

BAUBESCHREIBUNG

Königshof Oyten

Haus 1 und Haus 2 · Lindenstraße 5 · 28876 Oyten

Stand: 21.09.2026

VORBEMERKUNGEN

Das Gebäude wird handwerksgerecht in konventioneller Massivbauweise nach den geltenden DIN-Vorschriften und anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Bauausführung erstellt.

GRÜNDUNG UND FUNDAMENTE

Ausführung der Gründungs- und Erdarbeiten nach den Erfordernissen des Baugrundes. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Die Baugrube wird lagenweise verfüllt. Der zwischengelagerte Oberboden wird auf dem Grundstück grob einplaniert.

Die Entwässerung erfolgt nach den genehmigten Entwässerungsplänen und nach DIN bzw. örtlicher Vorschrift. Sämtliche Leitungen werden im erforderlichen Querschnitt hergestellt. Regenstandrohre werden entsprechend der Planung ausgeführt. Die Sicherung gegen Grund- und Tagwasser erfolgt nach örtlicher Erfordernis, falls erforderlich mit Drainageleitungen.

Es wird auf tragfähigem Boden gegründet. Stahlbetonfundamente sowie Stahlbetonbodenplatten werden nach statischer Berechnung hergestellt.

DACH

Die Dachflächen der Gebäude werden entsprechend der Planung als Flachdachkonstruktionen mit den erforderlichen Abdichtungs- und Dämmschichten nach dem gültigen Gebäudeenergiegesetz (GEG) und den einschlägigen Flachdachrichtlinien ausgeführt. Die Dächer der Gebäude selbst erhalten keine extensive Dachbegrünung.

Die Decke über der Tiefgarage wird in den dafür vorgesehenen Bereichen extensiv begrünt. Die Entwässerung der Dach- und Deckenflächen erfolgt entsprechend der Fachplanung.

AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der oberirdischen Geschosse werden überwiegend aus ca. 36,5 cm starkem Porenbetonmauerwerk (Gasbeton) hergestellt. Die Fassaden erhalten einen hochwertigen Außenputz und werden in Teilbereichen gemäß Architektenplanung mit hochwertigen Klinkerriemchen bekleidet. Die Auswahl der Farbtöne und Materialien erfolgt nach dem Farb- und Materialkonzept des Architekten und Bauträgers.

Die Außenwände des Kellergeschosses mit der Tiefgarage werden gemäß statischer Berechnung in Stahlbeton hergestellt.

TIEFGARAGE / UNTERGESCHOSS

Im Kellergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen. Ein- und Ausfahrt werden mit einer Schrankenanlage ausgestattet. Eigentümer und Bewohner erhalten für die berechtigte Nutzung Zufahrtskarten bzw. entsprechende Zugangsmedien. Die Zufahrtsanlage wird sensorisch gesteuert. Die Beleuchtung reagiert über Bewegungs- bzw. Präsenzmelder.

Die Bodenflächen der Tiefgarage werden gefällelos geplant. Aufgrund toleranzkonformer Unebenheiten können lokale Pfützenbildungen, z. B. durch Schneereste und Tropfwasser von Fahrzeugen, nicht ausgeschlossen werden.

Zudem befinden sich im Untergeschoss Fahrradabstellbereiche, Kinderwagen- und Rollstuhlbereiche, Räume der Haustechnik sowie den Wohnungen zugeordnete Kellerräume. Es wird darauf hingewiesen, dass Kellerräume nicht als Lagerräume für feuchtigkeitsempfindliche Gegenstände geeignet sind.

FEUCHTESCHUTZ

Außenliegende und erdberührte Bauteile werden gemäß den geltenden Regeln der Bautechnik gegen Feuchtigkeit gesperrt und ausgeführt. Massive Kellerinnenwände werden waagrecht mit einer geeigneten Mauersperrbahn abgesperrt.

GESCHOSSDECKEN

Alle Decken, einschließlich der obersten Geschossdecke, werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Fugen der Untersichten werden, wo erforderlich, fachgerecht bearbeitet.

TREPPEN

Treppenläufe im Gemeinschaftstreppenhaus werden in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Der Belag erfolgt in Feinsteinzeug bzw. Marmor; Farbton und Ausführung gemäß Farb- und Materialkonzept des Architekten und Bauträgers. Das Treppengeländer wird als lackierte Stahlkonstruktion mit Handlauf ausgeführt. Im Bereich der Hauseingangstür wird eine Sauberlaufmatte eingelassen.

Soweit innenliegende Treppen in Maisonettewohnungen vorgesehen sind, werden diese in Stahlbeton nach statischen und schalltechnischen Erfordernissen ausgeführt. Die Trittstufen in den oberirdischen Geschossen erhalten einen hochwertigen Belag gemäß Bemusterung.

BALKON- UND DACHTERRASSEN- GELÄNDER

Die Geländer werden als Stahlkonstruktion ausgeführt. Gestaltung, Füllung und Beschichtung erfolgen gemäß Architektenplanung und dem Farb- und Materialkonzept.

INNENWÄNDE

Tragende Innenwände werden aus Kalksandsteinen oder Stahlbeton nach statischen, schall- und wärmeschutztechnischen Erfordernissen gebaut. Nichttragende Wände werden als Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit Gipskartonplatten, 2-fach beplankt, oder in Mauerwerk errichtet.

Die Trennwände der Abstellräume im Keller werden dort, wo nicht statisch bedingt massiv erforderlich, als geeignete Systemtrennwände mit integrierten, abschließbaren Türelementen ausgeführt.

INNENPUTZ UND MALERARBEITEN (WÄNDE / DECKEN)

Die massiven Innenwände und Decken in den Wohnbereichen werden zunächst mit einem reinen Kalkputz versehen. Anschließend erfolgt eine feine Filzputzoberfläche mit Malta Fina, einem hochwertigen italienischen Produkt auf Kalkbasis. Abschließend werden die Flächen mit einem diffusionsoffenen Innenanstrich beschichtet.

Auf gipshaltige Innenputze wird in den Wohnbereichen verzichtet. Dadurch entstehen hochwertige, mineralische und diffusionsoffene Oberflächen mit einem angenehm ausgeglichenen Raumklima.

Im Bereich der Tiefgarage bzw. der Kellerräume bleiben Beton- und Mauerwerkswände, soweit technisch vorgesehen, unverputzt. Kellerräume erhalten einen zweckentsprechenden Anstrich. Die Betondecken und Wände der Tiefgarage bleiben malertechnisch, soweit nicht anders geplant, unbehandelt. Erforderliche Dämmungen oder Abhangdecken werden entsprechend der Fachplanung ausgeführt.

WANDFLIESEN

Bad / WC

Wände mit Sanitäröbekten (Waschtisch, WC und Badewanne) werden mit Fliesen bis 35,00 EUR/m² brutto, ca. 1,20 m hoch, gefliest. Im Duschbereich werden die Wände ca. 2,10 m hoch gefliest. Vorgesehenes Format: ca. 120 x 60 cm.

Küche

In der Küche ist an den Wänden kein Fliesenspiegel vorgesehen.

BODENBELÄGE

Wohnungen

Als Unterbau für die Bodenbeläge dient schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung.

In Wohn- und Schlafzimmern sowie im Flur wird Eichenparkett (Materialwert bis 35,00 EUR/m² brutto) auf schwimmendem Estrich eingebaut. Der Käufer wählt aus der Musterkollektion des Bauträgers im Rahmen einer Bemusterung aus. Die Fußleisten werden passend zur Parkettoberfläche massiv ausgeführt.

Die Küchen und Bäder sowie die Abstellräume in den Wohnungen erhalten einen Bodenbelag aus Fliesen im Format ca. 120 x 60 cm (Materialwert bis 35,00 EUR/m² brutto). Die Fußleisten werden passend als Fliesensockel hergestellt.

Terrassen / Balkone

Die Terrassen erhalten einen Belag aus Betonplatten auf Unterkonstruktion. Balkone und Dachterrassen erhalten einen Belag aus Feinsteinzeug.

Tiefgarage

Die Böden der Tiefgarage und Kellerräume werden geglättet hergestellt. Der Boden der Tiefgarage wird beschichtet. Die Stellflächen der PKW-Stellplätze werden durch Stellplatzmarkierungen ausgewiesen. Die Böden der Kellerräume erhalten einen Anstrich.

FENSTER UND TÜREN

Die Terrassentür- und Fensterelemente werden aus Kunststoff hergestellt. Wärmeschutzverglasung U-Wert gemäß Wärmeschutznachweis und Schallschutz gemäß Schallschutznachweis. Alle zu öffnenden Elemente erhalten hochwertige Einhandbeschläge, teilweise als Dreh-Kipp-Ausführung, mit umlaufender Dichtung und den erforderlichen Sicherheitsbeschlägen. Die Fenster im Erdgeschoss erhalten abschließbare Griffoliven. Fensterbänke innen werden in heller, hochwertiger Ausführung hergestellt. Bodentiefe Fenster erhalten, wo erforderlich, eine Absturzsicherung.

Die Fenster erhalten elektrisch betriebene Rollläden.

Die Innentüren werden als Holztüren mit Holzzargen ausgeführt und erhalten eine CPL-Beschichtung in Weiß, Türhöhe ca. 2,10 m, Röhrenspaneinlage und Türdrückergarnitur aus Edelstahl, Fabrikat Hoppe Amsterdam oder gleichwertig.

Keller- und Schleusentüren mit Brandschutz- und/oder Rauchschutzanforderungen werden als genormte, feuerhemmende oder feuerbeständige Stahlblechtüren in geeigneten Zargen ausgeführt. Sonstige innere Gemeinschafts-Kellertüren werden entsprechend der Planung ausgeführt.

Die Wohnungseingangstüren in den allgemeinen Treppenhäusern werden mit Vollspaneinlage, geeigneter Zarge und CPL-Beschichtung ausgeführt und erhalten einen Sicherheitsbeschlag in Edelstahl sowie eine Mehrfachverriegelung. Die Ausführung erfolgt mindestens entsprechend den erforderlichen Sicherheitsanforderungen; Farbton innen Weiß, zum Treppenhaus gemäß Farbkonzept des Architekten und Bauträgers.

Die Hauseingangstüranlagen werden als mehrteilige Aluminium-Rahmenkonstruktionen aus thermisch getrennten Profilen mit Festglaselementen und pulverbeschichteter Oberfläche gemäß Farbkonzept ausgeführt. Die Beschläge werden in Edelstahl ausgeführt; die Türelemente erhalten Mehrfachverriegelung und Sicherheitsschloss mit Schließzylinder, integriert in die Schließanlage.

VIDEO-TÜRSPRECH- UND ZUTRITTSANLAGE

Die Wohnanlage erhält eine moderne GOLIATH Hybrid IP & 2-Draht Video-Türsprechanlage oder gleichwertig. Die Wohnungen werden mit 7-Zoll-Innenmonitoren ausgestattet. Die Hauseingänge erhalten Außenstationen mit Kamera, Klingel- und Namensschildmodulen sowie RFID-Zutrittsfunktion. Die Kamera unterstützt Infrarot-Nachtsicht und 180°-Weitwinkel; zusätzlich ist eine App-Anbindung vorgesehen.

HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Sämtliche Wohnungen werden mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wärmeverteilung erfolgt über wohnungsweise Heizkreisverteiler; die Räume erhalten entsprechend den technischen und gesetzlichen Anforderungen eine Einzelraumregelung.

Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral über Wohnungs- bzw. Frischwasserstationen. Jede Wohnung erhält die erforderlichen Messeinrichtungen und Absperrmöglichkeiten. Die Berechnung und Auslegung der gesamten Anlage erfolgt durch die Fachplanung.

In den Bädern der Wohnungen wird, soweit technisch vorgesehen, ein elektrischer Badheizkörper (Handtuchwärmer) eingebaut. Größe und Ausführung nach technischer Erfordernis.

SANITÄRE INSTALLATION

Kalt- und Warmwasserleitungen werden entsprechend den gültigen DIN- und DVGW-Richtlinien sowie den gesetzlichen Anforderungen an Trinkwasserhygiene und Energieeffizienz gedämmt. Alle Abwasserleitungen werden in den erforderlichen Querschnitten, Dämmstärken und mit der erforderlichen Schalldämmung ausgeführt.

Die Abwasserleitungen im Gebäude bestehen aus schalloptimierten PP- oder PE-Rohren; Grundleitungen und Leitungen im Außenbereich werden entsprechend der Fachplanung ausgeführt. In Bädern werden, wo erforderlich, Vorwände als Trockenbau-Ständerkonstruktionen mit geeigneter Beplankung ausgeführt. Abgehängte Decken werden dort vorgesehen, wo technische Einrichtungen, Installationen oder Verzüge dies erfordern.

Sanitärobjekte

Die Sanitärobjekte werden in Weiß installiert. Vorgesehen sind Markenprodukte, z. B. von Geberit, Grohe oder gleichwertigen Herstellern. Im Rahmen der Bemusterung können auf Wunsch alternative oder höherwertige Produkte, beispielsweise von Villeroy & Boch, gegen entsprechenden Mehrpreis gewählt werden.

WC-Anlage

Wandhängendes, spülrandloses WC mit wassersparendem Unterputz-Spülkasten, Betätigungsplatte sowie Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Fabrikat Geberit oder gleichwertig.

Waschtische

Badezimmer: Größe in Abhängigkeit der Platzverhältnisse; Gäste-WC: Handwaschbecken. Armaturen in Chrom, z. B. Fabrikat Grohe oder gleichwertig.

Duschanlagen

Die Duschen werden mit hochwertigen, bodennahen bzw. bodengleichen Duschwannen ausgeführt. Auf einen gefliesten Duschboden mit Bodenablauf wird verzichtet. Dadurch werden Fugen- und Anschlussbereiche reduziert und die dauerhafte Pflege und Instandhaltung erleichtert. Die Duscharmaturen werden als hochwertige Unterputz- bzw. Thermostataraturen mit passender Brausegarnitur ausgeführt.

Bäder / Gäste-WCs

Die Bäder und Gäste-WCs werden gemäß den Bauzeichnungen ausgestattet. Bei Unklarheiten gehen die genehmigten bzw. freigegebenen Pläne der nachfolgenden Beschreibung vor.

- Gäste-WCs erhalten: WC, Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Betätigungsplatte, Handwaschbecken und Handwaschbeckenarmatur.
- Dusch-Bäder erhalten: WC, Sitz mit Deckel und Absenkautomatik, Betätigungsplatte, Waschtisch, Waschtischarmatur, bodennahe bzw. bodengleiche Duschwanne, Duscharmatur und Brausegarnitur.
- Wannen-Dusch-Bäder erhalten, soweit im Grundriss vorgesehen: WC, Waschtisch, Badewanne in Weiß mit Armatur sowie zusätzlich eine bodennahe bzw. bodengleiche Dusche mit entsprechender Armatur und Brausegarnitur.

Die nutzerseitig zu liefernden Küchen erhalten einen Anschluss für die Spüle mit Kalt- und Warmwasseranschluss. Der Installationsplan des jeweiligen Küchenlieferanten ist rechtzeitig vom Käufer zu liefern.

Die Wohneinheiten mit Dachterrasse oder Terrassenfläche im Erdgeschoss erhalten, soweit geplant, jeweils eine Außenzapfstelle in frostsicherer Ausführung. Je Wohnung wird ein Anschluss für Waschmaschine hergestellt; Lage gemäß Planung.

ELEKTRISCHE ANLAGEN

Grundsätzlich

Als Schalterprogramm kommt GIRA E2 oder gleichwertig zur Ausführung. Die Installation erfolgt nach den gültigen Vorschriften sowie den einschlägigen Bestimmungen der örtlichen Versorger. Die Installation in Nutzräumen wie Tiefgarage und Kellerräumen erfolgt entsprechend der Fachplanung, teilweise Aufputz bzw. im Kabelkanal.

Jede Wohnung erhält einen Stromzähler. Alle Wohnungszähler werden zentral in Zähleranlagen im Untergeschoss installiert.

Keller / Tiefgarage

- Tiefgarage: LED-Grundbeleuchtung mit Steuerung über Bewegungs- bzw. Präsenzmelder; erforderliche Steckdosen für Wartungsarbeiten und Reinigung; Schrankenanlage für Ein- und Ausfahrt; Beleuchtung im Ausfahrtbereich; Leitungsinfrastruktur für E-Mobilität an den Stellplätzen entsprechend der Planung.
- Flur / Schleuse / Treppenhaus: Beleuchtung über Präsenzmelder, Deckenauslässe nach Bedarf.
- Kellerräume: Grundbeleuchtung der Erschließungsbereiche über Präsenzmelder; in jedem Wohnungskeller jeweils Steckdose sowie Schalter und Leuchte vom entsprechenden Zählerplatz.
- Technik- und Hausanschlussräume: zweckentsprechende Beleuchtung und Steckdosen; Übergabepunkte für Telefonie und Internet sowie Zähleranlagen entsprechend der Fachplanung.

Wohnungen

- Treppenhaus / Wohnungseingang: Klingel- und Video-Türsprechsystem mit Innenmonitor; RFID-Zutrittsfunktion an den vorgesehenen Hauseingängen.
- Garderobe: Leuchtenauslass mit geeigneter Schaltung und Steckdose.
- Schlafzimmer: Deckenauslass über geeignete Schaltung, Steckdosen sowie RJ-45-Datenanschluss entsprechend Planung.
- (Arbeits-)Zimmer: Leuchtenauslass, Steckdosen und RJ-45-Datenanschluss entsprechend Planung.
- Bad: Decken- und Wandauslass sowie Steckdosen entsprechend Planung.
- Wohnen / Essen: mehrere Leuchtenauslässe, ausreichende Steckdosen und RJ-45-Datenanschluss entsprechend Planung.
- Küchenbereich: Deckenauslass, Arbeitssteckdosen, Steckdosen für Geräte, teilweise getrennte Stromkreise sowie Drehstromanschluss für Herd.
- Flur: Leuchtenauslässe mit geeigneter Schaltung und Steckdose entsprechend Planung.
- WC: Decken- und Wandauslass sowie Steckdosen entsprechend Planung.
- Abstellraum: Deckenauslass mit Schalter und Steckdose.
- Terrasse / Balkon: Wandauslass mit Außenleuchte und Außensteckdose mit Deckel, entsprechend der Planung von innen schaltbar.
- Waschmaschine / Trockner: Steckdosenanschlüsse je nach Lage im Grundriss; Unterverteilung mit den erforderlichen Schutzorganen.
- Wohnungsunterverteilung: Anschlussmöglichkeit für Router / Telefonanlage.

AUFZUG

Personenaufzug gemäß den gültigen Aufzugsrichtlinien. Die Aufzüge erschließen die Wohngeschosse direkt von der Tiefgarage aus. Die Kabinenwände werden hochwertig ausgeführt, z. B. in Edelstahl bzw. beschichteter Oberfläche nach Wahl des Bauträgers. Die Kabine erhält Handlauf und Spiegel; der Kabinenfußboden wird auf den Bodenbelag des Treppenhauses abgestimmt.

LÜFTUNGSANLAGE

Die Wohnungen erhalten eine dezentrale Be- und Entlüftungsanlage. Die einzelnen Lüftungsgeräte sind aufeinander abgestimmt bzw. miteinander gekoppelt und sorgen für einen kontinuierlichen, bedarfsgerechten Luftaustausch. Dadurch wird ein regelmäßiger Luftwechsel sichergestellt und der Feuchteschutz der Wohnungen unterstützt.

BRANDSCHUTZ

Die Ausführung erfolgt gemäß dem genehmigten Brandschutzkonzept sowie den zum Zeitpunkt der Bauausführung geltenden gesetzlichen und technischen Anforderungen. Erforderliche Rauchwarnmelder werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben installiert.

SCHALLSCHUTZ

Der Schallschutz wird gemäß den vorliegenden Schallschutznachweisen und den geltenden technischen Anforderungen ausgeführt.

WÄRMESCHUTZ / ENERGIESTANDARD

Die Gebäude werden entsprechend dem vorliegenden GEG-Nachweis energetisch geplant und ausgeführt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Luft-Wasser-Wärmepumpentechnik. Nach der vorliegenden Bedarfsberechnung liegt der Endenergiebedarf im Bereich der Energieeffizienzklasse A+. Der endgültige Energieausweis wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erstellt und bei Übergabe ausgehändigt.

Elektrisch betriebene Rollläden unterstützen zusätzlich den sommerlichen Wärmeschutz.

SCHLIESSANLAGE

Die Wohnanlage erhält eine zentrale Schließanlage. Je Wohneinheit werden Schlüssel für Wohnungseingangstür, wohnungseigenen Kellerraum sowie Haupt- und Nebenzugänge bereitgestellt. Die Hauseingänge werden zusätzlich in die Video-Türsprech- und RFID-Zutrittsanlage eingebunden. Für die Tiefgarage erhalten berechnete Nutzer separate Zufahrtskarten bzw. Zugangsmedien für die Schrankenanlage. Der Zutritt zu Technikräumen ist nur befugten Personen möglich.

VER- UND ENTSORGUNG

Die Gebäude werden an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen. Dazu zählen Trinkwasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation. Die Wärmeversorgung erfolgt über die gebäudeeigene Wärmepumpentechnik. Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend den Vorschriften der örtlichen Versorgungsunternehmen.

AUSSENANLAGEN

Die Gartenflächen und Zuwegungen werden gärtnerisch gestaltet und teilweise gepflastert. Die Gehweg- und Außenbeleuchtung wird mit Bewegungsmeldern bzw. einer bedarfsgerechten Steuerung ausgestattet.

Für die Bewohner wird ein Spielplatz angelegt. Im Bereich der Außenanlagen werden nach Erfordernis Lüfterhauben, Lüftungsöffnungen oder technische Schächte entsprechend der Fachplanung angeordnet. Sichtschutz zwischen den Terrassen erfolgt gemäß Materialkonzept des Bauträgers und Architekten. Briefkastenanlagen werden im Bereich der Hauseingänge montiert.

KÖNIGSHOF OYTEN

Baubeschreibung · Stand 21.09.2026