



7 REIHENHÄUSER „HINTER DER MOLKEREI“ - WORPSWEDE

Bau- und Leistungsbeschreibung

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 Tischlerarbeiten
 - 4.5.1 Fenster und Fenstertüren
 - 4.5.2 Hauseingangstür
 - 4.5.3 Innentüren

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
 - ERDGESCHOSS
 - DACHGESCHOSS
 - SPITZBODEN

6. AUSSENANLAGEN

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

7. ALLGEMEINE HINWEISE

- 7.1 Eigenleistungen
- 7.2 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 in der Rechtsform des Wohnungseigentums geteilten bzw. zu teilenden Grundstück, gelegen im Neubaugebiet „HINTER DER MOLKEREI“ in Worspswede, 7 Reihenhäuser mit PKW-Außenstellplätzen, optional mit PKW-Carportstellplätzen zu errichten.

Die Reihenhäuser werden in einer 1-geschossigen Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Flachdachzwerggiebel und Flachdachgaube) sowie einem teilnutzbaren Dachbodenraum (Spitzboden) ausgeführt. Das Grundstück bzw. die Einzelgrundstücke werden über die im Zuge der Erschließung des Baugebietes neu angelegte, öffentliche Straße 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 Hausanschlusskosten (Gas/ Strom/ Wasser / Abwasser) sowie die Kosten für die Grundstücksver- und Gebäudeeinmessung.

Für den geschuldeten Schallschutz gelten die Vorschriften des Schallschutzes nach VDI 4100:2007-08, SSt. III. 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 in zwei Schritten 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

In den Planunterlagen sind unterschiedliche Grundrissvarianten (EG und OG) dargestellt, unter denen der Erwerber, abhängig vom Bautenstand, frei wählen oder diese entsprechend seinen individuellen Vorstellungen, ggfls. gegen Aufpreis, anpassen kann. Je nach gewählter Variante ergeben sich insofern für die Häuser unterschiedliche Wohn-/Nutzflächenflächen. Die nachfolgend angegebenen Wohn-/Nutzflächenflächen beziehen sich daher auf die Standardgrundrissvarianten. Die Berechnung der Flächen erfolgt gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

Reihenendhaus (Nr.1)

- Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 130,06 m²
- Erdgeschoss: 62,22 m²
- Dachgeschoss: 54,50 m²
- Spitzboden: 13,34 m²

Reihenmittelhaus (Nr.6)

- Gesamtwohn-/Nutzfläche ca. 124,98 m²
- Erdgeschoss: 59,85 m²
- Dachgeschoss: 52,27 m²
- Spitzboden: 12,86 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, je nach Haustyp, um bis zu 42%. Gemäß Energiesparnachweis ergibt sich für alle Häuser die Einstufung in die **Energieeffizienzklasse A**.

Reihenendhaus (Nr. 1)

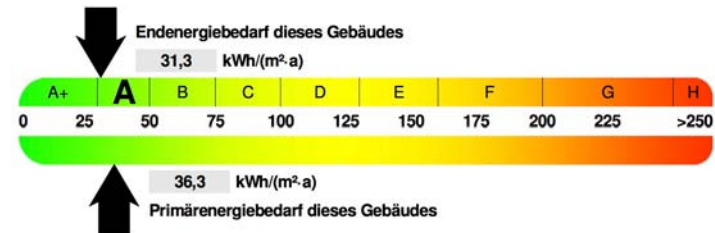
- Jahres-Endenergiebedarf: 39,6 kWh/(m²a)
- Jahres-Primärenergiebedarf: 45,4 kWh/(m²a)
- Spezifischer Transmissionswärmeverlust: H_T0,32 W/m²K

Reihenmittelhaus (Nr. 2-6)

- Jahres-Endenergiebedarf: 31,3 kWh/(m²a)
- Jahres-Primärenergiebedarf: 36,3 kWh/(m²a)
- Spezifischer Transmissionswärmeverlust: H_T0,30 W/m²K

Reihenendhaus (Nr. 7)

- Jahres-Endenergiebedarf: 36,6 kWh/(m²a)
- Jahres-Primärenergiebedarf: 42,1 kWh/(m²a)
- Spezifischer Transmissionswärmeverlust: H_T0,33 W/m²K



2. BAUSTELLENEINRICHTUNG

Die Baustelleneinrichtung ist im Leistungsumfang enthalten. Sie beinhaltet die Anschlüsse für Baustrom und Bauwasser. Weiterhin das Einrichten/Aufstellen und/oder Vorhalten der Baustellenzufahrt, des Bauzaunes und einer Bautoilette. Die Räumung von Bauschutt und die Verbrauchskosten (Wasser/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 Röben Dykbra, Farbe flämisch bunt, oder gleichwertig, vor. In der Hohl-schicht wird neben einer 4 cm starken Hinterlüftung eine 12 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 0,18 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 werden (außer Erkerfenster) als Rollschichten aus Verblendformsteinen hergestellt.

3.3.2 Innenwände

Die Innenwände werden in Kalksandstein- oder Porenbetonmauerwerk, in massiver Bauweise hergestellt. Die lichte Rohbauhöhe im Erdgeschoss beträgt ca. 2,66 m, im Dachgeschoss bis zu 2,65 m und im Spitzboden bis zu 2,36 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 hergestellt und erhält Tritt- und Setzstufen aus stabverleimter Eiche (Natur), alternativ Buche. Der Handlauf aus Eiche (Natur), alternativ Buche, 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 Rauhpund 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.

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

Die Dachüberstände werden mit zinkgrauen Kunststoffprofilen verkleidet. Traufseitig bis 50 cm und am Ortgang des Giebels bis 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 naturbelassenem Zink.

Ein Dachflächenfenster bzw. Dachausstieg und die Unterkonstruktion für die Solarmodule gehören ebenso zum Lieferumfang. Auf Wunsch (optional gegen Aufpreis) sind bei den Endhäusern im Bereich des Spitzbodens Dreiecks-Giebfenster 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. Die Stoßfugen werden in tapezierfähiger Qualität (Q2) verspachtelt. Die Unterseiten der Holzbalkendecke zwischen Dachgeschoss und Spitzboden sowie der Drempel werden in gleicher Weise mit Gipskarton, inkl. Unterkonstruktion verkleidet. Der Spitzboden kann optional, gegen Aufpreis, mit Gipskartonplatten bekleidet werden.

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

4.2 Putzarbeiten und Innenfensterbänke

Die massiven Wände im Erd- und Dachgeschoss erhalten einen geglätteten und abgeriebenen Wandputz aus Kalkzementmörtel (MG II), ebenfalls in tapezierfähiger Qualitätsstufe (Q2). Der Abstellraum unter der Treppe und der Spitzboden erhalten keinen Wandputz. 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. Zusätzliche Spachtelarbeiten gehören zu den Malerarbeiten und zu den Eigenleistungen (siehe auch Ziffer 7.1). 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.



Als Innenfensterbänke kommen Marmorfensterbänke gemäß Detailvorgabe der Architektin (z. B. Trani, Micro Carrara oder gleichwertig) zum Einbau. Im Bad werden Fensterbänke und Leibungen mit den entsprechenden Wandfliesen verflies. Bei bodentiefen Fensterelementen und im Bereich von Dachflächenfenstern werden keine Fensterbänke eingebaut.

4.3 Estricharbeiten

Alle Räume 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. und Verlegung. 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. und Verlegung.

Alle Außenecken der Fliesenflächen erhalten zum Schutz sowie aus optischen Gründen „Jollyschienen“ aus Kunststoff.

4.5 Tischlerarbeiten

4.5.1 Fenster und Fenstertüren

Alle Fenster- und Fenstertüren sind mit Isolierglas als Wärmeschutzglas, Gesamt-U-Wert (Glas + Rahmen) 1,1 W/m²K nach Vorgabe des Wärmeschutznachweises bzw. der Energieeinsparverordnung verglast und werden luftdicht eingebaut.

Zum Einbau kommen Mehrkammersysteme aus Kunststoff, Farbe außen Basaltgrau (foliert), innen Weiß. Die Elemente werden als Dreh-/Kippelemente mit einbruchhemmenden Beschlägen (min. Resistenzklasse RC 2), ausgeführt.

4.5.2 Hauseingangstür

Fabrikat Rodenberg, Modell 6532-52 oder gleichwertig, Farbe außen Basaltgrau (foliert) / innen Weiß, Mehrfachverriegelung, Türgriffe/Beschläge aus Edelstahl, vorgerichtetes PZ-Schloss. Gesamt-U-Wert (Glas + Rahmen) 1,3 W/m²K. Weitere Modelle, ggfls. gegen Aufpreis und abhängig vom Bautenstand, möglich.



4.5.3 Innentüren

Die Türelemente mit einer lichten Höhe von 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 Badezimmertüren erhalten eine Drehknopf-garnitur. Alle Türen erhalten einen Unterschnitt zur Luftzirkulation.

5. GEBÄUDETECHNIK

5.1 Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik

5.1.1 Heizungs- und Solaranlage

Es kommt ein Gas-Brennwertgerät (Hersteller BRÖTJE oder gleichwertig) mit einem Nennleistungsbereich von 2,4 bis 20 kW, mit einer integrierten Solarthermieeinheit und Brauchwasserspeicherung mit 200 Litern Speicherinhalt zur Ausführung. Die Regelung erfolgt witterungsabhängig, von der Außentemperatur geführt. 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 Heizkörper, Fabrikat COSMO oder gleichwertig, ist im Bad als Handtuchhalter (Sonderwunsch gegen Aufpreis) lieferbar.

Zum Spitzboden werden Steigeleitungen (Vor- u. Rücklauf) in Vorbereitung verlegt.

5.1.2 Lüftungsanlage

Aufgrund der Dichtheit der Gebäudehülle und als Feuchteschutz werden die Häuser mit einer zentralen Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Die Be- und Entlüftung wird automatisch geregelt. Die Wärmerückgewinnung ermöglicht dabei, dass die kalte Außenluft im Winter von der warmen Abluft erwärmt wird. Im Sommer wird die warme Raumluft abgeführt. In der Nacht wird die kühle Luft am Wärmetauscher vorbeigeführt und in die Räume eingeblasen.

Die Installation erfolgt im Spitzboden. Die Lüftungskanäle zu den einzelnen Räumen verlaufen, sofern technisch möglich, in den Geschossdecken. Aus den Abluft-räumen Küche, Hauswirtschaftsraum, Gäste-WC und Bad wird feuchte und geruchsbelastete Luft abgesaugt und im Gegenzug frische, erwärmte Zuluft in die angrenzenden Wohn- und Schlafräume eingebracht. 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.



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 Kondenstrockner vorgesehen. Auf der Terrassenseite wird eine frostsichere Kaltwasseraußenzapfstelle eingebaut.

Die Wasserversorgung erfolgt nach DIN 1988 über die öffentliche Wasserleitung des WAV Osterholz. 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 DERBY oder gleichwertig, mit AP Armatur und Handbrause mit Halter, Fabrikat HANS GROHE oder gleichwertig.

Duschwanne: 90 x 90 x 6,5 cm, Fabrikat DERRBY oder gleichwertig, AP Thermostatbatterie inkl. Wandstange und Handbrause, Fabrikat HANS GROHE oder gleichwertig.

Waschtisch Bad: 65 x 51 cm, Fabrikat KERAMAG, Serie Renova Nr. 1 oder gleichwertig, Einhebel-Waschtischbatterie, Fabrikat HANS GROHE oder gleichwertig.

Handwaschbecken Gäste- WC: 45 x 34 cm, Fabrikat KERAMAG, Serie Renova Nr. 1 oder gleichwertig, Einhebel-Waschtischbatterie, Fabrikat HANS GROHE oder gleichwertig.

Die Toilettenanlagen werden wandhängend montiert. Vorgesehen ist jeweils ein Tiefspül-WC, Sitz mit Deckel, Fabrikat KERAMAG, Serie Renova Nr. 1 oder gleichwertig, Wandeinbauspülkasten mit Drückerplatte (Wassersparschaltung), Fabrikat GEBERIT oder gleichwertig.



5.2 Elektroarbeiten

5.2.1 Allgemeine Hinweise

Die gesamten Elektroarbeiten werden nach DIN- und VDE-Vorschriften sowie entsprechend den Anschlussbedingungen der EWE Netz GmbH (TAB 2012) 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 Niedersachsen, entsprechend der DIN 14676, zur erwerberseitigen Montage für alle Wohn- und Schlafräume sowie Flure mit der Hausübergabe geliefert.

5.2.2 Stromversorgung und Erdung

Die Häuser werden über einen Hausanschlusskasten an das Stromnetz der EWE Netz 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).

Das Gebäude erhält eine Erdungsanlage, entsprechend DIN 18014. Die gesamte haustechnische Anlage wird über eine Potentialausgleichschiene an den Fundamentender angeschlossen.

5.2.3 Fernmelde- und TV-Anschluss

Die Häuser erhalten jeweils im Hausanschlussraum den Hauptanschluss für Kabel-TV und Telefon/Internet. Von hier aus erfolgt die Verkabelung zu den einzelnen Anschlussdosen.

5.2.4 Elektroausstattung

Als Schalter- und Steckdosenprogramm ist vorgesehen „BERKER S1“ oder gleichwertig



ERDGESCHOSS

Küche:

- 1 Deckenauslass sowie ein Wandauslass mit Serien- oder Wechselschaltung und Steckdose an einer Schaltstelle
- 2 Doppelsteckdosen (Arbeitsplatte)
- 4 Steckdosen allgemein Einfach oder in Kombination
- 2 Einfachsteckdosen f. Kühlschrank, Gefriergerät,
- 1 Einfachsteckdose für Geschirrspüler,
- 1 Einfachsteckdose für Dunstabzug,
- 1 Einfachsteckdose Mikrowellengerät
- 1 Einfachsteckdose für Radio/TV/Daten
- 1 Geräteanschlussdose, 5-polig für Herd

Wohn- und Esszimmer:

- 4 Decken- oder Wandauslässe oder schaltbare Steckdosen mit Serien-oder Wechselschaltung (4 Schaltstellen)
- 6 Steckdosen in Kombination mit Schaltern oder in 2-/3-/4-fach Kombination
- 3 Anschlussdosen für Telefon, Daten oder Rundfunk/Fernsehen
- 7 Steckdosen T/D/R/F

Terrasse:

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

Gäste-WC:

- 1 Wand- oder Deckenbrennstelle (Ausschaltung)
- 1 Steckdose wassergeschützt mit Klappdeckel

HWR/HAR:

- 1 Deckenauslass mit 1 Schaltung und Steckdose
- 2 Einfachsteckdosen f. Trockner- und Waschmaschinenanschluss.
- Anschluss der Heizungsanlage
- Anschluss der Lüftungsanlage
- Anschluss aller für das einwandfreie Funktionieren der technischen Anlagen erforderlichen Fühler und Regler

Diele:

- 2 Decken oder Wandauslässe mit Taster oder Ausschaltung (3 Schaltstellen)
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose
- 1 Klingelanlage mit Klingeltaster
- 1 Kontrollausschaltung für Außenlicht

DACHGESCHOSS

Flur:

- 1 Wand- oder Deckenauslass mit Wechselschaltung (EG / DG)
- 2 Steckdosen
- 1 Telefonanschlussdose

Bad:

- 1 Deckenauslass mit 1 Schaltung
- 2 Wandauslässe mit 1 Schaltung
- 1 Steckdose mit Klappdeckel

Eltern:

- 2 Decken- oder Wandauslässe mit Serien- oder Wechselschaltung
- 2 Doppelsteckdosen (1x je Bettplatz)
- 3 Steckdosen allgemein
- 3 Anschlussdosen für Telefon, Daten oder Rundfunk/Fernsehen
- 4 Steckdosen T/D/R/F

Kind I u. II:

- 1 Deckenauslass mit 1 Schaltung
- 1 Doppelsteckdose am Bettplatz
- 3 Steckdosen allgemein
- 2 Anschlussdosen für Telefon, Daten oder Rundfunk/Fernsehen
- 4 Steckdosen T/D/R/F

SPITZBODEN:

- 1 Deckenauslass mit 1 Schalter-/Steckdosenkombination
- 1 Steigleitung mit Abzweigdose AP als Vorbereitung für einen zusätzlichen Elt.-Anschluss

6. AUßENANLAGEN

6.1 Hausanschlüsse

Die Leitungen für Ver- und Entsorgung (Gas, Strom, Kommunikation, Wasser und Abwasser) können mit den Leitungen der anderen Häuser zusammengefasst werden. Revisionsschächte werden nach Erfordernis und gemäß Baurecht geliefert und eingebaut. Das Niederschlagswasser wird je Gebäude, entsprechend den Vorgaben im Bebauungsplan, auf dem Baugrundstück in Versickerungsflächen (z. B. Mulden, Rigolen) geführt.

Die Beauftragung zur Freischaltung der Fernmelde- und Rundfunkanlage erfolgt erwerberseitig. Die Anschlussgebühren für Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vom Erwerber zu tragen.

6.2 Zuwegung / Terrassen / Gartenanlage

Die Zuwegung zum Haus wird in einer Breite von ca. 80 cm hergestellt und mit in Betonborden eingefassten Betonsteinen (Farbe Grau/Anthrazit) gepflastert, incl. dem entsprechenden Unterbau. Terrassen sind nicht im Kaufpreis enthalten und sind erwerberseitig nach Übergabe des Hauses anzulegen.

Die Anlage des Gartens sowie das Auffüllen von Füll- oder Mutterboden gehört nicht zum Lieferumfang und hat ebenfalls erwerberseitig nach Übergabe des Hauses zu erfolgen. Das Grundstück bzw. die nicht bebauten oder gepflasterten Grundstücksflächen werden insoweit grob planiert übergeben.

6.3 Carport

Die zu jedem Haus gehörenden PKW-Außenstellplätze können optional und zum Festpreis in Höhe von 3.500,00 € als Carport-Stellplätze (ca. 2,50 m / 5,00 m) ausgeführt werden. Abweichend von nachstehender Ziffer 6.4 werden die Stellplatzflächen dann auf dem erforderlichen Unterbau mit in Betonsteinborden eingefassten Betonsteinen (Farbe Grau/Anthrazit) erstellt. Carports (Einzel- und Doppelcarports) gemäß Statik und Detailvorgabe der Architektin. Vorgesehen ist eine auf das farbliche Gesamtkonzept (Grau/Anthrazit) abgestimmte Konstruktion mit Pfosten aus kesseldruckimprägnierter Kiefer und Lärche aus Kreuzholz bzw. Fichte aus BSH Leimholz, Sparren und Pfetten aus Vollholz, Dacheindeckung aus galvanisch verzinkten Stahl-Trapezprofilplatten.

6.4 Außenstellplätze / Garagen

Zu jedem Haus gehört ein PKW-Außenstellplatz (ca. 2,50 m / 5,00 m). Die Endhäuser Nr. 1 und Nr. 7 besitzen zusätzlich an der Giebelseite zwei weitere PKW-Außenstellplätze. Die Stellplätze sind bereits im Hauskaufpreis enthalten. Die Ausführung (inkl. Zufahrt) erfolgt auf dem erforderlichen Unterbau mit in Betonsteinborden eingefassten Rasengittersteinen. Optional (Sonderwunsch gegen Aufpreis) kann jeweils an der Giebelseite der Endhäuser Nr. 1 und Nr. 7 eine Garage errichtet werden. Gerne unterbreiten wir Ihnen hierfür ein Ihren Wünschen entsprechendes, individuelles Angebot.

7. BESONDERE HINWEISE

7.1 Eigenleistungen

Neben den Maler-/Tapezierarbeiten im Gebäude erfolgen die Bodenbelagsarbeiten, mit Ausnahme der Bodenfliesen, in Eigenleistung des Erwerbers.

Weitere Eigenleistungen sind möglich; 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.

7.2 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 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: 21.Dezember 2016