

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

5 EIGENTUMSWOHNUNGEN

KLOSTERMÜHLENWEG 22, 28717 BREMEN-LESUM



KMW-22

1. GRUNDLAGEN		5. GEBÄUDETECHNIK	
1.1. Vorbemerkung	1	5.1. Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik	10
1.2. Allgemein	1	5.1.1. Heizungsanlage	10
1.3. Planung	1	5.1.2. Dezentrale Lüftungsanlage	10
1.3.1. Angaben zur Energieeffizienz	1	5.1.3. Sanitärinstallationen	11
2. BAUSTELLEINRICHTUNG	2	5.1.4. Sanitärausstattung	11
3. ROHBAUARBEITEN		5.2. Elektroarbeiten	12
3.1. Erdarbeiten und Gründung	2	5.2.1. Allgemeine Hinweise	12
3.2. Maurer- und Stahlbetonarbeiten	3	5.2.2. Stromversorgung und Erdung	13
3.2.1. Kellermauerwerk	3	5.2.3. Medien-Anschluss/TV-Sat-Anlage	13
3.2.2. Außen- und Geschossmauerwerk	3	5.2.4. Beleuchtung	13
3.3. Decken und Geschosstreppen	4	5.2.5. Gegensprechanlage	13
3.4. Balkone und Terrassen	4	5.2.6. Ausstattung	13
3.5. Zimmer-, Dach- und Klempnerarbeiten	5	6. REINIGUNG	
4. AUSBAUARBEITEN		6.1. Grundreinigung	15
4.1. Putzarbeiten und Trockenbau	5	7. AUSSENANLAGEN	
4.2. Estricharbeiten	6	7.1. Hausanschlüsse	15
4.3. Fliesenarbeiten	6	7.2. Eingangsüberdachung	16
4.3.1. Bodenfliesen	6	7.3. Außenanlagen und Müllplatz	16
4.3.2. Wandfliesen	6	7.4. Garagen und PKW-Außenstellplätze	16
4.4. Bodenbeläge	6	8. BESONDERE HINWEISE	
4.5. Tischlerarbeiten	7	8.1. Eigenleistungen	16
4.5.1. Fenster und Fenstertüren	7	8.2. Darstellungen und Abweichungen	17
4.5.2. Rollläden	7		
4.5.3. Hauseingangstür/Klingel/Briefkasten	7		
4.5.4. Schließanlage	8		
4.5.5. Wohnungseingangstüren	8		
4.5.6. Zimmertüren	8		
4.6. Fensterbänke	8		
4.6.1. Außenfensterbänke	8		
4.6.2. Innenfensterbänke	9		
4.7. Malerarbeiten	9		

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. 1.321 m² großen Grundstück **KLOSTERMÜHLENWEG 22, 28717 BREMEN**, ein in der Rechtsform des Wohnungseigentums geteiltes Mehrfamilienhaus mit 5 Eigentumswohnungen, 6 Garagen und 2 PKW-Stellplätzen zu errichten.

Das Gebäude wird in 2-geschossiger Massiv-Bauweise mit Staffelgeschoss und einem Teilkeller errichtet. Das Grundstück wird über die öffentliche Straße „Klostermühlenweg“ 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.

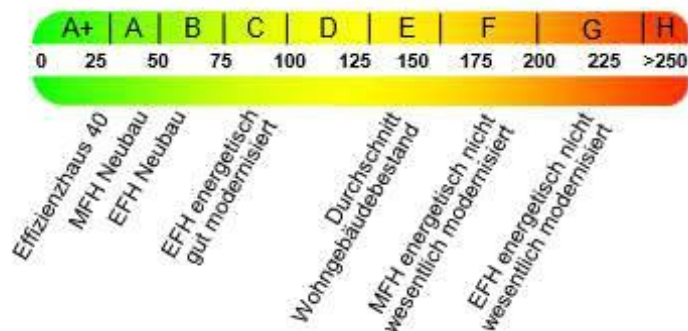
1.3.1 Angaben zur Energieeffizienz

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, eines Bauwagens/-containers und einer Bautoilette sowie 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. Vorgesehen 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 Wände des Teilkellers erhalten ebenfalls eine horizontale Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit und nicht stauendes Sickerwasser.

Außerdem werden die Außenwände des Teilkellers 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 Abdichtungen gegen Feuchtigkeit, festgelegt. Die lichten Rohbauhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss ca. 2,78/2,76 m,- im Staffelgeschoss ca. 3,25 m und im Teilkeller ca. 2,48 m.

Gemäß Planung sind Außenwände als ein- und zweischaliges Mauerwerk mit einer Gesamtstärke von bis zu ca. 45 cm vorgesehen. Die U-Werte der Außenwandkonstruktionen betragen 0,16 W/m²K (EG/OG).

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 dunkelgrauer Verfugung, Format NF, Fabrikat RÖBEN „WINDSOR“, oder gleichwertig, vor. In der Hohlschicht wird neben einer ca. 2 cm starken Hinterlüftung eine 14 cm starke, hydrophobierte Mineralfaserdämmung (WLZ 0,35) eingebaut.

Zur optischen Auflockerung der Fassadenstruktur (nur Gartenseite) wird ein Teilbereich mit einem Wärmedämm-Verbund-System (WDVS) hergestellt. Ebenso die Fassaden des gesamten Staffelgeschosses. 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).

Das WDVS besteht aus einer hydrophobierten Mineralfaserdämmung (Stärke ca. 22 cm, WLG 0,35) auf die ein Bindenetzwewebe und ein Armierungsmörtel in einer Stärke von ca. 4-6 mm aufgetragen werden. Wo erforderlich, werden Eckschutzschienen installiert. Ein Oberflächen-Scheibenputz in einer Stärke von ca. 2 mm und ein zum Gesamtfarbkonzzept des Hauses passender Farbanstrich bilden den äußeren Abschluss der Putzfassaden.

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

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.

Die Geschosstreppen und Treppenpodeste im Treppenhaus werden aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen hergestellt. Die Treppenläufe werden zur Erreichung des geforderten Schallschutzes von den Wänden, Decken und Podesten entkoppelt.

Geländer und Brüstungen im Treppenhaus bestehen aus lackierten Stahlstäben gem. Detailvorgabe (Konstruktion, Farbe, etc.) der Architektin. Handläufe (beidseitig) werden in Edelstahl ausgeführt.

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 nach Vorgabe der Architektin versehen.

Als Belag sind für die Balkone und die Dachterrassen Beton-Terrassenplatten nach Wahl der Architektin (Referenzprodukt: Hersteller KOLL, Serie: AVELINA, Format: 40x40x2, Farbe: SILBER-GRAU, Materialverrechnungspreis 42,00/m² inkl. MwSt.) vorgesehen.

Als Belag für die erdgebundenen Terrassen (Erdgeschoss-Wohnungen) sind ebenfalls Beton-Terrassenplatten (Referenzprodukt: Hersteller KOLL, Serie: BASISLINE, Format: 60x40x4, Farbe: ANTHRAZIT, Materialverrechnungspreis 36,00/m² inkl. MwSt.) vorgesehen.

Die Austritte zu den Terrassen und den Balkonen werden barrierearm d.h., mit einer möglichst niedrigen Schwelle ausgeführt. Um dieses zu erreichen werden vor den Fenster-/den Türelementen Entwässerungsrinnen (Aco Drain oder gleichwertig) eingebaut.

Die Geländer der Balkone sowie in Teilbereichen der Dachterrassen werden als vorgesetzte Seilgeländer (Stützen und Handlauf aus Edelstahl) nach Detailplanung der Architektin gefertigt.

3.5 Zimmer-, Dach- und Klempnerarbeiten

Das Gebäude erhält ein ca. 10°-12° flach geneigtes Walmdach. 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 bis in den First gemäß der Wärmeschutzberechnung gedämmt. Auf die Sparrenlage wird als wasserführende Schicht eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn eingebaut. Die Eindeckung erfolgt aus granit-/anthrazitfarbenen Dachsteinen (Referenzprodukt: Fabrikat BRAAS HARZER PFANNE F+).

Die Dachüberstände/Dachabschlüsse werden mit weißen Kunststoffprofilen verkleidet. Die Dachüberstände betragen bis ca. 80 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.

Die Entwässerung des Daches, der Balkone und Dachterrassen erfolgt über Fallrohre. Diese werden bis zum Terrain heruntergeführt und an das Oberflächenentwässerungssystem auf dem Grundstück angeschlossen. Dachrinnen und Fallrohre bestehen aus Zinkblech.

4. AUSBAUARBEITEN

4.1 Putzarbeiten und Trockenbau

Die massiven Wände der Wohngeschosse erhalten einen Gips- oder Kalkzementputz, in tapezierfähiger Qualitätsstufe Q 2. Besonders zu schützende Ecken erhalten Eckschutzschienen.

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.

Die Unterseiten der Holzbalkendecke, des Staffelgeschosses werden mit Gipskartonplatten, inkl. Unterkonstruktion, verkleidet. Die Stoßfugen werden in tapezierfähiger Qualität verspachtelt. Gleiches gilt für ggfls. im Trockenbau errichtete Innenwände und Vorsatzschalen (feuchtebeständige Gipskartonplatten) der Sanitärinstallationen.

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 (Fliesengröße max. 30x60 cm, Materialverrechnungspreis 30,00 €/m² inkl. MwSt.). Die HWR und die Küchen erhalten zusätzlich aus der entsprechenden Bodenfliese geschnittene Sockelfliesen (nicht im Bereich der Stellfläche der Küchenzeilen).

Treppenhaus:

Die Geschosstreppen und Podeste sowie der Vorkeller im Treppenhaus erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug nach Wahl der Architektin (Materialverrechnungspreis 36,00 €/m² inkl. MwSt.).

4.3.2 Wandfliesen

In den Bädern und WC's werden Fliesen im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte bis zur Höhe von ca. 1,20 m, im Duschbereich bis auf eine Höhe von ca. 2,10 m, gemäß Detailvorgabe der Architektin angesetzt. (Fliesen nach Bemusterung, Größe max. 30x60 cm, Materialverrechnungspreis 30,00 €/m² inkl. MwSt.). In den Küchen können gem. der jeweiligen Küchenplanung Fliesenspiegel angebracht werden. (Fliesen nach Bemusterung, Größe max. 30x60 cm, Materialverrechnungspreis 30,00 €/m² inkl. MwSt.).

4.4 Bodenbeläge

Die nicht gefliesten Bereiche in den Wohnungen, erhalten ein Vollholzparkett und umlaufend weiße Sockelleisten in Holz. (Referenzprodukt: Parkettboden „Echtholz-Parkett, Eiche Mammut, naturgeölt und gebürstet“ Materialverrechnungspreis € 42,00/m² inkl. MwSt.).

Hinweis: Alternativ können vorgenannte Bereiche kostenneutral mit einem Teppichboden mit umlaufender Teppichsockelleiste ausgestattet werden.

Die Böden des Kellergangs sowie der Abstellräume und des Hausanschluss-/Heizungsraums im Keller 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 (Ausnahme Fenster der Badezimmer) mit Einbruchhemmenden Beschlägen (Fenster-/Fenstertüren im Erdgeschoss der Sicherheitsstufe: RC2 N, in den übrigen Geschossen der Sicherheitsstufe RC 1 N) ausgeführt. Alle Fenster- und Türelemente erhalten zusätzlich verschließbare Einhandbeschläge.

Die Fenster/Fenstertürelemente werden ohne feststehenden Mittelposten ausgeführt. Bei Fenstern/Fenstertürelementen die aus insgesamt 3 Elementen bestehen werden 2 Elemente öffnend, das dritte Element feststehend/nicht öffnend ausgeführt.

Zur Auflockerung der Fassadenstruktur (straßenseitig) werden 4 Fensterelement bodentief mit Kämpfer und einer unteren Kunststofffüllung im Farbton der Fensterrahmen ausgeführt.

4.5.2 Rollläden

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

Sofern Fenster/Fenstertüren als zweiter Rettungsweg ausgewiesen sind, werden die Rollläden dieser Fenster/Fenstertüren mit einer manuellen Notentriegelung und Öffnungsvorrichtung ausgestattet.

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 Brief-

kastenanlage. Die Tür besitzt einen obenliegenden Türschließer, Türgriffe und Beschläge aus Edelstahl, eine Mehrfachverriegelung sowie ein vorgerichtetes PZ-Schloss.

4.5.4 Schließanlage

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

4.5.5 Wohnungseingangstüren

Die Wohnungseingangstüren erhalten Stahlzargen mit Gummilippendichtung und einer äußeren Schattenfuge, eine Mehrfachverriegelung, 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 (Referenzprodukt: Hersteller NEUFORM-TÜR – Typ Brandschutzelement T30-1-RS-FSA gem. Zulassung z-6.20-1918.)

4.5.6 Zimmertüren

Die Türelemente (lichte Höhe ca. 2,10 m, nicht Türen der Kellerabstellräume) bestehen aus weißen kunststoffbeschichteten Holzzargen mit Gummilippendichtungen sowie weißen, kunststoffbeschichteten Türblättern. Sie erhalten Edelstahl-Drückergarnituren mit Rosette und Buntbartschloss, die WC- und Badezimmertüren eine Drehknopfgarnitur (Türen und Beschläge nach Bemusterung, Materialverrechnungspreis für Zarge, Türblatt und Beschläge 260,00 €/Stk. brutto).

4.6 Fensterbänke

4.6.1 Außenfensterbänke

Ausgeführt werden Fensterbänke aus einbrennlackiertem Aluminium (nicht bei trittfester Ausführung, Farbe nach Wahl der Architektin und passend zum Gesamtfarbkonzept des Hauses). Bei Balkon- und Terrassentüren erfolgt die Ausführung trittfest (Aluminium längsgeriffelt) und soweit möglich barrierearm bzw. mit einer möglichst niedrigen Schwelle (gem. DIN 18531 min. 5 cm). In diesen Bereichen erfolgt die Abdichtung abweichend von der DIN 18195, jedoch entsprechend den anerkannten Regeln der Bautechnik und mit einer Linientwässerung (Aco- Drain 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 einem Vario-Vlies (glatte Vliestapete) tapeziert und mit einer Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Sämtliche nicht gefliesten Wandflächen in den Wohnungen werden ebenfalls mit einem glatten Vario-Vlies tapeziert und mit Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die Malerarbeiten beinhalten alle hierfür erforderlichen Vor- und Nacharbeiten (Spachtel- und Schleifarbeiten, das Verschließen/Versiegeln von Kanten, Fugen etc.).

Die Treppenhauswände erhalten abschließend einen Strukturputz mit Endabstrich und einen Farbanstrich nach Vorgabe der Architektin. Die Decken des Treppenhauses und die Unterseiten der Treppen und Treppenpodeste erhalten einen hellen Anstrich gem. Vorgabe der Architektin.

Die Wände und Decken der Hausanschluss-/Heizungskeller, des Kellergangs und der Kellerabstellräume erhalten ebenfalls einen hellen Farbanstrich gem. Vorgabe der Architektin

5. GEBÄUDETECHNIK

5.1 Aufzug

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

Zum Einbau gelangt ein maschinenraumloser, rollstuhlgerechter Aufzug nach DIN EN 81-70 des Aufzugstyp 1 bis max. 450 kg Traglast mit Notrufeinrichtung sowie 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 (Teilkeller bis Staffelgeschoss).

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 Außentemperatur, witterungsabhängig gesteuert. Die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasser-Puffer-Speicher mit einem Volumen von max. bis zu 1.000 l, beheizt über den Brennwertkessel und eine Solarthermieeinheit (solare Heizungsunterstützung). Eine zentrale Frischwasserstation vermindert zudem das Risiko der Legionellenbildung.

Die Heizungssteuerung befindet sich im Hausanschlussraum (Keller). Die solarthermische Anlage mit Hochleistungsflachkollektoren, wird auf dem Dach montiert.

Die Heizungsanlage wird im Hausanschlussraum (Keller) eingebaut. Die Heizungsrohre werden unter dem schwimmenden Estrich oder in Rohrschächten (im Keller freiliegend unter der Decke – verminderte Deckenhöhe) verlegt und gedämmt.

In den Wohnungen wird eine raumweise temperierbare Fußbodenheizung eingebaut. In den Bädern wird zusätzlich ein Heizkörper als Handtuchhalter (Mischbetrieb Heizung/elektrisch) installiert.

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 (Referenzprodukt: Hersteller MAICO oder gleichwertig)

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 Sanitärinstallationen

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

In den Küchen werden die Wasseranschlüsse mit Eckventilen, sowie der Abwasseranschluss für eine Spüle und einen Geschirrspüler, eingebaut.

In den HWR's werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondensations-trockner vorgesehen. Für die Terrassen (nur Erdgeschoss- und Staffelgeschoss-Wohnungen) wird je Wohnung eine frostsichere Kaltwasseraußenzapfstelle installiert.

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 Sanitärinstallationen bestehen aus Kupferrohr und/oder Kunststoff-Verbundrohr. Alle Wasserleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß der Energieeinsparverordnung.

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

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.

Badzimmer

- Waschbecken (600 x 480), Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DE60P, mit Einhebel-Waschtischbatterie (Ausladung 145 mm), Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DR
- Wand-Tiefspül-WC inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEWWCOSKP, Wandeinbauspülkasten mit Drückerplatte, Fabrikat GEBERIT, Serie Sigma01 mattchrom, oder gleichwertig.

- Körperformwanne (sofern gem. Grundrisszeichnung vorgesehen) aus Acryl, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEA170, mit Aufputz-Badethermostat, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DETW sowie Handbrause, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEHB3
- Duschbereich (ca. 90 x 100 cm) bodengleich gefliest mit Mittelablauf oder Ablaufrinne aus Edelstahl, Unterputz-Brausethermostat, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEFTM und Brausegarnitur, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEBG3

Gäste-WC:

- Handwaschbecken (450 x 350 mm), Hersteller Vigour, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DE45P, mit Einhebel-Waschtischbatterie XS Piccolo (Ausladung 130 mm), Hersteller Vigour, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEXS
- Wand-Tiefspül-WC kompakt inkl. WC-Deckel mit Absenkautomatik, Hersteller VIGOUR, Serie DERBY, Hersteller-Bezeichnung: DEWWCKOSVP, Wandeinbauspülkasten mit Drückerplatte, Fabrikat GEBERIT, Serie Sigma01 mattchrom, oder gleichwertig.

Hinweis: Duschen im Gäste-WC der Wohnungen sind als aufpreispflichtiger Sonderwunsch erhältlich. Duschtrennungen und Bad-Accessoires gehören nicht zum Lieferumfang.

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 (Steckdosen, Schalter, etc.) 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 (siehe auch Ziffer 5.3.1 Unterputzschallschutzdosen).

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/TV-Sat-Anlage

Das Haus erhält im Hausanschlussraum (Keller) den Medien-Hauptanschluss (Internet inkl. TV und Telefon der Telekom).

Von hier aus erfolgt die Verkabelung über die Wohnungsverteiler zu den Anschlussdosen (Wohn-/Schlafzimmer/Zimmer). Ebenfalls wird eine TV-Satelliten-Anlage auf dem Dach installiert. Über einen Multischalter, der im Spitzbodenbereich platziert wird, erfolgt die Verkabelung 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 (Referenzfabrikat MERTEN System M, M-Smart, polarweiß glänzend) ausgeführt.

In den einzelnen Räumen sind standardmäßig folgende Anschlüsse, Steckdosen und Schalter vorgesehen, die auf Wunsch (aufpreispflichtige Sonderleistung) und unter Berücksichtigung des jeweiligen Bautenstand, ergänzt/erweitert werden können:

Kochen

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

Wohn- und Esszimmer

- 2 Deckenauslässe mit 1 x Aus- und 1x Wechselschaltung,
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose,
- 2 Medien-Anschlussdosen (Internet inkl. TV und Telefon),
- 2 Sat-TV-Anschlussdosen
- 1 Ausschaltung für Außenlicht (Terrasse oder Balkon)
- 1 Kontroll-Ausschaltung für Außensteckdose (Terrasse oder Balkon)

Hauswirtschaftsraum

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

Gäste-WC

- 1 Wandauslass mit Ausschaltung,
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

Flur

- 3 Deckenauslässe mit Tasterschaltung (3 Schaltstellen),
- 3 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 (Internet, TV und Telefon)
- 1 Sat-TV-Anschlussdosen

Bad

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Steckdose,
- 1 Wandauslass mit Ausschaltung,
- 2 Doppelsteckdosen mit Klappdeckel

Schlafzimmer

- 1 Deckenauslass mit Ausschaltung und Steckdose,
- 3 Doppelsteckdosen,
- 1 Medien-Anschlussdose (Internet, TV und Telefon)
- 1 Sat-TV-Anschlussdosen 1 Deckenauslass mit Ausschaltung

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 Revisionschächte 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. Ebenso sind dafür vom Erwerber die Kosten für die Anschaffung ggfls. erforderlicher/ zusätzlicher Komponenten (z.B. Router, Patschfelder, Receiver, etc.) zu tragen.

7.2 Eingangüberdachung

Im Bereich der Hauseingangstür (links/oben/rechts) wird gem. Detailvorgabe der Architektin ein vorspringendes Betonelement zum besseren Wetterschutz hergestellt, das mit einem hellen Farbanstrich farblich zur dunklen Fassade abgesetzt wird.

7.3 Außenanlagen, Müllplatz

Die Zuwegung zum Haus und zu den Garagen/PKW-Außenstellplätzen wird mit in Betonborden eingefassten Betonsteinen gepflastert, inkl. Unterbau. Ebenso ausgeführt wird der in den Außenanlagen integrierte Platz für die Müllgefäße.

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

Umlaufend, ausgenommen im Bereich des Hauseingangs und 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 Garagen und PKW-Außenstellplätze

Im hinteren Grundstücksbereich wird eine Reihen-Garagenanlage mit 6 Einzelgaragen (Ausführung Doppelgarage als aufpreispflichtiger Sonderwunsch erhältlich) gemäß Statik und Detailvorgabe der Architektin errichtet. Vorgesehen sind Betonfertigteiltergaragen in einer Größe von ca. 3 m x 6,50 m (Wände, Decke und Boden aus massivem Stahlbeton, Außenputz, Innenanstrich, elektrisches Schwingtor, Beleuchtung und 1x Steckdose). Der Stromanschluss wird auf den jeweiligen Wohnungszähler aufgeschaltet.

Die PKW-Außenstellplätze werden behindertengerechten (3,50 m x 5,00 m) errichtet. Die Stellplatzflächen erhalten auf dem erforderlichen Unterbau in Betonsteinborden eingefasste Rasengittersteine.

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 sowie dieser Bau- und Leistungsbeschreibung).

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 Prospektdaten 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: 15. Juli 2020