

## **Allgemeine Vorbemerkung**

Im Wohnquartier Lindenstraße / Willersstraße wird die ehemalige Berufsschule **Lindenstraße 50/52, 26123 Oldenburg** komplett entkernt und aufwändig nach den aktuellen Regeln der Handwerkskunst saniert. Es entstehen in dem viergeschossigen Komplex insgesamt 33 Eigentumswohnungen nach neubaugerechten Vorgaben. Es werden die Vorgaben zur energetischen Sanierung für einen KfW-Effizienzhaus-70-EE (Erneuerbare Energien Klasse) - Standard eingehalten.

Die Gewährleistung richtet sich nach den Vorschriften des BGB. Der Zeitraum der Gewährleistung beträgt 5 Jahre.

Das in den Plänen eingezeichnete Mobiliar, sowie die PKW und Fahrräder, sofern nicht ausdrücklich in der Baubeschreibung benannt, stellt lediglich Einrichtungsvorschläge dar und gehört nicht zum Vertragsumfang.

Bei Änderung der gesetzlichen Vorschriften / DIN – Norm / EnEV bleibt eine entsprechende Änderung der Ausführung vorbehalten. Das Bauvorhaben wird durch eine Bauwesen- und Feuerversicherung abgesichert. Ab Übergabe ist das Objekt durch den Käufer bzw. die Eigentümergemeinschaft zu versichern. Die Bezugsfertigkeit der Wohnungen ist für den Dezember 2023 vorgesehen.

## **1.0 Baustelleneinrichtung und -überwachung**

Die fertige Fußbodenhöhe ergibt sich nach dem vorhandenen Rohbaufundament. Das Grundstück wird entsprechend angepasst nivelliert.

Die Baustrom- und Bauwasseranschlüsse werden beantragt, der Verbrauch von Baustrom und -wasser geht bis zur Übergabe des Objektes zu Lasten des Bauträgers. Die gesamten Bauarbeiten werden von den beauftragten Fachplanern überwacht und kontrolliert. Alle Sicherheitsvorschriften werden eingehalten. Nach Abschluss der Arbeiten werden alle Leitungen auf Dichtigkeit geprüft (Druckproben) und etwaige Rückstände entfernt.

## **1.1 Erdarbeiten / Abbruch**

Der Altbau wird durch eine Fachfirma fachgerecht zurückgebaut. Altmaterialien werden nach den aktuell gültigen Vorschriften entsorgt bzw. recycelt. Das beauftragte Gutachterbüro begleitet den Rückbau.

## **1.2 Grundstück**

Das gesamte Quartier ist autofrei. An der Südseite wird auf dem Grundstück eine notwendige Aufstellfläche für die Feuerwehr vorbereitet. Die Bäume sind zu erhalten und werden entsprechend während der Bauarbeiten geschützt. Alle Bewohner haben die Möglichkeit den angrenzenden gemeinschaftlichen Privatspielplatz mitzunutzen. Für Pkw können auf dem Nachbargrundstück Tiefgaragenstellplätze erworben werden. Die Wegeflächen, der Mülltonnenplatz und die Terrassen werden mit grauen, offenporigen Betonrechtecksteinen (Marke Geopor) gepflastert. Das übrige Grundstück wird gärtnerisch angelegt. Entlang der Lindenstraße wird ein Doppelstabmattenzaun zur Einfriedung des Grundstücks errichtet. Der nördliche Eingangsbereich an der Lindenstraße erhält eine rollstuhlgerechte Rampe, damit der Hauseingang barrierefrei erreichbar ist. Vor dem Fahrradraum wird ein Mülltonnenplatz angelegt. Höhenunterschiede auf der Nordseite werden mittels Betonwinkelstützen überwunden. Entlang des Weges werden Wegeleuchten installiert.

## **1.3 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Alle notwendigen Entsorgungsleitungen unter – bzw. innerhalb des Gebäudes (Schmutz- und Regenwasserleitungen) sowie die Hausanschlussleitungen für Wasser, Elektro und Telefon / Glasfaser / Internet sowie alle Anschlusskosten gehören zum Leistungsumfang. Jede Wohnung erhält eine direkte Glasfaserverbindung (Anbieter Telekom). Auf dem Grundstück entsteht eine elektrisch gesteuerte Pumpenanlage (2 x Jung Pumpe Multifree 10/2 AW1), um Regen- / Oberflächenwasser über einen rückstaugesicherten Pumpenschacht zuverlässig abzuführen.

## **2.0 Gründung/Fundamente**

Die vorhandenen Rohbauwände und -decken werden auf Tragfähigkeit untersucht und erforderlichenfalls ertüchtigt. Die Fachplaner für Statik und Wärme- / Schallschutz sind fortlaufend mit der Überprüfung und Sicherstellung beauftragt. Für die Balkone werden Stahlträger an der Süd- und Nordseite angestellt auf neuen Einzelfundamenten.

### **2.1 Mauerwerk**

Das Außenmauerwerk aus Stahlbeton bleibt erhalten und wird dort, wo erforderlich angepasst. An den Giebelseiten und im Bereich des südlichen Treppenhauses wird das zweischalige Mauerwerk mit Kerndämmung an das neue Raumkonzept angepasst. Vorhandene Innenmauern werden ebenfalls an die neue Nutzung angepasst und verputzt. Die erforderlichen Maßgaben des Brandschutzes werden eingehalten. Versorgungsschächte werden entsprechend geschottet. Die meisten Innenwände werden aus statischen Gründen in Trockenbauweise mit Dämmung hergestellt.

### **2.2 Decken**

Die vorhandenen Stahlbetondecken werden durch feinkörnigen Spritzmörtel nach Maßgabe der Statik aufgewertet. Auf den Decken werden Dämmung, Fußbodenheizung und Estrich aufgebracht. Die Unteransichten werden glattgespachtelt und gestrichen. In den innenliegenden Bädern und Abstellräumen wird eine Zwischendecke in Trockenbauweise eingezogen.

## **3.0 Zimmerarbeiten**

Das Dachgebälk bleibt überwiegend in seiner Struktur erhalten und wird punktuell erweitert oder an die neue Nutzung angepasst. Es wird eine Zwischensparrendämmung eingebracht, sowie eine Aufsparrendämmung, um einen verbesserten sommerlichen Wärmeschutz zu gewährleisten. Die Dämmung wird bis in die Dachspitze ausgeführt. Viele Dachflächenfenster sorgen für viel Sonnenlicht. Einige Dachfenster werden als sogenannte Cabriofenster ausgeführt, die zum Balkon ausgezogen werden können. Auf der Südseite entstehen für die Dachgeschosswohnungen Dachloggien, die mit HPL-Platten (8 mm) verkleidet werden. Im großen Treppenhaus wird ein elektrisch betriebenes Dachfenster mit Entrauchungsfunktion eingesetzt. Die Dachüberstände werden in Kunststoff verkleidet.

### **3.1 Dachdeckerarbeiten**

Die Dacheindeckung erfolgt mit Tondachziegeln in anthrazit (Röben Monza Plus), auf Lattung, Konterlattung und Unterspannbahn. Notwendige Lüftungs-/ Solar- und Lüftungsziegel werden eingebaut.

### **3.2 Dachrinne/Fallrohr**

Regenrinnen und Fallrohre werden in Zink (6-tlg.) angebracht. Der Anschluss der Fallrohre erfolgt an die Grundleitungen des Regenwasserkanals. Die Balkone verfügen über eine eigene Entwässerung, die ebenfalls an die Grundleitungen angeschlossen wird.

### **3.3 Photovoltaikanlage**

Es wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 31,60 kWp/h mit Kostal Wechselrichter zur Stromproduktion auf der Südseite des Daches installiert und an die Allgemeinstromanlage angeschlossen. Möglich ist damit den erzeugten Strom im Haus vorrangig selbst zu nutzen und den Überschuss in das Netz einzuspeisen.

### **3.4 Blitzschutzanlage**

Zur Absicherung des Gebäudes gegen Blitzschutzeinschlag wird eine Blitzschutzanlage mit Erdungsanlage installiert.

### **4.0 Außenfassade**

Die nicht verklinkerten Außenwände werden mit einem Wärmedämmverbundsystem nach Maßgabe des Wärmeschutzes isoliert (System PS 15 SE, Dämmplattenstärke 160 mm). Die Sockelbereiche werden mit wasserundurchlässigen Hartschaumplatten (System PS 30 SE, Dämmschichtstärke 160 mm) eingefasst. Vor den Fensterraffstores werden besondere Wandschutzplatten aufgebracht zur Überdeckung. Auf dem WDVS-System werden eine Spachtelung, ein Kunstharzdekorputz sowie eine Siliconharz-Fassadenfarbe in weiß aufgetragen.

### **4.1 Fenster und Haustüren**

Die Fenster werden mit Kunststoffrahmen (außen anthrazitfarben, innen weiß), Sicherheitsbeschlägen und Dreifachverglasung (Wärmeschutz / Sicherheitsglas PrimaTherm 0.6) ausgeführt. Außerdem werden vor allen Wohnraumfenstern elektrische Raffstores mit Lamellen (Warema) installiert, um den sommerlichen Wärmeschutz zu verbessern. Die Haustüren werden in Aluminium mit Panikschloss und Türschließer ausgeführt. Im großen Treppenhaus wird eine Aluminium-Pfostenriegelfassade (Schüco) mit Sicherheitsglas verbaut. Es werden bei beiden Haustüren jeweils eine Briefkastenanlage und eine Gegensprechanlage mit Kamerafunktion integriert. Die Haustüren und Wohnungseingangstüren wird eine Schließenanlage (geschützt durch Sicherungskarte) verbaut.

### **4.2 Außenfensterbänke**

Es werden eloxierte Aluminium-Außenfensterbänke mit 210 mm verbaut.

### **4.3 Brüstungsgeländer und Balkone**

Vor die Betonfassade werden eigens angefertigte Stahlträger auf Einzelfundamente gestellt, an denen die Balkone angehängt werden. Die freitragenden Balkone aus Aluminium in den Maßen 3205 x 1785 mm haben eine eigene kontrollierte Entwässerung und erhalten eine Bekleidung aus Verbundsicherheitsglas in 8 mm in mattweiß. Das Aluminiumgestell wird pulverbeschichtet in Anthrazitgrau. Die Balkone werden zusätzlich mit Querstangen gesichert und erhalten jeweils einen fest verbauten Pflanzkasten. An den Giebelfenstern und auf den Dachloggien im Dachgeschoss werden Brüstungsgeländer ebenfalls in Aluminium (Anthrazitfarben) mit Sicherheitsglas eingesetzt.

### **5.0 Estricharbeiten**

Im Erdgeschoss kommt eine 40 mm Polystyrol Wärmedämmung zur Ausführung. In den übrigen Etagen eine gebundene Dämm- und Ausgleichsschüttung SikaCrete Silent 90 mit ca. 125 mm als Trittschall- und Wärmedämmung. Nach Einbau der Fußbodenheizung (Roth System mit Uponorrohren) wird ein Stahlfaser-Zementestrich in einer Stärke von 35 mm verlegt.

### **5.1 Innenfensterbänke**

In den Räumen mit Brüstungen werden Fensterbänke aus Kunststoff der Firma Sprela in der Stärke von 20 mm in weiß mit Rundung an der Vorderkante und seitlicher Versiegelung eingeklebt.

### **5.2 Fliesenarbeiten**

In den Bädern werden Fliesen zur Größe von 30/60 cm (Marazzi Essay Grey für Böden / White für Wände) verlegt. An den Wänden werden nur in den Duschen und im Bereich der Waschtische Wandfliesen angeklebt. Die Wandbereiche werden zuvor gereinigt und mit Kunstharzdispersion grundiert. In den Duschbereichen werden Dichtbahnen fachgerecht verklebt. Rohrdurchführungen werden mit Dichtmanschetten abgedichtet. An den Ecken wird der Abschluss mit Quadec- oder

Jollyschienen hergestellt. Die Duschböden werden durchgefliest mit Gefälle zum Ablauf. Der Fliesenleger stellt den Anschluss an die Ablaufrinne her und sorgt für die notwendige Abdichtung in den Duschen.

### **5.3 Innentüren**

Als Innentüren werden Weißlack-Holztüren mit Holzumfassungszargen mit Designkante und Edelstahlgarnitur eingesetzt. Zur Belichtung innenliegender Räume sind teilweise Oberlichter (mit ESG-Verglasung 4 mm) über den Zimmertüren verbaut. Die Wohnungseingangstüren werden in Schallschutzklasse 2 und Klimaklasse B ausgeführt. Die Türblätter sind gefälzt, haben eine Weißlack-Oberfläche und erhalten eine absenkbare Bodendichtung, einen Türspion und eine Wechselschutzgarnitur in Edelstahl. Die Umfassungszargen werden ebenfalls in Holz mit Designkante ausgeführt.

### **5.4 Treppen in den Maisonettewohnungen**

Es kommen handlauftragende, halbgewendelte Massivholztreppe in Hevea-Holz (parkettverleimt, Oberfläche Lack) zum Einsatz.

### **5.5 Treppenhäuser und Gemeinschaftsräume**

Die beiden Treppenanlagen werden neu in Beton erstellt und erhalten Fliesenböden. Die Treppengeländer werden in Metall (grundiert und lackiert in anthrazitfarben) mit Edelstahl-Handlauf erstellt. An der Wand wird jeweils ein Handlauf installiert. Der gemeinschaftliche Fahrradraum und die Technikräume werden glattgespachtelt und mit Betonfarbe gestrichen.

### **5.6 Heizung, Sanitär und Lüftung**

Das Blockheizkraftwerk im Erdgeschoss wird von EWE betrieben und versorgt die Wohnungen mit Nahwärme. In allen Wohnungen werden Unterputz-Übergabestationen (WHI) mit Wärmetauschern für die Fußbodenheizung installiert. Mittels elektronischen Raumthermostaten erfolgt die Bedienung. In den innenliegenden Bädern werden elektrische Ablüfter (Cosmo) mit Feuchtefühler und Nachlaufautomatik installiert. In jeder Wohnung wird jeweils ein Waschmaschinen- und ein Kondensattrockneranschluss mit Unterputz-Gerätesifon installiert.

### **5.7 Sanitäre Ausstattung**

Bäder: Badheizkörper Diana Top 1770x599mm in weiß; je nach Wohnungstyp: Waschtisch Renova Comfort Square 65x55 oder Renova Plan 65x48 cm; Kristallspiegel mit polierten Kanten 120x80cm mit Böhmer LED-Spiegelleuchte in chrom; Handtuchhalter verschromt 41cm von Emco; wandhängendes Tiefspül-WC von Renova Plan in weiß mit WC-Sitz mit Absenkautomatik; Papierhalter Polo in chrom; Bürstengarnitur Polo Stiel in chrom; Kessel-Duschrinne Linearis compact in 85 cm mit Siebeinsatz; Brause Raindance select in chrom; Thermostat Brause Ecostat in chrom; Eckkorb Keuco in chrom; Pendeltür Liga mit Festfeld in silber mit mattem ESG-Glas von Kermi; nur in den Wohnungen 32 und 33: Badewanne in Stahl Classic Duo 180x80 cm in weiß von Kaldewei mit Badebatterie und Brause in chrom

WCs: wandhängendes-Tiefspül-WC von Renova Comfort 70cm in weiß;

In den rollstuhlgerechten Bädern ergänzend: Hewi Stützklappgriff

### **5.8 Elektroinstallation**

Der Stromhausanschluss wird mit 140 kW realisiert. Im Anschlussraum wird die gesamte Zähleranlage und Verteilanlage sowie die allgemeine Sicherungsanlage installiert. In jeder Wohnung wird die Unterverteilung und Sicherung unter Putz in einem Kasten installiert. Die notwendigen Anschlüsse und Sicherungen (inkl. Potentialausgleich mittels Fundamenterder) für die beiden Aufzüge werden in den vorgesehenen Technikräumen hergestellt. In den Treppenhäusern und im Fahrradraum werden Präsenzbewegungsmelder und Lampen installiert. An den Wegen im Außenbereich werden Pollerlampen und Bewegungsmelder installiert.

Im gesamten Haus wird das Schalterprogramm von Gira (System 55) in Standard reinweiß installiert. Steckdosen werden in ausreichender Anzahl eingeplant. Für jede Küche wird eine Einrichtungsplanung vorgenommen, um die Anschlüsse optimal zu positionieren. In allen Wohnungen werden Antennen- und Datendoppeldosen in den Zimmern installiert. Ein Glasfaseranschluss (der Telekom) wird bis in jede Wohnung gelegt. Mithilfe der Raumthermostate kann die Fußbodenheizung reguliert werden. Die Außenraffstores werden mittels elektronischer Schalter gesteuert.

### **5.9 Videogegensprechanlage**

An den beiden Haustüranlagen wird jeweils eine Videogegensprechanlage integriert mit Verbindung zu den Wohnungen, wo ein Wohntelefon die Funktionen der Türöffnung und der Videosprechverbindung übernimmt.

### **5.10 Malerarbeiten**

Die Betondecken einschließlich der Betonträger werden glatt gespachtelt und weiß gestrichen. Die Wände werden glattgespachtelt (Q2), geschliffen, grundiert und mit Malervlies tapeziert sowie anschließend weiß gestrichen.

### **5.11 Bodenbelagsarbeiten**

Die nicht gefliesten Innenräume erhalten einen Design-Vinylboden (Moduleo Select) in Holzoptik sowie optisch passende Sockelleisten von Döllken (S60).

### **5.12 Aufzüge**

Im Bestandsschacht im kleinen Treppenhaus wird von der Firma Güde ein hydraulisch angetriebener Personenaufzug „Economic“ mit 5 Haltestellen und einer Fahrkabine zur Größe von 150 x 140 cm eingebaut. Im großen Treppenhaus wird von der Firma Güde ein hydraulisch angetriebener Personenaufzug „Panorama“ in einem vierseitig verglasten Stahlgerüst (pulverbeschichtet) im Treppenauge eingebaut. Dort gibt es 6 Haltestellen und einen zweiseitigen Kabinenzugang. Die Aufzugkabine misst 110 x 140 cm.

### **6.0 Grundreinigung**

Das gesamte Haus wird nach Abschluss der Bauarbeiten gereinigt.

### **Hinweise**

Änderungen der Baubeschreibung, die der Verbesserung und dem technischen Fortschritt dienen, bleiben vorbehalten. Sollten die in der Baubeschreibung oder in der Bemusterung vorgegebenen Materialien nicht lieferbar sein, kann der Bauträger gleichwertige Materialien ersatzweise aussuchen und verwenden.

Durch konstruktive Vorgaben (haustechnische Anlagen, Tragwerksplanung, Wärmeschutzmaßnahmen, behördliche Auflagen, etc.) kann es zu geringen Veränderungen im Wohnungsgrundriss und der Wohnfläche kommen, die keinen Mangel darstellen.

### **Verfasser**

Bauherr  
Wohnquartier Lindenstraße GmbH  
Haarenufer 12  
26122 Oldenburg

### **Stand**

01.10.2023