

Allgemeine Bau- und Leistungsbeschreibung/Käuferbaubeschreibung

Stand: 26.04.2024

Bauvorhaben:	Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 WE
Bauort:	Stedinger Str. 124, 26135 Oldenburg

Gebäudeangaben	
Ausführung	<ul style="list-style-type: none"> - massiv, ohne Keller - Außenwand 1-schalig mit Außenputz gemäß 1:100 Planung - Dachkonstruktion: Satteldach gemäß 1:100 Planung
EnEV	<ul style="list-style-type: none"> - Nach vorliegendem Energienachweis Effizienzhaus 55 EE

Allgemeines:

Grundlage der Ausführung ist die Teilungserklärung zum Bauvorhaben, sofern eine Teilungserklärung für dieses Objekt erstellt wurde.

Das Bauvorhaben/Mehrfamilienwohnhaus wird schlüsselfertig nach den vorliegenden 1:100 Plänen, gemäß Baugenehmigung, Statik und dem Energienachweis erstellt.

Die Bauausführung erfolgt nach den entsprechenden Vorschriften und den anerkannten Regeln der Technik. Alle Leistungen werden fachgerecht und solide handwerksgerecht ausgeführt.

Die Versorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Telekommunikation) sind im Kaufpreis enthalten. Die Anträge werden von uns vor Baubeginn gestellt.

Bei den Ausführungen sind die Angaben in der Baubeschreibung maßgebend und verbindlich. In den Zeichnungen können Einrichtungen (Badeinrichtungen, Anzahl der Waschtische, Badewanne, Eingangsüberdachung usw.) abweichend dargestellt sein. Eingezeichnete Möbel, Küchen oder Fahrzeuge sind Einrichtungsvorschläge und sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Durch Bauvorschriften, Erfordernissen der Statik, Energiebedarfsberechnung oder Ausführungsvorschriften usw. kann es bei der Ausführung zu leichten Abweichungen zur 1:100 Planung kommen.

Hinweis: **Dieses ist eine allgemeine Baubeschreibung. Alle nicht genannten Ausführungen müssen individuell festgelegt werden.**

1. Versorgungs- und Entsorgungsanschlüsse:

1.1 **Versorgung:** Es sind die Versorgungsanschlüsse in der erforderlichen Größe und Leistung enthalten:

- Stromanschluss mit Zähler für jede Wohnung + Allgemeinzähler.
- Wasseranschluss
- Gasanschluss (optional – entfällt bei Luft-Wärme-Pumpe)
- Telekommunikationsanschluss/Kabeldeutschland

Alle Hausanschlüsse liegen im Anschluss-, Technikraum EG. In jede Wohnung wird eine Elektro-Unterverteilung mit Zuleitung vom Zähler eingebaut. Weiter erhält jede Wohnung vorgerichtete Messeinheiten für Heizung, sowie Warm- u. Kaltwasser. Diese befinden sich in der Regel bei der Heizkreisverteilung. Die erforderlichen Mengenzähler sind nicht enthalten. Diese werden von der Hausverwaltung angemietet und abgerechnet.

1.2 **Entwässerung:** Jedes Gebäude wird an die Schmutz- u. Regenentwässerung auf dem Gesamtgrundstück mit Anschluss an die Straßenentwässerungen angeschlossen. Die Rohrleitungen sind in den Außenanlagen enthalten.

2. Erd-, Mauer- und Betonarbeiten:

2.1 Die **Erdarbeiten** auf dem Baugrundstück sind enthalten.

2.2 Die **Gründung** erfolgt nach den Anforderungen der Statik und wird auf die Bodenverhältnisse auf dem Baugrundstück abgestimmt.

2.2.1 Die Stahlbeton-**Fundamente** werden gem. der Statik erstellt. Einschl. Fundamenterde nach Vorschrift, sowie den erforderlichen Durchbrüchen für Hausanschlussleitungen, Fundamenttiefe, frostfrei, max. 80 cm unter Oberkante Gelände.

2.2.2 Stahlbeton-**Sohlplatte** nach statischen Erfordernissen auf verdichtetem Füllsandbett mit Dämmung aus druckfester Perimeterdämmung WLG 035, gemäß Energienachweis. Für die Hausanschlüsse wird eine Mehrspatenhauseinführung eingebaut. Die Sohlplatte wird abgeklebt.

- 2.3 **Verblendsockel bei Außenputz:** Verblender außen bis ca. 30,0cm über Fußboden. Innenschale Porenbeton G4, d=15,0cm, Sockelabdichtung nach Vorschrift mit DELTA-There, selbstklebende Abdichtungsbahn, oder glw. Im Zwischenraum 8,0cm Perimeterdämmung WLG035.
- 2.4 **Fassadenausführung (*Ausführung 1 oder 2 je nach 1:100 Planung*)**
- 2.4a ***Ausführung 1: Außenmauerwerk 1-schalig mit Außenputz***
- 2.4a.1 Außenwand 1-schalig Porenbeton G2 / G4 oder glw. d=36,5 cm im Klebeverfahren, Stoßfugen mit Nut und Feder. Die Ausführung erfolgt nach der Statik u. dem Energienachweis. Im Bereich von Betonteilen wie Deckenrand, Betonstützen usw. wird eine erforderliche zusätzliche Dämmung eingebaut, Detailausführung Energienachweis.
- 2.4a.2 Es wird ein 2-lagiger mineralischer Außenputz ausgeführt. Die Oberflächenstruktur wird als Scheibenputz mit 2mm Körnung erstellt. Es wird ein Systemputz nach Herstellerangaben einschl. aller erforderlichen Schienen, Anschlüssen sowie einem Egalisierungsanstrich, Farbe Weiß, eingesetzt.
- 2.4b ***Ausführung 2: entfällt***
- 2.5 **Innenmauerwerk:**
- 2.5.1. Kalksandsteinmauerwerk in Erd- und Obergeschossen nach statischen Erfordernissen in handwerksgerechter Ausführung, einschließlich aller Vorlagen, Nischen und Mauerwerksöffnungen sowie einer Sperrbahn gegen aufsteigende Feuchtigkeit auf der Sohle EG. Alle Innenwände mit Kimmstein oder Iso-Kimmstein.
- 2.5.2 Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den Anforderungen an Schall- u. Brandschutz erstellt. Ausführung in KS-Mauerwerk, Rohdichte $\geq 2,0$, in der Wandstärke nach Planung.
- 2.6 **Geschossdecken:**
- 2.6.1. Erd- und Obergeschossdecken als FILIGRAN- Fertigteildecke mit der statisch erforderlichen Bewehrung. Einschl. aller Deckenöffnungen, Aussparungen usw. nach Planung und den Installationen. Installations-Steig-Stränge werden aus schalltechnischen Gründen nicht in den Wänden verlegt. Diese werden vor den Wänden installiert und mit KS-Mauerwerk 20/2,0 abgemauert. (Installationsschächte vor den Wänden) Hinweis: Deckenfugen werden vom Maler verspachtelt.
- 2.6.2 Auskragende Balkonplatten werden in Stahlbeton nach Planung und Statik erstellt. Gem. der Statik, dem Energienachweis, werden die Balkonplatten mit ISO-Körben getrennt. Die Sichtflächen der Balkone werden in Sichtbeton ausgeführt, Betonaufkantung nach Erfordernissen / Detailplanung. Balkonausführung in Ortbeton oder als Fertigteil.
- 2.7 **Schornstein für Kamin: *nicht vorgesehen***

2.8 **Eingangspodest:** Es wird kein Podest ausgeführt, Zugang barrierefrei.

2.9 **Fensterbänke:**

Außenfensterbänke bei Verblendfassade als Rollschichtverblend-/Klinkermauerwerk mit leichtem Gefälle, einschl. Sperrfolie u. Verfugung. **Außenfensterbänke bei Außenputzflächen** werden als Alu-Außenfensterbänke in Fensterfarbe eingebaut. Ausladung ca. 5,0 cm über Außenputz hinaus. Ausführung mit seitlichen Putz-Abschlussaufkantungen. **Innenfensterbänke**, ca. 20,0 – 28,0cm tief, soweit nicht gefliest, aus Kunststein Carrara Micro oder gleichwertig.

3. Zimmerarbeiten:

3.1 **Dachkonstruktion nach Planung u. Statik, Walm-, Sattel-, Mansard-, Flachdach:** Dachstuhl als zimmermannsmäßige, nach statischen Erfordernissen abgebundene Holzkonstruktion, KVH-Holz, Güteklasse II, Schnittklasse S10, imprägniert nach Vorschrift.

3.2 **Unterdach** je nach Entwurfsvorschlag in Anhängigkeit von der Regeldachneigung mit diffusionsoffener Unterspannbahn Fabrikat DELTA-MAXX od. glw. oder als regensicheres bzw. wasserdichtes Unterdach, jeweils einschl. Lattung und Konter-Lattung.

3.3 Die **Dachüberstände** nach Planung werden an der Traufe und an den Ortgängen überstehend ausgeführt. Stirnbretter in Kunststoff weiß, die Unterschulung an Traufe u. Ortgang wird aus Kunststoff Profilschalung, weiß, hergestellt, einschl. der entsprechenden Unterkonstruktion. Die Gauben erhalten entsprechende Überstände, siehe Planung, auch in Kunststoff weiß. **Gauben-Verschalung** nach Planung, (Zink-Stehfalzschalung, Verblendung, Verschiefern).

3.4 **Trockenbau:** Die Holzbalkendecken (über 2.OG siehe Planung u. Statik) sowie die Dachschrägen zum Wohnbereich erhalten zwischen den Deckenbalken / Sparren eine 20,0 bis 24,0 cm starken Mineralwolle, WLG035, (Klemmfalz) als Vollsparrendämmung und eine innenseitige Dampfsperre. Stärke der **Dämmung gem. Energienachweis**. Die Innenverkleidung der Dachgeschossräume wird mit 12,5 mm starken Gipskartonplatten auf einer 2,4cm starken Unterkonstruktion hergestellt. Die Fugen der Gipskartonplatten werden fachgerecht ausgespachtelt. Dieses wird vom Maler ausgeführt. Der begehbare Dachboden ist nicht gedämmt und erhält einen Holzbelag, sowie eine wärmegeämmte Bodeneinschubtreppe mit Absturzsicherung / Geländer.

4. Dachdeckerarbeiten (*Ausführung 1 oder 2 je nach 1:100 Planung*)

4.1 **Flachdach (*Ausführung 1*):** entfällt

4.2 **Tondachziegeldach (*Ausführung 2*):** Fabrikat Nibra Ü10, Engobe od. glw. In den Farben Schwarz oder Anthrazit, handwerksgerecht nach Richtlinien des Dachdeckerhandwerks verlegt. **Firste, Ortgänge, Grate und Pultdachanschlüsse** werden passend zum Hauptdach eingedeckt,

Lüftungsziegel und Dachdurchgangsziegel für Entlüftungsrohre entsprechend den Erfordernissen eingebaut.

- 4.3 **Balkone:** Ausführung von Balkonen nach den Richtlinien des Dachdeckerhandwerks, d.h. mit Dampfsperre incl. Voranstrich auf Stahlbetondecke, 2-lagiger Polymer Schweißbahn - Abdeckung, belegt mit **Keramik-Terrassenplatten**, Materialpreis EURO 35,-/ m² incl. MwSt. auf Stelzlager, auskragende Balkonplatten werden nach Statik mit ISO-Körben an die Geschoßdecke angeschlossen, Flachdachbereiche/Balkone über beheiztem Wohnraum erhalten eine Wärmedämmung gemäß Energienachweis.

5. Tischlerarbeiten:

- 5.1 **Kunststofffenster/-türen:** Alle Fenster und Außentüren werden aus Kunststoff-Profilen, Einbautiefe, Blendrahmen und Flügel, ca. 80 mm., Farbe außen **weiß**, innen **weiß**, mit verdeckt liegenden Beschlägen und einer Einhandbedienung hergestellt; Beschläge mit „Rundum-Pilzkopfverriegelung“. Die Flügel haben einen Doppelfalz mit umlaufender Gummidichtung. Fensterausführung nach Entwurfszeichnung. Bodentiefe Fenster ohne Balkon im OG erhalten ein festes Unterlicht oder alternativ Brüstungsgitter, siehe Zeichnungen! Gem. den Energieeinsparungsanforderungen werden die Fenster nach Vorschrift abgedichtet. Die Fenster erhalten zur Energieeinsparung grundsätzlich keine Sprossen.
- 5.2 **Haustüranlage:** Hauseingangstür und Nebeneingangstür in Kunststoff, wie Fenster, Füllung des Haustürflügels als Glasfüllung in Sicherheitsglas VSG – weiß, Beschlag, mehrfach Verriegelung, Profilylinder, Schwenkriegel-Schloss, Haustür Edelstahl-Stangengriff, Nebeneingangstür mit Außentürdrückergarnitur.
- 5.3 **Verglasung:** Sämtliche Fenster- und Außentürelemente mit Wärmeschutzverglasung – 3-fach-Verglasung, Ug-Wert 0,8, gem. Energienachweis, **ohne Sprossen!**
- 5.4 **Rollläden:** Es werden keine Rollläden eingebaut! Rollläden als aufgesetzte Außenrollläden mit Motorantrieb sind auf Anfrage möglich. Diese werden mit einer Funkfernbedienung gesteuert. Die hierfür erforderliche elektrische Zuleitung wird an jedem Fenster bereits installiert und mit einer Blindkappe versehen.
- 5.5 **Innentüren:**
- 5.5.1. **Zimmertüren** mit Futter und Bekleidung, Röhrenspaneinlage, Oberfläche endbehandelt, Lack-weiß, BB-Schloss, Türhöhe 211 cm, Türdrücker Edelstahl rund/L-Form, 2-teilig mit Rosetten.

Innentüren lt. Bemusterung:

A = weiß glatt

B = mit 2 Füllungen, weiß

C = mit 4x waagerechter Rille, weiß

Bemusterung in der Ausstellung Wohnungsbau Oldenburg Galerie; Glasausschnitt oder Ganzlastür auf Anfrage mit Mehrkosten.

5.5.2. Es werden **Wohnungseingangstüren** in weiß mit erhöhtem Schallschutz und Bodenabdichtung eingebaut. Edelstahl Griffgarnitur, außen Knauf, innen Drücker, PZ-Schloss.

5.5.3 Es wird eine **Schließanlage** für alle Türen des Mehrfamilienwohnhauses eingebaut. Je Wohnung gleichschließend: Hauseingangstür, Wohnungstür, Fahrradraum, Technikraum.

6. Treppen:

6.1 **Treppenanlage** vom EG bis zum 2.OG als geschlossene Treppe aus Stahlbeton mit Trittstufen und Sockelleisten aus, Fliesen Novabell Ground Milk oder gleichwertig

Umwehrungsgeländer, Treppengeländer sowie Handläufe in Edelstahlausführung. Handlauf mit Zwischengurte oben u. unten sowie senkr. Stäbe.

7. Sanitärinstallation:

Lieferung und Montage der kompletten, betriebsfertigen Sanitärinstallation einschließlich aller Be- und Entwässerungsleitungen.

7.1 Warm- und Kaltwasserleitungen aus diffusionsdichten Drei-Schichten-Verbundrohren, nach DIN isoliert.

7.2 Abflussleitungen mit allen erforderlichen Formstücken aus KG-Rohren und PVC Rotstrichrohren werden ca. 50 cm außer Haus geführt. Anschluss an die Grundleitungen auf dem Grundstück siehe Außenanlagen.

7.3 Entlüftungsleitungen über Dach aus PVC-Rotstrichrohren

7.4 Anschlussmöglichkeiten je nach Planung, Raumaufteilung für:

7.4.1. Kochen: 1 Anschluss für Spüle mit Kalt- und Warmwasser, 1 Anschluss für Geschirrspüler

7.4.2. Abstellraum: 1 Anschluss für Waschmaschine,

7.4.3. Allgemein: 1 Außenzapfstelle im Bereich des Eingangs, frostsicher, 1 Ausgussbecken Kalt u. Warmwasser im Technikraum mit Armaturen, Anschluss Heizung.

7.4.4. Bad: 1 Duschanlage, Waschtischanlage(n) (Anzahl gemäß Grundrissplänen), 1 WC-Anlage, (Badewanne optional siehe Grundrissplänen)

7.4.5. Gäste-WC (nach Grundrissplänen): 1 Handwaschbecken, 1 WC-Anlage

7.4.6. Außenbereiche: 1 Außenzapfstelle je Erdgeschosswohnung im Terrassenbereich, frostsicher

8. Sanitäreinrichtungen:

Standardmäßig sind folgende Serien in weiß vorgesehen, abweichende Objekte u. Farben auf Anfrage. Die Gegenstände werden in der Ausstellung, Galerie-Wohnungsbau bzw. Sanitärhandel, bemustert. Es sind die nachfolgend beschriebenen Modelle enthalten!

8.1 Bad:

- **Duschbereich** ebenerdig u. gefliest, Aufputz-Brausethermostat (Modell: Hansgrohe Ecostat 1001 CL oder glw., verchromt)
Brausestange mit Brauseschlauch und Handbrause (Modell: Hansgrohe Crometta 100 Multi Brauseset oder glw.)
Duschabtrennung aus Echtglas klar, Profile Aluminium silber eloxiert, Ausführung je nach Planung
- **Waschtischanlage** ca. 60 – 65 cm breit, weiß, mit Halbsäule, Eckventil mit Schubrosette verchromt, Röhrensiphon verchromt (Modell: Villeroy & Boch O.novo oder glw.)
Einhand-Waschtischbatterie (Modell: Hansgrohe Vernis Blend/Shape oder glw. mit Ablaufgarnitur, verchromt)
Kristallspiegel 80 x 60cm mit Spiegelbefestigung Druckknopf-Set
Handtuchhalter verchromt (Modell: Grohe Essentials oder glw.)
- **Wand-Tiefspül-WC-Anlage** weiß, mit WC-Sitz mit Deckel und Edelstahl-Scharnier (Modell: Villeroy & Boch O.novo oder glw.)
WC-Element Kombifix Öko neu, Fußstützen Kombifix für Wand-WC-Element verzinkt, Schallschutzset für Wand-WC-Anlage, Abdeckplatte Spar-Spülung (Modell: Geberit, Sigma 01 weiß oder glw.)
Papierhalter verchromt (Modell: Grohe Essentials oder glw.)
- **Badewannenanlage** (optional gemäß Grundrissplänen)
Badewanne weiß, ca. 80x180 cm, inkl. Ablaufgarnitur (Modell: Kaldewei Saniform oder glw.)
Aufputz-Wannenarmatur (Modell Hansgrohe Vernis Blend/Shape oder glw.)

8.2 Gäste-WC (sofern vorhanden, siehe Grundrisspläne):

- **Waschtischanlage** ca. 40 -50 cm breit, weiß, Eckventil mit Schubrosette verchromt, Tassensiphon verchromt oder Röhrensiphon mit Halbsäule (Modell: Villeroy & Boch O.novo oder glw.) Einhand-Waschtischbatterie (Modell: Hansgrohe Vernis Blend/Shape oder glw. mit Ablaufgarnitur verchromt)
Kristallspiegel 60 x 40cm mit Spiegelbefestigung Druckknopf-Set
Handtuchhalter verchromt (Modell: Grohe Essentials oder glw.)
- **Wand-Tiefspül-WC-Anlage** weiß, mit WC-Sitz mit Deckel und Edelstahl-Scharnier (Modell: Villeroy & Boch O.novo oder glw.)
WC-Element Kombifix Öko neu, Fußstützen Kombifix für Wand-WC-Element verzinkt, Schallschutzset für Wand-WC-Anlage, Abdeckplatte Spar-Spülung (Modell: Geberit, Sigma 01 weiß oder glw.)
Papierhalter verchromt (Modell: Grohe Essentials oder glw.)

8.3 Abstellräume: Anschluss Waschmaschine, Siphon unter Putz verlegt mit Geruchsverschluss.

9. Elektro-Installation:

Lieferung und Montage der gesamten Elektroanlage ab Hauptsicherung entsprechend den VDE-Bestimmungen und den technischen Anschlussbedingungen des jeweils zuständigen Energieversorgungsunternehmens. Alle Leitungen werden unter Putz verlegt. **Erforderliche Rauchmelder werden nicht geliefert u. eingebaut. Diese werden in der Regel durch die Hausverwaltung angemietet, eingebaut und gewartet.**

- 9.1 Die Zähleranlage, auf die Gesamtanlage abgestimmt, ist mit den erforderlichen Sicherungs-Automaten bestückt. Die Stromkreise sind mit FI-Schaltern geschützt. Ein Mess- und Prüf-Protokoll ist nach VDE-Bestimmungen Bestandteil der elektrischen Anlage und wird dem Bauherrn ausgehändigt. Die Stromzähler – Hausanschlüsse befinden sich im Technikraum Erdgeschoss.
- 9.2 Anschluss an den Fundamenterder mittels Potentialausgleichschiene.
- 9.3 Eingebaut werden Flächenschalter Fabrikat GIRA, Buschjäger, BERKER oder gleichwertig, eckige Optik, weiß glänzend, Platzierung nach Vorgabe bzw. in Absprache mit dem Bauherrn. Es sind nur die in der Planung dargestellten Räume enthalten.

Ausstattung je Wohnung im Einzelnen:

- 9.3.1 Wohnen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
1 Brennstelle mit Ausschaltung,
6 Schuko-Steckdosen,
1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschließlich Anschlussdose,
1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose
1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzsteckdose
- 9.3.2 Essen: 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
2 Schuko-Steckdosen
- 9.3.3 Kochen: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
1 Schuko-Steckdosen für Kühlschrank,
1 Schuko-Steckdosen für Dunstabzugshaube,
1 Schuko-Steckdosen für Geschirrspülmaschine,
1 Anschluss für E-Herd,
6 Schuko-Steckdosen
1 Schuko-Steckdose mit Ausschaltung für Küchenzeile
- 9.3.4 Eltern, 1 Deckenbrennstelle mit Wechselschaltung,
4 Schuko-Steckdosen,

- 1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschl. Anschlussdose,
- 1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose
- 1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzwerkdose

9.3.4a Kind, Arbeiten, Gast: je

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 4 Schuko-Steckdosen,
- 1 Anschluss für Antenne bzw. Kabel-TV einschl. Anschlussdose,
- 1 Anschluss für Telefon einschl. Anschlussdose
- 1 EDV-Anschluss als CAT7 Kabel mit Netzwerkdose

9.3.5 Bad:

- 1 Brennstelle über Spiegel mit Ausschaltung,
- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 3 Schuko-Steckdosen
- 1 Schuko-Steckdose für den Badheizkörper

9.3.5a WC, falls geplant:

- 1 Brennstelle über Spiegel mit Ausschaltung,
- 1 Schuko-Steckdosen

9.3.6 Diele/Flur:

- 2 Deckenbrennstellen mit Kreuzschaltung,
- 2 Schuko-Steckdosen,

9.3.7 Terrasse/Balkone:

- 1 Brennstelle außen mit Ausschaltung,
- 1 Außensteckdose, von innen abschaltbar mit Kontrolllicht.

9.3.8 Abstellraum/HWR.:

- 1 Brennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Schuko-Steckdose für Waschmaschine
- 1 Schuko-Steckdose für Trockner
- 2 Schuko-Steckdosen
- 1 Unterverteilung je Wohnung mit Sicherungsautomaten u. FI.
- 1 Netzwerkanschluss vom Hausanschluss, für Übergabepunkt Router
- 1 Fußbodenheizungsanschluss mit 1x Stellmotor je Heizkreis und 1x Raumthermostat je Raum
- 1 Lüftungsanlagenanschluss mit Elektroanschluss je Lüfter, einschl. Regelung und Stufenschalter / Gruppenschalter.

Ausstattung der Allgemeinräume/Einrichtungen:

9.3.9 Heizungsraum, -anlage / Technikraum:

- 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- 1 Anschluss der Heizungsanlage,

- 1 Anschluss für Außenfühler der Heizungsanlage,
- 1 Anschluss mit Raumthermostat je Wohnung
- 1 Hausanschluss für Wasser, Strom, Telekommunikation, Kabelanschluss, (Gas optional) mit den Zählereinheiten sowie den Zuleitungen in die Wohnungen.

9.3.10 Treppenhaus: 3 Brennstellen mit Tasterschaltung in jeder Etage,

- 1 Schuko-Steckdose in jeder Etage
- 1 Etagen Klingel für jede Wohnung

9.3.11 Eingang: 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung, innen

- 1 Schuko-Steckdose,
- 1 Ausschaltung für außen, mit 2 Wandauslässen für die Außenbeleuchtung, einschl. Bewegungsmelder,
- 1 Klingel- u. Gegensprechanlage für jede Wohnung mit Türöffner-Funktion

9.3.12 Sonstige Räume/Installationen:

- je Raum 1 Deckenbrennstelle mit Ausschaltung,
- je Raum 1 Schuko-Steckdosen,
- 1 Anschluss für die Aufzuganlage
- 1 Ausschaltung u. Schuko-Steckdosen in Feuchtraumausführung im Dachboden mit Feuchtraumleuchte
- 1 Zuleitungen für Nebengebäude, (z. B. Geräteraum, Fahrradraum) mit
- 1x Ausschaltung mit Deckenleuchte im Geräteraum
- 1x Feuchtraum-Schuko-Steckdose im Geräteraum
- 1x Zuleitung für eine **PKW-Ladestation** zum Besucherparkplatz (ohne Station, Anschluss und Zähler)

Siehe Punkt 5.4 elektrische Zuleitung zu jedem Fenster für evtl. Rollläden-Nachrüstung

10. Heizungsanlage: neue EnEV ab 01.07.2021

- 10.1 Gem. dem Energienachweis zum Gebäude wird eine **Luft-Wärmepumpe**, ausgelegt nach dem Energiebedarf, eingebaut. Diese wird außerhalb des Gebäudes aufgestellt. Die Luft-Wärmepumpe erzeugt die Grundwärme (ca. 35 -40°) für das Gebäude. Diese wird im Speicher, ca. 800 – 1200 l gespeichert und für die Heizung und Warmwasserversorgung genutzt.
- 10.2 Alle Wohnungen erhalten eine **Fußbodenheizung** mit Heizkreisen je Raum über Raumthermostate mit Stellmotoren geregelt. Zuleitung von der Wärmepumpe 35 - 40°.
- 10.3 Die Warmwasserversorgung erfolgt über Luftwärmepumpe aus Grundwärme mit einer Nachheizung über einen Heizstab / Durchlauferhitzer. Die Versorgung der Wohnungen ist mit 60° Warmwasser gesichert.

- 10.4 Es wird eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) zur Stromgewinnung installiert. Dieser Strom wird für den Verbrauch im Gebäude, der Luft-Wärmepumpe, des Nachheizens des Warmwassers (Heizstab / Durchlauferhitzer) genutzt. Nutzung regenerativer Energie! Zur optimalen Nutzung der PV-Anlage wird ein Stromspeicher / Batterie eingebaut. Sicherstellung der Heizwärme sowie der Warmwassermenge über die Stromversorgung.
- 10.5 Die Wärmemengenzähler sind nicht enthalten, werden von der Hausverwaltung angemietet. Die Bäder erhalten einen Badheizkörper weiß, mit Elektroanschluss, ca. 60,0 / 120,0cm

11. Klempnerarbeiten:

- 11.1 Die Dachentwässerung, Regenrinnen u.-fallrohre sowie die Balkon- u. Flachdach- Entwässerung wird nach den zu entwässernden Flächen dimensioniert. Ausführungen in Zink, vorbewittert.

12. Schlosserarbeiten: (siehe auch Treppenanlage)

- 12.1 Die Balkongeländer werden in verzinkten Stahlrohren ausgeführt u. erhalten senkr. Stäbe bzw. Glas gemäß Ansichten in der 1:100 Planung.

13. Putz, Estrich:

- 13.1 In allen Geschossen Wandflächen mit Gipsputz, d= ca. 15mm, einschl. aller erforderlichen Eck- u. Anschlussschienen sowie Gewebeeinlagen im Bereich Materialwechsel u. Rissbereichen.
- 13.2 Schwimmender Estrich mit Qualitätsestrich-Trittschall- bzw. Wärmedämmplatten, umlaufender Randdämmung und zwischengelegter Folie in allen Räumen/Geschosse. Die einzelnen Flächen sind in den Türbereichen durch Kellenschnitt getrennt. Trittschalldämmung im 1.OG bis 2.OG nach Schallschutzvorschrift, Dämmung im EG gemäß Energieausweis.
- 13.3 Der Geräteraum erhält Pflasterung. Diese ist in den Außenanlagen enthalten.

14. Fliesen- und Plattenarbeiten:

Die Badgestaltung bzw. Anordnung der Sanitärgegenstände ist als Einrichtungsvorschlag des Architekten zu sehen. Die Verlegung von kalibrierten Fliesen, Großformatige Fliesen (größer 60,0/60,0cm) sowie Bodenfliesen als Wandfliese verlegt sind optionale Leistungen (Mehrkosten). Die Bemusterung erfolgt in der Galerie-Wohnungsbau bzw. in der Ausstellung des Fliesenlegers.

14.1 Bodenfliesen:

- 14.1.1 Keramische Bodenfliesen in Bad, Duschbad, WC und Treppenhaus fachgerecht im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt und verfugt;

Fliesenmaterial: Modell A: Polis Stile Urbano Cemento oder glw.
 Modell B: Polis Stile Urbano Ferro oder glw.
 Modell C: Novabell Ground Milk oder glw.

Fliesenmaße bis 60,0 x 60,0cm, keine kalibrierten Fliesen!

14.1.2 Sockelfliesen aus Material der Bodenfliesen für Treppenhaus im Dünnbett-Klebeverfahren verlegt.

14.1.3 Im Eingangsbereich des Treppenhauses wird eine Sauberlaufzone mit eingelegter Matte eingebaut.

14.2 Wandfliesen:

14.2.1 Keramische Wandfliesen in Bad, Duschbad u. WC fachgerecht im Dünnbett-/Klebeverfahren verlegt und verfugt;

Fliesenmaterial: Modell A: Boizenburg Futura weiß oder glw.
 Modell B: Boizenburg Futura weiß glänzend oder glw.
 Modell C: Boizenburg Eleganza beige matt oder glw.

Fliesenmaße bis 30,0 x 60,0cm, keine kalibrierten Fliesen, Höhe: 1,50 Meter umlaufend, in Dusche deckenhoch. Ein Küchen-Fliesenspiegel ist nicht enthalten.

14.2.2 Die Abschlüsse der Wandfliesen an gestrichene Wandflächen u. Fliesenecken bei Ablagen u. Wandecken erhalten Edelstahl-Abschlusschienen (Q-Schienen).

14.3 Fensterbänke in Bad, Duschbad, WC werden mit keramischen Fliesen/Wandfliesen gefliest. Die Flächen der Dachschrägen in Bädern und WCs des Dachgeschosses werden nicht gefliest.

14.4 Dusch- u. Badewannen werden, wenn diese ausgeführt werden, fachgerecht eingemauert u. verfliesen. Duschen werden ebenerdig gefliest mit Gefälle u. Ablaufrinne. Die Boden- u. Wandflächen werden nach Vorschrift abgedichtet.

14.5 Versiegelungsarbeiten: Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Boden- und Wandfliesen im Bad, Duschbad und WC, Abdichtung Fußboden/aufgehendes Mauerwerk nach DIN. Dauerelastische Versiegelung der Anschlussfugen zwischen Sanitärgegenständen/Duschabtrennung und Wandfliesen. Fliesenablagen und Vormauerungen gemäß Zeichnung.

15. Malerarbeiten und Bodenbeläge

15.1 Malerarbeiten

- 15.1.1 Alle Wandflächen in den Wohnungen werden gespachtelt und geschliffen (Oberflächengüte Q2) sowie deckend weiß gestrichen. Fertigungsstrukturen des Putzes sowie leichte Unebenheiten können sichtbar sein und stellen keinen Mangel dar.
- 15.1.2 Alle Deckenflächen, Filigrandecken, werden gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und deckend weiß gestrichen. Alle Gipskartonflächen im DG, Decken u. Dachschrägen werden gespachtelt, mit Malervlies tapeziert und deckend weiß gestrichen.
- 15.1.3 Alle Wandflächen und Deckenflächen im Treppenhaus werden gespachtelt und geschliffen (Oberflächengüte Q2) sowie deckend weiß gestrichen. Fertigungsstrukturen des Putzes sowie leichte Unebenheiten können sichtbar sein und stellen keinen Mangel dar.
- 15.1.4 Alle Wandflächen und Deckenflächen in Nebenräumen werden deckend weiß gestrichen.
- 15.1.5 Alle sichtbaren Holzbauteile im Außenbereich (z. B. Abstellräume) werden weiß gestrichen. Alle Sichtbetonflächen (Balkone) im Außenbereich werden weiß gestrichen.
- 15.2 **Bodenbeläge** in den Wohn-, Schlafräumen, Fluren und Küchen, sowie im Gewerbe: Es werden Bodenbeläge aus Vinylboden nach Bemusterung verlegt, geklebt. Materialpreis: Euro: 25,-/m² incl. MwSt. Vinylboden nach Bemusterung in der Wohnungsbau-Galerie/Malerbetrieb. Fußleisten MDF weiß, Hamburger Profil oder gleichwertig, h= ca. 6 bis 7 cm.

16. Aufzuganlage:

- 16.1 Aufzuganlage (gemäß Planung), Aufzugkabine für 6 - 8 Personen, Nennlast 630kg, Kabinengröße: 110/140 cm, rollstuhlbefahrbar. Kabinenverkleidungen grau, mit Bedienfeld, Notrufeinrichtung, Beleuchtung, Haltestange, Edelstahl-Aufzugtüren. Boden im Aufzug Kunststoff schwarz. Notruf- u. Wartungsvertrag sind nicht enthalten, dieser wird von der Hausverwaltung abgeschlossen.

17. Eingangsanlage:

- 17.1 Die Gebäudeeingangsanlage erhält folgende Ausstattungen:
- Klingelanlage mit Gegensprechanlage und ELT-Türöffner zu jeder Wohnung (außer bei Wohnungen, die gegebenenfalls im EG direkt von außen erschlossen werden)
 - Einwurf-Briefkastenanlage, DIN A4 geeignet, abschließbar
 - Glas-Eingangsüberdachung über der Eingangstür, wenn keine bauliche Überdachung geplant

18. Fahrrad-/Geräteraum (*falls in 1:100 Planung vorhanden*):

- 18.1 Fahrrad-/Geräteraum: Jedes Mehrfamilienhaus erhält einen erforderlichen Fahrrad- u. Geräteraum nach 1:100 Planung. Konstruktion: Holzständer mit Einzelfundamenten, Wände

mit Holzschalung geschlossen, weiß gestrichen, offener Lüftungsspalt bis zum Flachdach. Flachdach mit Holzschalung. Abklebung nach Dachdeckerrichtlinien, Regenentwässerung über Flachdachgully mit Zinkfallrohr und Lochblech umlaufend im Sockelbereich.

19. Außenanlagen (Ausführung nach dem Freiflächenplan der Teilungserklärung)

- 19.1 Die **Entwässerung**, Schmutz- u. Regenwasser wird nach der Entwässerungsplanung ausgeführt. PVC-Rohre nach Berechnung mit Gefälle Schmutzwasseranschlüsse an das Gebäude und die Regenfallrohranschlüsse sowie Hofabläufe.
- 19.2 Die **Zufahrten u. Stellplätze** werden nach der Genehmigungsplanung, Lageplan, angelegt und hergestellt. Unterbau mit RC-Schotter auf Füllsand. Betonsteinpflaster 10,5/21,0/8,0cm anthrazit oder grau. Die Stellplätze werden mit Betonsteinen in anthrazit oder grau gekennzeichnet. Alle Pflasterflächen werden mit einem Beton-Bordstein grau, eingefasst.
- 19.3 Die Rasenflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, eingeebnet und erhalten Rollrasen. Die Beetflächen werden mit Mutterboden aufgefüllt, eingeebnet u. mit heimischen Bodendeckern u. Pflanzen angelegt. Genauere Angaben siehe Freiflächenplan.
- 19.4 Das Grundstück, (und teilw. die Sondereigentumsflächen) werden mit einem Stabmattenzaun, anthrazit, oder WPC-Zaunanlage gemäß Freiflächenplan eingefasst, die Sichtabtrennungen (z. B. Wohnungstrennungen, Terrassenabtrennungen) werden als WPC- Zaunanlage, anthrazit, H = ca. 180,0 cm ausgeführt. Genauere Angaben siehe Freiflächenplan.

20. Wohnraumlüftung:

- 20.1 Nach der neuen Energieeinsparungsverordnung mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz, wird keine Lüftungsanlage eingebaut. Siehe hierzu den Energienachweis, (Luft-Wärmepumpe mit PV-Anlage auf dem Dach). Hier die gesonderte Beschreibung zur Heizungsanlage beachten – siehe Punkt 10.
- 20.2 Alle innenliegenden Räume erhalten einen Ablüfter, geschaltet über den Lichtschalter mit Nachlauffunktion. Die Abluft wird über ein Flexrohr in der Decke nach außen geführt. Es wird ein Raumverbund über die Innentür, ca. 1,5cm Luftspalt am Boden, hergestellt.

21. Ausstattung in der Bau- und Leistungsbeschreibung:

- 21.1 Die Entwurfsvorschläge beinhalten zum Teil Sonderausstattungen. Maßgebend für den Standard-Leistungsumfang ist jedoch die aktuelle Bau- und Leistungsbeschreibung. Die in den Zeichnungen dargestellten, jedoch nicht in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten Gegenstände (Möbel, Küchen, Klapppläden, Kamine, einschl. Schornsteine) sind Gestaltungsvorschläge des Architekten und **nicht** im Leistungsumfang enthalten. Diese Zusatzausstattungen können aber auf Wunsch gesondert angeboten werden.

Die Ausstattung der in den Zeichnungen dargestellten Räume ist jeweils unter den in der Bau- und Leistungsbeschreibung aufgeführten, gleichnamigen Räumen beschrieben.

Andere, nicht in den Zeichnungen enthaltenen und nur in der Baubeschreibung aufgeführten Räume, sind im Leistungsumfang **nicht** berücksichtigt.

Zusätzliche Ausstattungswünsche, die den Baufortschritt nicht behindern dürfen, müssen frühzeitig während der Bauphase mitgeteilt und direkt mit dem beteiligten Handwerksfirmen abgerechnet werden.

Mehr- bzw. Minderkosten bzgl. der ausgewählten Materialien durch den Bauherrn/Käufer werden entsprechend aufgeschlagen oder vergütet.

22. Bauausführung:

22.1 Die Bauausführung erfolgt in bewährter, konventioneller Bauweise entsprechend den geltenden DIN – und sonstigen gesetzlichen Vorschriften durch erfahrenen Handwerksmeister und Fachleute. Änderungen der Bauleistungen, die den Bauwert verbessern bzw. nicht beeinträchtigen, bleiben vorbehalten, sollten behördliche Auflagen, technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen. Die Bau- und Leistungsbeschreibung sind Vertragsbestandteil für alle Bauleistungen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wird.

Die Beseitigung von anfallendem Bauschutt während der Bauzeit ist mit Ausnahme von Eigenleistungswerken im Kalkulationspreis enthalten. Das Bauvorhaben wird besenrein übergeben.

23. Sonstiges:

23.1 Gem. den Anforderungen im Energienachweis wird ein Blower-Door-Test durchgeführt.

23.2 Sollte es seitens der individuellen Wärmebedarfsberechnung aufgrund von Vorgaben des Energieberaters nötig sein, den Wandaufbau, die Dachkonstruktion, Fensteranlagen oder die Lüftungs-/Elektro-/Heizungsinstallation anzupassen, behalten wir uns vor, diese entsprechend nach Vorgabe des Energieberaters auszuführen.

23.3 Die in der Baubeschreibung mehrmals aufgeführte Bezeichnung „oder gleichwertig“ bzw. „oder glw.“ wird verwendet, um zur Vermeidung von Bauverzögerungen im Falle von nicht vorhersehbaren Material-Liefer-Engpässen auf ein gleichwertiges Produkt zurückgreifen zu können. Ebenfalls kann auf gleichwertige Produkte während der Bauphase zurückgegriffen werden, wenn es technisch und/oder durch behördliche Auflagen erforderlich ist.