

EICHENHOF

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

Auf einem über 6.000 qm großen Grundstück in Bremen-St. Magnus errichten wir in handwerksgerechter und konventioneller Massivbauweise vier exklusive Mehrfamilienhäuser mit je 7-10 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit insgesamt 34 KFZ-Stellplätzen. Die Ausführung erfolgt nach geltenden DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

GRÜNDUNG UND FUNDAMENTE

Die Ausführung der Gründungs- und Erdarbeiten erfolgt nach den Erfordernissen des Baugrundes. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird lagenweise verfüllt. Der zwischengelagerte Oberboden wird auf dem Grundstück grob einplaniert.

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen und nach DIN bzw. örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt hergestellt. Regenstandrohre sind bis Sockelhöhe aus PVC ausgeführt. Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlichen Erfordernissen, falls erforderlich mit Drainageleitungen.

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Stahlbetonfundamente sowie Stahlbetonplatte werden nach statischer Berechnung hergestellt.

AUSSENWÄNDE

Außenwände im Erd- und 1. Obergeschoss zweischalig mit Hintermauerwerk aus Porenbeton oder Kalksandstein nach statischer Berechnung und Wärmeschutzberechnung, hydrophobierte Kerndämmung nach Wärmeschutzberechnung und äußerem, hellem Klinkermauerwerk.

Außenwände im obersten Staffelgeschoss aus Porenbeton oder Kalksandstein nach statischer Berechnung und Wärmeschutzberechnung, Putzfassade als Wärmedämmverbundsystem nach Wärmeschutzberechnung, Feinputzbeschichtung gestrichen, heller Farbton nach Wahl des Baurägers (Standardfarbe mit hellem Farbbezugswert).

Das Kellergeschoss / die Tiefgarage wird gemäß der statischen Berechnung in Stahlbeton mit wasserundurchlässigem Beton hergestellt.

TIEFGARAGE

Im Kellergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit KFZ-Stellplätzen, die Stellflächen werden durch Stellplatzmarkierungen dauerhaft gekennzeichnet. Die Einfahrt zur Tiefgarage erhält ein Gitterrolltor, Fabrikat Hörmann oder gleichwertig mit elektrischem Antrieb, zu jedem Stellplatz wird 1 Handsender geliefert. Die Beleuchtung reagiert über Bewegungsmelder.

FEUCHTESCHUTZ / WÄRMESCHUTZ

Außenliegende und erdberührte Bauteile werden gemäß DIN 4108 (Feuchteschutz) und den geltenden Regeln der Bautechnik gegen Feuchtigkeit gesperrt. Ferner werden diese Bauteile entsprechend den Vorschriften der DIN 4108 (Wärmeschutz), der aktuellen Energieeinsparverordnung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung, sowie den geltenden Regeln der Bautechnik ausgeführt.

Kellerinnenwände werden waagrecht mittels einer PE-Mauersperrbahn abgesperrt.

GESCHOSSDECKEN

Alle Decken werden in Stahlbeton nach statischer und schalltechnischer Erfordernis als Filigran-Fertigteildecken ausgeführt. Die Fugen der Untersichten werden verspachtelt.

TREPPEN

Die Treppenläufe werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Der Belag erfolgt in großformatigen Fliesen nach Wahl des Baurägers, lackiertes Stahlgeländer mit Handlauf in Edelstahl, wandseitig erfolgt die Montage des Handlaufs auf Edelstahlkonsolen.

BALKONGELÄNDER

Es kommt eine pulverbeschichtete Schlosserkonstruktion mit Edelstahlhandlauf zur Ausführung.

INNENMAUERWERK

Das Innenmauerwerk wird aus Kalksandsteinen nach statischer und schalltechnischer Erfordernis hergestellt. Stärke nach Zeichnung und Statik. Wandstärken: 11,5 cm, 15 cm, 17,5 cm, 20 cm, 24 cm. Wohnungstrennwände werden nach DIN gem. Schall- und wärmetechnischen Anforderungen aus Kalksandsteinen oder Stahlbeton erstellt.

INNENWANDPUTZ

Aus grobem und feinem, sauber abgeriebenem Putz bzw. Maschinenglattsputz geglättet als Gipsputz, Stärke i. M. 1,5 cm. In den Bädern wird ein hydrophobierter Gipsputz gegen Feuchtigkeit verwendet.

DACH

Das Dach erhält eine 2-lagige Bitumenabdichtung. Dämmung gem. aktueller Energieeinsparverordnung. Ausführung gem. Flachdachrichtlinie mit einem Gefälle von mindestens 2%. Die Entwässerung erfolgt über außenliegende Fallrohre aus Zink.

FUSSBÖDEN / TERRASSEN

Als Unterbau für die Fußböden dient schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung entsprechend DIN 4109, Beiblatt 2 (erhöhter Schallschutz).

In Wohn-, und Schlafzimmern sowie im Flur wird ein Belag aus Eichenparkett als Dielenboden, inkl. Holzfußleisten (Materialwert bis 30€ / qm brutto) auf schwimmendem Estrich verlegt.

Die Küchen und Bäder sowie die Abstellräume erhalten einen Belag aus kalibrierten Feinsteinzeugfliesen 1. Wahl bis 30 €/m² brutto VK-Liste, Format ca. 30 x 60 cm bzw. 33 x 33 cm. Die Fußleisten der Küche und des Abstellraumes werden passend als Fliesensockel hergestellt.

Die Terrassen und Balkone erhalten einen Steinbelag, Fabrikat Hansebeton Oldtown Graphit grau oder ähnlich (Materialpreis 30€/qm brutto Listenpreis).

Die Verlegung auf den Balkonen erfolgt mit Stelzlagern.

Die Dachterrassen erhalten einen Holzbelag.

Die Fußböden der Tiefgarage und Abstellräume im Kellergeschoss werden als oberflächenfertiger, beschichteter Betonboden bzw. -sohle erstellt.

MALERARBEITEN

Sämtliche Wohnräume erhalten einen Vlies und werden mit hellem, wischfestem Innenbinder 2 x gestrichen, Farbton nach Wahl der Erwerber (Helligkeitswert 14-18), einheitlich für die gesamte Wohnung. Unterschiedliche Farbtöne für die einzelnen Räume sind als Sonderwunsch möglich. Die Decken erhalten Vlies und einen wischfesten Dispersionsanstrich in weiß.

Der HWR/Abstellraum wird mit wischfestem Innenbinder Farbton weiß gestrichen. Die Türzargen sind weiß endbehandelt.

FLIESEN / BAD

Die Badwände werden mit Fliesen bis 30 €/qm brutto VK-Liste 1,00 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2,00 m hoch. Auf dem Boden wird Feinsteinzeug bis 30 €/m² brutto VK-Liste, Format ca. 30 x 60 cm, bzw. ca. 33 x 33, verlegt.

In der Küche wird ein Fliesenspiegel bis zur Größe von 3 qm im Format 30 x 60 cm verarbeitet, Materialpreis bis 30 €/qm brutto.

FENSTER UND TÜREN

Die Terrassentür- und Fensterelemente werden aus Kunststoff, dreifach verglast, gem. Zeichnung hergestellt, Wärmeschutz- / Schallschutzverglasung gem. entsprechender Anforderungen / Nachweise. Alle zu öffnenden Elemente erhalten verdeckt liegende Einhandbeschläge aus hochwertigem Edelstahl (Dreh-Kipp mit Zentralverschluss), Pilzkopfverriegelung, zusätzlichen Sicherheitsschließzapfen und sind mit umlaufender Neopren-Lippendichtung versehen. Die Fenster im Erdgeschoss können alternativ abschließbare Griffoliven, Fabrikat Hoppe oder gleichwertig,

EICHENHOF

Baubeschreibung

erhalten. Äußere Fensterbleche aus pulverbeschichtetem Aluminium, sämtliche innere Fensterbänke aus Agglo-Marmor micro carrara (weiß).

Die Innentüren werden als Holztüren mit Holzzargen ausgeführt und sind weiß endbehandelt, Ausführung mit Röhrenspaneinlage. Es werden edelstahlpolierte Türbeschläge / Drückergarnituren (Materialpreis ca. 20€ brutto) geliefert.

Die Kellertüren werden als Stahltüren ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren werden mit Vollspaneinlage, Stahlzarge und HPL-Beschichtung ausgeführt und erhalten einen Sicherheitsbeschlag in Chrom sowie eine dreifach Sicherheitsverriegelung.

Im Eingangsbereich wird eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage und Videoüberwachung installiert.

HEIZUNG

Es wird pro Gebäude eine Gasbrennwert-Heizungsanlage (Fabr. Brötje oder gleichwertig), entsprechend den Vorschriften mit Außentemperaturabhängiger Regelung installiert. Die Dämmung der Rohrleitungen erfolgt gemäß Energieeinsparverordnung (ENEV 2014).

Die Wohnungen werden komplett mit einer Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung ausgestattet. Die Verteilung der Heizung erfolgt aus der Tiefgarage unterhalb der Decke und wird zu den jeweiligen Wohnungen geführt. Jede Wohnung erhält einen Wärmemengenzähler und jeweils einzelne Absperrventile.

In den Bädern der Wohnungen wird ein Badheizkörper (Handtuchwärmer) eingebaut, Größe ca. 1800 x 600 mm, Standard weiß, RAL 9016, Fabrikat Brötje oder gleichwertig. Zudem wird der Badheizkörper für elektrischen Zusatzbetrieb im Sommer ausgestattet.

SANITÄRE INSTALLATION

Die Warmwasserversorgung für Bäder und Küchen erfolgt zentral über einen ausreichend dimensionierten Warmwasserspeicher mit Zirkulationspumpe. Die Verteilung der Trinkwasser-, Warmwasser- und Zirkulationsleitungen erfolgt aus der Tiefgarage unterhalb der Decke und wird zu den jeweiligen Wohnungen geführt. Jede Wohnung erhält einen Kaltwasser- und Warmwasserzähler und jede Wohnung lässt sich separat durch Absperrventile absperren.

Alle Wohnungszähler werden zentral in einem Zählerkasten UP/AP (Stahlblech) installiert.

Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden im Bereich der Hauptstränge aus Edelstahl und Alu-Verbundrohr für die Verteilerstränge in den Wohnungen, mit Wärmedämmung, wenn sichtbar mit PVC-Umhüllung erstellt. Die Abwasserfallleitungen und Sammelleitungen im Kellergeschoss bestehen aus schallabsorbierenden Kunststoffrohr, alle übrigen Abwasserleitungen werden innerhalb einer Wohnung als PP-Rohr (HT-Rohr) ausgeführt. In Bädern werden, wo erforderlich, massive Vormauerungen für die Sanitärinstallationen angebracht.

Die Bäder werden mit hochwertigen Sanitärprojekten Fabr. Vigour, Serie Derby oder das Fabr. Roca, Serie Nexo und dazu passende Armaturen Fabr. Vigour Serie Derby oder das Fabr. Roca, Serie Nexo in Chrom ausgestattet. Die WC-Anlage wird an einer geräuschdämmenden Vorwandkonstruktion (Unterputzspülkasten mit Spartaste) angebracht. Alle Sanitärprojekte werden in weiß installiert. Als Sonderwunsch sind andere Objekte und Armaturen erhältlich.

Die käuferseitig zu liefernden Küchen erhalten Anschlüsse für die Spüle und für eine Spülmaschine mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Der Installationsplan des jeweiligen Küchenlieferanten ist rechtzeitig vom Käufer zu liefern.

In den Abstellräumen wird ein Anschluss für Wasch- und Trockenmaschine hergestellt.

Im Außenbereich wird je Haus eine Außenzapfstelle vorgesehen.

Gäste – WCs erhalten jeweils Accessoires Fabr. Vigour, Serie Derby oder gleichwertige Art

1 WC Anlage, Farbe weiss

1 Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik

1 Betätigungsplatte, Farbe weiss

1 Bürstengarnitur verchromt

1 Papierrollenhalter

1 Reservepapierhalter

1 Waschtisch ca. 550 x 320 mm

1 Waschtischarmatur

1 Leuchtspiegel ca. 45 x 91 cm

1 Handtuchhalter

Bäder erhalten jeweils, Accessoires, Dusche und / oder Wanne und Brausegarnituren Fabr. Vigour, Serie Derby oder gleichwertiger Art. Einbau Wanne ist wohnungsabhängig, wird also nicht für alle Wohnungen geschuldet.

1 WC Anlage, Farbe weiss

1 Sitz mit Deckel mit Absenkautomatik

1 Betätigungsplatte, Farbe weiss / chrom

1 Bürstengarnitur verchromt

1 Papierrollenhalter

1 Reservepapierhalter

1 Waschtisch ca. 650 x 495 mm

1 Waschtischarmatur

1 Leuchtspiegel ca. 45 x 91 cm

1 bodenebener Duschbereich, ausgestattet mit rutschhemmenden

Fliesen zum Fußbodenablauf mit Gefälle verlegt

1 Duschkabine aus ESG Klarglas, Fabr. Vigour

1 Einhebel-Brausegarnitur, Unterputz-Montage

1 Brausegarnitur bestehend aus Wandstange 900 mm

1 Handbrause

1 Rechteckwanne ca. 1800 x 900 mm aus Sanitäracryl, Farbe weiss

1 Einhebel Wannenmischer für Unterputz-Montage verchromt

1 Wannen Brausegarnitur mit Wannenbrausehalte

1 Handtuchhalter

ELEKTRISCHE ANLAGEN

GRUNDSÄTZLICH:

Die Installation erfolgt nach den gültigen Vorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen Versorger.

Installationen in den Nutzräumen wie Tiefgarage und Kellerräume erfolgt mittels Kunststoff- / Stahlpanzerrohren in Aufputz-Installation bzw. Kabelkanal.

Installationen in den Wohneinheiten erfolgt unterputz.

Schalter und Steckdosen werden in reinweiß Fabrikat GIRA System 55 oder ähnlich geliefert.

Fernsprechanlage:

Es wird eine Video-Gegensprechanlage zu den jeweiligen Wohneingängen installiert.

Fernsehanschluss:

Der Fernsehempfang in den Wohneinheiten ist entweder über einen Kabelanschluss durch Kabel-Deutschland, das sehr gut ausgebaute DVB-T-Netz oder einer Internetverbindung möglich.

Allgemeinbereich

- **AUSSENBEREICH:**
Wegbeleuchtung gesteuert über Lichtsensor/ Zeitschaltuhr/ Bewegungsmelder. 4 Steckdosen (abschließbar) in Nähe der Zapfstellen. Im Eingangsbereich Wand- bzw. Deckenleuchten, gesteuert über Lichtsensor/ Zeitschaltuhr/ Bewegungsmelder. Für den Briefkasten und Hausnummer sind Anschlüsse vorzusehen.
- **FLUR / TREPPENHAUS:**
Beleuchtung über Präsenzmelder, Deckenauslässe nach Bedarf.
- **TIEFGARAGE:**
Grundbeleuchtung in der Tiefgarage mit Leuchtstofflampen und Steuerung über Bewegungsmelder. 4 Steckdosen (abschließbar) für Wartungsarbeiten und Reinigung.

EICHENHOF

Baubeschreibung

Elektrischer Torantrieb. Außenleuchten im Ausfahrtbereich, Steuerung über Lichtersensor/ Zeitschaltuhr/ Bewegungsmelder.

- **KELLERRÄUME:**
Grundlicht Vorraum über Präsenzmelder mit Leuchtstofflampe, 1 Steckdose (abschließbar).
In jedem Wohnungskeller jeweils eine Steckdose sowie 1 Schalter und Iso-Ovalleuchte vom entsprechenden Zählerplatz.
- **HEIZRAUM:**
1 Schalter mit Leuchtstofflampe. Anschlüsse für Heizungsanlage, Heizungsnotschalter und witterungsabhängige Regelung über Außenfühler.
- **HAUSANSCHLUSSRAUM:**
1 Schalter mit Leuchtstofflampe und 1 CEE-Steckdose (abschließbar) für Wartungs- und Reparaturarbeiten. Übergabepunkt für Kabelfernsehen, Telefonie und Zähleranlage für alle Wohnungen und Allgemeinteil.

WOHNUNGEN:

- **TREPPENHAUS:**
Großer Klingeltaster mit beleuchteter Namensfläche, zum Objekt passend.
- **DIELE:**
2 Leuchtauslässe über Kreuzschaltung (3 Bedienstellen), 1 Steckdose.
Video-Türsprechstelle für den Empfang am Hauseingang.
- **WC:**
1 Decken- und 1 Wandauslass, über Kontroll-Schalter Außen, 1 Steckdose mit Klappdeckel.
- **ZIMMER:**
1 Leuchtauslass mit 1 Schalter, 7 Steckdosen, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV, 1 TV-Anschluss.
- **SCHLAFZIMMER:**
1 Deckenauslass über Kreuzschaltung (3 Bedienstellen), 7 Steckdosen, 1 TV-Anschluss, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV.
- **ABSTELLRAUM:**
1 Deckenauslass mit 1 Kontrollschalter Außen, 1 Steckdose, 2x Steckdose extra für Waschmaschine und Trockner. Unterverteilung mit Absicherung und FI-Schutzschalter und einem Medienverteiler.
- **BAD:**
1 Deckenauslass mit 1 Kontrollschalter Außen, 1 Wandauslass mit 1 Schalter für Spiegel, 3 Steckdosen mit Klappdeckel.
- **WOHNEN / ESSEN:**
1 Deckenauslass mit 2 Schaltern für Wohntisch, 1 Deckenauslass mit 1 Schalter für Esstisch, 1 Dimmer wahlweise für Wohn-/Esstisch, 9 Steckdosen, RJ-45 Doppeldose 1x Tel. + 1x EDV, 1 TV-Anschluss.
- **KÜCHENBEREICH:**
1 Deckenauslass mit 1 Schalter, 6 Steckdosen Arbeitsbereich, 4 Steckdosen für Geräte, teilweise mit getrennten Stromkreisen, Drehstromanschluss für Herd.
- **TERRASSE / BALKON:**
1 Wandauslass mit Außenleuchte und 1 Kontrollschalter von Innen, 1 Steckdose mit Deckel, über Kontrollschalter abschaltbar.

AUFZUG

Jedes Haus hat einen Personenaufzug gemäß der gültigen Aufzugsrichtlinie. Die Kabinenwände sind aus Edelstahl geschliffen oder thermopalbeschichtet. Die Kopfwand mit Edelstahlhandlauf geschliffen und großem Spiegel oberhalb des Handlaufs montiert. Der Kabinenfußboden bekommt den gleichen Bodenbelag wie das Treppenhaus.

LÜFTUNGSANLAGE

Durch die Dichtigkeit der Gebäudehülle und zum Feuchtigkeitsschutz wird das Haus mit einer kontrollierten Wohnraumlüftungsanlage ausgestattet.

Hierbei werden die einzelnen Wohnräume mit Frischluft versorgt. Die feuchte und geruchsbehaftende Luft wird aus den Ablufträumen wie WC oder Bad etc. abgeführt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung ist mit einer Wärmerückgewinnung (min. 80%) ausgestattet, dabei wird Außenluft über die Abwärme der Fortluft erwärmt. Die Außenluft wird durch einen Filter in dem KWL Gerät gereinigt.

Die Kellerflächen werden mechanisch entlüftet. Die Ersatzluft strömt über Lichtschächte nach.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Gebäude werden an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorschriften der örtlichen Versorgungsunternehmen.

AUSSENANLAGEN

Die Garten- und Hofflächen sowie die Zufahrten werden nach noch zu erstellender Aussenanlagenplanung gärtnerisch gestaltet und teilweise gepflastert. Außenbeleuchtung gemäß Angabe der entsprechenden Planer.

HINWEISE

Die Herstellung und Ausführung des Gebäudes erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen der Landesbauordnung, den gültigen DIN-Vorschriften, den allgemein gültigen Regeln der Bautechnik sowie der Wärmeschutzverordnung und den Bestimmungen der VOB zum Zeitpunkt der Baugenehmigung.

Die Angaben der Baubeschreibung gehen den Angaben des Prospektes vor. Abweichungen bleiben vorbehalten, soweit bauamtliche Vorschriften, Auflagen oder zwingende technische Änderungen es erfordern. Dieses gilt auch für Auflagen aus der Baugenehmigung oder der Statik. Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die gestalterisch oder lieferungstechnisch bedingt sind. Dieses gilt auch für Fabrikatsangaben, insbesondere bei der Ausstattung der Bäder und WC's. Sofern Ausführungen nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauträger in Abstimmung mit dem Architekten bestimmt. Eine Bemusterung der vorgesehenen Objekte und Oberflächen erfolgt mit Baufortschritt. Das in den Unterlagen und Zeichnungen dargestellte Mobiliar stellt einen Einrichtungsvorschlag dar und gehört nicht zum Leistungsumfang. Die angegebenen Raumgrößen bilden den aktuellen Stand der Planung ab, Maße der Bauausführung können in gewissem Umfang von der Verkaufszeichnung abweichen. Sonderwünsche sind möglich, die Ausführung muss rechtzeitig beauftragt werden.

Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Bremen, im November 2014

