



REIHENHÄUSER MIT KELLER ZEILE 5

BAUBESCHREIBUNG

BAUBESCHREIBUNG OSNABRÜCK, 3. BA ZEILE 5, GLASGOWRING 35, 37 UND 39

In der Baubeschreibung möchten wir Sie auf die Qualitäten des Bauvorhabens hinweisen. Außerdem informieren wir Sie über die Konstruktionsweise und den Ausbau des Gebäudes sowie über die Ausstattung, die geprägt ist von innovativen und klaren Formen.

I. DAS TEAM DER DELTA BAU AG

Die Delta Bau AG – Ihr Partner:

Als Bauträger und Baubetreuungsgesellschaft entwickeln und planen wir seit 50 Jahren Häuser, Wohnungen und Gewerbeimmobilien. Wir haben uns einem hohen Qualitätsstandard verschrieben und sind Gründungsmitglied der Qualitätsgemeinschaft Hannoverscher Bauträger sowie Mitglied im Bundesverband freier Wohnungs- und Immobilienunternehmen BFW.

Architekten und Ingenieure im Auftrag der Delta Bau AG:

Wir verlangen von unseren Architekten und Ingenieuren höchste Planungsqualität und beauftragen deshalb nur hochqualifizierte und erfahrene Ingenieurbüros.

Für das Bauvorhaben „Heidecarré“ im Landwehrviertel in Osnabrück haben wir beauftragt:

ASP Architekten Schneider Meyer Partnerschaft mbB für den Entwurf und die Ausführungsplanung.

IBH Ingenieurbüro Höyns GmbH, Beratender Ingenieur für Bauwesen, für die Tragwerksplanung.

Ingenieurbüro W. Giesecke & Partner GbR für die Konzeptberatung und Planung der Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Elektrotechnik.

Delta Energie GmbH & Co. KG für die Entwicklung des energetischen Konzeptes und Erstellung des Wärmeschutznachweises.

chora blau Landschaftsarchitektur Bodem Cordes Ney Schmidt PartG mbB für die Planung der Außenanlagen.

II. DIE LAGE

Die 3 Reihenhäuser im Glasgowing 35, 37, 39 werden im „Heidecarré“ des neuen Quartiers „Landwehrviertel“ errichtet. Das Landwehrviertel verbindet die bestehenden Osnabrücker Stadtteile Atter und Eversburg.

Die hohe Naherholungsqualität des bereits vorhandenen Grünraums „In der Masch“ wird auch in dem neuen Stadtteil „Landwehrviertel“ fortgeführt. Über den geplanten Grünring mit Fuß- und Radwegen können dann die benachbarten Stadtteile und auch die Naherholungsgebiete „Attersee“ und „Leyer Holz“ gut erreicht werden.

Neben der attraktiven und ruhigen Lage des Grundstücks sind Gebäude zur Nahversorgung und gemeinschaftliche Einrichtungen wie eine Kita sowie Spiel- und Sportflächen in der Nähe des Grundstücks entstanden, so dass das Wohnen im Heidecarré Ihnen schon heute und auch in der Zukunft eine hohe Lebensqualität bieten wird.

Der Hauptbahnhof bzw. die Innenstadt Osnabrücks ist entweder mit dem Auto oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Auch die nächste Autobahnanschlussstelle (A1, Ab- bzw. Auffahrt Osnabrück Hafen) ist in wenigen Minuten zu erreichen.

III. DAS BAUPROGRAMM

Es entstehen 3 Reihenhäuser mit 2,5 oberirdischen Geschossen (ein Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss) und jeweils einer Gesamtwohnfläche von ca. 153 m² und Nutzflächen in den Kellern von ca. 50 m².

Die Außenfassaden werden mit einem Wärmedämmverbundsystem mit aufgesetzten Klinkerriemchen ausgeführt. Die Akzentuierung der Hauseingänge sowie einiger Bereiche zwischen den Fensteröffnungen verleihen den Häusern gemeinsam mit den vereinzelt Fensterelementen die von Architekten geplante Dynamik, Lebendigkeit und Attraktivität.

Fensterrahmen, Rollläden und Hauseingangstüren werden gemäß Farbkonzept farblich aufeinander abgestimmt. Darüber hinaus werden die wertigen Hauseingangstüren aus Holz mit einem verglasten Lichtausschnitt ausgeführt. Durch die Verwendung großformatiger und in großen Teilen bodentiefer Fensterelemente entstehen nicht nur lichtdurchflutete Wohnbereiche, sondern auch Sichtbezüge zu den Terrassen im Erdgeschoss, zu den Dachterrassen als auch in den Gartenraum. Darüber hinaus wird der Anspruch an Belichtung, Belüftung und Wohnkomfort erfüllt.

Die einzelnen Grundstücke des Glasgowrings werden über die öffentliche Straße erschlossen. Sehr komfortabel sind hierzu die Garagen der Reihenhäuser, die an den Außenwänden anliegen sowie der Stellplatz des Reihemittelhauses mit einer direkten Erreichbarkeit auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Die Gestaltung der Außenanlagen und Gartenflächen der nachbarschaftlichen Bebauung wird auf die Gebäudearchitektur abgestimmt. Es wird eine ganzheitliche und im Detail durchgeplante Ausführung erfolgen.

IV. DIE PLANUNGSZIELE

Bei der Planung und dem Bau der Häuser werden die geltenden Normen eingehalten und die anerkannten Regeln der Technik befolgt.

Wärmeschutz:

Die Anforderungen der GEG 2023 im Bereich Primärenergie und Bauteile werden deutlich unterschritten. Sie erhalten ein BEG-Effizienzhaus 55 EE. Ihr Vorteil: Niedriger Heizenergieverbrauch bei bestem Wohnklima. Bei Übergabe der Häuser erhalten Sie von uns als Nachweis einen Energieausweis.

Schallschutz:

Die Anforderungen an den Schallschutz werden in der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Stand Januar 2018) definiert. Bei den Gebäudetrennwänden werden die Empfehlungen an den erhöhten Schallschutz erfüllt. Wir verpflichten uns hier, die erhöhten Anforderungen des Beiblatts 2 der DIN 4109 zu beachten und umzusetzen.

Luftdichtheit:

Die Luftdichtheit des Gebäudes ist für den Wärmeverlust und damit für die Heizkosten von erheblicher Bedeutung. Unsere Bauweise führt zu einem geringeren Lüftungswärmeverlust, was für Sie zu Einsparungen bei den Heizkosten führt. Wir werden einen Luftdichtheitstest (Blower-Door-Test) durchführen, der dieses Qualitätskriterium bestätigt.

Materialien und Baustoffe:

Es werden Materialien und Fabrikate verwendet, deren Anwendung erprobt und deren Langlebigkeit sichergestellt ist. Es kommen ausschließlich Markenfabrikate zur Ausführung.

Ökologie und Regenwasserentwässerung:

Das im Bereich der Gebäude anfallende Regenwasser wird über das öffentliche Netz eingeleitet. Die Bauweise und moderne Haustechnik helfen, Energie zu sparen. Große Fenster bringen Tageslicht und Wärme in Ihr Haus und schaffen mit sorgfältig ausgewählten Baustoffen ein gesundes Wohnklima.

V. DAS GEBÄUDE

ROHBAU

Gründung und Fundamente:

Die Gründung erfolgt auf einer Sohlplatte nach Vorgabe der statischen Nachweise.

Keller:

Die Kellersohle und -wände werden als wasserundurchlässige Konstruktion, sog. „weiße Wannen“ gemäß Statik aus Stahlbeton ausgebildet. Die einzelnen Räume sind als Kaltkeller geplant. Im Bereich der Nutzkeller werden die Wände zum Treppenhaus gedämmt. Weiterhin erfolgt hier die Ausführung einer Untersohlplattendämmung. Die Decken der Nutzkeller werden unterseitig gedämmt.

Außenwände ab EG:

Die Außenwände werden mit einem 17,5 cm starken Kalksandsteinmauerwerk in Massivbauweise, solide Stein auf Stein, gemauert. Das Wärmedämmverbundsystem mit aufgesetzten Klinkerriemchen wird gemäß BEG-Effizienzhaus 55 EE-Standard ausgeführt. Teilbereiche der Fassade (Eingangsbereich und teilweise zwischen Fensteröffnungen) werden mit Dämm-Platten in Form eines Wärmedämmverbundsystems akzentuiert.

Haustrennwände und tragende Innenwände:

Um einen möglichst hohen Schallschutz zu gewährleisten, werden die Haustrennwände zweischalig in einem schweren Mauerwerk aus Kalksandstein und dazwischenliegender Dämmung ausgeführt. Der geringe Anteil an tragenden Innenwänden wird gemäß statischen Berechnungen als massives Mauerwerk hergestellt.

Geschossdecken:

Die Decken werden als Stahlbetondecken gemäß Statik ausgeführt. Die Dicke der Stahlbetondecken wirkt sich vorteilhaft auf die Schalldämmung und die thermische Speicherfähigkeit aus.

Treppenhaus:

Die 2-fach gewendelten Treppen vom Untergeschoss bis zum Staffelgeschoss werden als Stahlholmtreppen in schwarzbraun lackiert (RAL 8022) und mit stabverleimten und klarlackierten Eichenholztrittstufen belegt. Die einseitigen und außen geführten runden Handläufe bestehen ebenfalls aus klarlackiertem Eichenholz und sind mit Haltern aus Edelstahl an der Wand befestigt.

Dachkonstruktion, Dachabdichtung und Dachterrassen:

Die Hauptdächer werden als Flachdach mit Dampfbremse, Dämmebene und Folienbahn als obere Abdichtungsbahn ausgeführt (Warmdach). Zum Schutz vor starker Sonneneinstrahlung, als Windsogsicherung und zur besseren Ableitung des Wassers bei Starkregenereignissen wird zusätzlich eine Kiesschicht aufgebracht.

Die begehbare großzügige Dachterrasse erhält abweichend hiervon eine bituminöse obere Abdichtungsebene und aufbauend darauf Betonsteine im Splittbett. Hierfür werden nur langjährig erprobte Abdichtungssysteme von Markenherstellern verwendet. Die Dachterrassen erhalten, wo erforderlich, Absturzsicherungen aus farbig beschichteten Flachstahlprofilen. Die Entwässerung der Dächer und der Dachterrassenflächen erfolgt über ausreichend bemessene außenliegende Fallleitungen in bewährten Materialien und einem Anschluss über die Regenwassergrundleitung an das öffentliche Versickerungssystem. Der Dachabschluss (Attika) erfolgt mit farblich abgestimmten Aluminiumblechen.

Zwischen den Dachterrassen zu Nachbarhäusern werden Sichtschutzelemente errichtet.

Fenster:

Die Häuser erhalten überwiegend bodentiefe Fensterflächen mit einer Dreifach-Verglasung. Wir haben zweifarbige Profile vorgesehen. Außenseitig schwarz-braun (RAL 8022) und innenseitig weiß.

Sie erhalten solide Fenstergriffe aus Edelstahl, in modernem Design, passend zu den Türgriffen. Die Fenster erhalten mit Ausnahme der WC-Fenster im Erdgeschoss elektrische Rollläden eines Markenherstellers mit Aluminiumpanzer. Wo erforderlich, erhalten die Fenster außen Absturzsicherungen aus farbig beschichteten Flachstahlprofilen. Die Innenfensterbänke werden aus hochwertigem, poliertem Granit in sogenannter „Salz und Pfeffer“ Farbgebung hergestellt. Die Außenfensterbänke werden als farblich abgestimmte Aluminium-Fensterbänke ausgebildet. In den Erdgeschossen werden zur Erhöhung Ihrer Sicherheit abschließbare Fenstergriffe sowie bei bodentiefen Elementen außenseitig Verbund Sicherheitsglas eingebaut. Zu diesem Sicherheitskonzept erhalten alle Fenster Pitzkopferriegelungen. In den Kellergeschossen wird an den Hausfronten und an den Hausrückseiten jeweils ein Kellerfenster mit Kellerschacht zur Belichtung installiert. Die Kellerfenster erhalten eine 2-fach Isolierverglasung und weiße abschließbare Fenstergriffe.

Hauseingang:

Die Hauseingänge erhalten ein massives farbig beschichtetes Holz-Türblatt mit Lichtausschnitt und Metall-Türdrücker sowie -stoßgriff.

Die Haustür erhält bereits ein Automatikschloss mit Verriegelungspunkten und Sperrbügel sowie einen Profilschließzylinder mit zugehöriger Schließkarte. Für das einheitliche Erscheinungsbild erhält jedes Haus einen Briefkasten mit integriertem Klingeltaster.

Der Hauseingangsbereich wird mit einem Vordach aus gekantetem und pulverbeschichtetem Blech ausgestattet.

Terrassen:

Zusätzlich zu der Terrasse im Dachgeschoss entsteht im Erdgeschoss gartenseitig eine großzügige Terrasse, die mit grauen Betonplatten belegt wird.

AUSBAU

Nichttragende Innenwände:

In den Häusern werden alle nichttragenden Innenwände als Metallständerwände, beidseitig doppelt mit Gipskarton-Bauplatten beplankt, ausgeführt. Nur im Untergeschoss werden die innenliegenden Wände in Kalksandstein ausgeführt.

Innenputz:

Alle massiven Wände der Wohngeschosse erhalten Innen einen Gipsputz.

Tapezier- und Anstricharbeiten:

Grundsätzlich werden die Wände und Decken im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss mit einer Raufasertapete mit mittlerer Körnung tapeziert und erhalten einen weißen waschbeständigen Dispersionsfarbanstrich. Die nicht gefliesten Wände in den Bädern und in den Gäste-WCs erhalten einen feuchtraumgeeigneten, scheuerbeständigen, weißen Dispersionsfarbanstrich. Im Untergeschoss erhalten die Stahlbetonaußenwände der Kellerräume einen Dispersionsfarbanstrich. Die Raumtrennwände im Keller erhalten einen Fugenglattstrich mit Dispersionsfarbanstrich. Im Kellerflur erfolgt die Ausführung der Wände wie im Obergeschoss. Die Kellerdecken erhalten einen Dispersionsfarbanstrich.

Fliesenarbeiten:

Die Fliesenverlegung wird vom Architekten für jedes Haus separat geplant. Das Bad und das WC erhalten Wand- und Bodenfliesen. Zur Verwendung kommen hochwertige Steinzeugfliesen von Villeroy & Boch, Serie Unit Four, matt, hellgrau oder gleichwertig im zeitgemäßen Format 30 x 60 cm auf den Bodenflächen und Steingutfliesen von Villeroy & Boch, Serie Unit 2, matt, weiß oder gleichwertig im gleichen Format an den Wandflächen. Sie gestalten die Räume großzügig und farblich ansprechend. Die Verlegung der gefliesten Flächen erfolgt annähernd zum Fliesenfarbton.

Die Wandfliesen im Bad werden im Bereich der Dusche raumhoch (ca. 2,60 m), an der Badewanne und oberhalb des Wannensandes bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m ab Fertigfußboden gefliest. In Bad und WC wird rückwärtig zu den WC's und zu den Waschtischen der Fliesenbelag bis zu einer Höhe von ca. 1,20 m geführt. Im Bereich der Waschtische erhalten Sie eine geflieste Ablagefläche. Die Ablagefläche erhält zusätzlich rückwärtig und seitlich eine geflieste Wischkante. Bereiche ohne Wandfliesen erhalten einen Fliesensockel, Höhe ca. 7,5 cm.

Die Küche und der Eingangsflur sowie der Abstellraum und der Hauswirtschaftsraum werden mit Bodenfliesen von Villeroy & Boch, Serie Unit Four, matt, hellgrau oder gleichwertig im zeitgemäßen Format 30 x 60 cm und einem Fliesensockel, Höhe ca. 7,5 cm, ausgestattet. Die Verlegung der gefliesten Flächen erfolgt annähernd zum Fliesenfarbton.

Fußbodenaufbau und Bodenbeläge:

Die Fußböden vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss erhalten einen Zementestrich auf einer Wärmedämm- und Trittschallschutzlage. Auf den Estrich werden die Bodenbeläge fachgerecht verlegt. Hierbei erhalten alle Aufenthaltsräume und Flure bis auf die Eingangsflure (gefliest) Eichenfertigparkett als Zweischichtenparkett mit ca. 4,5 mm Nuttschicht. Dieses wird parallel zu den Raumlängsseiten im wilden Verband verlegt. Die Sockelleisten werden als Hohlkehlleisten in Eiche-Optik ausgeführt.

Die Fußböden in den Kellerräumen werden flügelgeglättet und erhalten einen strapazierfähigen, grauen Anstrich.

Türen:

Die im Erd- und Obergeschoss befindlichen Innentüren der Häuser werden in der Regel überfäلت in Holzumfassungszargen eingesetzt. Die Türblätter und Zargen aus Holzwerkstoff sind weiß beschichtet und enthalten aus Schall- und Stabilitätsgründen eine Röhrenspaneinlage. Die Türen im Erdgeschoss vom Flur zum Wohnzimmer und zur Küche enthalten einen Glasausschnitt. Türdrücker und Rundrosetten sind aus hochwertigem Edelstahl eines Markenherstellers. In den Kellerräumen kommen Türelemente mit Stahlzargen zur Ausführung. Die Kellertüren zum Treppenhaus werden als beschichtete Türen ausgeführt. Sie erhalten eine Wärmedämmung gem. Wärmeschutz nachweis.

HAUSTECHNIK

Hausanschlüsse:

Die Häuser erhalten Hausanschlüsse für Elektro und Trinkwasser sowie einen modernen Glasfaseranschluss für Internet, Telefon und TV. Alle Anschlüsse werden nach den geltenden Bestimmungen der DIN 18012 erstellt. Die Anschlüsse für Schmutzwasser erfolgen gemäß Entwässerungsgenehmigung an die vorhandene Kanalisation. Regenwasser der Dachflächen wird über das öffentliche Netz eingeleitet.

Die Wärmelieferung für Heizung und Warmwasser aller Häuser und Wohnungen des Heidecarrés werden über ein Nahwärmenetz sichergestellt. Jedes Haus erhält eine Hausübergabestation.

Heizung:

Die Wohnräume werden mit weiß beschichteten Profilheizkörpern ausgestattet. Die Bäder erhalten einen Handtuchheizkörper. Eine zentrale Heizungssteuerung in ihrem Haus ermöglicht eine individuelle, zeitabhängige Steuerung und Nachtabsenkung der Raumtemperatur. Der Heizungsverbrauch wird mittels Wärmemengenzähler erfasst und direkt mit dem Nahwärmelieferanten abgerechnet.

Lüftungskonzept:

Wir haben für Sie ein Be- und Entlüftungssystem mit Außenwand-Zuluftelementen und motorischen Abluftventilatoren vorgesehen. Hiermit lassen sich Lüftungsenergieverluste, die im Zuge einer herkömmlichen Fensterlüftung durch eindringende Kaltluft erfolgen, reduzieren.

Elektro:

Die Häuser werden mit Schaltern und Steckdosen des Markenherstellers Gira E2, reinweiß glänzend oder gleichwertig ausgestattet. Die genaue Anzahl und Lage der Elektroinstallation ist einem gesonderten Plan zu entnehmen.

Jedes Haus erhält einen modernen Glasfaserhausanschluss. Von einem Patchfeld, das beim Hausanschluss installiert wird, wird jeder Wohn- und Schlafrum über eine CAT 7 Verkabelung an eine CAT 6 Datendoppeldose geführt, womit der Aufbau eines leistungsfähigen Netzwerkes oder Telefonnetzes ermöglicht wird. Je nach Bedürfnis muss lediglich noch die Telefonanlage oder der Router mit dem Patchfeld verbunden werden und man profitiert so von schnellen Verbindungen.

Selbstverständlich stellen wir die Häuser gemäß geltenden Vorschriften mit zertifizierten Marken-Rauchmeldern mit Batteriebetrieb aus.

Als Vorrüstung für eine erwerberseitige Photovoltaikanlage wird eine PV-Verkabelung vom Abstellraum im KG bis über Dach geführt.

Als Vorrüstung für eine erwerberseitige Ladestation wird bei den Reihenendhäusern, Glasgowing 35 und 39, der Platzbedarf in der Elektrounterverteilung berücksichtigt und eine Leitung von der Unterverteilung bis zur Garage installiert.

Sanitär:

Ausgehend von den Hausanschlüssen werden alle Häuser über bewährte Leitungssysteme an die Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach dem Durchflussprinzip in der Nahwärme-Kompaktstation, welche sich im Hausanschlussraum des Kellergeschosses befindet.

Waschtischanlage:

Wir haben für Sie die qualitativsten Waschbecken aus der Serie Pro S der Firma Laufen mit innovativen, klaren Formen ausgewählt. Die Objekte werden in der Farbe weiß, passend zum Gesamtkonzept des Bades, ausgeführt. Die Anzahl und Größe der Sanitärobjekte wird in Abhängigkeit zu den räumlichen Gegebenheiten ausgeführt. Das Waschbecken im WC EG ist ca. 45 cm breit. Das Waschbecken im Bad OG besitzt eine Breite von ca. 60 cm. Die Waschbecken erhalten eine Marken-Einhebelmischbatterie der Firma Duravit, Serie B.2. Oberhalb der Waschtische bzw. der Waschbecken erhalten Sie einen Spiegel, Größe gemäß Planung mit allseitig geschliffenen Kanten und verdeckter Befestigung.

Der Wandauslass ermöglicht zusätzlich den Einbau eines Lichtspiegels.

WC-Anlagen:

Um Ihnen optimale Reinigungsmöglichkeiten zu bieten, haben wir für Sie wandhängende WC-Becken als Tiefspüler konzipiert. Die Bedienung erfolgt über ein bewährtes Spültastensystem mit Sparfunktion (Spül- u. Stopptaste). Zur Ausstattung zählen weiterhin ein Unterputzspülkasten und ein zum WC passender Deckel. WC-Becken aus der Serie Pro und WC-Deckel, Typ Pro Slim, der Firma Laufen werden in der Farbe weiß geliefert.

Wannen- und Duschwannen-Anlagen und Zubehör:

Entsprechend den Grundrissen haben wir für die Häuser formschöne Marbond-Einbauduschwannen und Stahl-Emaille-Badewannen sowie Handbrausen und Brauseschläuche von Markenherstellern vorgesehen.

Die Badewanne stammt von Fa. Laufen, Serie Pro, in der Größe ca. 1,80 x 0,80 m und erhält eine Aufputzarmatur mit Einhebelmischbatterie der Firma Duravit, Serie B.2.

Die Wannenbrause ist von Duravit, Typ Air, mit passendem Brausehalter und Schlauch. Die Duschwanne kommt ebenfalls aus dem Hause Laufen, Typ Marbond, Größe ca. 0,90 x 0,90 m. Das von uns installierte Dusch-Set von Duravit, Serie B.2, beinhaltet einen Aufputz-Brausethermostat, eine Handbrause inkl. Brauseschlauch sowie eine Brausestange.

Darüber hinaus erhalten Sie zusätzlich Papierrollenhalter, Typ Loft, und Handtuchhaken, Typ Art, aus dem Hause Emco zur Komplettierung Ihres Badezimmers bzw. Gäste-WCs.

Waschmaschinen-Anschluss:

Im Kellergeschoss wird ein Waschmaschinen-Anschluss installiert.

Außenwasserzapfstelle:

Im Erdgeschoss erhalten die Häuser auf der Terrassenseite eine frostsichere Außenzapfstelle.

VI. AUSSENANLAGEN

Die Architektur der Neubauten und Außenanlagen fügen sich harmonisch in den städtebaulichen Masterplan ein. Aus großzügigen Fensterflächen richtet sich der Blick auf klar strukturierte Gartenzonen. Kompakte Hecken gliedern die Freianlagen.

Die Eingangs-Zuwegung und die PKW-Stellplätze werden mit grauem Beton-Rechteckpflaster ausgeführt. Soweit notwendig, werden die Grundstücke zur öffentlichen Straße hin mit grauen Betonborden eingefasst. Bei Höhenversprüngen können hier gemäß den Vorgaben des Landschaftsarchitekten auch graue Betonwinkelteile zur Verwendung gelangen. Je nach Haustyp und Geländehöhen entstehen ggf. im Bereich der Hauseingänge mit Betonborden eingefasste, gepflasterte Podestflächen mit Abtrittrost. Sofern erforderlich, werden diese über Stufen aus grauen Betonfertigteilen eingefasst.

Die Einfriedung zu Straßen und Nachbargrundstücken erfolgt gemäß Außenanlagenplanung mit Hainbuchen-Hecken, Höhe bis ca. 1,20 m.

Zum Schutze der Fassade wird in nicht gepflasterten oder anderweitig überbauten Bereichen teilweise eine sogenannte Kiestraufe, d.h. ein mit Kies befüllter Streifen mit Einfassung aus grauen Betonborden ausgeführt.

Verbleibende Flächen erhalten eine Raseneinsaart mit einer robusten Gebrauchsrasen-Saatgut-Mischung.

Die Terrassen im Erdgeschoss bieten Aufenthaltsmöglichkeiten mit entspannter Gartenatmosphäre. Sie werden mit grauen Betonplatten belegt.

Zwischen den Häusern werden im Erdgeschoss im Bereich der Terrassen Sichtschutzelemente eingebaut.

An den rückwärtigen Grundstücksgrenzen entlang der Fuß- und Radwege (Tiefe 2,50 m) sind die Flächen mit heimischen standortgerechten Sträuchern (Pflanzenauswahl gem. Pflanzenliste aus dem Bebauungsplan Nr. 574 Landwehrviertel) durch den Erwerber herzustellen. Einfriedungen im Form von geschlossenen Hecken und Zäunen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Müllboxen, offene Parkplätze und Garagen:

Im Vorgartenbereich erhalten Sie Mülleinhausungen aus schalungsglattem Sichtbeton mit feuerverzinkten Stahl Türen, die Platz für 4 Mülltonnen bieten, so dass Sie gemäß Entsorgungskonzept der Stadt Osnabrück Hausmüll, gelbe Tonnen für Leichtverpackungen, Biomüll und Altpapier getrennt aufbewahren können.

Das Reihenmittelhaus erhält einen offenen PKW-Stellplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Reihenendhäuser erhalten jeweils eine Garage eines Markenherstellers und einen gepflasterten offenen Stellplatz vor der Garage.

VII. ANGABENVORBEHALT / HINWEISE

Änderungen der vorgesehenen Ausführung gegenüber der Baubeschreibung und den beurkundeten Plänen und Ansichten sind möglich, wenn sie aufgrund behördlicher Auflagen erforderlich werden oder aus technischen, gestalterischen oder dem Baufortschritt dienenden Gründen notwendig oder zweckmäßig erscheinen.

Der gleiche Vorbehalt gilt auch bei Programmänderungen der Hersteller und Lieferanten bei wert- oder qualitätsgleicher andersartiger Ausführung.

Die in den Grundrissen zum besseren Verständnis eingetragenen Möblierungen sowie die Visualisierungen und Fotos inklusive der gezeigten Farbigkeiten, Zusatzausstattungen und -ausführungen sind als freie Gestaltungsvorschläge anzusehen und werden nicht Bestandteil des Kaufvertrages.

Fotos und Visualisierungen zeigen Zusatzausstattungen und -ausführungen, die teilweise als Sonderwünsche erworben werden können. Die dargestellten Fassaden- und Bauteilfarbtöne stellen eine Entwurfsvariante dar.

Anpassungen nach Farbkonzept des Architekten bleiben vorbehalten.

Die Flächenangaben wurden gemäß Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt. Geringfügige Änderungen von Flächen, die sich z.B. aus technischer Durcharbeitung der Bauantragspläne, behördlichen Auflagen oder technisch erforderlichen Installationsschächten ergeben, bleiben ebenfalls vorbehalten.

Bei der Ausführung kann im Einzelfall von den geltenden DIN-Vorschriften abgewichen werden, jedoch müssen die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden.

Die Abdichtung der Bäder erfolgt nach DIN. Die nach DIN ggf. geforderten Maßnahmen im Türbereich werden ausdrücklich ausgeschlossen (z.B. keine Türschwelle!). Ferner werden abweichend von den Anforderungen oberhalb des Fliesenspiegels der Badewannen keine weiteren Abdichtungsmaßnahmen umgesetzt. Es erfolgt jedoch ein Feuchteschutzanstrich.

Abrisse zwischen unterschiedlichen Wand- und Deckenmaterialien, sowie an den Rändern von Gipskartonflächen sind bei glattem Anschluss unvermeidlich. Daher muss hier, wie auch für sogenannte Wartungsfugen (Silikonfugen), eine Gewährleistung ausgeschlossen werden.

Die notwendige Fertigstellungspflege von Pflanzen (Hecken) und Raseneinsaart obliegt nach formaler Übergabe dem Erwerber. Die vereinbarte Raseneinsaart beinhaltet ausschließlich das Einbringen von Rasensamen. Eine Anwuchsgarantie ist nicht vereinbart.

Gemäß der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann die Tönung von Glasscheiben unterschiedlich ausfallen.

Stand: August 2023

INTERESSE? IHR KONTAKT:

☎ 0511 280 06-60

✉ beratung@deltabau.de



Delta Bau AG

Hohenzollernstraße 27
30161 Hannover

☎ 0511 280 06-60

✉ beratung@deltabau.de

www.deltabau.de