

## „Lesumbogen“ – Haus 3

### Maritimes Wohnen an der Lesum

# BAUBESCHREIBUNG UND LIEFERUMFANG

An der Lesum wird ein Wohn- und Geschäftshaus erstellt, das zum Verkauf angeboten wird. Die Wohnanlage wird in Massivbauweise erstellt.

Die einzelnen Wohnungen und Gewerbeflächen sind im Grundriss und in der Wohnfläche unterschiedlich und sind „Barrierefrei“ zu erreichen. Es wird ein Komfort-Personenaufzug in das Wohn- und Geschäftshaus eingebaut, sodass Wohnungen und Gewerbefläche über das Gemeinschaftstreppenhaus schwellenfrei erreichbar sind.

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wird in konventioneller und handwerksgerechter Massivbauweise nach den einschlägigen DIN-Vorschriften erstellt.

Alle genannten Preise verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Die Hausanschlüsse für die öffentlichen Versorgungsleitungen wie Gas, Wasser, Strom und Telefon sind im Kaufpreis enthalten.

Pflasterarbeiten u. gärtnerische Arbeiten gehören ebenso zum Leistungsumfang.

Die Kanalarbeiten (Schmutz- und Regenwasser) werden nach den Richtlinien des Tiefbauamtes erstellt. Sie sind im Leistungsumfang enthalten.

## I. PLANUNG / VERMESSUNG

Die Kosten für die Erstellung von Bauplänen, Statiken und sonstigen für den Bau erforderlichen Berechnungen sind ebenso wie die Baugenehmigungs-

und Prüfgebühren sowie die Kosten für die Gebäudeabsteckung und Grundstückseinmessung im Kaufpreis enthalten.

## II. ROHBAUARBEITEN

### ERDARBEITEN

Unterhalb der Sohlplatte wird eine verdichtete Sandplatte gemäß Vorgaben des Statikers hergestellt.

### MAUER- UND BETONARBEITEN

#### AUßENWÄNDE

##### SOCKELGESCHOSS

Die Wände werden aus Stahlbeton bzw. Mauerwerk nach Statik hergestellt und verblendet.

##### 1.+2.OBERGESCHOSS UND STAFFELGESCHOSS

Es wird ein zweischaliges Außenmauerwerk erstellt. Der Aufbau des Mauerwerks sieht wie folgt aus:

- 17,5cm Kalksandsteinwände
- 14,0cm Kerndämmung (Wärmeleitgruppe 035)
- 2,0 cm Luftschicht
- 11,5 cm Verblendung

#### INNENWÄNDE

Wohnungstrennwände als schallabsorbierende Massivwände z. B. Kalksandvollstein, sonst als Trockenbauwände mit beidseitiger 2-lagiger Gipskartonverkleidung oder Kalksandstein nach statischer Angabe, Vorsatzschalen in Trockenbau oder gemauert. Wände im Sockelgeschoss aus Kalksandsteinen gemauert (Fugenglattstrich) oder aus Stahlbeton.

#### GESCHOSSDECKEN

Geschossdecken werden gemäß Statik als Stahlbetonfiligrandecken erstellt.

#### TREPPEN

##### GESCHOSSTREPPEN

Es wird eine Stahlbetonkerntreppe mit Fliesenbelag und Edelstahlhandläufen eingebaut. Die Treppenläufe werden zur Erreichung des Schallschutzes von den Wänden, Decken und Podesten entkoppelt.

## DACHDECKERARBEITEN

### DACHKONSTRUKTION

Das Dach wird als Flachdach gem. Dachdeckerrichtlinien (Flachdachrichtlinien) ausgeführt.

Die Dachterrassen sowie Balkone erhalten eine Abklebung gemäß DIN-Vorschrift sowie eine Dämmung in den notwendigen Flächenbereichen.

## KLEMPNERARBEITEN

Das Material der Dachrinnen und Fallrohre besteht aus naturbelassenem Zinkblech.

## III. AUSBAU, INSTALLATION, AUSSTATTUNG

### INNENPUTZARBEITEN

Die Wände im 1. OG – Staffelgeschoss werden mit Kalkputz der Mörtelgruppe 2 versehen, sofern es sich nicht um Trockenbauwände aus Gipskarton handelt. Die gefährdeten Putzecken erhalten Eckschutzschienen. Der Putz wird tapezierfertig ausgeführt. Die Filigrandecken erhalten keinen Putz. Die Verspachtelung der Filigrandecken hat durch den Maler zu erfolgen.

### SANITÄRINSTALLATION

Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen mit Ausnahme im Hausanschlussraum und in der Küche werden unter Putz bzw. in Rohrschächten / -wänden verlegt. Die Entwässerungsanlage wird gemäß DIN 1986 ausgeführt, einschließlich vorschriftsmäßiger Entlüftung über Dach.

Es werden Zirkulationsleitungen für die Hauptverteilungs- und Steigeleitungen vorgesehen. Die Zirkulationspumpe ist zeitgesteuert. Die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser erfolgt je Nutzungseinheit getrennt, über von der WEG beigestellte Zählereinrichtungen.

In der Küche werden die Wasseranschlüsse mit Eckventilen sowie der Abwasseranschluss für eine Spüle und einen Geschirrspüler eingebaut.

Im HWR werden die Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Kondentrockner vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt nach DIN 1988 über die öffentliche Wasserleitung der SWB. Anschluss im Hausanschlussraum mit Filter.

Ein Ausgussbecken mit Warmwasseranschluss für die Treppenhausreinigung befindet sich im Sockelgeschoss.

Die Entwässerung erfolgt innerhalb und außerhalb des Gebäudes im Trennsystem. Anschluss der Schmutzwasserleitung an den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

### SANITÄRAUSSTATTUNG

#### BAD/WC

Die Bäder erhalten Sanitäröbekte, wie in den Grundrisszeichnungen dargestellt.

Bei den Porzellaneinrichtungsgegenständen sind zwei moderne, hochwertige deutsche Modelle im Preis vorgesehen:

1. Keramag Serie Renova Nr. 1
2. Keramag Renova Plan

Bei den Armaturen werden z.B. Grohe-Armaturen Serie Mediano eingebaut.

Sollten wiedererwartend andere Einrichtungsgegenstände u. Armaturen ausgewählt werden, so kann es gegebenenfalls zu Mehrkosten führen.

Die Duschbereiche werden ebenerdig verflies und erhalten eine Edelstahlablaufrinne. Brauseschlauch und Handbrause, UP Einhebelmischer nach Vorgabe Nielsen & Lauterbach.

### HEIZUNGSARBEITEN

Die Versorgung erfolgt über eine hauseigene Gas-Brennwertheizung mit einer zentralen Warmwasserbereitung und einer Solaranlage zur Warmwasserbereitung. Die Heizzentrale liegt im Sockelgeschoss. Die Rohrleitungen erhalten eine Wärmedämmung gemäß der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).

Es kommt, dimensioniert nach Wärmebedarfsberechnung eine Fußbodenheizung zur Ausführung, Wohnräume raumweise temperierbar.

Die Verbrauchsmessung erfolgt wohnungsweise über Wärmemengenzähler.

### TREPPENHÄUSER / AUFZÜGE

Rollstuhlgerechter Aufzug vom Sockelgeschoss bis zum 1.Staffelgeschoss (vier Haltestellen).Türen und Zargen aus Edelstahl. Der Bodenbelag in den Kabinen wird aus Feinsteinzeug oder Naturstein, nach Wahl des Architekten, hergestellt. Die Innenverkleidung wird in Edelstahl, teilweise mit Spiegel ausgeführt. Der Handlauf wird in Edelstahl ausgeführt.

## **SOCKELGESCHOSS**

Die Decke der Tiefgarage wird in schallabsorbierender und gedämmter Form ausgeführt.

Die Türen im Kellergeschoss werden nach Erfordernis als Feuerschutztüren aus Stahlblech (lackiert mit Stahl-Eckzargen) ausgeführt. Die Decken und Wände des Kellergeschoss werden weiß gestrichen.

Im Sockelgeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 13 Stellplätzen.

## **ELEKTROARBEITEN**

Die gesamten Elektroarbeiten werden nach Vorschrift des Verbandes der Elektrotechnik und Energieversorgungsunternehmen ausgeführt, einschl. Fundamenterder und FI-Schalter.

Die Lage der vorgesehenen Installationen richtet sich nach dem Ausführungsplan für Elektroinstallation.

### ERDUNG:

Die gesamte haustechnische Anlage wird über eine Potentialausgleichschiene an den Fundamenterder angeschlossen.

### STROMVERSORGUNG:

Das Gebäude wird an das Stromnetz der SWB angeschlossen. Die Verteilung und Unterverteilungen werden gemäß Fachplanung ausgeführt. Leitungsführung wird verdeckt ausgeführt. Schalter und Steckdosen in Unterputzausführung. Im SG sichtbare Leitungsführung mit Aufputzdosen und -schaltern. Verbrauchsabrechnung getrennt, bzw. Verbrauchsabrechnung der Allgemeinbereiche per Umlage auf die Wohnungs- und Teileigentume.

### BELEUCHTUNG:

Die Leuchten in den Eingangsbereichen, Treppenhäusern und der Tiefgarage werden nach Architektenplanung ausgewählt. Garagen- und Kellerlichtsteuerung mit Bewegungsmeldern. Für die Außenbeleuchtung im Bereich der Hauszugangs, der Hauszuwegung und der Garagenzufahrt werden Außenleuchten gemäß Architektenplanung installiert. Diese sind über Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder zu steuern.

### FERNMELDEEINRICHTUNG:

Jedes Wohnzimmer und alle Schlafzimmern/Zimmer in den Wohnungen erhalten jeweils eine EDV/Telefondose, welche mit dem Hausanschlussraum verbunden sind.

### GEGENSPRECHANLAGE:

Es wird eine Video / Gegensprechanlage am Hauseingang installiert.

### TV-ANSCHLUSS:

Die Wohnungen erhalten jeweils im Wohnzimmer und in allen Schlafzimmern/Zimmern eine TV-Anschlussdose. Der TV-Empfang ist über Kabelfernsehen vorgesehen.

### AUSSTATTUNG:

Schalter und Steckdosen nach VDE-Richtlinien in reinweißer Ausführung gemäß Bemusterung.

### WOHNUNGSKELLER:

Pressovalleuchte mit Ausschaltung  
1 Schukosteckdose

### KÜCHE:

1 Deckenauslass m. Wechselschaltung und Steckdose  
3 Doppelsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen für Kühlschrank und Geschirrspüler  
1 Anschluss (Steckdose) für Umluft-Dunsthäube  
1 Geräteanschlussdose, 5-polig, mit separater Zuleitung

### WOHN- UND ESSZIMMER:

2 Deckenauslässe mit Tasterschaltung (4 Schaltstellen)  
2 Steckdosen in Kombination  
2 schaltbare Steckdosen  
4 Dreifachsteckdosen  
1 Telefonanschlussdose  
1 Anschlussdose Rundfunk, Fernsehen  
1 Kontrollausschaltung für Außenlicht  
1 Kontrollausschaltung für Außensteckdose

### HWR:

1 Deckenauslass mit 1 Schaltung und Steckdose  
1 Waschmaschinenanschluss  
1 Doppelsteckdose

### GÄSTE-WC:

1 Wandbrennstelle (Ausschaltung)  
1 Deckenauslass mit 1 Schaltung  
1 Steckdose mit Klappdeckel

### FLUR:

3 Deckenauslässe mit Tasterschaltung (3 Schaltstellen)  
2 Steckdosen in Kombination mit Tastern  
1 Anschluss für Gegensprechanlage mit Summertaste und Gong.

### BAD / DUSCHBAD:

1 Deckenauslässe mit je 1 Schaltung  
2 Wandauslässe mit 1 Schaltung  
2 Steckdosen mit Klappdeckel

### SCHLAFEN:

1 Deckenauslass mit 1 Schaltung und Steckdose  
2 Doppelsteckdosen  
1 Anschlussdose Rundfunk, Fernsehen

1 EDV/Telefonanschlussdose

#### ZIMMER:

1 Deckenauslass mit 1 Schaltung und Steckdose  
3 Doppelsteckdosen  
1 EDV/Telefonanschlussdose  
1 Anschlussdose Rundfunk, Fernsehen

#### ALLGEMEIN:

1 Zählerschrank/Verteilung einschl. Zuleitung im Hausanschlussraum Sockelgeschoß

### **TISCHLERARBEITEN**

#### FENSTER UND TÜREN

Es werden witterungsbeständige Kunststofffenster- und Fenstertüren mit Wärmeschutzverglasung lt. Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) eingebaut. Die beweglichen Fenster und Türelemente als Dreh- / Kippelemente außen anthrazit, innen weiß nach Architektenplanung mit Einhandbeschlägen. Alle Fenster- und Türelemente mit 3-fach Isolierverglasung und umlaufende Gummidichtung gemäß der zur Baugenehmigung geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV 2009). Alle Fenster erhalten elektrisch betriebene Rolläden mit Ausnahme der Treppenhausfenster.

### **FENSTERBÄNKE**

#### AUßENFENSTERBÄNKE:

Die Außenfensterbänke werden als Klinkerrollschicht erstellt.

#### INNENFENSTERBÄNKE:

Fensterbänke (nicht bei bodentiefen Fenstern) aus Carrara-Micro (Breite: 28cm). In gefliesten Räumen (Wandfliesen) werden die Fensterbänke und -leibungen mit eingefliest.

### **HAUSTÜREN**

#### INGANGSTÜR:

Hauseingangstür aus Alu mit obenliegendem Türschließer, Türgriffe und Beschläge aus Edelstahl, PZ-Schloss. Es wird eine Briefkastenanlage mit Video / Gegensprechanlage installiert.

#### GARAGENTOR:

Das Garagentor wird als ferngesteuertes Roll- bzw. Sektionaltor installiert. Pro Garagenplatz wird ein Fernbedienungs-element zur Verfügung gestellt. Das Tor wird je nach Erfordernis mit Lüftungsöffnungen versehen Antrieb und Funktion nach Wahl des Architekten.

### **INNENTÜREN**

#### ZIMMERTÜREN:

Die Türelemente mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m erhalten weiß kunststoffbeschichtete Holzzargen mit Gummilippendichtung für gefälzte Türblätter sowie weiß kunststoffbeschichtete Röhrenspan-Türblätter, gefälzt, mit mattierter Edelstahl-Türdrückergarnitur mit Rosette. Buntbartschloss mit Schlüssel. Es werden Innentüren im Gesamtwert von 350€ je Tür eingebaut. Dieser Preis beinhaltet die Tür (reiner Türenpreis 220€), die Drückergarnitur und den Einbau.

#### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN:

Die Türelemente erhalten Stahlzargen mit Gummilippendichtung für gefälzte Türblätter sowie mind. 3-fach-Verriegelung und Einbruch hemmende Beschläge sowie einen innenseitigen Obertürschließer.

Beschichtete, verstärkte Türblätter mit Spion, gefälzt, mit matten Edelstahlbeschlägen nach Mustervorlage, Profilzylinder-Lochung für Schließanlage.

Die Türen erfüllen die Schallschutzanforderung nach VDI 4100, SSt II und Klimaklasse II.

#### TÜREN SOCKELGESCHOSS:

Die Türen im Sockelgeschoss als Stahlblechtüren mit Stahlzargen, endlackiert, nach Erfordernis in feuerhemmender Ausführung.

### **SCHLIEßANLAGE**

Es kommt eine Schließanlage mit Sicherungskarte zur Ausführung. Jede Wohnung erhält 3 Wohnungsschlüssel passend für den Abstellraum im Sockelgeschoss, gleichschließend mit der Hauseingangstür.

### **ESTRICHARBEITEN**

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Zementestrich auf eine nach DIN 18353 sowie der Wärmeschutzverordnung nach DIN 4108 entsprechende Trittschalldämmung. Die Keller- und Technikräume sowie der Flur und die Schleuse im Sockelgeschoss erhalten einen Verbundestrich oder flügelgeglätteten Beton mit versiegelter Oberfläche.

### **FLIESENARBEITEN**

#### WANDFLIESEN:

Die Wandfliesen, Marke VITAL Naturkeramik im Format 30x60cm (Materialverrechnungspreis € 35,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) werden in Bädern und WC 's im Spritzwasserbereich der Sanitärobjekte bis zu einer Höhe von 1,20 m angesetzt. Im Duschbereich deckenhoch.

## **BODENBELÄGE**

Der Flur, Küche, Wohn-, Ess-, und Schlafzimmer erhalten ein Mehrschichtparkett aus Eiche (Materialverrechnungspreis € 40,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) gemäß Bemusterung.

Die Bäder, WC 's und HWR werden mit Feinsteinzeug, Marke VITAL Naturkeramik, im Format 30x60cm, Muster nach Wahl (Materialverrechnungspreis € 35,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.) versehen.

Alle Sockelleisten werden in weiß, Hamburger Profil (8cm) ausgeführt.

## **MALERARBEITEN**

### DECKEN UND WÄNDE

Die Wände und Decken der Wohnungen werden mit Raufasertapeten tapeziert und deckend gestrichen. Die Treppenhauswände werden mit Glasfasertapete tapeziert und Latex altweiß gestrichen. Die Wände des Sockelgeschosses werden weiß gestrichen. Die Dämmplatten unter der Decke werden malermäßig nicht behandelt.

## **FUGARBEITEN**

Die Verblenderschale wird gesäubert und mit Zementmörtel in den Farbtönen der Verblendung Ton in Ton verfugt.

## **PUTZVORBEREITUNGEN**

Die notwendigen Installationsstränge werden angelegt und vor den Putzarbeiten wieder fachgerecht geschlossen. Eventuell notwendige Abmauerungen vor Putz sind im Leistungsumfang enthalten. Abmauerungen, die der Gestaltung der Bäder dienen, wie Ablagen usw. gehören zu den Fliesenarbeiten.

# **IV. AUSSENANLAGEN / AUSSENBEREICH**

## **REGEN- UND SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG**

Die Regen- und Schmutzwasserentwässerung erfolgt entsprechend den örtlichen Vorschriften. Revisions-schächte werden, falls erforderlich, eingebaut.

Terrassen werden entsprechend den Flachdachrichtlinien nach DIN abgeklebt und nach Energieeinsparverordnung gedämmt. Bei zu geringen Anschlusshöhen werden Roste eingesetzt.

## **BALKONE UND TERRASSEN**

Balkone aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen (Sichtbeton) einschließlich Entwässerung. Als Belag ist ein begehbarer Belag aus WPC Terrassendielen in grau vorgesehen.

Konstruktive Anbindung an das Gebäude thermisch getrennt. Die Balkonunterseite wird mit einem Anstrich versehen.

Je Balkon/Terrasse ist eine Wandleuchte und eine Steckdose mit Schaltung im Wohnzimmer vorgesehen. Die Dachterrassen / Loggien erhalten pro Wohnung eine frostsichere Außenzapfstelle.

## **FAHRRADSTELLPLÄTZE**

Die Fahrradstellplätze werden gem. der Außenraumplanung erstellt.

## **KELLERRÄUME**

Die Kellerräume für die Wohnungen werden aus KS-Mauerwerk ausgeführt. Die Trennwände zwischen den Kellerräumen werden in Leichtbau ausgeführt.

## **GRUNDREINIGUNG**

Nach Beendigung aller Arbeiten wird eine Grundreinigung des Gebäudes durchgeführt. Dies beinhaltet die Reinigung sämtlicher Fußböden, Fliesenflächen, Türelemente, Glasflächen, Fenster- und Türrahmen.

## **AUSSENANLAGEN**

Das Gelände wird gemäß Freiflächenplanung profiliert. Befestigte Flächen werden nach Wahl des Architekten gestaltet.

## **MÜLL**

In die Außenanlagen werden abschließbare Müllboxen integriert.

## V. ALLGEMEINE HINWEISE

Die Ausführung von Sonderwünschen muss rechtzeitig vor dem Ausführungsbeginn des jeweiligen Gewerkes der Nielsen & Lauterbach in Auftrag gegeben werden.

Gegenstände wie Möbel usw., die in dieser Baubeschreibung nicht aufgeführt sind, jedoch eventuell in den Zeichnungen enthalten sind, gelten als Ausführungsvorschläge und werden nicht mitgeliefert.

Änderungen auf Grund behördlicher Auflagen, Änderungen der Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sowie gesetzlicher Neuregelungen bleiben vorbehalten, ebenso Änderungen, die keine Minderung in Bezug auf Eignung oder Qualität bzw. die Nutzbarkeit der Wohnungen darstellen. Eine Haftung für Druckfehler im Prospekt bleibt ausgeschlossen.

Bei den in den Prospektunterlagen enthaltenen grafischen Darstellungen handelt es sich um nicht maßstäbliche künstlerische Arbeiten, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können. Maßgeblich ist daher nur die Typenzeichnung.

Maße in der Bauausführung können in gewissem Umfang von der Verkaufszeichnung abweichen. Für Einbaumöbel oder ähnliche Zwecke sind Maße daher nach Fertigstellung des Bauvorhabens am Bau zu nehmen.

Der Bauträger behält sich Änderungen vor, die behördlich, statisch, konstruktiv, technisch, gestalterisch oder lieferungstechnisch bedingt sind. Sofern Ausführungen nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauträger oder Architekten bestimmt. Eine Bemusterung der vorgesehenen Objekte und Oberflächen erfolgt vor Baubeginn. Die in den Bauplänen dargestellten Einrichtungs- und Möblierungsvorschläge gehören nicht zum Lieferumfang und dienen lediglich der Positionierung von Installationen.

Bremen, 19.11.2014 /CC