

Neubau von 6 Komforteigentumswohnungen
Kurt-Schumacher-Straße 10 / Ecke Neue Straße



	Einleitung	2
1.	Planungsleistungen	
1.1	Bauantrag	3
1.2	Energetische Planung	4
1.3	Lüftungsplanung	4
1.4	Heizungsplanung	4
2.	Qualitätssicherung	
2.1	Baugrundanalyse	5
2.2	Blower-Door-Test	5
2.3	Bauleitung	5
3.	Bau- und Leistungsbeschreibung	
3.1	Grundsätzliches	6
3.2	Individuelle Ausführungsstufen	6
3.3	Erdarbeiten	7
3.4	Bodenplatte	7
3.5	Geschosshöhe	8
3.6	Außenwände	8
3.7	Haustrennwände	8
3.8	Innenwände	9
3.9	Dach	8
3.10	Klempnerarbeiten	10
3.11	Hauseingangstür	10
3.12	Innentüren	11
3.13	Fenster und Fenstertüren	12
3.14	Außenfensterbänke	12
3.15	Innenfensterbänke	12
3.16	Verschattung	12
3.17	Elektroinstallation	13
3.18	Sanitärinstallation	17
3.19	Heizungsanlage	18
3.20	Geschosstreppen	19
3.21	Estrich	18
3.22	Sanitärobjekte	20
3.23	Wand- und Bodenfliesen	20
3.24	Innenputz / Spachtelarbeiten	21
3.25	Malerarbeiten	21
3.26	Bodenbeläge	21
3.27	Abstellraum	22
3.28	Außenanlagen	22

Einleitung

Die PlanBar GmbH & Co. KG errichtet auf dem ca. 1000 m² großem Grundstück an der Kurt-Schumacher-Straße / Ecke Neue Straße in Wennigsen am Deister sechs Komfoteigentumswohnungen mit sechs Pkw-Stellplätzen sowie ein Stadthaus mit Carport. Das Stadthaus steht auf eigenem Grund und Boden und ist nicht Bestandteil dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. ist nicht Bestandteil der Eigentumsanlage.



1.1 Bauantrag



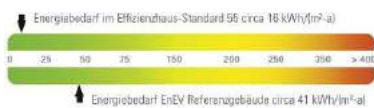
Unsere Planungsleistungen für Ihr Bauvorhaben beinhalten das Erstellen des Bauantrages mit allen erforderlichen Unterlagen. Dazu gehören:

- Bauantragsformular und amtlicher Lageplan
- Bauzeichnungen im Maßstab 1:100 (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Berechnungen der bebauten Fläche, des umbauten Raumes, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl sowie der Wohnfläche
- Baubeschreibung
- Standsicherheitsnachweis (Statik)
- Wärmeschutznachweis
- Entwässerungsantrag



Sämtliche Unterlagen liegen von der Region Hannover und der Gemeinde Wennigsen genehmigt vor.

1.2 Energetische Planung



Das Gebäude wird im Energiestandard KFW 55 errichtet. Der Energieverbrauch Ihres Hauses ist 45 % geringer als der eines Neubaus nach Energieeinsparverordnung. Die Qualitätssicherung erfolgt durch die Energieeffizienzexperten.

1.3 Lüftungsplanung



Die Lüftung wird nach DIN 1946 Teil 6 ausgelegt und durch unsichtbare Fensterfalzlüfter gewährleistet. In einigen Bädern werden feuchtigkeitsgesteuerte Lüfter eingebaut. Je nach Angabe durch den Bauphysiker wird eine dezentrale Komfortlüftung der Wohnungen vorgesehen.

1.4 Heizungsplanung



Die Heizungsplanung sowie die dazugehörige Heizlastberechnung wird in Zusammenarbeit mit einem Markenhersteller ausgeführt und für Sie dokumentiert.

2.1 Baugrundanalyse



Um das Fundament sowie die Durchführung der Bauarbeiten genau zu planen, wird eine Baugrundanalyse benötigt, die detaillierte Aussagen zur Tragfähigkeit des Bodens enthält. Daher erstellt ein Fachingenieurbüro in unserem Auftrag noch vor Beginn der Erdarbeiten ein Bodengutachten, auf dessen Grundlage alle weiteren Planungen basieren.

Das Bodengutachten liegt vor.

2.2 Blower-Door-Test



Für den Nachweis der Luftdichtheit des Hauses wird ein Blower-Door-Test durchgeführt. Dieser dient dazu, evtl. Leckagen in der Gebäudehülle aufzuspüren, die die Energieeffizienz des Gebäudes stark herabsetzen würden. Des Weiteren wird mit dem Blower-Door-Test die tatsächliche Luftwechselrate bestimmt, deren Grenzwerte durch die DIN 4108 verbindlich festgelegt sind.

Wir führen in der Regel zwei Tests durch, einmal nach Fertigstellung des Rohbaus und ein zweiter Test nach Fertigstellung sämtlicher Arbeiten.

2.3 Bauleitung durch ein erfahrenes ortsansässiges Architekturbüro



Energieberatung

Innenausbau

Neubau

Altbausanierung

Architekturbüro A. Meyer

Pfingstanger 9

30974 Wennigsen

Tel. 05103 - 70 57 840

www.ameyer-architekt.de

3.1 Grundsätzliches

Die Bauausführung wird nach dem Baugesetzbuch, der Bauordnung für das Land Niedersachsen mit den dazu erlassenen Rechtsverordnungen, den bauaufsichtlich eingeführten technischen Baubestimmungen, den einschlägigen DIN-Normen und den örtlichen Gepflogenheiten entsprechend vorgenommen. Der Geltungsbereich ist jeweils die Einreichung des Bauantrages.

Die Gebäude werden nach der Energieeinsparverordnung mit dem erhöhten Energieeffizienzstandard KfW-Effizienzhaus 55 mit Stand vom 01.01.2016 (EnEV 2016) konzipiert. Dieser kann zum Beispiel im Programm 153 der KfW gefördert werden. Dies bietet den Vorteil einer unabhängigen Prüfung durch einen Sachverständigen und einen Tilgungszuschuss der KfW in Höhe von max. 5.000,00 Euro (Stand: September 2017).

Für alle Wohneinheiten und für die Haustechnik wird der Schallschutz nach der geltenden DIN 4109 - 1: 2016-07 ausgeführt.

Jedes Haus erhält eine einzelne Bodenplatte und doppelwandige Haustrennwände.

3.2 Ausführungsstufe

Alle Wohnungen werden schlüsselfertig errichtet. Dies umfasst auch die Bodenbelags-, Maler- und Lackierarbeiten sowie die Gartenanlage.

3.3 Erdarbeiten



Auf Grundlage der Baugrundanalyse und der exakten Bestimmung der Lage des Entwässerungssystems wird der genaue Umfang der Erdarbeiten ermittelt. Der Tiefbauer wird diese Arbeiten dann ausführen und dabei folgende Voraussetzungen für die sich daran anschließenden Arbeiten schaffen:

- Verlegung der Entwässerungsleitungen nach den Planvorgaben der Entwässerungsplanung
- Einbringung der Leerrohre für die Versorgungsleitungen
- Aufbringung einer Ausgleichsschicht (max. 50mm) aus Sand. Die Höhentoleranz der Sandoberfläche beträgt ± 1 cm.
- Einbettung eines Ringerders nach DIN 18014 aus korrosionsfestem Material erdfähig in das Erdreich bzw. in die Sauberkeitsschicht

3.4 Bodenplatte



Die Gründung erfolgt als Flächengründung mit einer 25 cm starken Bodenplatte aus Stahlbeton. Diese wird in Ortbetonbauweise aus Beton erstellt. Die Mindestqualität des Betons ist C 20/25.

Die Bodenplatte wird stirn- und unterseitig mit Styrodur gedämmt. Die Dicke und die Ausführung des Randbereichs werden in einer Detailzeichnung festgelegt.

3.5 Geschosshöhe

Die lichte Raumhöhe beträgt grundsätzlich mindestens 2,50 m im Rohbau. Abhängig vom ausgewählten Bodenbelag und wenn statisch oder technisch notwendig (insbesondere in Nebenräumen), kann die Raumhöhe im Einzelfall aufgrund von Unterzügen und Leitungsabkastungen (Verkleidungen) diese Mindesthöhe auf bis zu ca. 2,30 m lichte Raumhöhe unterschreiten. Dies wird in den Zeichnungen gekennzeichnet.

3.6 Außenwände



Die Außenwände werden als Mauerwerk mit einem mineralischem Wärmedämmverbundsystem gemäß den statischen und wärmeschutztechnischen Anforderungen erstellt. Der Außenputz hat eine Körnung von 2 mm und wird ggf. leicht abgetönt. Sie erhalten einen Innenputz in der Qualitätsstufe Q2 und einen mineralischen Anstrich in weiß.

3.7 Haustrennwände

Die Haustrennwände werden als Mauerwerk gemäß den statischen und wärmeschutztechnischen Anforderungen mit erhöhtem Schallschutz nach Beiblatt 2 der DIN 4109 erstellt. Sie erhalten einen Putz in der Qualitätsstufe Q2 und einen mineralischen Anstrich in weiß.

3.8 Innenwände



Die tragenden Innenwände werden als Mauerwerk gemäß den statischen und schallschutztechnischen Anforderungen erstellt. Sie erhalten einen Putz in der Qualitätsstufe Q2 sowie einen mineralischen Anstrich in weiß.

Die nichttragenden Innenwände werden als Gipskartonständerwände beidseitig doppelt beplankt mit innenliegender Mineralwolle erstellt und in der Qualitätsstufe Q2 gespachtelt. Sie erhalten einen mineralischen Anstrich in weiß.

3.9 Dach



Das Dach wird als Flachdach mit folgendem Aufbau erstellt:

- massive Stahlbetondecke in der Betongüte C20/25
- Gefälledämmung entsprechend des EnEV-Nachweises
- EPDM Abdichtung
- zweiseitig/dreiseitig umlaufende Attikakonstruktion mit einem Abschlussprofil

3.10 Klempnerarbeiten



Die Dachentwässerung erfolgt über Fallrohre aus Titanzink. Unter diese werden Standrohre montiert und an die Grundleitungen angeschlossen.

3.11 Hauseingangstür



Als Hauseingangstür wird eine farbige Holztür mit Mehrfachverriegelung in stabiler Ausführung nach Angabe des Architekten eingebaut. Die Türblätter werden in Anlehnung an die DIN EN 1627 in der Widerstandsklasse RC 2N inkl. Spion bzw. Glasausschnitt mit Metallbeschlägen und einem U-Wert 1,30 (inkl. Rahmen) ausgeführt.

3.12 Wohnungseingangstüren und Innentüren



Als Wohnungseingangs- und Innentüren werden Fertigtürelemente mit Röhrenspaneinlage, Falz und Lack beschichteter Oberfläche in weiß des Herstellers und dazugehöriger, wandumfassender Holzcharge mit Oberflächen wie die Türblätter, Bänder und eingelassener Gummidichtung eingebaut.

Die Innentüren haben die standardmäßigen Abmessungen von 0,88 m x 2,135 m (Rohbaumaß). Je nach Architektenplanung sind in den WC's auch 0,76 m breite Türen möglich.

Für die Wohnungen im Haus Typ A1 ist ein Schließsystem für den Hauszugang, den Wohnungszugang sowie den Abstellraum im Garten vorgesehen.



Es wird eine Aluminium-Drückergarnitur Modell „Amsterdam“ von der Firma Hoppe oder gleichwertig mit Rosette und Bundbartschloss mit einem Schlüssel eingebaut.

3.13 Fenster und Fenstertüren



Die Fenster und Fenstertüren werden als zweifarbige Kunststofffenster mit erhöhten Grundsicherheitsbeschlägen (Pilzkopfverriegelung) und abschließbaren Oliven zum Beispiel von den Firma Veka ausgeführt. Es werden zertifizierte Fenster mit einem U-Wert inkl. Rahmen von 0,90 und mit einer Schall- und Wärmeschutzverglasung nach Angaben des Bauphysikers eingebaut. Die Fenster und Türen im Erdgeschoss erhalten zudem einen Einbruchsschutz nach RC 2N.

3.14 Außenfensterbänke



Die Außenfensterbänke werden als witterungsbeständige Aluminiumfensterbänke mit einer Antidröhnbeschichtung eingebaut. Im Erdgeschoss werden die Außenfensterbänke bei den bodentiefen Fenstern, die auf die Terrasse führen, in Granit (Farbton grau) ausgeführt.

3.15 Innenfensterbänke



Die Innenfensterbänke werden als heller Natur- oder Betonwerkstein ausgeführt. Bodentiefe Fenster erhalten keine Fensterbänke.

3.16 Verschattung



Die Fenster zur Süd- und Westseite erhalten eine Außenverschattung mit außenliegenden Raffstores gemäß den bauphysikalischen Anforderungen mit elektrischem Antrieb. Die Bedienung erfolgt über Taster, die jeweils im Bereich der Fenster der einzelnen Räume angebracht werden.

3.17 Elektroinstallation

Grundinstallation

Für Ihr Haus wird ein Beleuchtungskonzept erstellt, das sowohl die Architektur mit einigen ausgewählten Elementen akzentuiert, als auch eine stimmungsvolle Ausleuchtung der Wohnflächen gewährleisten soll. Die Ausführung erfolgt gemäß den Angaben des Fachplaners und beinhaltet auch die Installation von Rauchmeldern.

Allgemein



Die Stromkreisverteiler werden innerhalb der Wohneinheiten vorgesehen. In den Wohngeschossen wird das Schalterprogramm in weißer Kunststoffausführung der Firma Gira Fabrikat E2 oder gleichwertig eingebaut. Es wird eine Hauptpotentialausgleichsanlage bestehend aus einer Potentialausgleichsschiene und den Erdungsanschlüssen für die E-Anlage (Ringerder, Wasserleitung, Heizungssystem) installiert. Die Hauptzuleitung wird vom Hausanschluss bis zum Zählerschrank verlegt. Die Zählerschrankanlage mit Sicherungen und Schutzmaßnahmen einschließlich der Montageschiene und Verbindungsteilen wird eingebaut.

Im Bereich der Hauseingänge ist jeweils eine Klingelanlage, auf Sonderwunsch mit Gegensprechanlage und Kamera zur Bildschirmübertragung installiert. Optional werden die Beleuchtungskörper in den Bereichen der Hauseingänge über eine Zeitschaltuhr bzw. einen Dämmerungsschalter geschaltet.

Brennstellen werden, soweit nicht anders angegeben, als Deckenauslass ausgeführt.

Wahlweise ist auch jeweils eine Ausführung als Wandauslass möglich.

Rauminstallation

Wohnen / Essen

Lichtauslässe mit Wechsel-Kreuz oder Tasterschaltung je nach Angaben des Fachplaners, bei Wohnräumen mit Essecke 1 zusätzlicher Lichtauslass bis zu 6 Steckdosen, zum Teil in Kombination mit 2 Multimediadosen (vorverkabelt), zusätzlich 1 3-fach-Schuko-Steckdose



Schlafen

1 Lichtauslass mit 2 Wechselschaltern und ggf. 1 Kreuzschalter nach Angaben des Fachplaners bis zu 5 Steckdosen, zum Teil in Kombination mit 1 Multimediadose (vorverkabelt), zusätzlich 1 3-fach-Schuko-Steckdose

Sonstige Zimmer

1 Lichtauslass, Schaltung nach Angaben des Fachplaners bis zu 4 Steckdosen, zum Teil in Kombination mit 1 Multimediadose (vorverkabelt), zusätzlich 1 3-fach-Schuko-Steckdose

Küche

1 Lichtauslass an der Decke, Schaltung nach Angaben des Fachplaners

1 Wandleuchtenauslass mit Ausschalter im Spülenbereich

1 Elektroherdanschluss für Kochgerät

1 Anschluss für Umlüfter

bis zu 10 Steckdosen, zum Teil in Kombination

1 Einzelsteckdose für Spülmaschine

1 Einzelsteckdose für Umlufthaube

1 Einzelsteckdose für Mikrowelle

1 Einzelsteckdose für Kühlschrank

1 Einzelsteckdose für Gefriergerät

Bad

- 1 Lichtauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Lichtauslass an der Wand mit Ausschalter, zum Teil in Kombination
- 2 Steckdosen, zum Teil in Kombination
- 1 220 Volt Anschluss mit Steckdose für Handtuchheizkörper
- 1 Stromanschluss für Ablüfter (nur im Bad ohne Fenster)

Dusch-WC (sofern vorhanden)

- 1 Lichtauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Lichtauslass an der Wand mit Ausschalter, zum Teil in Kombination
- 2 Steckdosen, zum Teil in Kombination
- 1 Stromanschluss für Ablüfter (nur im Bad ohne Fenster)
- 1 Steckdose für einen E.-Patronen Handtuchheizkörper

Gäste-WC (sofern vorhanden)

- 1 Lichtauslass an der Decke mit Ausschalter
- 1 Stromanschluss für Ablüfter (nur im Gäste-WC ohne Fenster)
- 1 Einzelsteckdose

Dielen / Flure (sofern vorhanden)

1 bis 2 Lichtauslässe mit Wechsel-, Kreuz- oder Tasterschaltung nach Angaben des Fachplaners

1 Steckdose

Abstellraum (sofern vorhanden)

1 Lichtauslass an der Decke mit Ausschalter

1 Steckdose

Terrassen und Balkone

1 Wandauslass inkl. Beleuchtungskörper generell von innen schaltbar

1 Außensteckdose von innen abschaltbar

Elektro-Ausstattung der Allgemeinflächen

Die Beleuchtung des Treppenhauses und der Außenanlage erfolgt gemäß den Angaben des Fachingenieurs mit Beleuchtungskörpern als Decken- oder Wandaufbauleuchten und einer Schaltung über beleuchtete Taster.

3.18 Sanitärinstallation



Die Sanitärinstallation umfasst die gesamte Be- und Entwässerung ab der Wasseruhr. Sämtliche Kalt- und Warmwasserleitungen bestehen aus Mehrschichtverbundrohr mit entsprechender Dämmung. Die Schmutzwasserleitungen werden als Hochtemperatur-Rohre ausgeführt. Die Vorwandinstallationen werden mit Vorwandelementen der Firma GEBERIT oder gleichwertig ausgeführt.

Küche

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss
- 1 Entwässerungsanschluss
- 1 Geschirrspüleranschluss mit Absperr-Ventil

Bad, Dusche und WC

- 1 Kalt- und Warmwasseranschluss pro Waschtisch, Handwaschbecken, Dusche und Badewanne
- 1 Kaltwasseranschluss pro WC
- 1 Entwässerungsanschluss pro Waschtisch, Handwaschbecken, Dusche und WC

3.19 Heizungsanlage



Der geringe Heizbedarf wird durch eine wandhängende Gasbrennwerttherme der Firma Wolf gedeckt. Zudem werden Heizung und Warmwasserbereitung durch eine Solarthermieanlage unterstützt. Durch die Verbindung von modernster Gasbrennwerttechnologie und Solaranlage heizt dieses System besonders wirtschaftlich und die Warmwasserbereitung erfolgt größtenteils über kostenlose Solarenergie.

Alle Wohnungen erhalten eine Fußbodenheizung, in den Aufgangsbereichen zu den Wohnungen wird ein Heizkörper und in den Bädern jeweils ein elektrischer Handtuchheizkörper installiert.

3.20 Geschosstreppen



Die Geschosstreppen in den Einfamilienhäusern werden als Massivholztreppen ausgeführt. Treppenform und Laufrichtung wie in dem jeweiligen Grundriss aufgeführt.

Die Ausführung erfolgt mit integriertem Geländer, eingebauten 25 mm Rundstäben sowie Massivholzhandlauf. Die Stufen werden in längsverleimter Eiche ausgeführt, ca. 45 mm dick. Die Wangen sind im eleganten weiß oder grau lackiert.

Sofern im Grundriss vorgesehen, wird ein Galeriegeländer in Art des Treppengeländers installiert.

Die Geschosstreppen in dem Zweifamilienhaus werden als massive Stahlbetontreppen ausgeführt und gefliest.

3.21 Estrich



Oberhalb der Bodenplatte wird im Erdgeschoss eine Abdichtungsbahn zum Schutz gegen aufsteigende Bodenfeuchte verlegt. Über der Abdichtungsbahn wird eine Wärmedämmschicht auf Grundlage der energetischen Planung aufgebracht. Darüber wird die Fußbodenheizung verlegt und mit einem Heizestrich nach DIN überdeckt. Der Estrich kann nach der Durchtrocknung mit dem jeweiligen Oberboden belegt werden.

3.22 Sanitärobjekte



Es werden Handwaschbecken und WC's der Serie Ideal Standard Connect in weiß eingebaut. Oberhalb der Waschtischbereiche erfolgt der Einbau von großformatigen Kristallspiegeln in Mindestbreite der Waschtische.

Eine Badewanne in weiß der Firma Kaldewei mit Ab- und Überlaufgarnitur und einem Aufputzeinhandmischer des Herstellers Ideal Standard Connect Air oder gleichwertig mit dazugehörigem Brauseschlauch, Wandhalter und Handbrause wird eingebaut. Die Dusche wird bodengleich gefliest und mit einer Dusch-Brausegarnitur der Firma Ideal Standard Idealrain Cube ausgestattet.

3.23 Wand- und Bodenfliesen

In den Räumen Bad, Dusche und WC werden Wandfliesen der Firma Kermos Sirius und Bodenfliesen der Firma Kermos Metro verlegt. Im direkten Spritzbereich von Waschbecken, Wannen und Duschen wird gemäß der Ausführungsplanung gefliest, die Farbauswahl nach der Bemusterung durch den Architekten. An den Vorwandinstallationen werden die Fliesen bis auf Ablagehöhe, ca. 1,20 m verlegt. Der Übergang von Boden- zu Wandfliesen wird dauerelastisch verfugt. Diese Fugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.

3.24 Innenputz / Spachtelarbeiten

Die Wände werden an den Stößen verspachtelt. Die Anschlussfugen in den Ecken werden plastisch verfugt. Diese Fugen sind Wartungsfugen, die nicht der Gewährleistung unterliegen.

3.25 Malerarbeiten

Die Wände und Decken werden mit einem mineralischen Anstrich in weiß versehen.



3.26 Bodenbeläge

Die Bäder, Eingangsbereiche, Flure im Erdgeschoss und Abstellräume in den Gebäuden werden mit Bodenfliesen der Firma Kermos Metro (30/60cm) oder gleichwertig ausgelegt.



In allen anderen Räumen wird ein Lamellenparkett hochkant in Eiche, geölt oder alternativ lackiert verlegt. Die Fußleisten werden in Holz weiß lackiert ausgeführt.

3.27 Abstellraum



Der Abstellraum wird in Holzbauweise mit horizontaler Holzverschalung nach den Entwürfen des Architekten errichtet. Er wird mit einer Nebeneingangstür aus Holz und einem Kunststofffenster in anthrazit ausgestattet.

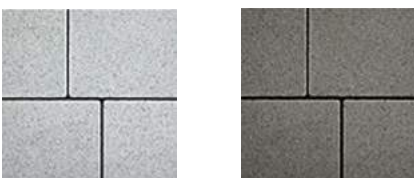
Der Mülltonnenkubus erhält ein ähnliches Design wie der Abstellraum.

3.28 Außenanlagen



Die Grundstücke erhalten eine Einfassung aus Hecken mit einheimischen Gehölzen nach Maßgabe des Freianlagenplans. Die Pkw-Stellplätze sowie die Hauszuwegung werden mit Betonpflaster mit Drainfuge, z. B. Berding Beton Verde Drain oder gleichwertig gepflastert. Der Garten bekommt eine Rasenfläche.

Die Terrassen werden mit Betonpflaster, z. B. Berding Beton Modular Plus gepflastert und, soweit möglich, mit recycletem Sandstein eingefasst.



Alle Bilder und Darstellungen dienen lediglich der Visualisierung