



Errichtung eines 5-Familienhauses Lerigauweg 13, 26131 Oldenburg, als KfW-Energieeffizienzhaus 55

Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die Bauausführung erfolgt schlüsselfertig in konventioneller, handwerksgerechter Massivbauweise nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften. Die für die Baudurchführung von behördlichen Belangen notwendigen Regelungen sind im Kaufpreis enthalten. Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Der Zeitraum der Gewährleistung beträgt 5 Jahre. Grundlage ist die zurzeit gültige Energieeinsparverordnung (EnEV). Die für die Inanspruchnahme der KfW-Förderung notwendigen Bestätigungen werden für den Erwerber kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar, sowie die PKW und Fahrräder, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung benannt, stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und gehört nicht zum Vertragsumfang.

Bei Änderung der gesetzlichen Vorschriften / DIN – Norm / EnEV bleibt eine entsprechende Änderung der Ausführung vorbehalten.

Versicherungsschutz

Das Bauvorhaben wird durch eine Bauwesen- und Feuerversicherung abgesichert. Ab Übergabe ist das Objekt durch den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft zu versichern.

Baustelleneinrichtung

Nach der Erstellung eines Baugelände-Nivellements wird die Höhenlage des „fertigen Fußbodens“ festgelegt. Die Lage des Baukörpers auf dem Grundstück wird abgesteckt und ausgewinkelt. Die Baustrom- und Bauwasseranschlüsse werden beantragt, der Verbrauch von Baustrom und -wasser geht bis zur Übergabe des Objektes zu Lasten des Bauunternehmens.

1.0 Erdarbeiten / Abbruch

Der Mutterboden wird im Bereich des Baukörpers abgetragen und seitlich gelagert. Aushub der Baugrube und Auffüllung der Arbeitsräume erfolgt mit vorhandenen oder gelieferten Füllböden. Nach Fertigstellung wird der seitlich gelagerte Boden lagenweise wieder verfüllt und das Grundstück von Bauschutt und sonstigen Verarbeitungsrückständen gesäubert.

Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Entsorgungsleitungen unter – bzw. innerhalb des Gebäudes (Schmutz- und Regenwasserleitungen) gehören zum standardmäßigen Lieferumfang. Die Hausanschlussleitungen vor dem Hausübergabepunkt für Gas, Wasser, Elektro und Telefon sowie alle Anschlusskosten gehören zum Leistungsumfang.

2.0 Gründung/Fundamente

Die Ausführung der Stahlbetonsohlen erfolgt nach den Auflagen der statischen Berechnung, gelagert auf der Füllsandschicht, Trennung zwischen Füllsand und Sohle durch PVC-Baufolie mit ausreichender Perimeterdämmung WLG 035, gemäß Wärmebedarfsberechnung. Es erfolgt eine planungsgerechte Ausführung aller erforderlichen Aussparungen. In den Sohlenarbeiten sind enthalten: Anordnung eines umlaufenden, verzinkten Erdungsbandes das im Anschlussraum hochgeführt und zusammengefasst wird.

3.0 Mauerwerk

Das Außenmauerwerk wird in zweischaliger Bauweise, wahlweise in Porenbeton oder Kalksandstein ausgeführt. Innenschale 17,5 cm, Dämmung ca. 16 cm, ca. 2-4 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendstein, NF 600,-- € /1.000 Stück incl. MWST.

Wandaufbau Dachgeschoß (Penthouse-Wohnung): Außenschale aus wärmedämmenden Porenbetonsteinen, Stärke d= 36,5 cm, zweilagiger Außenputz z.B. Al-Secco, Scheibenputz, ca. 2,0 mm Körnung zwischen den Wandflächen weiß oder leicht getönt mit Egalisierungsanstrich.

Die Trennwände im Erd-, Ober- und Dachgeschoss werden aus Kalksandsteinen KSL 11,5 /17,5 / 24 / 30 cm, gemäß Statik erstellt.

Einschaliges Mauerwerk besteht aus ca. 30-36 cm starkem Porenbeton als Planstein und einem weißen mineralischen Außenputz (oder leicht getönt).

Das Verblendmauerwerk wird gereinigt und in zementgrau verfugt, im Erdbereich wird das Mauerwerk in Fugenglattstrich erstellt.

Die Rollschichten bei tiefstehenden- und Brüstungsfensterelementen erhalten eine Versiegelung.

4.0 Decken

Die Geschoßdecken werden als Stahlbetondecken als Filigran-Elementdecken mit einer Ortbetonschicht gemäß der statischen Berechnung ausgebildet. Die Decken sind stirnseitig gedämmt, z.B. mit Warmboardplatten.

Die Decke über dem Penthouse wird als Holzbalkenkonstruktion hergestellt und mit Mineralwolle, Wärmeleitgruppe 035, d= gemäß Wärmebedarfsberechnung gedämmt.

5.0 Zimmerarbeiten

Die Dachkonstruktion erfolgt gemäß Zeichnung/Statik in KVH-Holz C 24, süddeutsche oder nordische Ware. Dachüberstände und Stirnflächen werden in Kunststoff auf einer entsprechenden Unterkonstruktion hergestellt.

6.0 Dachdeckerarbeiten

Die Dacheindeckung erfolgt mit engobierten Dachziegeln in passendem Farbton, auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn. Lüftungs- Solar- und Satellitenziegel werden mitgeliefert. Bemusterung durch den Bauunternehmer.

7.0 Dachrinne/Fallrohr

Regenrinnen und Fallrohre werden in Zink in den erforderlichen Abmessungen angebracht. Der Anschluss der Fallrohre erfolgt an die Grundleitungen des Regenwasserkanals.

8.0 Außenfensterbänke

Unterhalb aller Fenster kommen Rollschichten zur Ausführung. Bei Außenputzflächen kommen Fensterbänke aus Aluminium, eloxiert, passend zum Farbton des Außenputz zur Ausführung.

9.0 Brüstungsgeländer und Balkone

Balkone und Dachterrasse erhalten ein Edelstahl-Außengeländer, Zwischenfelder in Milchglasplatten.

10.0 Isolierung und Rigipsarbeiten

Kehlbalken und Dachschrägen erhalten eine Wärmedämmung mit Isover oder gleichwertigem Klemmfilz lt. EnEV, d = 200 mm als Vollsparrendämmung WLG 035, Dampfbremssolie unterhalb der Sparrendämmung. Anschlüsse werden mit einem Dichtband verklebt. Gipskartonplatten-Verkleidung d = 9 - 12 mm auf Lattung. Bäder erhalten Feuchtraumgipskartonplatten.

Zum Spitzboden hin wird eine 2–3 teilige wärmegegedämmte Bodentreppe 70/120 cm mit Holzgeländer einfacher Bauart eingebaut.

Hinweis: Rissbildung an den Anschlussfugen der Wandflächen und Gipskartonplatten sind keine Mängel und unterliegen nicht der Gewährleistung da dieses technisch unvermeidbar ist.

11.0 Innenputz

Geglätteter und abgeriebener Kalkzementputz. Gefährdete Putzecken erhalten Eckputzschienen.

Hinweis: Bei evtl. Gipsputz dient dieser als Untergrund für die anfallenden Tapezierarbeiten. Werden die Putzflächen nur gestrichen, so besteht die Gefahr, dass Schwindrisse auftreten. Diese unterliegen nicht der Gewährleistung.

12.0 Estricharbeiten

Schwimmender Zementestrich auf Trittschall- und /oder Wärmedämmung gemäß den Anforderungen der EnEV sowie des Schallschutznachweises im Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Die Treppenpodeste und Treppenflure erhalten je nach Erfordernis einen schwimmenden Estrich..

13.0 Innenfensterbänke

Zur Ausführung kommen im Bereich von Fensterbrüstungen (Bäder,WC) Fliesen. In den anderen Räumen kommen bei Fenster mit Brüstungen, Fensterbänke aus Agglo Marmor d=2 cm oder gleichwertig zur Ausführung.

14.0 Fliesenarbeiten

Wandfliesen werden im Dünnbettverfahren fachgerecht auf verputzte Wandflächen und Gipskartonflächen verlegt. Die Fliesenflächen werden entsprechend der Fliese farblich eingefügt. Die Bäder /WC erhalten eine Fliesenhöhe von 1,50 m, im Bereich der Dusche 2,10 m.

Das Fliesenband in der Küche erhält auf Wunsch über der Arbeitsplatte einen 60 cm hohen und bis zu 5 lfd m. Fliesenspiegel.

Elastische Fugen und Versiegelungen sind reine Wartungsfugen, die vom Erwerber regelmäßig erneuert werden müssen, daher kann für diese Ausführung keine Gewährleistung übernommen werden. Im Bereich der Sockelfliesen Übergang Bodenfliesen kann durch das Schwinden des Estrichs eine Fuge entstehen, die aus arbeitstechnischer Sicht nicht zu vermeiden ist und keinen Mangel darstellt.

Vorgabe Fliesenpreis: 30,-- € / m² (brutto)

15.0 Fenster

Alle Fenster, Türen und Fenstertüren aus Kunststoffprofilen. Es werden verdeckt angebrachte weiße Einhanddrehkippbeschläge mit weißen Fensterprofilen, im Erdgeschoss abschließbar, und einbruchhemmende Pilzkopfschließbolzen und Eckarretierung eingebaut. Die Fenstertüren erhalten von außen aufgebrachte Griffmuscheln mit einem Schnapper zwischen Flügel und Rahmen. Die Anschlüsse zum Mauerwerk werden mit einem Kompriband ausgestattet.

Die Scheiben der Fenster im Bad und WC erhalten einseitig satiniertes Glas oder Folierung.

Der U-Wert der Fensterprofile und der Verglasung (3-Scheibenisolierverglasung) richtet sich nach den Erfordernissen der EnEV und der KfW 55- Kriterien.

Alle Fenster werden mit elektrisch betriebenen Rollläden ausgestattet. Die Rollläden werden jeweils in wärmegegedämmten Verkleidungen oberhalb der Fensterelemente montiert.

16.0 Haustüranlage

Die Haustüranlage besteht aus formsteifen Kunststoffprofilen. Sie ist mit einem Profilzylindersicherheitsschloß mit Sicherheitskarte ausgestattet. Für jede Wohnung stehen jeweils 4 Schlüssel, gleichschließend für Haustür, Wohnungseingangstür und Tür Fahrradraum zur Verfügung. Auf der Innenseite wird ein Edelstahlrücken und auf der Außenseite ein Edelstahl-Stoßgriff angebracht. Eine Briefkastenanlage und eine Gegensprechanlage die mit einer Kamera und einem Monitor in jeder Wohnung versehen ist sowie Klingel- und Lichttaster und eine Profilzylinder-Schließanlage der Haustür sind im Kaufpreis enthalten. Sämtliche hier erwähnten Bauteile gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

17.0 Innentüren

Zum Einbau kommen weiß lackierte Türblätter mit einer stabilen Röhrenspanstegeinlage. Die Türblätter besitzen ein Buntbartschloß und eine Edelstahlrückergarnitur gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

Die Wohnungseingangstüren im Treppenhaus werden als Vollspantürblatt und Holzumfassungszarge der Schallschutzklasse 3 und Klimaschutzklasse S II ausgeführt. Spion auf Wunsch.

Einbruchsschutzklasse: Gemäß Vorgabe der Bauordnung.

18.0 Treppenanlage

Massive Stahlbeton-Geschosstreppe. Es wird Granit oder Betonwerkstein als Tritt- und als Setzstufen verlegt, gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer. Es wird ein beidseitiger Edelstahlhandlauf eingebaut. Die Böden des Treppenhauses erhalten den zuvor genannten Bodenbelag.

19.0 Balkone und Dachterrassen

Alle Balkone und Dachterrassen erhalten auf Stelzlager verlegte Betonwerksteinplatten als Bodenbelag gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

20.0 Klempnerarbeiten

Dachrinnen, Fallrohre und Attikaverkleidungen werden in Zinkblech erstellt. Der Anschluss der Fallrohre erfolgt an die Grundleitungen des Regenwasserkanals.

21.0 Heizungsanlage

Es wird eine Heizungsanlage in Wärmepumpenausführung der Außenluft bzw. in Erdwärmeausführung mit Einbau der Unterverteilungsschränke in den einzelnen Wohnungen mit Wärmemengenzählervorbereitung für das Ablesen des Heizungsverbrauches, Kalt- und Warmwasserverbrauches eingebaut.

Die Installation der Zähler obliegt dem Käufer/ den Käufern oder der Hausverwaltung.

Jede Wohnung erhält in den Räumen eine Fußbodenheizung mit separaten Thermostaten zur Regulierung der Raumtemperaturen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Heizquelle. Versorgt werden Küche, Bad und Gäste-WC.

Das Bad erhält anstelle eines Heizkörpers einen Handtuchheizkörper. Sofern erforderlich wird gemäß der Wärmebedarfsberechnung zusätzlich eine Solaranlage für die Brauchwassererwärmung installiert. Die Heizungsanlage ist im Spitzboden platziert.

22.0 Sanitäre Ausstattung

Frischwasserleitungen ab Wasseruhr in Verbundrohrausführung oder als Kupferrohr.

Alle Porzellanobjekte beziehen sich auf je Stück in den Farben weiß, der Fabrikate HM Frieling Topara Serie oder gleichwertig.

Armaturen der Fabrikate Grohe (Eichelberg) oder Ideal Standard Plan verchromt.

Je Toilettenanlage

1 wandhängendes Tiefspülklosett ohne Spülrand, 1 WC-Sitz mit Deckel und Edelstahlscharnieren sowie Absenkautomatik, 1 Wandeinbauspülkasten mit Spartaste der Fabrikate Geberit, Firabloc oder gleichwertig, 1 Schallschutzset und 1 Papierrollenhalter verchromt.

Handwaschbecken Gäste WC (Penthouse)

1 Handwaschbecken mit Halbsäule,

1 Waschtischhebelmischbatterie verchromt, 1 Porzellanablage 40 cm oder eine Abmauerung bis zu 1,00 m Länge, 1 Spiegel 40 cm rund mit C-Kantenschliff und Spiegelklammern.

Je Waschtischanlage

1 Waschtisch (i. Penthouse mit Halbsäule), 1 Waschtischhebelmischbatterie verchromt, 1

Porzellanablage 60 cm oder eine Abmauerung bis zu 1,00 m Länge,

1 Spiegel 60 cm mit C-Kantenschliff und Spiegelklammern.

Duschwannenanlage

je Wohnung eine bodengleich geflieste Dusche mit einer Edelduschablaufrinne , 90 x90 cm, 1 Duschkabine Höhe = 1,95 m aus Kunststoff oder Glas gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer. 1 Aufputz Brausegarnitur gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer. Kaltwasserzapfhahn für den Waschmaschinenanschluss.

Zur Küchenausstattung gehört ein Eckventil als Warmwasseranschluss und ein spezielles Doppelspindeldeckventil als Kaltwasseranschluss mit der Möglichkeit zur Anbindung eines Geschirrspülers. Die Erdgeschoßwohnungen erhalten eine frostsichere Außenzapfstelle.

23.0 Elektroinstallation

Die Installation wird nach den neuesten VDE-Vorschriften ab dem Hausanschluss ausgeführt. Ein Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungen und allen Sicherungsautomaten gehören zur Standardausstattung. Innerhalb der Wohnungen werden Verteilungen mit eigenen Fehlerstromschutzschaltern eingebaut. Eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Türöffner gehören zur Standardausstattung, ebenso ein Bewegungsmelder im Eingangsbereich. Für den Aufzug, Außenbeleuchtung, Gemeinschaftsstrom, Heizung und Treppenhaus wird ein Separater Zähler installiert.

Schalterprogramm:

Schalterprogramm Busch-Jäger Si 214 oder gleichwertig, gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

Wohnen/Essen

8 Steckdosen, 2 Deckenbrennstellen mit Ausschaltungen, 1 für TV mit Anschlussdose, 1 Anschluss für Telefon mit Anschlussdose, Ausschaltung außen, 1 Außensteckdose von innen schaltbar mit Beleuchtung, 1 Wandauslass mit Ausschaltung

Kochen

1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 3Steckdosen -doppelt-, 2 Steckdosen -einfach-, Geräteanschluss für E-Herd, jeweils ein Geräteanschluss für Kühlschrank und Geschirrspüler,

Küche:

6 Steckdosen, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Spülmaschinenanschluss, 1 E-Herdanschluss, 1 Deckenauslass, 1 schaltbare Steckdose für Schrankbeleuchtung (Arbeitsplatz).

Flur

1 Deckenbrennstelle in Kreuzschaltung mit 2 Schaltern, 2 Steckdosen nach Wunsch, 1 Telefonleitung mit TAE Telefondose, Sprechanlage mit Türöffner.

HWR, Garderobe, Gäste WC Penthouse:

1 Steckdose -einfach-, 1 Steckdose -doppelt- zusätzlich für HWR, 1 Waschmaschinenanschluss, 1 Trockneranschluss, 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, 1 Wandauslaß mit Ausschaltung im Gäste WC,

Bad:

1 Deckenbrennstelle mit Kontrollausschaltung,
1 Wandauslass mit Ausschaltung für Spiegel, 2 Steckdosen,
1 Steckdose für Handtuchheizkörper
4 Steckdosen

Elternschlafzimmer/Gast

4 Steckdosen, 1 Brennstelle in Wechselschaltung,
1 Antennenleitung mit Anschlussdose.

Fahrradraum:

2 Steckdosen, 1 Brennstelle mit Ausschaltung. Für jede Wohnung eine abschließbare Steckdose, die über den wohnungseigenen Zähler läuft, für E-Bike.

Dachboden (Penthouse)

1 Steckdose, 1 Kontrollschaltung.

Sonstiges:

Das Treppenhaus und der Heizungsraum werden mit Deckenleuchten ausgestattet, gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer. Das Gebäude erhält eine Satellitenanlage, jede Wohnung wird mit einem Verbindungskabel zur SAT-Anlage ausgestattet. Rauchmelder batteriebetrieben gemäß DIN in den erforderlichen Räumen.

Der Anschluss von Telefon und TV mit SAT- Schüssel ans Hauptnetzwerk ist im Preis nicht enthalten,

24.0 Malerarbeiten

Die Filigrandecken und Gipskartonplatten werden gespachtelt und in allen Räumen der Wohnungen und des Treppenhauses mit einer Raufasertapete an den Wänden und Decken mit einem weißen oder leicht getönten Innenanstrich versehen.

25.0 Bodenbelagsarbeiten

Alle Räume in den Wohnungen die keinen Fliesenfußboden erhalten, werden mit einem Bodenbelag (Materialbruttopreis 35,--€/m² versehen.

Der Dachbodenbereich der dem Penthouse zugeordnet ist, erhält keinen Bodenbelag. Er ist nicht ausgedielt.

26. Aufzugsanlage:

Es wird eine Aufzugsanlage eingebaut. Die Aufzugsanlage hat Haltestellen in allen Geschossen. Die Türbreite beträgt ca. 90 cm, die Kabinengröße ca. 110 x 140 cm. Der Aufzug fährt direkt in das Penthouse, Steuerung über Schlüssel.

27. Allgemeines:

Die den Wohnungen zugeordneten Terrassen im Erdgeschoss erhalten Betonwerksteinplatten 50 x 50 cm in grau oder anthrazit, gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

Die den Erdgeschoßwohnungen zugeordneten Grundstücksanteile (Wohnung 1 und 2) werden, sofern erforderlich, mit einer Schicht Mutterboden aufgefüllt und in Absprache mit den Käufern ggfl. mit Rasen versehen. Zwischen den Wohnungen 1 und 2 wird eine Sichtschutzmauer in Verblendmauerwerk errichtet.

28. Abstellraum für Fahrräder und Müllbehälter:

Der Abstellraum wird in einer Holzkonstruktion gemäß Bauantragsplanung erstellt, die Wände bestehen aus mit einer Lasur versehenen Holzprofilen oder Kunststoffelementen. Das Flachdach wird bituminös abgedichtet.

29. Pflasterarbeiten:

Die Pflasterung der Zufahrt, der Fußwege und der PKW-Stellplätze erfolgt mit Betonsteinpflaster im Rechteckformat, Farbton anthrazit oder grau gemäß Bemusterung durch den Bauunternehmer.

30. Grundreinigung

Baugrundreinigung bestehend aus der Reinigung der Fensterrahmen, der Verglasung und der Sanitär-objekte. Alle Fliesen- und Bodenflächen werden gesäubert und mit einem entsprechenden Reinigungsmittel feucht gewischt. Die Steckdosen und Schalter werden von evtl. Farbresten befreit und gereinigt.

31. Penthouse

Der über dem Penthouse befindliche Dachboden ist dem Penthouse zugeordnet zur ausschließlichen Nutzung.

Hinweise:

Änderungen der Baubeschreibung die der Verbesserung und dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Sollten die in der Baubeschreibung oder in der Bemusterung vorgegebenen Materialien nicht lieferbar sein, kann der Bauunternehmer gleichwertige Materialien selbst aussuchen und einbauen.

Durch konstruktive Vorgaben (haustechnische Anlagen, Tragwerksplanung, Wärmeschutzmaßnahmen, behördliche Auflagen, etc.) kann es zu geringen Veränderungen im Wohnungsgrundriss und der Wohnfläche kommen, die keinen Mangel darstellen.

