

Ausstattungsmerkmale

Sanierung der Wohnhäuser 2 und 2b in der ehemaligen Donnerschwee-Kaserne in Oldenburg zum KfW-Effizienzhaus 70

Die Bemusterung der Oberflächen und Ausstattungsgegenstände wie z.B. Fliesen, Türen, Laminat, Sanitärkeramik, Farbabstimmung der Fassaden etc. erfolgt durch die Hausverwaltung.

Die Außenansichten werden zusätzlich mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Die Bauleistungen werden im geschuldeten Umfang unter der Beachtung der Richtlinien der KfW-Bank für das Programm "Altersgerecht umbauen" erbracht.

TEIL 1 ALLGEMEIN

1. Erschließung

Die Kosten der äußeren Erschließung, sonstige Anliegerbeiträge nach dem Baugesetz und der Kommunalabgabenordnung sind im Kaufpreis enthalten (die genaue Regelung ergibt sich aus dem Kaufvertrag).

2. Hausanschlüsse

Die Gebühren für die Anschlüsse an Strom-, Wasser-, Gas- oder Wärmeversorgung sind im Kaufpreis enthalten.

3. Baunebenkosten

Im Leistungsumfang sind die Planung, die Genehmigung der Bauwerke und die notwendigen Kosten wie z.B. Planungsleistungen für Heizung, Sanitär, Elektro und Entwässerung enthalten.

4. Versicherungen

Während der Bauphase ist eine Bauleistungsversicherung abgeschlossen. Weiterhin wird eine Wohngebäudeversicherung für die Gefahr Feuer abgeschlossen. Außerdem besteht eine Bauherrenhaftpflichtversicherung. Die Versicherungen werden von der Hausverwaltung bzw. dem Käufer übernommen.

5. Maurerarbeiten

Soweit aus den Planungsunterlagen erforderlich.

6. Fassaden

Instandsetzung und Ergänzung der Fassaden. Änderungen nur, soweit sie baurechtlich genehmigt werden.

7. Dacheindeckung

Flachdach entsprechend den Dachdeckerrichtlinien.

7.1 Rinnen und Falleitungen

Dachrinnen, Fallrohre und Standrohre werden demontiert und entsorgt. Für neue Dachrinnen und Fallrohre kommt Titanzink zur Ausführung. Die Fallrohre erhalten einen offenen Auslauf. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert oder in das Entwässerungssystem eingeleitet.

8. Treppenhäuser

8.1 Anstricharbeiten

Geputzte Wandflächen, Decken und Treppenunterzüge werden gem. Bemusterung beschichtet.

8.2 Treppen

Es werden neue Treppen aus Stahlbeton oder gemauert eingebaut. Diese erhalten ein Stahlgeländer und einen Oberbelag aus Fliesen.

8.3 Briefkästen

Es werden Kompakt-Briefkastenanlagen DIN A4 montiert.

9. Keller

9.1 Vorhandene Wände und Decken

Vorhandene Wände und Decken werden gereinigt und neu geschlämmt, beschädigtes Mauerwerk ersetzt.

9.2 Kellertreppen

Die Stufen der Kellertreppen werden repariert.

9.3 Kellerstahlträger

Die sichtbaren Flächen der Stahlträger werden entrostet und mit einem Rostschutzanstrich gestrichen oder geputzt.

9.4 Anstriche – Keller –

Alle gemauerten Wände und die Decke werden mit einem weißen Anstrich versehen. Die Stahltüren werden lackiert.

9.5.Keller

Trockenlegungsarbeiten werden erbracht, wo der bestimmungsgemäße Gebrauch sonst nicht möglich ist.

10. Außenanlagen

Die Fahr-, Geh-, Abstellflächen und Erdgeschoss-Terrassen werden gemäß den mit der Stadt Oldenburg festgelegten Gestaltungskatalogen hergestellt und die verbleibenden Flächen mit Rasen begrünt. Das neue Pflaster wird teilweise über die vorhandenen Befestigungen verlegt. Aufgrund von Auflagen der Unteren Bodenschutzbehörde kann es zur Verwendung von anderen Materialien bei der Herstellung der Terrassen kommen.

11. Innenausbauarbeiten

11.1 Wände

Die Neuaufteilung der Wohnungen wird nach Planung vorgenommen. Neue Wände werden als Trockenbauwände bzw. Mauerwerk, wenn statisch notwendig, hergestellt. Vorhandenes Mauerwerk wird, soweit möglich, erhalten.

Alle Putzflächen werden repariert oder, soweit erforderlich, erneuert.

11.2 Anstricharbeiten

Alle Wand- und Deckenflächen werden glatt gespachtelt und mit waschfester Dispersionsfarbe weiß gestrichen. Die im Bestand vorhandenen Dachdecken im 1. Obergeschoss bleiben als Kassettendecke erhalten und werden aufgearbeitet.

11.3 Bodenbeläge

KG: Der vorhandene Boden wird ausgebessert.

EG: Die Fußböden erhalten einen Laminat- oder Fliesenbelag (s. Pkt. Fliesenarbeiten). Die erforderliche Wärmedämmung erfolgt entweder unterhalb des Estrichs oder unterhalb der Kellerdecke.

1. OG bis DG: Die Fußböden erhalten einen Laminat- oder Fliesenbelag (s. Pkt. Fliesenarbeiten).

11.4 Fliesenarbeiten

Wände:

Die Bäder und WCs werden ca. türhoch im Bereich von Dusche und

Badewanne und ca. 1,2 m hoch im Bereich des Waschbeckens und WC mit keramischen Fliesen, ca. 25x40 cm, gefliest. In den Küchen wird im Bereich der Küchenzeile, ein ca. 75-85 cm hoher Fliesenspiegel angebracht.

Boden:

Die Bäder, WCs und Küchen und die Flächen, die in den Grundrisszeichnungen schraffiert dargestellt sind, werden wie vor gefliest, jedoch ca. 40/40 cm. Im Duschbereich alternativ Mosaikfliesen.

Offene Wohnküchen erhalten keine Bodenfliesen, sondern auch Laminat, es sei denn, sie sind schraffiert dargestellt.

12. Fenster

Es werden Holzfenster nach EnEV gemäß Abstimmung mit der zuständigen Behörde montiert, Dachflächenfenster und Lichtkuppeln kunststoffummantelt bzw. aus Kunststoff, Lichtkuppeln in den Bädern und WC Milchglas, alle anderen in Klarglas. Alle nicht ohne Hilfsmittel zu bedienenden Fenster werden elektrisch zu öffnen und zu schließen hergestellt. Die vorhandenen Kellerfenster werden erneuert. Die Fenster und Fenstertüren inkl. Beschlagteile müssen regelmäßig, mindestens einmal jährlich, gewartet werden, ansonsten entfällt die Gewährleistung.

Die vorhandenen Stahltore werden instandgesetzt und erhalten.

13. Innentüren

Innentüren werden erneuert, es werden kassetierte Türen verbaut. Türen, die in den Plänen mit GA gekennzeichnet sind erhalten einen Glasausschnitt.

Wohnungsabschlusstüren mit PZ-Schloss und Sicherheitsgarnitur.

TEIL II ENTWÄSSERUNG, SANITÄR, HEIZUNGS- UND LÜFTUNGSINSTALLATION

1. Grundleitungen Entwässerung

Die Gebäude erhalten neue Grundleitungen. Die Vorschriften des örtlichen Stadtentwässerungsamtes werden bei der Neuverlegung berücksichtigt.

Als Materialien werden verwendet: Rohrleitungen aus PVC.

2. Sanitärinstallation

Das Abwassersystem in den Gebäuden wird bei Bedarf mit schalldämmender Ummantelung ausgeführt. Die Trinkwasser-Installation erfolgt in Kupferrohr und/oder Kunststoff. Die Warmwasser-Erwärmung wird zentral oder dezentral über indirekt befeuerte Warmwasserspeicher oder Durchlauferhitzer verwirklicht.

Die erforderlichen Wasserzähler werden durch die Hausverwaltung gemietet und durch den Verkäufer montiert.

Die Küchen erhalten, sofern aufgrund der Leitungslänge technisch erforderlich, einen Untertischkleinspeicher und keinen Anschluss an die zentrale Warmwasserbereitung.

Ausstattungsmerkmale:

Bad:

Alle Sanitärobjekte mit Ver- und Entsorgungsleitungen. Es werden Unter-Putz-Wasserzähler je Einheit zur Verbrauchsabrechnung eingebaut, die vom Abrechnungsunternehmen gemietet werden. WC-Anlagen bestehend aus Unter-Putz-Spülkasten, wandhängendem WC, Papierrollenhalter. Waschtisch-Anlage bestehend aus Waschtisch 60 cm, Spiegel, Glas- oder Fliesenablage, Handtuchhalter, Einhandhebelmischer.

Wannenanlage und/oder Duschanlage gemäß Grundrisszeichnungen aus der Bezugsurkunde:

Wannenanlage bestehend aus Emaille- oder Acryl-Wanne, Porestaträger, Einhandhebelmischer. Bei Wohnungen ohne separate Dusche wird eine Badewanne mit einer Duschatrennung aus Echtglas ausgestattet.

Duschanlage ohne Duschwanne (Boden gefliest) mit Duschatrennung aus Echtglas, mit Einhandhebelmischer und Brausegarnitur.

Alle Objekte weiß, Waschmaschinenanschluss ist im Bad, WC, Abstellraum oder Küche vorgesehen.

Um unnötige Dübellöcher zu vermeiden wird das Zubehör

(Papierrollenhalter, Spiegel, Handtuchhalter und Glasablage (wenn keine Fliesenablage vorhanden ist) bei der Abnahme an den Abnehmenden übergeben oder auf dessen Wunsch vor der Abnahme montiert.

Küche:

Abwasser-, Wasser- und Warmwasseranschlüsse für Küchenspüle und für Spülmaschine sind in jeder Küche vorhanden.

Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteil erhalten einen frostsicheren Außenwasserhahn.

Hausanschlussräume:

Es wird je ein Ausgussbecken für die Gemeinschaft je Hausanschlussraum mit Warm- und Kaltwasseranschluss und Wasserzähler installiert.

Heizungsanlage:

Das Objekt wird von einem Wärmelieferanten mit Wärme zum Zwecke der Raumheizung und Wassererwärmung versorgt.

Es werden Heizzentralen oder Übergabestationen mit Warmwassererzeugung, welche zum Eigentum des Versorgungsunternehmens gehören, erstellt.

Heizung Hausnetz:

In den Wohnungen wird eine Fußbodenheizung eingebaut.

Erforderliche Wärmemengenzähler werden gemietet. Die Mietverträge werden von der Hausverwaltung abgeschlossen. Der Einbau erfolgt durch den Verkäufer.

In den Bädern werden zusätzlich Badheizkörper eingebaut. Sofern die Wärmebedarfsberechnung ergibt, dass die Fußbodenheizung in einzelnen Räumen nicht ausreicht, werden zusätzliche Heizkörper eingebaut.

Lüftungsanlage:

Die Lüftung erfolgt über Fensterlüftung. Zur Unterstützung der Lüftung zum Feuchteschutz (Schimmelvermeidung) wird je Wohnung ein Ventilator, entweder im innenliegenden Bad, Gäste-WC, Abstellraum oder Flur, eingebaut. Die Abluft wird über Dach entsorgt. Die Schaltung erfolgt über einen separaten Schalter und zusätzlich über eine

Feuchtesteuerung (Hygrostat).

TEIL III ELEKTROANLAGEN

1. Allgemein

Die Zähler werden im Keller oder Hausanschlussraum installiert.

Jede Wohnung erhält eine Unterverteilung mit den erforderlichen Stromkreisabsicherungen.

2. Ausstattung

Flur

Je 1,5 m² 1 Stück Deckenspot im eingeschossigen Gebäude, im zweigeschossigen Gebäude ein Deckenauslass mit Lichtschalter, soweit erforderlich mit Wechselschaltung

1 Steckdose

1 Telefonanschluss

Küche

1 Deckenauslass mit Fassung und Glühlampe und Lichtschalter, soweit erforderlich mit Wechselschaltung

4 Steckdosen 2-fach

1 Steckdose mit separatem Stromkreis

1 Herdanschluss

1 Steckdose für Untertischspeicher (wenn erforderlich)

1 Steckdose für Dunstabzugshaube

Bad

Je m² 1 Stück Deckenspot im eingeschossigen Gebäude, im zweigeschossigen Gebäude ein Deckenauslass mit Lichtschalter, soweit erforderlich mit Wechselschaltung

1 Wandauslass mit Serienschalter

1 Steckdose 1-fach

1 örtlicher Potentialausgleich (Dusche, Badewanne, Wasser, Heizung)

1 Steckdose mit separatem Stromkreis

Wohnräume und Schlafzimmer

1 Deckenauslass (bei Räumen über 25 m² 2 Stück) mit Fassung, Glühlampe, Lichtschalter und Steckdose, soweit erforderlich, mit

Wechselschaltung

4 Steckdosen 2-fach

1 Antennenanschluss (die Teilnehmeranschlussdosen werden nach Abschluss eines Nutzervertrages vom Kabelanschlusser geliefert und montiert)

1 Telefonanschluss

Bei der Herstellung von Raumkombinationen Wohnen und Schlafen werden 6 zweifach-Steckdosen und 2 Deckenauslässe verbaut.

Bei der Herstellung von Raumkombinationen Küche, Wohnen und Schlafen werden 8 zweifach-Steckdosen und 2 Deckenauslässe verbaut.

Abstellraum

1 Deckenauslass mit Fassung und Glühlampe und Lichtschalter

1 Steckdose

Balkone und Terrassen

1 Lampe mit Schalter innen

1 Steckdose mit Schalter innen

Treppenhäuser

Die Treppenhäuser werden ausreichend mit LED- Lampen, zeitgesteuert ausgestattet.

Eingangsbereiche

Je eine LED-Wandleuchte, geschaltet über Dämmerungsschalter und/oder Bewegungsmelder.

Kellerräume

Die Kellergänge werden ausreichend mit LED beleuchtet, je Kellerraum eine Steckdose und eine Kellerleuchte, Installation auf Putz.

3. Gegensprechanlage, Rauchwarnmelder und Rettungsweghinweisschilder

3.1 Bei den Wohnungen, die über Treppenhäuser erreichbar sind, wird eine Gegensprechanlage mit Türstation und je Wohnung ein Systemtelefon mit Türöffnertaste montiert.

Die von außen begehbaren Wohnungen erhalten eine Klingel.

3.2 Sofern die Bauordnung, Baugenehmigung oder das

Brandschutzkonzept die Montage und Wartung von Rauchmeldern oder hinterleuchteten Fluchtwegzeichen vorschreibt, wird die Hausverwaltung diese für die Eigentümergemeinschaft mieten und montieren und einen entsprechenden Wartungsvertrag abschließen.

TEIL IV BALKONE UND TERRASSEN

Die geplanten Balkonanlagen werden, soweit sie baurechtlich genehmigt werden, aus Alu und/oder verzinktem Stahl hergestellt. Die Balkongeländer werden aus Metallolochplatten hergestellt.

Sonstiges

Zum Leistungsumfang gehören keine Einrichtungsgegenstände, auch wenn sie dargestellt bzw. erwähnt sind. Dies sind z.B. Küchen und Möbel.

Die Planung für Heizung-, Sanitär-, Lüftungs- und Elektroleitungen ist nicht erstellt. Deswegen sind die Ver- und Entsorgungsleitungen inklusive Verkleidungen nicht in den Zeichnungen dargestellt und die Anordnung der Küchenspüle und Sanitärobjekte kann sich ändern.