

Baubeschreibung

für das Bauvorhaben

Wohnpark Kaspersweg in Oldenburg

1. Erdarbeiten und Gründung

Keller mit Tiefgarage laut Zeichnung, Außenwände in Stahlbeton aus Betonfertigteilen Filigran, mit WU-Beton vergossen. Trennwände in Kalksandstein, Großblock oder in Porenbeton P6 geklebt und geschlemmt. Außenwandisolierung und Kellersohle mit 10cm Perimeterdämmung. 1 Kelleraußeneingang für Fahrräder, mit Pumpensumpf und Pumpe. Tiefgaragenstellplätze für 31 PKWs. Die einzelnen Plätze werden markiert und stirnseitig nummeriert.

Garagentor mit erforderlicher Belüftung. Die Bedienung erfolgt über eine Schlüsselanlage mit zusätzlicher Ampelsteuerung. Die Zufahrtsrampe wird durch Frostsicherungsmaßnahmen vor Vereisung geschützt.

Im Bereich der nichtunterkellerten Gebäude wird der Mutterboden bis 40 cm Stärke abgeschoben und seitlich gelagert. Die Fundamente werden in der erforderlichen Tiefe und Breite ausgehoben. Die Räume werden bis zu 70 cm mit Füllsand verfüllt und verdichtet. Betonstreifenfundamente auf normal gewachsenem, tragfähigem Boden, bei Bodenpressung 150 – 200 kN/m² Fundamenttiefe einschließlich Sockelmauerwerk bis 1,30 m ab Oberkante Fußboden. Als Sohlplatte wird eine Betonplatte (WU-Beton), konstruktiv bewehrt, in ca. 15 cm Stärke auf Folie zusätzlich mit einer 6 cm dicken Perimeterdämmung und dem verdichtetem Füllsand eingebaut. Umlaufende Sockelverblendung ca. 30 cm hoch.

2. Aufgehendes Mauerwerk

Das Außenmauerwerk wird in zweischaliger Bauweise ausgeführt.

Mauerwerksaufbau:

Innenmauerwerk in Porenbeton, 10 cm Kerndämmmatte (Mineralfasermatten hydrophobiert), 4-5 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendmauerwerk. Als Verblendsteine werden Knabe HKS bunt NF eingebaut.

In den Staffelgeschossen sowie Teilflächen der darunterliegenden Geschosse Poroton mit mineralischem Außenwandputz (Edelputz als Scheibenputz), anstatt Verblendung Mauerverbinder aus VA Stahl. Waagerechte Absperrung als Z-Isolierung. Die Trennwände werden in Kalksandstein oder Porenbeton ausgeführt. Wandstärken lt. Zeichnung und Statik.

3. Decken

Als Zwischendecke zwischen den Geschossen wird eine Stahlbetondecke (Filigrandecke) eingebaut. Die Decke der Staffelgeschosswohnungen wird als Holzbalkendecke eingebaut. Die Deckenstärke bzw. Balkenstärke lt. Statik.

4. Dach

a) Zimmererarbeiten:

Dachstuhl bzw. Balkenlage in Nadelholz, als KVH NSI Konstruktionsvollholz S10.

Dachüberstände u. Gesimse werden mit Kunststoffprofilen vertäfelt. Holzstärken lt. Statik.

b) Dachdeckerarbeiten:

Auf den Sparren wird eine dampfdiffusionsoffene Unterspannbahn Delta-Max Plus+ mit der erforderlichen Überlappung angebracht. Dachlattung nach Erfordernissen der Dacheindeckung, in imprägnierter Ausführung. Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachpfannen Nelskamp Nibra F10Ü in altschwarz engobiert.

d) Eingangsüberdachung:

Eingangsüberdachung in Glaskonstruktion.

5. Dachrinnen und Fallrohre

Die Dachrinnen und Fallrohre werden in den erforderlichen Dimensionen in Kupfer angebracht. Die Fallrohre werden bis zum Terrain heruntergeführt und an die Oberflächenentwässerung angeschlossen.

6. Fensterbänke

a) Außenfensterbänke:

Die Außenfensterbänke werden als Rollschicht aus Verblendstein hergestellt. Abdeckung des Eingangspodestes erfolgt mit Pressklinker.

b) Innenfensterbänke:

Die Innenfensterbänke aus Marmor, Micro-Carrara. Im Bad können auf Wunsch auch die entsprechenden Wandfliesen verlegt werden.

7. Fenster und Haustür

Sämtliche Fenster werden in den Abmessungen und Aufteilungen lt. Zeichnung eingebaut. Verwendung findet hierfür Kunststoff weiß in hochwertiger Ausführung. Die Fensterflügel erhalten eine umlaufende Gummidichtung und verdeckt eingebaute Einhandbeschläge. Erhöhter Einbruchschutz durch abschließbare Fensteroliven in weiß, sowie einbruchhemmende Pilzkopfverriegelungen mit Sicherheitsschließstück auf der Griffseite.

Die Verglasung erfolgt mit 3- Scheiben-Isolierglas, Ug-Wert 0,7 DIN EN 673, mit innenliegenden Sprossen laut Ansichtszeichnungen. Das Bad erhält auf Wunsch einseitig eine Ornamentverglasung. Rollläden, manuell bedienbar, sind vor allen Fenstern der Wohnungen vorgesehen.

Die Haustüranlage wird in Aluminium, mit Klingelanlage (Gong), Gegensprechanlage und elektrischem Türöffner und Briefkastenanlage hergestellt.

8. Putzarbeiten

Alle Innenwände erhalten einen abgeriebenen Kalkmörtelputz, wahlweise Gipsputz. Gefährdete Putzecken werden mit Eckschutzschielen versehen. Die Decken werden nicht geputzt, da die verwendete Filigrandecke unterseitig glatt u. nach dem Spachteln der Stoßfugen bereits tapezierfähig ist.

9. Estricharbeiten

In den Geschossen erhalten alle Räume auf einer vorher eingebrachten Dämmung laut Wärmeschutzverordnung einen schwimmend verlegten Estrich nach DIN mit Randstreifen. Kellerräume erhalten Estrich auf Trennlage, mit Zementfarbe gestrichen.

10. Fugarbeiten

Das Mauerwerk wird sorgfältig gesäubert und mit Fugmörtel in zementgrau verfügt.

11. Isolierung und Verkleidung von Holzbalkendecken

Die Balkenlage im ausgebauten Staffelgeschoss wird mit Mineralfaser 160 mm, Wärmeleitzahl 035, gedämmt und einer zusätzlichen Perimeterdämmung 40 mm auf einer PE- Dampfsperrfolie. Die unterseitige Verkleidung erfolgt mit Fermacellplatten. Der Spitzboden wird ganzflächig ausgedielt.

12. Fliesenarbeiten

a) Wandfliesen:

In den Bädern erfolgt eine umlaufende Verfliesung in 2 m Höhe, Gäste-WC in 1,50m Höhe.

Die Wanne oder Duschwanne wird eingefliest und die Übergänge zum Mauerwerk werden dauerelastisch abgespritzt. In der Küche wird ein Fliesenband im Bereich der Arbeitsfläche 0,60 m hoch und bis zu 5 m Breite verlegt.

Die Verfugung erfolgt in weiß oder grau. Die Wandfliesen stehen in den Größen 30x30cm oder 30x60cm zur Auswahl. Der Materialpreis für alle Fliesen beträgt 30,00 €/m² (bei der Auswahl von höherwertigen Fliesen erfolgt eine entsprechende Mehrpreisberechnung).

b) Bodenfliesen:

Das Bad, Gäste-WC, die Küche und der HWR erhalten Bodenfliesen. Ferner sind alle in der Zeichnung kariert angelegten Räume mit Bodenfliesen versehen.

Die Verfugung erfolgt in hellgrau oder dunkelgrau. Die Bodenfliesen stehen in den Größen 30x30cm oder 30x60cm zur Auswahl. Der Materialpreis für alle Fliesen beträgt hier ebenfalls 30,00 €/m² (bei der Auswahl von höherwertigen Fliesen erfolgt eine entsprechende Mehrpreisberechnung).

Die Wand-, Boden- und Sockelfliesen können nach Absprache in dem Fliesenfachgeschäft Smit in Bad Zwischenahn ausgesucht werden.

Eine Verfugung in anderen Farbtönen wird gesondert berechnet, jedoch kann hier bei Farbveränderungen keine Haftung übernommen werden.

13. Wohnungseingangstüren

Eingebaut werden Stahlzargen mit einer umlaufenden Gummidichtung. Die Türblätter werden in schwerer Ausführung mit Vollspaneinlagen, ausgestattet mit Zylinderschloss, mit innerem Türgriff, Türknauf und Türspion eingebaut. Türstärke 46mm, Ausführung Klimaklasse 3, Schallschutzklasse 2, 32 dB. Oberfläche laminatbeschichtet weiß.

14. Innentüren

Eingebaut werden Holzzargen mit einer umlaufenden Gummidichtung. Türblätter „Meran“ Weißlack, mit 4 eingepprägten Füllungen und Karnieskante, Türfutter Weißlack mit abgerundeter Bekleidung. Drückergarnituren „Trondheim“ mit runden Rosetten in Edelstahl. Je Wohnung ist eine Tür nach Wahl mit einem Glasausschnitt vorgesehen.

15. Elektroinstallation

a) Hauptsicherungs- und Zählerschrank:

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installation inkl. Hauptsicherungsschrank. Es wird je 1 Zähler für die Wohnungen sowie 1 Zähler für die Gemeinschaftsräume eingebaut, mit den erforderlichen Sicherungsautomaten.

Jede Wohnung erhält eine eigene Unterverteilung. Es sind mehrere getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Die Objekte in den Nassräumen sowie das Rohrsystem im Bad und Heizraum werden an den Fundamentender mittels Potentialausgleichsschiene angeschlossen. Alle Leitungen werden nach den Vorschriften der VDE unter Putz sowie Keller auf Putz verlegt.

b) Es werden hochwertige, weiße Großflächenschalter mit Rahmen eingebaut (Serie Berker).

Zur Ausführung kommen:

<u>Wohn- und Esszimmer:</u>	2 Brennstellen mit Ausschaltung bzw. Wechselschaltung, 8 Steckdosen, 2 TV Sat oder Telefon TAE Steckdosen mit Abdeckrahmen u. Anschluss, 1 Cat 6 Netzwerkleitung mit Cat 6 Netzwerksteckdose
<u>Küche:</u>	1 Brennstelle mit Ausschaltung, je 1 Anschluss für Herd, Kühlschrank, Spülmaschine, 12 Steckdosen
<u>Schlafzimmer:</u>	1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 5 Steckdosen, 2 Leitungen für TV oder Telefon mit TV Sat oder Telefon TAE Steckdose, 1 Cat 6 Netzwerkleitung mit Cat 6 Netzwerksteckdose
<u>Bad:</u>	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Steckdosen, 1 Wandauslass
<u>HWR:</u>	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 3 Steckdosen; je 1 Anschluss für Waschmaschine und Trockner
<u>Flur:</u>	1 Brennstelle mit Wechselschaltung, 1 Steckdose
<u>Balkon/Terrasse:</u>	1 Wandauslass mit Ausschaltung, 2 Steckdosen
<u>Sauna:</u>	1 Kraftstromanschluss mit 3 Sicherungsautomaten
<u>Je Wohnung zus.:</u>	2 Rauchmelder incl. Montage

Weitere Steckdosen können auf Wunsch gegen entsprechenden Mehrpreis installiert werden.

c) Die Gemeinschaftsräume werden mit folgenden Elektroinstallationen ausgestattet.

<u>Heizungs/-Technikraum:</u>	Anschluss der Heizanlage, 1 Brennstelle mit Ausschaltung, 1 Steckdose, 5 L Elektro-Warmwasserbereiter
<u>Treppenhaus:</u>	je Etage 1 Deckenauslass
<u>Hauseingangstür:</u>	1 Außenbeleuchtung, 1 Wandauslass
<u>Keller/-Abstellraum:</u>	1 Brennstelle mit Ausschaltung, 2 Steckdosen
<u>Treppenhausbeleuchtungen:</u>	es sind Schaltautomaten vorgesehen.
<u>Außenlampen:</u>	werden über einen Bewegungsmelder geschaltet.

16. Klempnerarbeiten

a) Grundleitungen – Abflussrohre:

Die PVC-Abflussrohre werden auf dem kürzesten Wege, mit allen erforderlichen Formstücken, von den Objekten bis zur Außenkante der Außenwand geführt und

einmal über Dach entlüftet. Bei Nichtunterkellerung werden die Abflussrohre unter der Sohlplatte im Sandbett bis Außenkante Streifenfundament verlegt.

b) Wasserleitungen:

Die Installation beginnt ab Hauptwasserzähler. Dieser wird von dem zuständigen Versorgungsträger geliefert und montiert. Hinter dem Wasserzähler wird ein Druckminderventil mit Manometer eingebaut, welches das Rohrsystem und die Armaturen vor Überdruck schützt. Die davon ausgehenden Wasserleitungen werden in Mehrfachverbundrohren ausgeführt und zu den einzelnen Wohnungen und zu den entsprechenden Zapfstellen geführt. Die Warmwasserleitungen werden vom Wärmeerzeuger zu den einzelnen Wohnungen und von dort zu den einzelnen Zapfstellen in Küche und Bad in Mehrfachverbundrohren verlegt.

In den Wohnungen werden im Bad je 1 Zwischenzähler für Warm- und Kaltwasser eingebaut.

Je Wohnung ist 1 Anschluss für Waschmaschine vorgesehen.

Der Heizungs-, Technikraum erhält 1 Zapfstelle für die Heizungsanlage sowie 1 Zapfstelle für den Warmwasserbereiter.

c) Sanitärinstallation:

Bad/Dusch-WC:

Brausewannenanlage:

- 1 Brausewanne Kaldewei Duschplan weiß, 90x90x6,5 cm mit Füßen oder
- 1 Viega Badablauf Advantix 100x100mm, gefliest
- 1 Ablaufgarnitur Viega Tempoplex Kunststoff/verchromt
- 1 Thermostat Brausebatterie Grohtherm 2000 verchromt
- 1 Vario/Unica`Crometta Set Crometta 85 Handbrause, Brausestange 90cm verchromt
- 1 Duschtrennung Mod. Hüppe Pendeltür 501 Design 900x1900mm, klar silber matt

Badewannenanlage:

- 1 Stahl-Einbauwanne Kaldewei 170/75 cm Modell Saniform Plus mit Füßen
- 1 Viega Multiplex Ab- u. Überlaufgarnitur verchromt
- 1 Aufputz Einhand Bade-Batterie Grohe Essence verchromt
- 1 Hansgrohe Vario/Porter`C Set Crometta 85 Handbrause,
- 1 Metaflex Brauseschlauch 1,25 m
- 1 DelphisFresh Haltegriff 300 mm, chrom

Waschtisanlage:

- 1 Porz. Waschtisch, Modell Delphis Aqua 65cm weiß mit Befestigung
- 1 Delphis Aqua Ablaufhaube weiß
- 1 Schell Eckregulierventil Comfort chrom, Delphis Geruchverschluss Röhrensiphon
- 1 verchromte Einhand Waschtisch-Batterie Grohe Essence
- 1 Kristall-Spiegel eckig 80x60cm mit Befestigung unsichtbar
- 1 DelphisBasic Handtuchhalter, verchromt

WC-Anlage:

- 1 Wand WC-Becken weiß als Tiefspüler Modell Delphis Aqua
- 1 Geberit UP Spülkasten Kombiset Oeko, Betätigungsplatte Bolero, Schallschutzset
- 1 WC-Sitz mit Deckel Delphis Aqua Plus
- 1 verchromter Papierhalter DelphisBasic offene Form

Bidetanlage:

- 1 Wandbidet Delphis Aqua 37cm weiß
- 1 Befestigung Trageelement
- 1 Delphis Aqua Einhebelbatterie verchromt
- 1 Delphis Geruchverschluss Röhrensiphon verchromt

Handtuchwärmekörper:

- 1 Kermi Basic Handtuchwärmekörper 1770x599 mm in weiß

Gäste-WC:

Handwaschbecken:

- 1 Handwaschbecken Modell Delphis Aqua 45cm weiß mit Befestigung
- 1 Delphis Aqua Ablaufhaube weiß
- 1 Schell Eckregulierventil Comfort chrom, Delphis Geruchverschluss Röhrensiphon
- 1 verchromte Einhand Waschtisch-Batterie Hansgrohe Focus E2
- 1 Kristallspiegel 35x80cm mit polierten Kanten, mit Befestigung unsichtbar
- 1 verchromter Handtuchhaken DelphisFresh 33mm

WC-Anlage:

- 1 Wand WC-Becken weiß als Tiefspüler Modell Delphis Aqua
- 1 Geberit UP Spülkasten Kombiset Oeko, Betätigungsplatte Bolero, Schallschutzset
- 1 WC-Sitz mit Deckel Delphis Aqua Plus
- 1 verchromter Papierhalter DelphisBasic offene Form

17. Heizungsanlage

a) Allgemeines:

Die Steuerung des Wärmeerzeugers erfolgt durch eine automatische Regelanlage mit witterungsabhängiger Temperaturregelung und Außenfühler. Die Größe der Anlage richtet sich nach der Wärmebedarfsberechnung.

Die Heizungsrohre werden unter dem Estrich verlegt. Zur Ausführung kommt Mehrfachverbundrohr.

Im HWR wird für jede Wohnung ein elektronisches Wärmemessgerät an der Zulaufleitung angebracht.

b) Wärmeerzeuger (evtl. über Energie-Contracting):

Zum Einbau kommt eine Gas-Brennwert-Kesseltherme mit allen örtlich bedingten Sicherheitseinrichtungen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Solaranlage mit Hochleistungs-Flachkollektoren auf Dach und Solar-Warmwasserspeicher. Die Versorgung der Zapfstellen erfolgt über eine Zirkulationsleitung.

c) Fußbodenheizung:

In allen Räumen, außer Keller-, Boden-, Abstellräume und Treppenhaus wird eine Fußbodenheizung montiert (der Bereich der Küchenzeilen wird ausgespart).

Alle Räume sind einzeln regulierbar.

18. Estrich und Bodenbeläge

Alle Räume erhalten einen schwimmenden Estrich. Wohn- und Schlafräume und Flur erhalten einen hellen Parkettboden nach Wahl, Materialpreis 45,00 €/m² (bei der Auswahl von höherwertigen Parkettböden erfolgt eine entsprechende Mehrpreisberechnung).

19. Malerarbeiten

Wände und Decken in den Wohnungen erhalten Rauhfaserpapeten gestrichen.

Decken: altweiß

Wände: Bad und WC altweiß

Sonstige Räume: altweiß

Treppenhaus: Decke und Unterläufe der Treppe mit Glasfasertapete

Kellerwände und Kellerdecken erhalten einen Binderfarbanstrich in altweiß.

20. Balkone

Balkongeländer gemäß Zeichnung, als Stahlkonstruktion, weiß, pulverbeschichtet, mit Verbundsicherheitsglas satiniert. Als Belag kommen Betonplatten mit strukturierter Oberfläche, Farbe nach Wahl, auf Stelzlager zur Ausführung.

21. Terrassen:

Die Terrassen werden mit Betonplatten mit strukturierter Oberfläche, Größe gemäß Zeichnung, ausgelegt.

22. Treppenhaus

Treppenanlage lt. Zeichnung als Betontreppe mit hellem Natursteinbelag. Geländer mit Handlauf in Edelstahl. Treppenhausbodenbelag wie Treppe.

Die Wände des Treppenhauses werden ansprechend gestaltet mit einem Reibputz, leicht abgetönt.

Zum Spitzboden ist eine Einschubtreppe vorgesehen.

23. Aufzug

Es wird ein behindertenfreundlicher Aufzug, Tragfähigkeit 630 kg, bis 8 Personen der Firma OSMA eingebaut, Typ Basic. Kabinenabmessung 1,10m x 1,40m x 2,20m. Bedienung über 1- Knopf- Sammelsteuerung Liftcomputer 2000. Notrufsystem Tenos 2000.

24. Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend der Planung ausgeführt, angelegt, bepflanzt und gepflastert. Die Pflasterung erfolgt in Betonrechtecksteinen bzw. Rasengittersteinen. Die Parkflächen werden farblich abgesetzt.

Die Parkplätze, die den Wohnungen zugeordnet sind, erhalten abschließbare Sperrpfosten.

Ferner sind enthalten sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Hausanschlüsse für Telefon und Kabelfernseher.

Notar-, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuer usw. sind nicht im Festpreis enthalten.

Alle genannten Einzelpreise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Bemerkung:

Die in den Wohnungen dargestellten Saunen sind nur als Vorschlag gedacht und nicht im Preis enthalten. Es erfolgen lediglich die Anschlüsse, wie unter Punkt 15, Elektroinstallation, beschrieben.

Ausführung vorbehaltlich behördlicher Auflagen und technischer Erfordernisse.

Garrel, den
