrt, des Bauzaunes, einer Bautoilette und die Räumung von Bauschutt.

## 3. ROHBAUARBEITEN

### 3.1 Erdarbeiten und Gründung

Die Erdarbeiten umfassen das Abtragen des Oberbodens im Bereich des Baukörpers sowie die Herstellung der Baugrube und den Bodenaushub für die Fundamente. Überschüssiges Erdreich wird abgefahren.

Die Gründung erfolgt nach der statischen Berechnung und der Gründungsempfehlung des Bodengutachtens. Vorgehen ist eine Flach-/Plattengründung mit stahlbewehrten Fundament-/Bodenplatten aus WU-Beton (Güteklasse C25/30). Im nicht unterkellerten Bereich werden zusätzlich Beton-Streifenfundamente (Güteklasse C25/30) frostfrei unter Terrain eingebaut. Die Fundament-/ Bodenplatten werden auf einem verdichteten Planum aus Sand und einer Beton-Sauberkeitsschicht eingebaut, auf die zusätzlich eine geschlossene Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit verlegt wird.



## 3.2 Maurer- und Stahlbetonarbeiten

### 3.2.1 Kellermauerwerk

Die Außen- und Innenwände des Teilkellers werden in der nach statischer Berechnung erforderlichen Stärke aus Stahlbeton und/oder Mauerwerk (Kalksandstein) errichtet.

Die Kellerwände erhalten ebenfalls eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und nicht-stauendes Sickerwasser.

Außerdem werden die Kelleraußenwände zur Verbesserung der Wärmedämmung mit einer druckfesten Perimeterdämmung nach Vorgabe der Wärmeschutzberechnung versehen.



### 3.2.2 Außen- und Geschossmauerwerk

Der Aufbau und die Beschaffenheit der ausgewählten Materialien werden entsprechend der Berechnungen der Statik, des Schallschutzes, der Wärmeschutzanforderung (EnEV u. EEWärmeG) sowie nach Vorgabe der Architektin in den Bauzeichnungen, inkl. aller erforderlichen horizontalen und vertikalen Isolierungen gegen Feuchtigkeit, festgelegt. Die lichten Rohbauhöhen im Erd- und Obergeschoss betragen ca. 2,76 m; im Dachgeschoss bis ca. 2,81 m.

Gemäß Planung sind Außenwände als ein- und zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von bis zu ca. 45 cm vorgesehen. Der Wandaufbau im Bereich des zweischaligen Außenmauerwerks sieht ein Innenmauerwerk von 17,5 cm starken Porenbetonsteinen, Fabrikat YTONG (WLZ 0,10; Druckfestigkeit pp4) oder gleichwertig und einen 11,5 cm starken Verblendstein mit heller Verfugung, Format NF, Fabrikat RÖBEN „DOVER“, oder gleichwertig, vor. In der Hohlchicht wird neben einer ca. 2 cm starken Hinterlüftung eine 14 cm starke, hydrophobierte Mineralfaserdämmung (KDII, WLZ 0,35) eingebaut.



Der Sockelbereich wird mit einem dunklen Verblendstein mit einer mittelhellen Verfugung, Format NF, Fabrikat RÖBEN „Cambridge“, oder gleichwertig, farblich abgesetzt.

Zur optischen Auflockerung des Gebäudes werden Teilbereiche der Fassade mit einem Wärmedämm-Verbund-System (WDVS) hergestellt. Vorgesehen sind, auf die Statik sowie den Wärme- und Schallschutz abgestimmte, monolithische Massivwände (Porenbetonstein, Stärke 17,5 cm, Fabrikat YTONG, WLZ 0,10; Druckfestigkeit pp4, WDVS der Fa. Sto oder gleichwertig mit einer Stärke bis zu 200 mm, WLG 035). Auf das WDVS wird ein Bindenetzwewebe und ein Armierungsmörtel in einer Stärke von ca. 4-6 mm aufgetragen und Eckschutzschienen installiert. Ein Oberflächen-Scheibenputz in einer Stärke von ca. 3 mm und ein zum Gesamtfarbkonzzept des Hauses passender Farbanstrich bilden den äußeren Abschluss der Putzfassaden.

Der U-Wert der Außenwandkonstruktionen beträgt ca. 0,18 W/m<sup>2</sup>K.

### 3.3 Decken und Geschosstreppen

Die Keller-, Erd- und Obergeschoßdecken werden aus Stahlbetonfertigteilen (Filigrandecke) mit zusätzlicher Bewehrung und Ortbetonschicht, gemäß statischer Berechnung hergestellt. Die Fugen zwischen den Filigranplatten werden unterseitig verspachtelt.

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 in Teilbereichen mit Rauhpund oder OSB-Platten belegt. Zum Spitzboden wird eine dreiteilige, wärme gedämmte Bodeneinschubtreppe eingebaut.

Alle Geschosstreppen und Treppenpodeste werden aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Die Geschosstreppen im Treppenhaus erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug nach Wahl der Architektin.

Die Treppenläufe werden zur Erreichung des geforderten Schallschutzes von den Wänden, Decken und Podesten entkoppelt. Geländer und Brüstungen im Treppenhaus bestehen aus lackierten Stahlstäben, Farbe nach Vorgabe der Architektin. Handläufe in Edelstahl.



### 3.4 Balkone und Terrassen

Die Balkone werden auskragend aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen einschließlich Entwässerung hergestellt und thermisch vom Gebäude abgetrennt. Die Balkonunterseiten werden mit einem Anstrich versehen. Als Belag sind für die Terrassen und die Balkone Beton-Terrassenplatten nach Wahl der Architektin vorgesehen. Die Austritte zu den Terrassen, den Balkonen und zu der Dachterrasse werden soweit möglich barrierearm bzw. mit einer niedrigen Schwelle ausgeführt.

Die Geländer der Balkone sowie in Teilbereichen (zwischen den gemauerten Brüstungen) der Dachterrassen werden als vorgesetzte Seilgeländer (Stützen aus Edelstahl und Handlauf aus Lärchenholz) nach Detailplanung der Architektin gefertigt. Als Sichtschutz werden Terrassentrennwände aus Kunststoff installiert.

### 3.5 Zimmer-, Dach- und Klempnerarbeiten

Das Gebäude erhält ein Satteldach mit 3 Flachdach-Gauben auf der Eingangsseite. Die Dachkonstruktion wird aus Konstruktionsvollholz gemäß den statischen Berechnungen zugeschnitten und kraftschlüssig mit dem Mauerwerk verbunden und gerichtet. Das Dach wird als Sparrendach ausgeführt und zwischen den Sparren (nicht im Spitzboden) gemäß der Wärmeschutzberechnung gedämmt. Auf die Sparrenlage wird als wasserführende Schicht eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut. Die Eindeckung erfolgt aus anthrazitfarbenen Betondachsteinen.

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

Die Dachüberstände/Dachabschlüsse an den Traufseiten und den Ortgängen, werden offen ausgeführt. Die Sparrenköpfe und die Sichtschalung werden mit einem wetterbeständigen, auf das Gesamtfarbkonzept des Hauses abgestimmten, Anstrich endbehandelt. Die Überstände betragen traufseitig bis ca. 50 cm, giebelseitig bis ca. 30 cm.



Der Flachdachbereich, in Teilen als oberer Abschluss des letzten Vollgeschosses, erhält eine Abklebung gemäß den Flachdachrichtlinien sowie eine Dämmung gemäß Wärmeschutznachweis in den notwendigen Flächenbereichen. Für den als Dachterrasse geplanten Bereich, sind Beton-/Terrassenplatten nach Wahl der Architektin vorgesehen.

Für die Abstellräume auf den Dachterrassen sind Holzständerkonstruktionen mit senkrechter Beplankung und einem an die Fassade anschließenden Pultdach, dessen Dachneigung die Linienführung des Hauptdaches fortsetzt, vorgesehen. Die Holzkonstruktion erhält einen wetterbeständigen, zum Gesamtfarbkonzept des Hauses passenden Farbanstrich nach Vorgabe der Architektin. Die Dacheindeckung besteht aus Bitumen-Dachschindeln.

Die Entwässerung von Dach, Balkon, Dachterrasse und Flachdachbereich erfolgt über Fallrohre. Diese werden bis zum Terrain heruntergeführt und an das Oberflächenentwässerungssystem auf dem Grundstück angeschlossen. Dachrinnen, Einlaufkästen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

## 4. AUSBAUARBEITEN

### 4.1 Trockenbau und Putzarbeiten

Der zum Innenraum mit einer Dampfbremse luftdicht abgeschlossene Wohnbereich im Dachgeschoss wird mit Gipskarton, inkl. Unterkonstruktion, verkleidet. Die Stoßfugen werden in tapezierfähiger Qualität verspachtelt. Gleiches gilt für die im Trockenbau errichtete Innenwände und die Vorsatzschalen aus feuchtebeständigen Gipskartonplatten der Sanitärinstallationen, sofern in Trockenbauweise errichtet.

Die massiven Wände der Wohngeschosse erhalten einen Gips- oder Kalkzementputz, in tapezierfähiger Qualitätsstufe Q 2. Besonders zu schützende Ecken erhalten Eckenschutzschienen. Die Decken und Wände des Kellers erhalten einen Fugenglattstrich.



**Hinweis:** Die Güte des Wandputzes entspricht der Standardqualität und den Anforderungen an Wandflächen für das Anbringen von groben Raufasertapeten. Rissbildungen im Bereich von Anschlussfugen zwischen mit Gipskartonplatten, verkleideten Wandflächen und verputzten Flächen der Massivwände oder im Bereich der Übergänge zwischen Wand und Decke sind bau- bzw. ausführungstechnisch nicht zu vermeiden und stellen daher keinen Mangel dar.

## 4.2 Estricharbeiten

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Wärme- und Trittschalldämmung nach Berechnungen des Wärme- und Schallschutznachweises.

## 4.3 Fliesenarbeiten

### 4.3.1 Bodenfliesen

Wohnungen:

Die Fußböden der Bäder, Gäste-WC's, der HWR und der Küchen erhalten einen Belag mit Fliesen nach Bemusterung. Der Materialverrechnungspreis beträgt 30,00 €/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. Die HWR und die Küchen erhalten zusätzlich aus der entsprechenden Bodenfliese geschnittene Sockelfliesen (nicht im Bereich der Stellfläche der Küchenzeilen).

Treppenhaus:

Die Fußböden im Treppenhaus (KG –DG) erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug nach Wahl der Architektin.



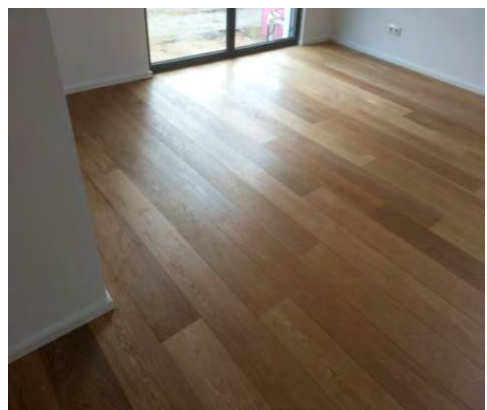
### 4.3.2 Wandfliesen

In den Bädern und WCs werden Fliesen nach Bemusterung im Spritzwasserbereich der Sanitäröbekte bis zur Höhe von ca. 1,20 m, im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 2,10 m, gemäß Detailvorgabe der Architektin angesetzt. Materialverrechnungspreis 30,00 € /m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## 4.4 Bodenbeläge

Die nicht gefliesten Bereiche in den Wohnungen, erhalten ein Vollholzparkett und umlaufend weiße Sockelleisten in Holz. (Materialverrechnungspreis € 30,00/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.). Alternativ können vorgenannte Bereiche kostenneutral mit einem Teppichboden mit umlaufender Teppichsockelleiste nach Bemusterung ausgestattet werden.

Die Böden in Flur und Abstellräumen des Kellergeschosses erhalten einen Anstrich mit geeigneter Fußbodenfarbe.





## 4.5 Tischlerarbeiten

### 4.5.1 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster- und Fenstertüren erhalten eine Wärmeschutzverglasung (3-fach) nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises bzw. der Energieeinsparverordnung.

Zur Ausführung kommen Kunststofffenster, Farbe außen grau/anthrazit, innen weiß. Die Fensterflügel werden als Dreh-/Kippelement mit einbruchhemmenden Beschlägen (Sicherheitsstufe: „Erhöhte Grundsicherheit“) ausgeführt. Die Fenster- und Türelemente im Erdgeschoss erhalten zusätzlich verschließbare Einhandbeschläge.



### 4.5.2 Rollläden

Die Außenfenster und Fenstertüren der Wohnungen erhalten elektrisch zu bedienende Rollläden (Kunststoffpanzer – innen weiß/außen anthrazit). Die Rollläden sind als Einbaurolläden, dort wo konstruktiv notwendig auch als Vorsatzrolläden, vorgesehen. Eine Zentralsteuerung ist als Sonderwunsch erhältlich.

### 4.5.3 Hauseingangstür / Klingel- und Briefkastenanlage

Das Hauseingangstürelement besteht aus einer einflügeligen Haustür mit Glasausschnitt und einem feststehenden, teilverglasten Seitenteil mit integrierter Videogegensprech- und Briefkastenanlage. Die Tür besitzt einen obenliegenden Türschließer, Türgriffe und Beschläge aus Edelstahl, eine Mehrfachverriegelung sowie ein vorgeordnetes PZ-Schloss. Der Eingang und das Treppenhaus mit Zugang zum Fahrstuhl werden barrierefrei ausgeführt.

### 4.5.4 Schließanlage

Es kommt eine Schließanlage mit Sicherungskarte zur Ausführung. Jede Wohnung erhält 3 Wohnungsschlüssel, die mit der Hauseingangs- und der Kellertür gleichschließen.



### 4.5.5 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren erhalten Stahlzargen mit Gummilippendichtung, eine Mehrfachverriegelung und einbruchhemmende Beschläge sowie einen innenseitigen Obentürschließer. Die Türblätter sind beschichtet, gefalzt und verstärkt, mit Spion. Die Beschläge sind aus Edelstahl, Lochungen für die Profilzylinder der Schließanlage werden vorgesehen.

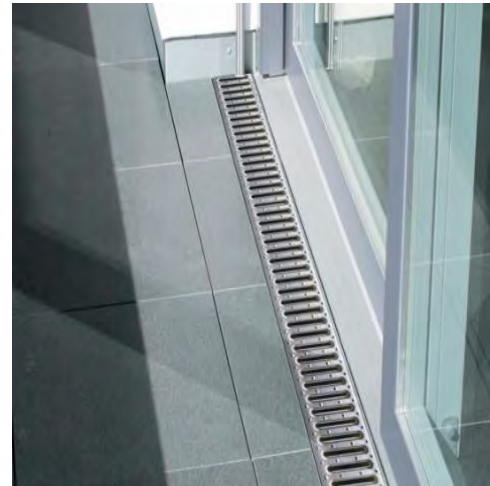
#### 4.5.6 Zimmertüren

Die Türelemente mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m, bestehen aus weißen kunststoffbeschichteten Holzzargen mit Gummilippendichtungen sowie weißen, kunststoffbeschichteten Türblättern. Die Türen erhalten Edelstahl-Drückergarnituren mit Rosette und Buntbartschloss, die WC- und Badezimmertüren entsprechend eine Drehknopfgarnitur.

#### 4.6 Fensterbänke

##### 4.6.1 Außenfensterbänke

Ausgeführt werden Fensterbänke aus einbrennlackiertem Aluminium (Farbe nach Wahl der Architektin und passend zum Gesamtfarbkonzept des Hauses). Bei Balkon- und Terrassentüren erfolgt die Ausführung trittfest und soweit möglich schwellenfrei bzw. mit einer besonders niedrigen Schwelle. In diesen Bereichen erfolgt die Abdichtung abweichend von der DIN 18195, jedoch entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik und mit einer Linienentwässerung (z.B. ACO- Drainrinne o. glw.).



##### 4.6.2 Innenfensterbänke

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

#### 4.7 Malerarbeiten

Die Decken der Räumlichkeiten in den Wohnungen werden mit einer glatten Vliestapete tapeziert und mit einer Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Sämtliche nicht gefliesten Wandflächen in den Wohnungen werden ebenfalls mit einer glatten Vliestapete tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Wände der Abstell-/HSW-Räume in den Wohnungen erhalten einen Wandanstrich mit Dispersionsfarbe in Weiß.

Die Treppenhauswände erhalten abschließend einen Strukturputz mit Endabstrich. Die Decken des Treppenhauses und die Unterseiten der Treppen und Treppenhodeste erhalten einen hellen Anstrich.



## 5. GEBÄUDETECHNIK

### 5.1 Aufzug

Im Treppenhaus wird ein über alle Geschosse (vier Halte stellen) verlaufender Personenaufzug installiert. Der Schacht wird nach Vorgabe der Statik und des Schallschutznachweises errichtet.

Zum Einbau gelangt ein maschinenraumloser, rollstuhlge-rechter Aufzug mit Notrufeinrichtung. Türen und Zargen aus Edelstahl. Kabine in Ausführung mit Spiegel und mit einem dem Belag des Treppenhauses entsprechenden Fußboden.

Der Aufzug ist von außen über das Erdgeschoss ebenerdig zu erreichen und erschließt damit den barrierefreien Zugang aller Geschossebenen (Keller bis Dachgeschoss).



### 5.2 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik

#### 5.2.1 Heizungsanlage

Es kommt ein Gas-Brennwertkessel mit einem Nennleistungsbereich von 3,8 kW bis 38 kW bzw. entsprechend der Wärmebedarfsberechnung zur Ausführung.

Die Regelung wird, in Abhängigkeit von der Außentem- peratur, witterungsabhängig gesteuert. Die Warmwasser- bereitung erfolgt über einen Kombi-Warmwasserspeicher mit einem Volumen von bis zu 500 l, beheizt über den Brennwertkessel und eine Solarthermieeinheit (solare Heizungsunterstützung). Die Heizungssteuerung befindet sich in dem im Keller gelegenen Heizraum. Die solar- thermische Anlage mit Hochleistungsflachkollektoren, wird auf dem Dach montiert. Die Heizungsanlage wird im Hausanschlussraum im Kellergeschoss eingebaut. Die Heizungsrohre werden unter dem schwimmenden Estrich oder in Rohrschächten (im Keller freiliegend unter der Decke) verlegt und gedämmt.



In den Wohnungen wird eine raumweise temperierbare Fußbodenheizung eingebaut. Ein elek- trischer Heizkörper ist im Bad als Handtuchhalter (Sonderwunsch gegen Aufpreis) lieferbar.

### 5.2.2 Dezentrale Lüftungsanlage

Aufgrund der Dichtheit der Gebäudehülle und als Feuchteschutz sind in den Wohnungen (nicht bei innenliegenden Räumen) Pendellüfter mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Die Be- und Entlüftung wird automatisch geregelt.

Die Wärmerückgewinnung ermöglicht, dass die kalte Außenluft im Winter von der warmen Abluft erwärmt wird. Durch das Lüftungssystem wird der Heizenergieverbrauch für die Wohnungen deutlich gesenkt.

Die Installation erfolgt raumweise. Die innenliegenden Gäste-WC's erhalten Abluftlüfter (Abluftführung über Dach). Das gewählte Lüftungssystem benötigt, anders als zum Beispiel 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.



### 5.2.3 Sanitärinstallation

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen, mit Ausnahme im Hausanschlussraum, Kellerbereich und in den Küchen, werden unter Putz/Estrich bzw. in Rohrschächten verlegt.

In den Küchen werden die Wasseranschlüsse mit Eckventilen, sowie der Abwasseranschluss (Aufputz) für eine Spüle und einen Geschirrspüler, eingebaut. In den HSW werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondensationstrockner vorgesehen. Auf der Terrassenseite (nur Wohnungen im Erd- und Dachgeschoss) wird eine frostsichere Kaltwasseraußenzapfstelle eingebaut.

Die Wasserversorgung erfolgt nach DIN 1988 über die öffentliche Wasserleitung der SWB Vertrieb Bremen GmbH, die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die hanseWasser Bremen GmbH.



Der Anschluss mit Filter befindet sich im Hausanschlussraum (Keller). Die Leitungen der Sanitärinstallation bestehen aus Kupferrohr oder Kunststoff-Verbundrohr. Alle Wasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß der Energieeinsparverordnung.

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

Die Verbrauchsmessung für Kaltwasser und für Warm- bzw. Heizungswasser erfolgt wohnungsweise über von der Wohnungseigentümergeinschaft bauseits bereitzustellende Zählereinrichtungen.

### 5.2.4 Sanitärausstattung

Bad und Gäste-WC erhalten Sanitärobjekte laut Zeichnung in der Farbe Weiß. Waschtisch Fabrikat VIGOUR, Modell DERBY oder gleichwertig, mit Einhebelmischarmatur Fabrikat VIGOUR, Modell DERBY oder gleichwertig.

Die Duschbereiche (ca. 100 x 100 cm) werden bodengleich gefliest und erhalten einen Unterputz-Brausethermostaten, mit Brausegarnitur. Fabrikat VIGOUR, Modell DERBY oder gleichwertig.

*Hinweis: Duschtrennungen und Bad-Accessoires gehören nicht zum Lieferumfang.*

Wand-Tiefspül-WC's, in der Farbe Weiß, Fabrikat VIGOUR, Modell DERBY, inkl. WC-Deckel. Wandeinbauspülkasten mit Drückerplatte Fabrikat GEBERIT oder gleichwertig.



*Hinweis: In den Wohnungen WE 1 und WE 2 sowie WE 3 und WE 5 sind bei Verkleinerung der Duschbereiche und gegen Aufpreis zusätzlich der Einbau von Badewannen (z. Bsp. Fabrikat VIGOUR, Serie CLIVIA, Maß 170 x 75 cm) möglich.*

## 5.3 Elektroarbeiten

### 5.3.1 Allgemeine Hinweise

Die gesamten Elektroarbeiten werden nach DIN-, EVU- und VDE-Vorschriften sowie entsprechend den Anschlussbedingungen der Wesernetz Bremen GmbH ausgeführt. Die Lage der vorgesehenen Installationen richtet sich nach dem entsprechenden Elektroinstallationsplan. In Wohnungstrennwänden werden aus Schallschutzgründen keine Elektroinstallationen unter Putz installiert.

*Hinweis: Optional gegen Mehrpreis können in den Wohnungstrennwänden Unterputzschallschutzdosen installiert werden.*

Jede Wohneinheit wird gemäß der Landesbauordnung Bremen, entsprechend der DIN 14676, mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

### 5.3.2 Stromversorgung und Erdung

Der Anschluss des Gebäudes an das öffentliche Stromnetz erfolgt im Hausanschlussraum (Keller) über einen Hausanschlusskasten (Zähler und Hauptverteilung). Die Verteilung wird gemäß Fachplanung ausgeführt. Die Unterverteilung (Sicherungskasten in der Wohnung) 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 5.3.1).

Die Verbrauchsabrechnung erfolgt wohnungsweise getrennt. Die Verbrauchserfassung der Allgemeinbereiche erfolgt ebenfalls über separate Zähler. Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage, entsprechend DIN 18014. Die gesamte haustechnische Anlage wird über eine Potentialausgleichschiene an den Fundamentanker angeschlossen.

### 5.3.3 Medien-Anschluss

Das Haus erhält im Hausanschlussraum (Keller) den Medien-Hauptanschluss (Internet inkl. TV und Telefon). Von hier aus erfolgt die Verkabelung über die Wohnungsverteiler zu den Anschlussdosen (Wohn-/Schlafzimmer/ Zimmer).

### 5.3.4 Beleuchtung

Die Leuchten im Eingangsbereich und Treppenhaus sowie die Außenbeleuchtung, werden gemäß der Architektenplanung ausgewählt und installiert. Die Außenbeleuchtung wird über Dämmerungsschalter und/oder Zeitschaltuhren bzw. Bewegungsmelder gesteuert.

### 5.3.5 Gegensprechanlage

Es wird eine Video-Gegensprechanlage im Seitenteil der Hauseingangstür und in den Wohnungen installiert.



### 5.3.6 Ausstattung

Schalter und Steckdosen werden nach VDE-Richtlinien, in polarweiß, Fabrikat Merten oder gleichwertig ausgeführt.

#### Kochen

- 1 Deckenauslass mit Aus- / Serienschaltung und Steckdose,
- 1 Wandauslass mit Aus- / Serienschaltung
- 2 Doppelsteckdosen,
- 3 Steckdosen für Kühlschrank, Geschirrspüler Mikrowelle
- 1 Steckdose für Dunstabzugshaube,
- 1 Anschluss für Herd (5-polig) mit separater Zuleitung

#### Wohn- und Esszimmer

- 2 Deckenauslässe mit 1 x Aus- 1x Wechselschaltung,
- 2 Steckdosen in Kombination,
- 2 Einfachsteckdosen,
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose,
- 2 Medien-Anschlussdosen (Internet inkl. TV und Telefon),
- 1 Ausschaltung für Außenlicht
- 1 Kontroll-Ausschaltung für Außensteckdose



**Hauswirtschaftsraum**

- 1 Deckenauslass mit 1 Schaltung und Steckdose,
- 2 Steckdosen mit separater Zuleitung für Waschmaschine und Trockner
- 1 Steckdose

**Gäste-WC**

- 1 Wandauslass mit 1 Schaltung,
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

**Flur**

- 2 Deckenauslässe mit Tasterschaltung (3 Schaltstellen),
- 1 Steckdose,
- 1 Innenstation für Video Gegensprechanlage mit Türöffner und Gongfunktion
- 1 Ruftaster im Treppenhaus für Gongfunktion

**Zimmer/Gast/Arbeiten**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Steckdose,
- 2 Doppelsteckdosen,
- 1 Medien-Anschlussdose IT oder TV

**Bad**

- 1 Deckenauslass mit 1 Schaltung,
- 1 Wandauslass mit 1 Schaltung,
- 1 Doppelsteckdose mit Klappdeckel

**Schlafzimmer**

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung
- 1 Steckdose,
- 3 Doppelsteckdosen,
- 1 Medien-Anschlussdose TV

**6. REINIGUNG****6.1 Grundreinigung**

Nach Beendigung aller Arbeiten wird eine Grundreinigung des gesamten Gebäudes durchgeführt. Dies beinhaltet die Reinigung sämtlicher Fußböden, Fliesenflächen, Türelemente, Glasflächen, Fenster- und Türrahmen.

**7. AUßENANLAGEN****7.1 Hausanschlüsse**

Die Leitungen für Ver- und Entsorgung werden nach den DIN-Bestimmungen, örtlichen Satzungen und Anschlussbedingungen inklusive ggfls. erforderlicher Revisionsschächte geliefert und eingebaut.

Die Beauftragung zur Freischaltung des Medien-Anschluss (Internet inkl. TV und Telefon) hat erwerberseitig zu erfolgen. Die dafür anfallenden Anschlussgebühren sind vom Erwerber zu tragen.

**7.2 Eingangsüberdachung**

Zum besseren Wetterschutz ist Im Bereich über der Hauseingangstür eine verzinkte Stahl-/Glaskonstruktion mit Tropfkante gem. Detailvorgabe der Architektin vorgesehen.

### 7.3 Außenanlagen und Müllplatz

Die Zuwegung zum Haus und zu den PKW Einstellplätzen wird mit in Betonborden eingefassten Betonsteinen gepflastert, inkl. Unterbau. Ebenso ausgeführt wird der in den Außenanlagen integrierte Platz für die Mülltonnen.

Die nicht bebauten oder gepflasterten Grundstücksflächen werden planiert, mit Mutterboden angefüllt und mit Rasen angesät.



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

### 7.4 Außen- und Carportstellplätze

Im hinteren Grundstücksbereich werden fünf PKW-Außenstellplätze, inklusive eines behindertengerechten PKW-Außenstellplatz, errichtet. Die Stellplatzflächen erhalten auf dem erforderlichen Unterbau in Betonsteinborden eingefasste Rasengittersteine.

Auf der linken Hausseite werden 2 PKW-Abstellplätze mit einer Doppelcarportanlage gemäß Statik und Detailvorgabe der Architektin errichtet. Vorgesehen ist eine Konstruktion mit auf das Gesamtfarbkonzept abgestimmten Pfosten aus kesseldruckimprägnierter Kiefer und Lärche, Kreuzholz bzw. Fichte aus BSH Leimholz, Sparren und Pfetten aus Vollholz, Dacheindeckung aus galvanisch verzinkten Stahl-Trapezprofilplatten.

## 8. BESONDERE HINWEISE

### 8.1 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. 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. Eigenleistungen dürfen erst nach Abnahme der Leistungen des Verkäufers und Besitzübergabe ausgeführt werden und unterliegen nicht der Gewährleistung des Verkäufers. Bei der Ausführung der Eigenleistungen hat der Käufer selbst für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften der Eigenleistungen zu sorgen.



## 8.2 Darstellungen und Abweichungen

Gegenstände wie Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind, jedoch eventuell in den Zeichnungen enthalten sind, gelten lediglich 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 Prospektdateien 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 Haus-technikplanung 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: 01. Juli 2019**