



WOHNPARK
SCHWACHHAUSEN

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

ALLGEMEINES

Auf einem noch zu vermessenden ca. 3.100 qm großen Grundstück in Bremen errichten wir eine exklusive Wohnanlage mit 17 großzügigen Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 38 Pkw-Stellplätzen. Planung und Ausführung erfolgen nach den anerkannten Regeln der Technik und der VOB-Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen.

GRUNDLAGEN DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Herstellung der Baulichkeiten erfolgt auf der Grundlage der im Zeitpunkt der Stellung des Bauantrages auf Erteilung einer Baugenehmigung für das Bauvorhaben geltenden Vorschriften, insbesondere der des Baugesetzbuches und der einschlägigen Vorschriften der Landesbauordnung sowie der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014). Die Baugenehmigung mit allen gültigen Vorschriften wird eingehalten.

ABWEICHUNGEN

Die Maße und Raumgrößen entsprechen den vorliegenden Zeichnungen des Architekten im Maßstab 1:100. Die 1:50 Ausführungszeichnungen können von den 1:100 Zeichnungen geringfügig abweichen. Insbesondere gilt das für die notwendigen noch festzu-

legenden Versorgungsschächte. Diese Änderungen liegen im Rahmen der Planung. Sie werden nicht gesondert mitgeteilt o. erläutert und werden vom Erwerber akzeptiert. Ebenso bleiben Änderungen in der Bauausführung, z.B. bei der Verwendung gleichwertiger Materialien/Baustoffe/Produkte vorbehalten, soweit es dem Bauträger sinnvoll erscheint.

Im Bereich der Tiefgarage sowie der Kellerabstellräume im Kellergeschoss werden diverse Installationsleitungen der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektrik, Lüftung etc.) unter der Decke des KG und an den Wänden montiert. Diese verlaufen teilweise durch Gemeinschafts- und Kellerräume sowie durch die Tiefgarage und können außerhalb des Gangbereiches auch unterhalb 2,00 m lichter Höhe liegen. Für die Tiefgarage, Keller- und Kellernebenräume gilt die Herstellung nach VOB-Räume 2. Grades. Kellerräume und Tiefgarage sind Kalträume und sind für die Lagerung von feuchtigkeitsempfindlichen Gütern nicht geeignet. Für die Belange des Wärmeschutzes gelten die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) zum Zeitpunkt des Bauantrags. Die Wärmedämmung im Bereich der Tiefgarage erfolgt in den überbauten Teilen

oberhalb der Kellerdecke mit gedämmten Fußböden.

HAUSANSCHLÜSSE

Die Ver- und Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Kabel-TV, etc. sind auf dem Grundstück vom Gebäude bis zur Straße verlegt und an das städtische Versorgungsnetz angeschlossen. Die Kosten hierfür sowie eventuell anfallende Erschließungskosten sind im Kaufpreis enthalten.

ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen das Herrichten des Baugrundstücks, Aushub bzw. Auffüllung der Baugrube, der Fundamente und Rohrleitungsgräben und die Erdarbeiten für die Hausanschlüsse auf dem Baugrundstück einschließlich Wiederverfüllung und Verdichtung der Arbeitsräume.

GEBÄUDEKONSTRUKTION / TRAGWERKE / GRÜNDUNG

Fundamente und Sohlplatte werden in Stahlbeton nach Maßgabe der statischen Berechnungen wasserdicht in WU-Beton C25/30 oder besser erstellt. Die örtlichen Bodenverhältnisse werden hierbei beachtet, ein Baugrund- und Gründungsgutachten ist Bestandteil der Leistung. Im Bereich der Fundamente wer-

den Fundamenterder nach VDE-Vorschrift eingebaut.

SCHALLSCHUTZ

Bei der Planung und Grundrissgestaltung wurde die DIN 4109, Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz) sowie die VDI 4100 SST II zugrunde gelegt.

WÄNDE

Außenwände entsprechend der neusten DIN und der Wärmeschutzverordnung, 17,5 cm Hintermauerwerk zzgl. mindestens 16 cm Wärmedämmung. Auf die Wärmedämmung wird ein kunstharzgebundener, schmutzabweisender, hell gefärbter glatter Außenputz aufgebracht, der zusätzlich mit einem cremefarbenen, fungiziden Anstrich versehen wird, alternativ gedämmter Poretonstein mindestens 36,5 cm zzgl. Putz mit einem cremefarbenen, fungiziden Anstrich

Wohnungstrennwände: 30 cm dick.

Innenmauerwerk: Alle tragenden und nicht tragenden Innenwände werden in Mauerwerk bzw. falls erforderlich in Stahlbeton entsprechend der statischen, schall- und wärmetechnischen Anforderungen erstellt. Wandstärken: 11,5 cm, 17,5 cm, 24 cm, 30 cm

/

dick aus 2-, 3- und 5- DF Kalksandstein, Poreton oder Porenbeton. Alle Wände erhalten einen 1-lagigen Kalk-Gipsputz in Q 2.

FEUCHTIGKEITSSPERRE

Die Kelleraußenwände bestehen aus Stahlbeton (Filigranwände) in WU-Bauweise gemäß statischer Berechnung. Die Kellerinnenwände werden aus Kalksandstein bzw. Stahlbeton hergestellt, sie erhalten gegen Feuchtigkeit eine horizontale Sperrschicht nach DIN 18195. Das Kalksandsteinmauerwerk erhält einen 1-lagigen Kalk-Zementputz d ≥ 15 mm.

TIEFGARAGE

Die komfortable Tiefgarage ist besonders großzügig ausgelegt, so sind die Pkw-Stellplätze, als Einzelstellplätze, zwischen 2,50 m und 3,40 m breit. Pkw-Stellplätze als Doppelgarage mit Rolltor zwischen 2,65 m und 3,60 m breit. Die private Tiefgarage selbst ist eine Stahlbetonkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton. Die Tiefgarage erhält einen flügelgeglätteten Betonboden mit Korodureinstreuung. Weiterhin erhält die Tiefgarage eine Abluftanlagen-Dimensionierung gemäß Brandschutzgutachten. Die KFZ-Stellplätze werden ausreichend gekennzeichnet. Zur Überwachung der Tiefgarage wird eine Videoüberwachung eingebaut.

GESCHOSSDECKEN / GESCHOSSHÖHEN

Die Keller-, Erdgeschoss- (Parterre) und Obergeschossdecken werden als Stahlbetondecken in erforderlicher Stärke gemäß statischer Berechnung, unter Berücksichtigung der Anlagentechnik, als Ort beton- oder Filigrandecken hergestellt. Um die Exklusivität des Bauvorhabens zu unterstreichen, erhalten alle Räume eine lichte Höhe von ca. 2,75 m und das Penthouse 3,10 m.

TREPPENHÄUSER

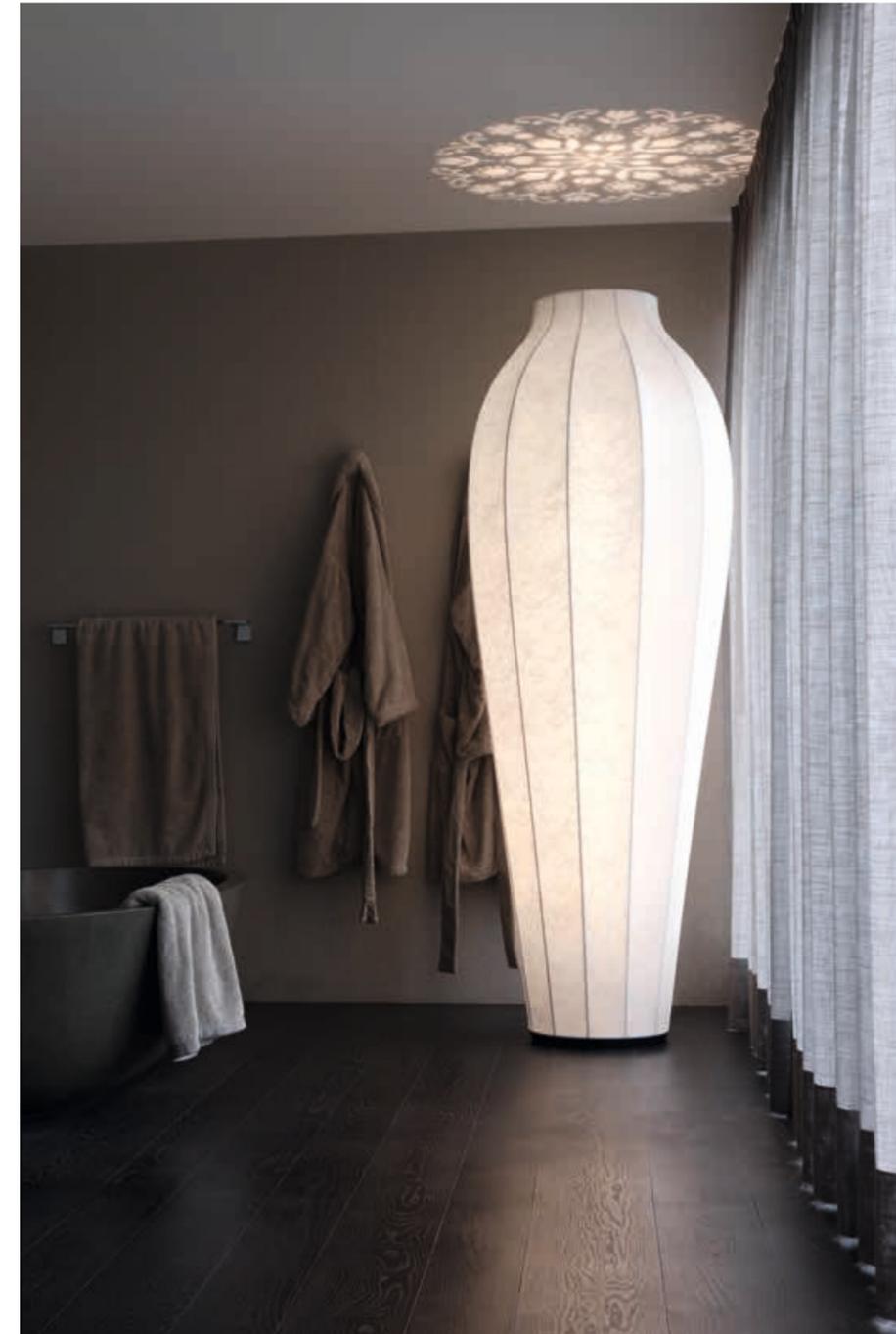
Treppen erhalten einen Belag aus hochwertigen Keramikfliesen mit individuellem Design von HPI.

GESCHOSSTREPPEN

Die Treppen und Podeste werden in Stahlbeton, Unterseite in glattem Sichtbeton erstellt. Der Belag ist ein hochwertiger Plattenbelag nach Angabe von HPI. Das Treppengeländer ist eine schwarz / blau pulverbeschichtete Stahlkonstruktion, der Handlauf ist ein polierter Edelstahlhandlauf nach Angaben von HPI.

PUTZARBEITEN

Die Kellerräume erhalten bis auf die Stahlbetonwände einen Kalkzementputz, ebenso die



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

Nassbereiche in den Bädern. Alle anderen Wände in den Geschossen erhalten einen 1-lagigen Kalk-Gipsputz.

DACHKONSTRUKTION

Decke über dem Penthouse aus Beton gemäß statischer Berechnung. Wärmedämmung und mehrlagige Abklebung nach DIN 18195 bzw. DIN 18531 und den Dachdeckerichtlinien für Flachdächer als Gründach.

EINFASSUNGEN / ENTWÄSSERUNG / SCHORNSTEINKOPF

Die Dachentwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohre, Notentwässerung, Rinnen und Einlaufkästen aus Zink. Der Schornsteinkopf wird mit Faserzement-Dachplatten Fabrikat: Eternit oder gleichwertig verkleidet. Schornsteinkopf als Fertigteilkopf. Die Attika erhält eine Abdeckung.

FAHRSTUHL

8-Personen-Aufzug in allerneuester Technik, geräuscharm (Kautschukförderbänder), deutsches Markenfabrikat als behindertengerechter Aufzug, vom Keller bis in die Penthouseebene. Kabine in luxuriöser Ausstattung. Wandbekleidung teilweise mit Spiegeln, benutzerfreundliches Bedientableau aus poliertem Edelstahl, Fliesenbelag wie in der Halle.

FENSTER / FENSTERTÜREN UND TISCHLERARBEITEN

Alle Fenster, Fenstertüren und Fenster-Elemente offenporig endlackierte Holzfenster, innen: weiß, außen: schwarzblau. In jedem Zimmer ist mindestens ein Element als zu öffnendes Dreh-/Kipp-Fenster auszubilden. Alle Fenster/Türen erhalten edelstahlpolierte Beschläge der Firma JADO-Softline. Im Parterre sind die Beschläge abschließbar. Auf Sonderwunsch können im Parterre elektrische Rollläden eingebaut werden.

Glaserarbeiten: Alle Fenster/Fenstertüren/Fensterelemente erhalten eine 2-fach Verglasung mit schalldämmendem Isolierglas, mindestens 37 db. Die Fenster im Parterre bestehen aus einbruchhemmendem Verbund-Sicherheitsglas.

HAUSTÜRANLAGE

Individuell gestaltete Haustüranlage nach Angabe der HPI lackiert, mit kombinierter Video-Klingelanlage, Gegensprechanlage sowie einer Sicherheitsschließanlage Firma DOM o.g.l. Die Drückergarnitur ist aus Edelstahl, hochglanzpoliert. In die Haustüranlage wird eine hochwertige Briefkastenanlage (Edelstahl, hochglanzpoliert) Firma RENZ eingebaut, alternativ wird die Briefkasten-

anlage rechts o. links neben der Haustür eingebaut.

WOHNUNGSEINGANGSTÜREN / ZIMMERTÜREN

Wohnungseingangstüren: 2,20 m Höhe. Hochwertige, weiß endlackierte schwere Furnier-Türblätter mit schalldämmenden Vollspankernen, Sicherheitsklasse WK 2, Holzzarge, Futter- und Bekleidung mit umlaufender Dichtung, Dreifachverriegelung und Sicherheitszylinder der Firma DOM. Es werden edelstahlpolierte Beschläge der Firma JADO-Softline, oder gleichwertig – geliefert und einbruchhemmend eingebaut.

Zimmertüren: 2,20 m Höhe, hochwertige, weiß endlackierte furnierte Türblätter – mit Futter und Bekleidung (Holzzarge), umlaufender Dichtung und edelstahlpolierten Drückergarnituren der Firma JADO-Softline. Die Wohnzimmer erhalten Doppeltüren oder Einzeltüren mit Glasausschnitt, siehe Grundriss, die Küchentüren erhalten ebenfalls einen großzügigen Glasausschnitt. Die Gäste-Bäder erhalten eine innenseitige WC-Verriegelung. Kellertüren: 2,00 m Höhe, weiß, endlackierte furnierte Türblätter mit Holzzarge, ebenfalls weiß lackiert und edelstahlpolierten Drückergarnituren der Firma

JADO-Softline. Die Verbindungstüren zwischen Kellervorraum und Keller sowie Keller zur Tiefgarage und zum Heizungsraum erhalten weiß endlackierte FH-Türen aus Stahl. Schließzylinder passend zur Sicherheitsschließanlage.

GARAGENTOR

Großzügiges Garagentor als elektrisches funkferngesteuertes Rollltor mit Fluchttür. Für jeden KFZ-Stellplatz wird ein Handsender mitgeliefert.

SCHLOSSERARBEITEN

Balkongitter und Treppengeländer nach den Detailzeichnungen der HPI. Verzinktes, pulverbeschichtetes Stahlrohr, Farbe: schwarz/blau RAL-Farbe.

HEIZUNGSANLAGE UND WARMWASSERVERSORGUNG

Es wird eine zentral gasbefeuerte Fußbodenheizung mit separater Heizkreisverteilung geliefert. Die Heizung besteht aus einem Brennwertkessel – deutsches Markenfabrikat – und ist außentemperaturabhängig, vollautomatisch geregelt mit Nachtabsenkung. Alle Räume, bis auf Gäste-WC und Abstellräume, werden über Raumthermostate einzeln geregelt. Die Warmwasserbereitung erfolgt

über eine solare Trinkwassererwärmung. Die Erfassung des Wärmeverbrauchs erfolgt durch elektronische Durchflussmengen-zählsysteme, der Kalt- und Warmwasserverbrauch wird über geeichte Uhren erfasst.

BÄDER UND GÄSTE-BÄDER

Entwässerung: Die Entwässerung durch schalldämmte, doppelwandige PVC-Rohre und / oder Gussrohre – senkrecht nach den örtlichen Vorschriften. Die Bäder und WCs erhalten geräuschkämmende Vorwandinstallationswände.

Entlüftung: Die innenliegenden Bäder und WCs erhalten eine mechanische Abluftanlage mit einer Schaltung über die Beleuchtung inkl. Nachlaufrelais.

Wandfliesen: Die nachstehend genannten Flächen werden mit hochwertigen keramischen Platten gefliest. Größen: 30 x 30 cm, 30 x 60 cm. Materialpreis (pro qm) Fliese EUR 40,- inkl. MwSt. Die Vorwandinstallationswände werden in voller Höhe gefliest. Die Höhe variiert zwischen ca. 0,80 m und 1,40 m. Der Duschbereich wird ca. 2,20 m hoch gefliest. Die Fugen zwischen Wand und Fußboden werden dauerelastisch hergestellt.

Putz- und Malerarbeiten: Die übrigen Wandflächen werden geputzt und erhalten einen hochwertigen Anstrich, Farbe nach Wahl des Erwerbers.

SPIEGEL / SPIEGELLAMPEN / GLASERARBEITEN

Über den beiden Einzelwaschbecken in erforderlicher Breite zwischen ca. 1,20 bis ca. 2,00 m breit und Raum hoch. Die Spiegel in den Hauptbädern erhalten jeweils 2 elektr. Auslässe, es werden zwei hochwertige Designerleuchten, Vorgabe HPI, geliefert. Für die Gäste-WC's gilt die Beschreibung analog, jedoch mit einem Auslass und einer Designerleuchte.

Sanitäre Ausstattung: Es werden sanitäre Objekte der Firma KERAMAG in der Farbe weiß, in den erforderlichen Größen geliefert. Badewanne: 1,70 cm lang, aus Acryl, deutsches Markenfabrikat. Duschtassen mindestens 1 m x 1 m, Höhe 5 cm. In einigen Bädern werden die Duscböden gefliest. Für das Hauptbad wird eine aqua clean Dusch-WC Anlage, deutsches Markenfabrikat, geliefert. Für das Gäste-WC wird ein wandhängendes Porzellan-Tiefspül-WC mit Unterspülkasten der Firma KERAMAG oder gleichwertig geliefert. Handwaschbecken, Anzahl nach Grund-

risszeichnungen, 60 cm breit, KERAMAG. Es werden Kalt- und Warmwassereinhebemischer, Fabrikat GROHE, geliefert. Die Duschen erhalten darüber hinaus Einhebelmischer Thermostatbatterien mit entsprechendem Zubehör: Handbrause, Brauseschlauch usw. vom selben Hersteller. Waschmaschinenanschluss alternativ in Bad, Abstellraum oder Küche.

ELEKTROARBEITEN ALLGEMEIN

Die Installation erfolgt nach den Vorschriften der VDE und den Auflagen der Stadtwerke Bremen. Alle Wohnungen werden voll elektrifiziert und mit sämtlichen E-Anschlüssen versehen. Zählerschränke und Hausanschlüsse lt. Vorgabe der Stadtwerke. Es werden 4 Allgemeinzählerplätze installiert. Hauseingang- und Außenbeleuchtung über Dämmerungsschalter. Steuerung der Treppenhausebeleuchtung über Minutenautomaten und Bewegungsmelder. Alle Keller- und Gemeinschaftsräume erhalten je einen Beleuchtungskörper in Ausschaltung, ebenso die Tiefgarage und die Kellergänge. Schalter und Steckdosen in den Treppenhäusern aus dem Großflächenprogramm der Firma BERKER o. JUNG in polarweiß. Vor dem Fahrstuhl in der Eingangshalle werden 2 Boden-



BAU- UND LEISTUNGSBESCHREIBUNG

leuchten eingebaut. In der Eingangshalle wird ein Flatscreen zur Überwachung der Tiefgarage eingebaut.

WOHNUNGSINSTALLATION

Schalter und Steckdosen in den Wohnungen als Großflächenprogramm, polarweiß, Firma BERKER, JUNG oder gleichwertig. Es wird eine Videogegensprech- und Türöffnungsanlage mit einem Zweitton-Gong geliefert.

Im Einzelnen:

Wohnraum: 6 Doppelsteckdosen, 6 Einzelsteckdosen, 1 Deckenauslass, 2 Wandauslässe, 1 ISDN Telefonleerdose, 1 Anschluss an das Kabelnetz.

Schlafraum: 2 Doppelsteckdosen, 4 Einzelsteckdosen, 1 Deckenauslass, 1 ISDN Telefonleerdose, 1 Anschluss an das Kabelnetz.

Zimmer: Installation wie Schlafraum.

Diele/Flure: je 4 Steckdosen, 2 Deckenauslässe.

Küche: 3 Doppelsteckdosen, 6 Einzelsteckdosen, Wandanschluss für E-Herd, Anschluss für Geschirrspüler, 1 Anschluss an das Kabelnetz, 2 Deckenauslässe.

Bad: 2 Feuchtraumdoppelsteckdosen, 2 Wandauslässe, 1 Deckenauslass, 1 Wandradio.

WC: 2 Feuchtraumsteckdosen, 1 Wandauslass, 1 Deckenauslass.

Abstellraum: 1 Doppelsteckdose, 2 Einzelsteckdosen.

Balkon/Terrasse: Je eine von innen abschaltbare Doppelsteckdose, 1 Wandleuchte.

Kellerraum: 2 Steckdosen, 1 Beleuchtungskörper – werden an den Wohnungszähler angeschlossen.

WASCH- UND TROCKENRAUM

Es wird ein Ausgussbecken mit Warm- und Kaltwassermischbatterie GROHE EUROMIX geliefert. 3 Waschvollautomaten und 3 Trockenautomaten des Fabrikats SIEMENS. Der Stromverbrauch für WA und Trockner wird jeweils über die Wohnungszähler erfasst.

ANTENNENANLAGE

Für den Fernmeldeanschluss der Firma VODAFONE wird ein Lehrrohr-Netz entsprechend der FTZ-Vorschriften errichtet. Die Wohneinheiten werden an das Breitbandka-

bel der VODAFONE für den Rundfunk- und Fernsehempfang angeschlossen. Die monatlichen Bereitstellungsgebühren für den Hausanschluss übernehmen die Eigentümer jeweils anteilig.

MALERARBEITEN

Gemeinschaftseigentum: Die Wand- und Deckenflächen aller Keller-, Abstellräume und der Tiefgarage erhalten einen weißen Anstrich mit Dispersionsfarbe. Im Bereich der Treppenhäuser werden die Treppen- und Podestuntersichtengespachtelt und mit Dispersionsfarbe, weiß, gestrichen. Die Wände der Halle erhalten teilweise gestreifte Tapeten, teilweise Spiegelwände. Alle anderen Wandflächen der Treppenhäuser erhalten einen gespachtelten Gipsputz mit einem Dispersionsanstrich, Farbe nach Angabe von HPI. Die äußeren Sichtbetonwände erhalten einen hellen Außenanstrich.

Wohnungen: Die Wände aller Wohn-/Schlafräume, Zimmer, Dielen, Abstellräume, Küchen, Bad, WCs erhalten einen feinen Kalk-Gipsputz Q 2 mit wischfesten Latexanstrich, weiß oder leicht getönt nach Angaben der Erwerber. Die Decken erhalten einen wischfesten Dispersionsanstrich in weiß.

ESTRICH / BODENBELÄGE

Keller: Alle Kellerräume inkl. Flure, Heizungsraum, Anschlussraum, Waschraum und Nebenräume erhalten einen Zementestrich. Auf dem Zementestrich werden Bodenfliesen 30 x 30 cm im Klebeverfahren verlegt.

Wohnungen:

Küche, Abstellraum, Bad, Gäste-WC: Auf dem schwimmenden Estrich werden Fliesen im Format 30 x 30 cm oder 30 x 60 cm im Klebeverfahren verlegt. Materialpreis EUR 40,- (qm-Preis) inkl. MwSt.

Wohnzimmer, Dielen: Auf dem schwimmenden Estrich wird ein Belag aus Eichenparkett, geschliffen und lackiert inkl. Holzfußleisten verlegt. EUR 80,- (qm-Preis) inkl. MwSt. und Verlegung, Fußleiste.

Schlafzimmer/Zimmer: Auf dem schwimmenden Estrich wird ein Belag aus hochwertigem Velours-Teppichboden, EUR 40,- (qm-Preis) inkl. MwSt., Verschnitt und Fußleisten, verlegt.

BALKONE / TERRASSENFLÄCHEN 01. OG – PENTHOUSE

Die Balkonplatten werden auskragend aus Stahlbeton hergestellt, vom Gebäude thermisch getrennt und erhalten einen Belag aus hochwertigen farbigen (Farbangabe lt. HPI) Betonplatten, 30 x 30 cm oder größer, die auf der Betonplatte auf einem Kiesbett, auf Stelzlagern o. auf Pröbschen Säcken verlegt werden. Bei gedämmten Flächen im Penthouse erfolgt eine Feuchtigkeitsabdichtung gemäß DIN 18531 bzw. entsprechend der Dachdeckerrichtlinie durch eine bituminöse Abklebung o.ä. sowie eine Wärmedämmung gemäß EnEv 2014. Materialpreis (qm) Betonplatten EUR 30,- inkl. MwSt.

Terrassenflächen Parterre

Terrassen erhalten einen Belag aus Betonpflastersteinen nach Maßgabe der noch zu vergebenden Planung.

MARKISEN

Die Penthäuser erhalten eine ca. 8 m breite, elektrisch angetriebene Markise. Markisenstoff und Farbe nach Angabe der HPI.

AUSSENANLAGEN

Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt nach Angaben der HPI. Die Außenanlage wird äußerst aufwendig nach ökologischen und ästhetischen Gesichtspunkten angelegt. Es werden je Eingang 6 Fahrradabstellplätze hergestellt. Die Terrassen im Parterre erhalten einen Belag aus Betonpflastersteinen. Farbe: heidebraun.

SONSTIGES

Die in den Plänen dargestellten Kucheneinrichtungen und Möblierungsgegenstände inkl. E-Geräte gehören nicht zum Lieferumfang. Diese dienen nur als zeichnerisches Anschauungsmittel, es sei denn, sie sind ausdrücklich genannt. Änderungen, die aufgrund statischer, bauaufsichtlicher oder sonstiger Vorschriften erforderlich werden, bleiben vorbehalten.

Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. *Bremen, im April 2018*

/ BAUTRÄGER & VERTRIEB

HPI

HELKEN PLANUNGS- UND IMMOBILIEN GMBH + CO. KG

OBERNEULANDER LANDSTR. 99 · 28355 BREMEN

T 0421. 25 98 95 · WWW.HPI-BREMEN.DE