

BAUBESCHREIBUNG / LEISTUNGSVERZEICHNIS

FÜR DEN NEUBAU DES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 5 WOHNHEITEN IN 26125 OLDENBURG; WEISSENMOORSTRASSE 292 A

Allgemeines

Baugrundstück: Weissenmoorstrasse 292 A
Gemarkung Ohmstede, Flur 32, Flurstücke 1349/2, 2/4

Die geplante Bebauung besteht aus einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe ist der vorhandenen Bebauung angepasst.

Zur Erschließung des Grundstücks erfolgt die verkehrliche Anbindung von 6 Kfz-Einstellplätzen von der Weissenmoorstrasse.

Das gesamte Objekt ist für Wohnungen geplant.

Vorbemerkungen

Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den einschlägigen DIN-Normen z.B. unter besonderer Berücksichtigung der

- DIN 4108 für Wärmeschutz und der gültigen Energieeinsparungsverordnung
- DIN 4109 für den Schallschutz
- VOB für die Gewährleistung

Die Raumgrößen sind in allen Geschossen nach der neuen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die in den Entwurfsplänen eingezeichneten Einrichtungsbeispiele und das eingezeichnete Mobiliar sind bis auf die Objekte der Bäder und Toiletten Einrichtungsanschläge des Architekten und nicht Verkaufsbestandteil.

Abweichungen technischer Einzelheiten, Maße und der Austausch beschriebener Materialien bei gleichwertiger bzw. höherwertiger Qualität (z.B. als Ergebnis von Ausschreibungen) während der Detailplanung und Bauausführung bleiben vorbehalten. Weitere Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen bzw. notwendige Änderungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens sowie Änderung der Gesetze, Rechtssprechung oder der Verwaltungsausübung bleiben ebenfalls generell vorbehalten.

Im Leistungsumfang enthalten sind die Gesamtplanung mit Bauantrag, Statik, Wärmeschutznachweis, Entwässerungsplanung und Berechnung der Netto-Grundflächen nach WoFIV. Die Gebühren für Baugenehmigung und Abnahmen sind enthalten, ebenso die notarielle Beurkundung der notwendigen Teilungserklärung und die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas bzw. regenerativer Wärmequelle sowie Schmutz- und Regenwasserableitung mit Kontrollschächten sind im Leistungsumfang inbegriffen. Außerdem enthalten sind die Kosten für die Gebäudeeinmessung.

Baubeschreibung

1. Erdarbeiten allgemein

Alle notwendigen Erdarbeiten auf dem Grundstück wie Aushub der Baugrube incl. Abfuhr überschüssigen Bodens und Einplanierung nach Fertigstellung des Kellers sowie das notwendige Auffüllen mit Oberboden bis zur endgültigen Geländehöhe laut Lageplan sind im Leistungsumfang enthalten.

2. Fundament / Gründung

Das Gebäude wird auf einer erdlastigen Stahlbetonplatte mit Fundamenten als wasserundurchlässige Kellersohle incl. Sauberkeitsschicht erstellt. Ausführung gemäß statischer Anforderung auf tragfähigem Baugrund. Die Tragfähigkeit wird durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen.

3. Außen- und Innenwände

Die Außenwände im Dachgeschoß werden als einschalige Wand aus Porenbetonsteinen mit außenseitiger Verkleidung aus vorgehängten glatten Fassadentafeln incl. Wärmedämmung und Hinterlüftung erstellt. In den Vollgeschossen werden die Außenwände als zweischaliges Hohl-schichtmauerwerk mit einer Innenschale aus Porenbetonsteinen, Hohl-schichtdämmung und äußerer Verblendung aus Klinkermauerwerk hergestellt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit werden Horizontalsperren und eine Z-Isolierung eingebaut. Maßgebend beim Einbau des Außenmauerwerks sind die Statik sowie der Energieeinsparungsnachweis. Die Aufteilung der Fassaden erfolgt gemäß der Entwurfsplanung des Architekten.

Die Kelleraußenwände werden aus Stahlbeton in wasserundurchlässiger Ausführung incl. der notwendigen Fugenbänder und Fundamente in den Abmessungen der statischen und konstruktiven Erfordernisse erstellt. Eine funktionsgerechte Be- und Entlüftung der Kellerräume erfolgt über entsprechende Öffnungen in den Außenwänden.

Die Innenwände im Keller bestehen aus Kalksandstein mit Fugenglattstrich, in den Geschossen Ausführung in Kalksandstein oder Trockenbauweise. Für die Wandstärken ist die Ausführungsplanung bzw. statische Berechnung maßgebend. Die Wohnungstrennwände bestehen aus Kalksandsteinen mit erhöhter Schallschutzanforderung.

4. Dämmung / Verkleidung von Dachgeschoßdecken

Das Dach über dem ausgebauten Dachgeschoß wird als Walmdach ausgebildet. Dämmung zwischen der Balkenkonstruktion aus Mineralwolle incl. Dampfsperre. Dämmstärke gem. Energiesparverordnung. Die unterseitige Verkleidung der Balkenlage erfolgt mit Gipskartonplatten incl. Verspachtelung. Die Flächen werden mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen. Im Bereich der Dachterrassen erfolgt eine DIN-gerechte Dämmung auf den Stahlbetondecken über dem 1. OG mit einer Abdichtung in Flachdachausführung mit Schweißbahnabdichtung und Belegung mit begehbarem Belag.

5. Decken

In den Vollgeschossen werden Stahlbetondecken (z.B. Filigrandecken) eingebaut. Diese Decken sind unterseitig glatt und werden nicht verputzt. Nach dem Verspachteln der Stoßfugen werden die Deckenunterseiten mit Rauhfaser tapeziert und weiß gestrichen.

6. Zimmererarbeiten

Ausführung der Walmdachkonstruktion über dem Staffelgeschoß lt. statischer Berechnung aus Nadelholz Sortierklasse S10 nach DIN 4074-1, einschl. umweltfreundlicher, amtl. anerkannter Holzschutzimprägnierung. Trauf- u. Ortganggesimse aus Glattkant und Profilholz, Farbe weiß. Teilweise Bodenbelag des Spitzbodens aus Rauhspundbretter, incl. wärmegeämmter Bodeneinschubtreppe.

7. Dachdeckerarbeiten

Tonziegeleindeckung, Farbe anthrazit, mit einer diffusionsoffenen Unterspannbahn auf Latten. Abklebung der Flachdachflächen über dem 1. OG auf Stahlbetondecken 3-lagig mit Schweißbahn und oberer Abstreuerung, incl. Dampfsperre, Wärmedämmung und Belegung mit begehbarem Terrassenbelag. Dachentwässerung über eingebaute, wärmegeämmte Flachdachgullies, Einbau von Notüberläufen. Abklebung der Balkone analog zu den Dachterrassen, jedoch ohne Wärmedämmung. Wandabdeckungen im Attikabereich des Daches aus gekantetem Zinkblech.

8. Fenster und Außentüren

Das Eingangstürelement im Erdgeschoß wird aus wärmegeämmten Aluminiumprofilen, farblich kunststoffbeschichtet hergestellt. Die übrigen Fenster werden als Kunststoff- oder endbehandelte Holzfenster ausgebildet. Die Farbgestaltung der Fenster und Türen erfolgt in Abstimmung mit dem vom Architekten vorgegebenen Gesamtkonzept. Alle Fenster erhalten verdeckt eingebaute Beschläge. Die Verglasung erfolgt mit 2-Scheiben Qualitätsenergiesparglas, U-Wert 1,1. Bäder und WC erhalten Ornamentverglasung. Notwendige Absturzsicherungen vor den Fenstern werden entweder durch eine Sicherheitsverglasung im Fenstersystem oder durch Stahl-/Glasgeländer vor den Fenstern geschaffen. Die Haustür wird mit Elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage ausgestattet. Türflügel mit Wechselgarnitur mit Stoßgriff aus Edelstahl. Die Außenfensterbänke werden als geneigte Rollschichten im Material des Verblendmauerwerks hergestellt, im 1. OG und im Dachgeschoß als Metallfensterbänke passend zu den Fensterelementen. Sämtliche Innenfensterbänke werden aus endbehandelten Holzwerkstoffplatten oder aus Naturwerkstein hergestellt. In Bad und WC sowie für Fenster innerhalb des Küchenfliesenspiegels werden die entsprechenden Wandfliesen als Fensterbank verlegt.

9. Putzarbeiten

Alle gemauerten Wände in den Vollgeschossen erhalten einen glatt abgeriebenen Gips- oder Kalkputz gemäß den gültigen DIN-Normen. In Nassbereichen ist für nicht geflieste Wände ein Kalkzementputz vorgesehen. Gefährdete Putzecken werden durch Eckschutzschienen geschützt.

10. Estricharbeiten

Alle ausgebauten Wohnräume erhalten auf vorher eingebrachten Wärme- und/oder Trittschalldämmplatten einen schwimmend verlegten Zementestrich mit Randstreifen. Ausführung gem. Energieeinsparverordnung und Schallschutznachweis.

Im Kellergeschoß erhalten die die Abstellräume, Trocken- und sonstigen Nebenräume einen glatten Verbundestrich mit einem Anstrich. Die Balkon- und Dachterrassenflächen werden mit einem Gefälleestrich versehen.

11. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind einbruchshemmend und werden in Holzzargen mit Vollspantürblättern incl. Spion und Bodendichtung mit 43 dB hergestellt. Schlösser PZ- vorgerichtet. Alle übrigen Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspantüren mit Holzfutter ausgeführt. Schlösser mit Buntbartschloß. Die Oberfläche der Türen sind endbehandelt mit weißer Resopal- oder Getalithbeschichtung. Sämtliche Türen erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl. Die Türhöhe beträgt für sämtliche Türen 2,135 m.

Die Haus-, Wohnungseingangs- und Allgemeinraumtüren werden mit einer Schließanlage ausgestattet. Zu jeder Wohneinheit gehört ein Satz von 3 Schlüsseln.

Die Kellertüren werden entsprechend den brandschutztechnischen Anforderungen entweder als Feuerschutztüren oder als glatte Türblätter in Stahlzargen od. Holzzargen sowohl zu den Allgemeinräumen als auch zu den Abstellräumen ausgeführt.

12. Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten eine umlaufende Verfliesung bis zu einer Höhe von ca. 1,40 m. Die Wände in der Dusche werden raumhoch verflieset. Die bodengleichen Duschen erhalten eine rutschhemmende Verfliesung. Die Fensterbänke werden ebenfalls verflieset.

Im Bad ist eine Vorwandinstallation mit den Höhen von ca. 90 cm (Waschbecken) und 120 cm (WC) einschl. Ablage und Verfliesung vorgesehen.

Die Übergänge zu den Wandoberflächen sind dauerelastisch abgespritzt. Die Verfugung der Wandfliesen erfolgt weiß oder ähnlich. Bäder und WC erhalten Bodenfliesen gem. Bemusterung. Der Materialpreis für alle Fliesen beträgt bis zu 30,- €/m² incl. MWST. (Verkaufspreis).

In den Küchen wird ein Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsflächen ca. 60 cm hoch gem. Bemusterung verlegt. Materialpreis 30,- €/m² incl. MWST. (Verkaufspreis) Eckausbildung der Fliesenflächen mit Eckschutzschienen in Fliesenfarbe.

13. Treppen / Aufzugsanlage

Das gesamte Treppenhaus und der Schacht der Aufzugsanlage werden vom Keller bis zum Staffelgeschoß in massivem Mauerwerk erstellt. Die Treppenhauswände werden geputzt und mit einem strukturierten und strapazierfähigen Anstrich versehen. Die Geschoßtreppen werden als halbschwung Stahlbetontreppen hergestellt. Die Stufen und Treppenhausfußböden werden mit Naturwerkstein belegt. Hinter der Hauseingangstür wird eine stabile Eingangsmatte eingebaut. Die Treppengeländer werden in allen Geschoßen mit einer Stahlkonstruktion mit endlackierter Oberfläche mit einem Edelstahlhandlauf hergestellt. Wandseitig wird ebenfalls ein Edelstahlhandlauf montiert.

Sämtliche Geschosse einschl. Keller sind mit einem seilhydraulischen Personenaufzug zu erreichen. Die Tragkraft des Aufzuges beträgt ca. 630 kg. Kabinenabmessung ist so gewählt, dass eine Rollstuhlbenutzung möglich ist.

14. Balkone / Loggien / Dachterrassen

Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine wasserdichte Abklebung mit einem darauf verlegten Belag aus Beton- Gartenplatten auf entsprechender Unterkonstruktion.

Die Brüstungen werden entweder durch geschlossene Außenwandkonstruktionen (Dachterrassen) evtl. mit Stahl- Obergurt oder durch Stahlgeländer (Balkone) gem. Angabe des Architekten ausgeführt.

Die Dachterrassen erhalten zu den darunter liegenden beheizten Räumen eine Wärmedämmschicht auf der Stahlbetondecke verlegt gem. Energieeinsparverordnung.

15. Elektroinstallationen

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installation incl. Hauptsicherungsschrank, Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und Klingeltrafo. Es sind mehrere getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Alle Leitungen werden nach den Vorschriften der VDE in den Wohnräumen unter Putz, in den Abstellräumen (Keller) auf Putz verlegt. Es werden Schalter und Steckdosen Fabrikant Gira, Berker o. glw. In weißem Flächenprogramm eingebaut.

Zur Ausführung kommen in den Wohnungen:

Wohnzimmer:	2 Deckenauslässe mit getrennter Schaltung 8 Steckdosen
Küche:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 7 Steckdosen, 1 Anschluß für E-Herd, 1 Spülmaschinenanschluß
HWR:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 4 Steckdosen, 1 Anschluß für Waschmaschine und Wäschetrockner
Bad:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 3 Steckdosen, 1 oder 2 Wandauslässe
WC:	1 Deckenauslaß mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 1 Wandauslaß
Flur:	1 – 2 Deckenauslässe, 1 Steckdose

Alle weiteren Räume im Wohnbereich erhalten einen Deckenauslaß mit Ausschaltung und 5 Steckdosen.

Ferner sind enthalten:

- je Terrasse, Balkon bzw. Dachterasse 1 Wandauslaß mit Ausschaltung für die Außenleuchte, einschl. Leuchte
- 1 schaltbare Steckdose je Balkon bzw. (Dach)- Terrasse.
- 1 Anschlußvorrichtung und Leitungen für Antenne / Kabelfernsehen und Telefon in allen Wohnräumen. Zuleitung sternförmig vom HAR. Telefonleitungen als Datenleitung mind. KAT 6.
- Entlüftung der innenliegenden Bäder und WC's.
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner.

Der Hauseingang erhält erdgeschossig eine Außenlampe bzw. Einbauleuchten in den Eingangsüberdachungen. Im Treppenhaus kommen Wandleuchten in ausreichender Anzahl zur Ausführung. Die Nebenräume im Kellergeschoß erhalten Langfeldleuchten in ausreichender Anzahl.

Am Hauseingang zu den Wohnungen wird eine freistehende od. ins Mauerwerk integrierte Briefkastenanlage mit Klingeln und Gegensprechanlage, Fabr. Renz o. glw. Installiert.

16. Klempnerarbeiten und sanitäre Installation

Die Entwässerung der Dachterrassen und Balkone erfolgt über eingebaute Flachdachabläufe Fabr. ACO o glw. incl. Notüberläufe. Anforderung der Regenfallrohre und Regenrinnen außerhalb des Gebäudes aus Zinkrohren. Einleitung in die RW-Kanalisation der Stadt. Für die Schmutzwasserentwässerung werden in allen Geschossen gusseiserne Abflussrohre SML unter Einhaltung des Schallschutzes eingebaut. Die Objektanschlussleitungen werden aus HAT-Rohr schallgedämmt ausgeführt.

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das Kanalsystem des OOWV.

Die Warm- und Kaltwasserversorgung erfolgt gem. den entsprechenden DIN-Vorschriften in Kupferrohr bzw. in Mehrschichtverbundrohr. Wärmedämmung sämtlicher Rohrleitungen gem. DIN-Normen. In allen Wohnungen erfolgt der Einbau von Wasserzählern für Kalt- und Warmwasser.

Der Leistungsumfang enthält alle Sanitärobjekte gemäß Zeichnung. Zur Ausführung kommen Objekte der Fabr. Keramac Renova Nr. 1. Waschtische in Badezimmern 60 x 48 cm incl. Halbsäulen, in Vorwandinstallation. Waschtische in WC-Räumen 55 X 40 cm. Einhand-Waschtischbatterien Fabr. Grohe. Wandhängende WC-Anlagen Keramac Renova Nr. 1 in Vorwandinstallation incl. Zubehör. Einbau von bodengleichen Duschen mit Aufputz-Thermostatbatterien und Duschabtrennung. Badewannen 175 x 72 cm incl. AP-Thermostatbatterie.

Je Wohnung ist der Anschluss für Geschirrspüler und Waschmaschinen vorgesehen. Außenzapfstellen in frostsicherer Ausführung. Entlüftung innenliegender Sanitärräume mit Maicolüftern und verzinktes Rohrsystem.

17. Heizung

Die Heizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertkesselanlage in Kombination mit Solarkollektoren zur Warmwassererwärmung. Anordnung des Heizkessels im separaten Heizraum im Keller für raumluftabhängigen Betrieb. Abgasführung über Dach aus Kunststoffrohr als Abgasleitungs-System.

Sämtliche Wohnungen werden über Flächenheizkörper Fabr. Brötje Exellent mit profilierter Front in den nach der Wärmebedarfsberechnung ermittelten Größe beheizt. In den Bädern werden Badheizkörper installiert, die Fußböden erhalten eine Fußbodenerwärmung. Temperaturregelung über Thermostatventile. Heizungsleitungen aus Kupferrohr und Mehrschichtverbundrohr incl. Wärmedämmung nach DIN-Norm. In allen Wohnungen erfolgt der Einbau von Wärmemengenzählern für die Messung des Wärmeverbrauchs.

18. Malerarbeiten

Alle Decken und Wände in den Wohnungen werden mit Raufasertapeten mittlerer Körnung tapeziert und mit einem weißen oder leicht abgetönten Farbanstrich nach Wahl versehen. Die Wände und Decken in den Kellerräumen erhalten einen weißen Anstrich auf Mauerwerk bzw. Beton. Die Nebenräume im Keller erhalten einen ölbeständigen Anstrich auf Acrylbasis.

Die Treppenhauswände sowie die Flure zu den Wohnungen erhalten einen Anstrich in Wischtechnik, strapazierfähig und oberflächengeschützt. Die Treppengeländer werden lackiert. Sämtliche Heizkörper und Wohnungs- und Zimmertüren sind endlackiert.

Die Außenputzfläche der Fassaden werden mit einem weißen Anstrich auf Silikatbasis versehen. Die Betonfertigteile der Balkone erhalten einen wetterbeständigen Außenfarbanstrich. Farbgebung in Abstimmung mit dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten.

Die Balkongeländer sind durch eine Feuerverzinkung oberflächengeschützt.

19. Fußbodenbeläge

Fußbodenbeläge in den Wohnungen aus endbehandelten Mehrschicht-Fertigparkett mit massiver Deckschicht im Dielenformat, alternativ aus PVC-Planken im Dielenformat in Parkettoptik.

Die Flure zu den Wohnungen werden mit Natursteinplatten passend zu den Treppenhausbelägen belegt.

20. Außenanlagen

Die oberirdisch angeordneten Pkw-Stellplätze und deren Zufahrt werden aus Betonsteinpflaster mit entsprechendem Unterbau und Einfassung mit Beton-Tiefbord hergestellt. Der Zugang zum Treppenhaus und die Terrassen im EG werden als Klinker- od. Betonsteinpflasterung ausgebildet.

Weiterhin erfolgt eine umweltschonende und funktionsgerechte Oberflächenentwässerung mit Regenrückhaltung auf dem Grundstück und ein Rohrnetzsystem mit Anschluß an den öffentlichen Kanal.

Im Grundstücksbereich außerhalb der gepflasterten Flächen wird eine Raseneinsaat vorgenommen. Ferner werden im Bereich der Gartengrenzen Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt.

21. Allgemein

Sonderausstattungen sind nach Absprache mit dem Architekten und unter Berücksichtigung des Bauablaufs gegen Berechnung der Mehr- oder Minderleistungen möglich.

Alle mitzuliefernden Einrichtungen sind in der Baubeschreibung einzeln aufgeführt. Die in den Zeichnungen eingetragenen Ausstattungsgegenstände dienen lediglich zur Anschauung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die Angaben und Berechnungen sind mit Sorgfalt überprüft und zusammengestellt worden. Änderungen, Irrtümer und Auslassungen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Eine Haftung kommt nur für vorsätzliche und grob fahrlässige Tatsachenbehauptungen in Betracht.