

# „Backstage“



Neubau von 7 Eigentumswohnungen, Hohle Straße 16 / 16a / 16b, 28757 Bremen-Vegesack

## Baubeschreibung und Lieferumfang

### I. PLANUNG / VERMESSUNG

Die Kosten für die Erstellung von Bauplänen, Statik und sonstigen für den Bau erforderlichen Berechnungen und Nachweisen, die Baugenehmigungs- und Prüfgebühren, sowie die Kosten für die Gebäudeabsteckung und Grundstückseinmessung sind im Kaufpreis enthalten. Ebenso sind die Kosten der Hausanschlüsse (Gas, Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) enthalten. Die Kosten der Gebäudeeinmessung nach Fertigstellung tragen die Erwerber anteilig.

### II. ROHBAUARBEITEN

#### ERDARBEITEN

Die Erdarbeiten umfassen das Abtragen des Oberbodens im Baukörper-/ Fundamentbereich, die Herstellung der Baugrube/Bodenaushub der Fundamentbereiche, Verfüllen und Verdichten der Baugrube/Arbeitsbereiche sowie den Abtransport überschüssigen Erdaushubs. Unterhalb der Sohlplatte wird eine verdichtete Sandplatte gemäß Vorgaben des Statikers und Gründungsempfehlung des Bodengutachters hergestellt.

#### MAUER- und BETONARBEITEN

Grundlage für den geschuldeten Schallschutz bilden die Vorschriften des Schallschutzes nach VDI 4100: 2007-08, SSt II. Durch einen unabhängigen Sachverständigen wird eine Kontrolle nach Fertigstellung des Rohbaus vorgenommen.

M Projekt verpflichtet sich, das Haus mindestens entsprechend den Anforderungen der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) in der Fassung vom 18. November 2013, in Kraft getreten am 01. Mai 2014, mit den erhöhten geltenden Anforderungen ab dem 01. Januar 2016, zu errichten. Das am 01. Mai 2011 novellierte

Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) wird ebenfalls erfüllt.

#### Außenwände

Die Außenwände des Kellers sind aus Stahlbeton oder aus Mauerwerk mit entsprechendem Feuchteschutz.

Die Außenwände ab dem Erdgeschoss werden aus einem massiven zweischaligen Mauerwerk nach Statik erstellt. Mauerwerks- gemäß Vorgaben aus der Statik und des Wärmeschutznachweises.

#### Innenwände

Wohnungstrennwände und Wände zum Treppenhaus als Massivwände gemäß Schallschutznachweis und Statik, z. B. zweischalig mit jeweils 17,5 cm Kalksandvollstein oder einschalig in Beton. Innenwände aus Kalksandstein, Porenbeton oder Trockenbauwände mit beidseitiger 2-lagiger Gipskartonverkleidung. Vorsatzschalen in Trockenbau oder gemauert.

#### Geschossdecken

Alle Geschossdecken, inklusive der Geschossdecke oberhalb des Staffelgeschosses, werden gemäß Statik und Schallschutznachweis als Filigrandecken aus Stahlbeton erstellt.

### Geschosstreppen

Alle Geschosstreppen und Treppenpodeste aus Stahlbeton erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug nach Wahl des Architekten. Die Treppenläufe werden zur Erreichung des Schallschutzes von den Wänden, Decken und Podesten entkoppelt.

## **III. AUSBAU, INSTALLATION, AUSSTATTUNG**

### **INNENPUTZARBEITEN**

Die Innenwände der Wohnungen und des Treppenhauses erhalten Gips- oder Kalkzementputz, sofern es sich nicht um Trockenbauwände handelt. Alle Decken werden malerfertig gespachtelt, Wände im Trockenbau gespachtelt.

### **SANITÄRINSTALLATION**

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

Es werden Zirkulationsleitungen für die Hauptverteilungs- und Steigleitungen vorgesehen. Die Verbrauchsmessung für Kalt- und Warmwasser erfolgt wohnungsweise 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 Kondenstrockner vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt nach DIN 1988 über die öffentl. Wasserleitung der SWB. Anschluss im Hausanschlussraum mit Filter. Die Rohrleitungen erhalten Wärmedämmung.

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

### **SANITÄRAUSSTATTUNG**

#### Bad/WC

Die Bäder erhalten Sanitärobjekte, Anzahl wie in den Grundriss-Zeichnungen dargestellt, Farbe weiß. Sämtliche Armaturen in verchromter Ausführung. Waschtische in den Badezimmern Fabrikat: Vigour, Serie White (oder gleichwertig) 65x49 cm Handwaschbecken in den Gäste WCs Fabrikat: Vigour, Serie white (oder gleichwertig) 50x35 cm. Die Waschtische erhalten Armaturen der Marke Gessi, Serie Via Tortona, oder gleichwertig. Wandhängende WCs Fabrikat: Vigour, Serie white, WC Sitz mit Absenkautomatik.

### **DACHDECKER- UND KLEMPNERARBEITEN**

Das Dach wird als Flachdach mit Gefälledämmung gem. Dachdeckerrichtlinien (Flachdachrichtlinien) ausgeführt. Das Material der Attika und Fallrohre besteht aus naturbelassenem Zinkblech.

UP- Spülkasten Fabrikat: Conel mit Drückerplatte in weiß. Die Duschbereiche werden bodengleich gefliest. Badewanne und Dusche erhalten jeweils einen Brauseschlauch in glatter Ausführung und Handbrause 3-fach verstellbar, Halter und Brausestange Fabrika Vigour, Serie derby, oder gleichwertig. Einhebelmischer in Unter- Putz-Ausführung der Marke Gessi, Serie Via Tortona, oder gleichwertig. Accessoires werden nicht mit geliefert.

### **HEIZUNGSARBEITEN/LÜFTUNG**

Die Versorgung erfolgt über eine hauseigene Gas-Brennwertheizung (Fabrikat Brötje o.glw.) mit einer zentralen Warmwasserbereitung. Zur Unterstützung der Brauchwassererwärmung wird eine thermische Solaranlage auf dem Dach installiert. Die Heizzentrale liegt im Kellergeschoß. Die Rohrleitungen erhalten eine Wärmedämmung.

Es kommt, dimensioniert nach der Wärmebedarfsberechnung, eine Fußbodenheizung zur Ausführung, Wohnräume raumweise temperierbar. Handtuchheizkörper sind als Sonderwunsch lieferbar.

### **KOMFORTLÜFTUNGSANLAGEN**

Auf Grund der Dichtheit der Gebäudehülle und zum Feuchteschutz werden die Wohnungen mit einer Komfortlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung Fabrikat Vallox(oder gleichwertig), zur geregelten automatischen Be- und Entlüftung ausgestattet.

Aus den Ablufträumen wie Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum und Gäste-WC wird feuchte und geruchsbehaftete Luft automatisch abgesaugt und im Gegenzug frische, gefilterte Zuluft in die Schlaf- und Wohnbereiche übertragen. Die Wohnungslüftung und die Wärmerückgewinnung sorgen somit für konstant gute Raumqualität bei minimalen Energieverlusten.

Das Lüftungssystem ist mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Sie lüften also nicht wie bei geöffnetem Fenster die Wärme nach draußen sondern die kalte Außenluft wird von der Abluft aus ihrem Haus erwärmt, der Energieverbrauch für die Wohnungen wird dadurch gesenkt.

Im Gerät befinden sich energiesparende, wartungsfreie Gleichstromventilatoren mit integrierter Steuerung. Sowohl die Zu- und Abluftfilter, als auch der großflächige Kunststoff-Kreuz-Gegenstromwärmetauscher können über den

frontseitigen Gerätezugang einfach und schnell gewartet werden. Verteilsystem mit flexiblen Valloflex Rohr, Schalldämpfer und Ventile.

Die Installation erfolgt im Hauswirtschaftsraum sichtbar unter der Decke. Die Lüftungskanäle der einzelnen Räume verlaufen, soweit möglich, in den Geschossdecken, in Abhängigkeit von der Haustechnikplanung teilweise auch in abgehängten Decken (Reduzierung der lichten Raumhöhe bis ca. 2,45 Meter) gemäß Detailplanung.

Vor Übergabe wird zur Prüfung der Luftdichtheit ein sogenannter Blower Door Test durch einen Sachverständigen durchgeführt.

In der Küche kann nur eine Dunstabfughaube als Umlufthaube eingebaut und genutzt werden.

### **TREPPENHÄUSER / AUFZÜGE**

Rollstuhlgerechter Aufzug vom Keller bis 1. Obergeschoss ( 3 Haltestellen ). Türen und Zargen aus Edelstahl. Die Innenverkleidung wird in Edelstahl, teilweise mit Spiegel ausgeführt.

### **SCHLOSSERARBEITEN**

Die Geländer und deren Handläufe im Treppenhaus werden nach Detailzeichnung des Architekten in lackiertem Stahl ausgeführt. Handläufe an Wänden in Edelstahl. Die Geländer im Aussenbereich werden nach Detailzeichnung des Architekten ausgeführt.

### **ELEKTROARBEITEN**

Die gesamten Elektroarbeiten werden nach VDE und EVU-Vorschriften 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. Verbrauchsabrechnung wohnungsweise getrennt und Verbrauchserfassung der Allgemeinbereiche über separaten Zähler.

### **BELEUCHTUNG:**

Die Leuchten im Eingangsbereich und Treppenhaus werden nach Architektenplanung ausgewählt. Für die Außenbeleuchtung im Bereich der Hauseingangs,

der Hauszuwegung und der Garagenzufahrt werden Außenleuchten gemäß Architektenplanung installiert. Diese sind über Dämmerungsschalter, Zeitschaltuhr und Bewegungsmelder zu steuern.

### **FERNMELDEEINRICHTUNG:**

Jedes Wohnzimmer und alle Schlafzimmer/Zimmer in den Wohnungen erhält jeweils eine EDV/Telefonleerdose, welche mit dem Hausanschlussraum verkabelt sind.

### **GEGENSPRECHANLAGE:**

Es wird eine Videogegensprechanlage, Fabrikat STR o.glw., am Hauseingang installiert. Die Wohnungen 1 und 4 erhalten keine Videogegensprechanlage.

### **TV-ANSCHLUSS:**

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

### **AUSSTATTUNG:**

Schalter und Steckdosen nach VDE-Richtlinien als „Gira“-Flächenprogramm oder gleichwertig in reinweißer Ausführung gemäß Bemusterung.

### **KOCHEN:**

3 Deckenauslass m. Wechselschaltung und Steckdose  
3 Doppelsteckdosen  
2 Einfachsteckdosen f. Kühlschrank u. 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 Ausschaltung für Außenlicht  
1 Kontrollausschaltung für Außensteckdose

### **HWR:**

1 Deckenauslass mit Schaltung und Steckdose  
1 Waschmaschinenanschluss  
2 Doppelsteckdosen

### **GÄSTE-WC (soweit vorhanden):**

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

### **FLUR:**

3 Deckenauslässen mit Tasterschaltung (3 Schaltstellen)  
2 Steckdosen in Kombination

1 Anschluss für Gegensprechanlage mit Summertaste und Gong

#### BAD:

2 Deckenauslässe mit 1 Schaltung  
2 Wandauslässe mit 1 Schaltung  
1 Doppelsteckdose mit Klappdeckel  
1 Steckdose

#### ZIMMER/GAST/ARBEITEN:

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

#### SCHLAFZIMMER:

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

#### ALLGEMEIN:

1 Zählerschrank/Verteilung einschl. Zuleitung im Hausanschlussraum Tiefgeschoss, je 1 Unterverteilung/Sicherungskasten in den Wohnungen. In Wohnungstrennwänden werden aus Schallschutzgründen keine Elektroinstallationen unter Putz installiert. Jede Wohneinheit wird in den Schlafräumen und Fluren mit batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern ausgestattet.

### **TISCHLERARBEITEN**

#### **Fenster und Türen**

Es kommen witterungsbeständige Kunststofffenster- und Fenstertüren zur Ausführung. Farbe außen anthrazitgrau und innen weiß nach Vorgabe des Architekten. Die beweglichen Fenster und Türelemente als Dreh-/ Kippelmente nach Architektenplanung mit Einhandbeschlägen. Alle Fenster- und Türelemente mit Dreifachverglasung. Elektrisch betriebene Rollläden (Aluminium Lamellen, Farbton anthrazit) können als Sonderwunsch bei rechtzeitiger Beauftragung geliefert werden. Auf der Südseite des Gebäudes gehören die Rollläden zum Lieferumfang.

#### **Fensterbänke**

##### Außenfensterbänke:

Es werden die Fensterbänke aus einbrennlackiertem Aluminium eingebaut. Trittfeste Ausführung der Fensterbänke bei Balkon- und Terrassentüren in Material nach Wahl des Architekten.

##### Innenfensterbänke:

Fensterbänke (nicht bei bodentiefen Fenstern) aus Micro-Carrara-Marmor. In gefliesten Räumen (Wandfliesen) werden die Fensterbänke und –leibungen im Bereich der Wandfliesen mit eingefliest.

### **Haustüren**

#### Eingangstüren:

Hauseingangstür (Haupteingang, Wohnung 1 und 4) mit oben liegendem Türschließer, Türgriffe und Beschläge aus Edelstahl, PZ-Schloss. Abtrittroste außen.

#### **Innentüren**

##### Zimmertüren:

Die Türelemente mit einer lichten Höhe von ca. 2,10 m erhalten weiß kunststoffbeschichtete Holzzargen mit Gummilippendichtung für gefalzte Türblätter sowie weiß kunststoffbeschichtete Röhrenspan-Türblätter, gefalzt, mit mattierter Edelstahl-Türdrückergarnitur mit Rosette. Buntbartschloss mit Schlüssel.

##### Wohnungseingangstüren:

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

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

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

### **SCHLIESSANLAGE**

Es kommt eine Schließanlage mit Sicherheitskarte zur Ausführung. Jede Wohnung erhält 3 Wohnungsschlüssel, gleich schließend mit der Hauseingangs- und Kellertür. Weiterhin gehört eine Funkfernbedienung für das Garagentor zum Lieferumfang.

### **ESTRICHARBEITEN**

Alle Wohnräume erhalten einen schwimmenden Estrich auf Trittschall- und Wärmedämmung nach Energieeinsparverordnung und Schallschutznachweis.

### **FLIESENARBEITEN**

#### Wandfliesen:

In den Bädern und WC's werden Fliesen nach Bemusterung - im Spritzwasserbereich der Sanitäröbekte Höhe ca. 1,20 Meter, im Bereich der Dusche ca. 2,10 Meter - gemäß Detailvorgabe des Architekten angesetzt. Format 60x30 cm, Verrechnungspreis der Fliesen € 70,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Verlegung.

#### Bodenfliesen:

Die Böden der Bäder, Gäste-WC's und HWR's werden mit Fliesen nach Bemusterung, Format 60 x 30 cm, versehen. Verrechnungspreis € 70,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt. und Verlegung.

## **BODENBELÄGE**

Alle Zimmer, die keine Bodenfliesen erhalten, werden mit einem 8mm starken Vollholzparkett, im Leiterverband verlegt (Leitfabrikat Bembé Eiche, ausgestattet. Umlaufend glatte, weiße Holzsockelleisten (H ca. 6 cm). Verrechnungspreis inklusive Verlegung und Sockelleisten € 60,-/m<sup>2</sup> inkl. MwSt.

## **MALERARBEITEN**

### Decken und Wände

Alle Decken- und Wandflächen in den Wohnungen und des Treppenhauses werden im nicht gefliesten Bereich mit einem glatten Variovlies tapeziert und mit wischfester Binderfarbe weiß gestrichen. Die Wände der Kellerräume bleiben unverputzt und werden weiß gestrichen. Der Boden der Kellerräume erhält einen staubbindenden Anstrich in der Farbe grau.

## **GRUNDREINIGUNG**

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

## **IV. AUSSENANLAGEN / AUSSENBEREICH/ GARAGEN**

### **REGEN- UND SCHMUTZWASSERENTWÄSSERUNG**

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

### **BALKONE UND TERRASSEN**

Balkone aus Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteilen einschließlich Entwässerung. Als Belag für die Balkone und die erdgebundenen Terrassen sind auf entsprechendem Unterbau Terrassenplatten, Berding Beton graphit meliert, Format 60 cm x 40 cm, o. glw. vorgesehen. Die Balkonunterseiten werden mit einem Anstrich (gedecktes weiß) versehen. Jede Wohnung erhält auf dem Balkon / auf der Terrasse eine Wandleuchte nach Vorgabe des Architekten und eine Steckdose mit Schaltung im Wohnzimmer. Weiterhin wird je Wohnung eine Außenzapfstelle auf dem Balkon / auf der Terrasse vorgesehen.

### **FAHRRÄDER**

Die nach Baugenehmigung notwendigen Fahrradabstellplätze werden in einem Fahrradraum im Bereich der Tiefgarage und in den Aussenanlagen vorgesehen.

### **AUSSENANLAGEN**

Die Zuwegung und Zufahrt zum Haus wird mit Betonpflastersteinen, Farbe grau/anthrazit, hergestellt und mit Seitenborden eingefasst.

Die nicht bebauten oder gepflasterten Grundstücksflächen werden planiert, mit Mutterboden angefüllt und gemäß Außenanlageplan des Architekten hergestellt. Weiterhin wird zur Gartenbewässerung eine Aussenzapfstelle vorgesehen.

### **MÜLL**

Es wird ein gepflasterter Abstellplatz für Müllgefäße am Einfahrtsbereich des Grundstücks gem. Außenanlagenplan des Architekten angelegt.

### **KELLERRÄUME**

Die Kellerräume werden mit einer Lüftungsanlage ausgestattet.

### **KINDERSPIELPLATZ**

Es wird ein Kinderspielplatz gemäß Außenanlagenplanung des Architekten hergestellt.

## **V. ALLGEMEINE HINWEISE**

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.

Eine Haftung für Angaben im Prospekt bleibt ausgeschlossen, soweit gesetzlich zulässig.

Maßgeblich sind die Angaben im notariellen Kaufvertrag und den Verweisungsurkunden (Teilungserklärung / Baubeschreibung).

Bei den in den Prospektunterlagen enthaltenen grafischen Darstellungen handelt es sich um maßstäbliche künstlerische Arbeiten, die von der tatsächlichen Ausführung abweichen können. Abweichungen von der Baubeschreibung sowie den Prospektdateien (Planung, Konstruktion und

Ausführungsart sowie der vorgesehenen Baustoffe) bleiben vorbehalten, soweit sie aufgrund behördlicher Auflagen, statischer und technischer Anforderungen sowie gesetzlicher Neuregelungen notwendig sind.

Es kommen z.B. Änderungen der Schachtführungen, Dämmstärken, Dimensionierung tragender Bauteile in Betracht, wenn bei Vertragsabschluss die Ausführungs- und/oder Haustechnikplanung noch nicht abgeschlossen sind.

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. Sofern Ausführungen nicht näher beschrieben sind, werden diese vom Bauträger oder Architekten bestimmt. Eine vorgesehene Bemusterung der vorgesehenen Objekte und Oberflächen erfolgt vor Baubeginn des jeweiligen Gewerkes.

Bremen, 26.04.2017 / PR/JR