

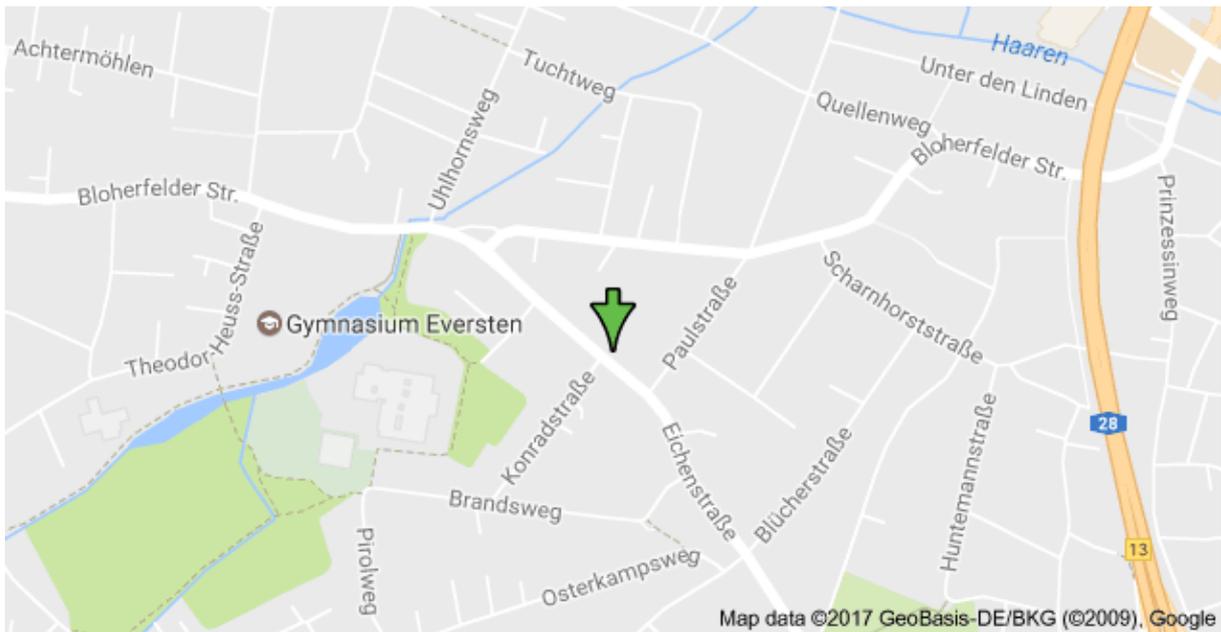


**Neubau eines Mehrfamilienhauses mit  
10 Eigentumswohnungen  
in Oldenburg - Eversten, Eichenstraße 80**



## Die Lage in Oldenburg

Das Objekt entsteht in zentraler Lage. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Ärzte, Apotheken und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Nähe, die Verkehrs- und Busanbindungen sind sehr gut.



Die kreisfreie Universitätsstadt Oldenburg hat ca. 160.000 Einwohner und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung an die Bundesautobahnen A 28 und A 29 sowie über ein gut ausgebautes Schienennetz, und auch der Flughafen Bremen ist schnell erreicht.

Eine hohe Lebensqualität garantieren die vielen Grünanlagen sowie ein gutes Freizeitangebot mit diversen Sportvereinen, Schwimmbädern und ein breites kulturelles Angebot. Auch die Carl-von-Ossietzky Universität sowie die JADE Hochschule liegen im näheren Umfeld.

Die Oldenburger Innenstadt, das Evangelische Krankenhaus und das PIUS Hospital sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

# Die Wohnungen

Die Torsten Helmers Immobilien und Anlagen Beratung KG aus Oldenburg erstellt in Oldenburg - Eversten, Eichenstraße 80, ein modern gestaltetes Mehrfamilienhaus mit 10 Eigentumswohnungen.

Die Wohnungen verfügen über 2 Zimmer mit Größen von ca. 50 m<sup>2</sup> bis ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche und werden mit einer Pantryküche ausgestattet. Jede Wohnung verfügt über eine Terrasse oder einen Balkon. Im Außenbereich stehen Parkplätze zur Verfügung, diese werden fest zugeordnet.

Bei der Konzeption dieser kleinteiligen, flächeneffizienten Wohnungen wurde insbesondere auf die gute Vermietbarkeit für 1- und 2-Personenhaushalte geachtet. Diese Wohnungen verfügen über ein Wohnzimmer mit offener Küche, ein Schlafzimmer, einen Ankleide-/Abstellraum, ein Duschbad, einen Flur sowie einen Balkon oder eine (Dach)Terrasse mit Süd- oder Westausrichtung.

Die Wohnungen sind wie das Gesamtgebäude mit wertigen und modernen, gleichzeitig aber auch durablen Materialien ausgestattet, die im Hinblick auf die Vermietbarkeit und nachhaltige Bewirtschaftung ausgewählt wurden.

Sie können noch Einfluss auf die Auswahl der Materialien nehmen. Wir weisen höflich darauf hin, dass Änderungen eventuell eine Erhöhung des Kaufpreises bewirken können.

**Gemarkung Eversten  
Flur 4**

Flurstücke 192/55, 192/57, 192/60 (je Teilstücke)

ARCHITEKTURBÜRO  
**PETERS & ONKEN**

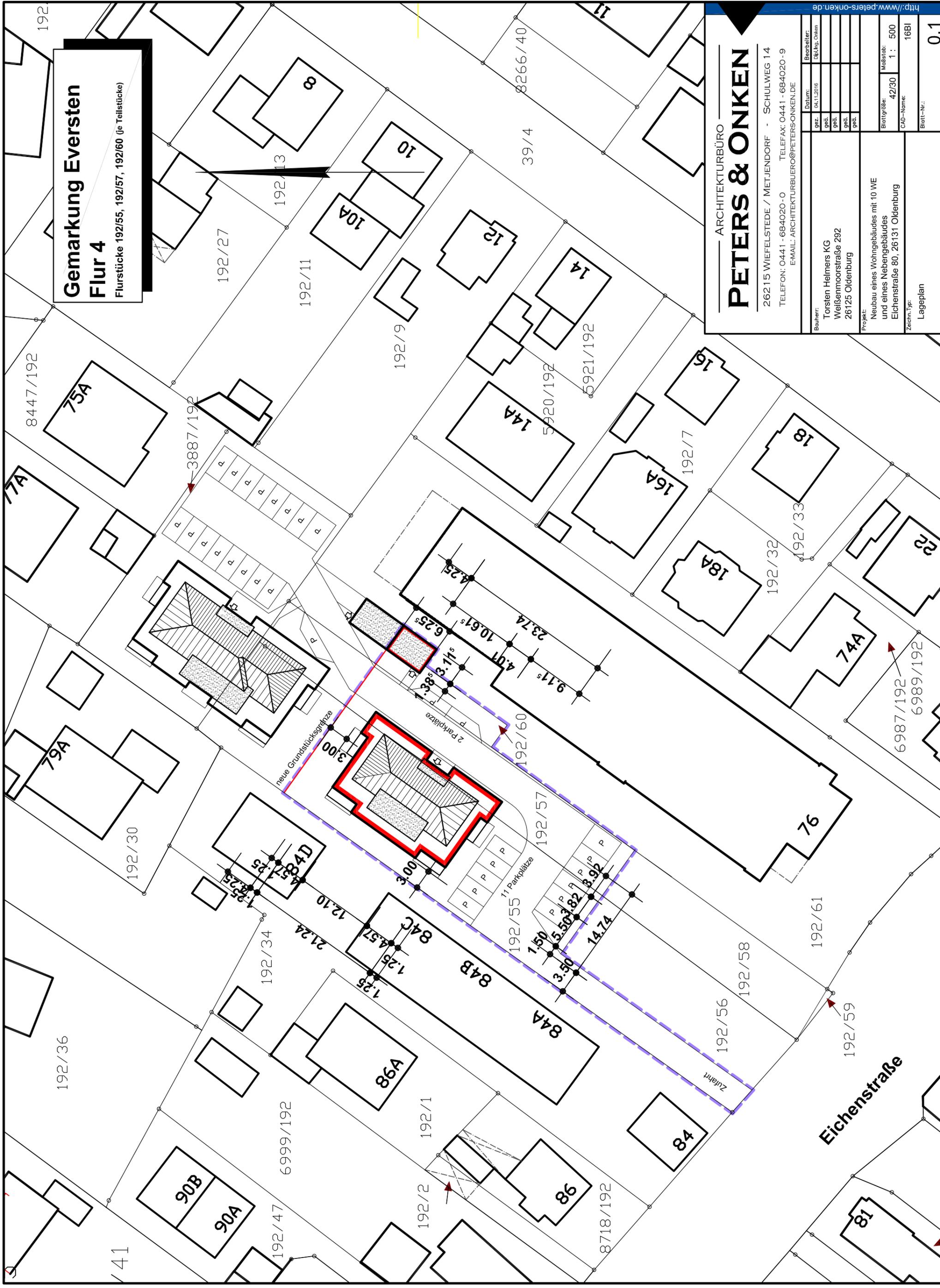
26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF · SCHULWEG 14  
TELEFON: 0441 - 684020-0 TELEFAX: 0441 - 684020-9  
EMAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERS-ONKEN.DE

Bauherr:  
Torsten Helmers KG  
Weissenmoorstraße 292  
26125 Oldenburg

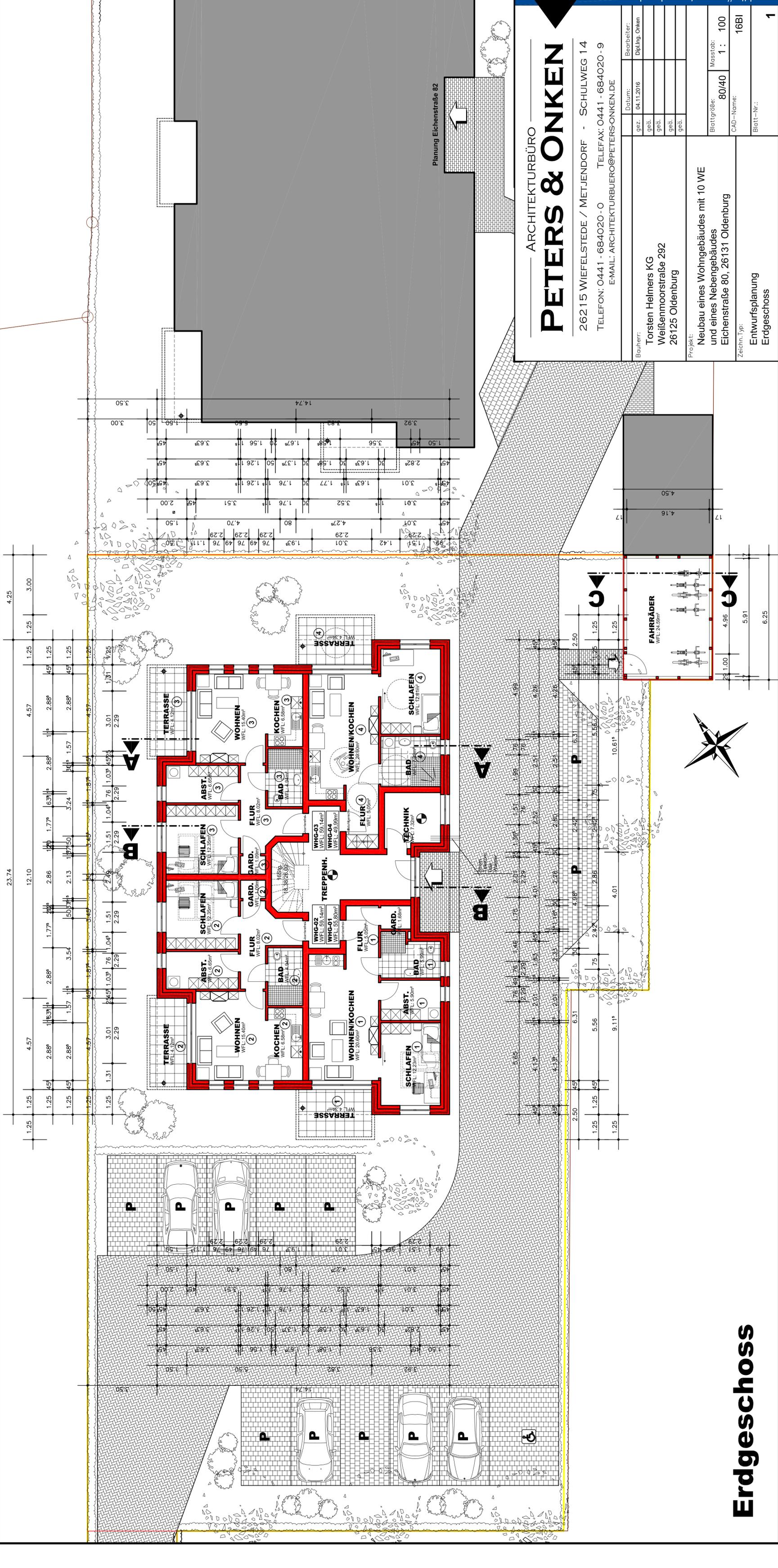
Projekt:  
Neubau eines Wohngebäudes mit 10 WE  
und eines Nebengebäudes  
Eichenstraße 80, 26131 Oldenburg

Blattgröße: 42/30 Maßstab: 1 : 500  
CAD-Namen: 16BI  
Blatt-Nr.: 0.1

Datum:		Bearbeiter:	
gez.	04.11.2016	DBLing.	Onken
geb.			







Planung Eichenstraße 82



# PETERS & ONKEN

ARCHITEKTURBÜRO  
 26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF - SCHULWEG 14  
 TELEFON: 0441 - 684020-0 TELEFAX: 0441 - 684020-9  
 E-MAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERSONKEN.DE

Bauherr:  
 Torsten Helmers KG  
 Weißenmoorstraße 292  
 26125 Oldenburg

Projekt:  
 Neubau eines Wohngebäudes mit 10 WE  
 und eines Nebengebäudes  
 Eichenstraße 80, 26131 Oldenburg

Zeichn.-Typ.:  
 Entwurfsplanung  
 Erdgeschoss

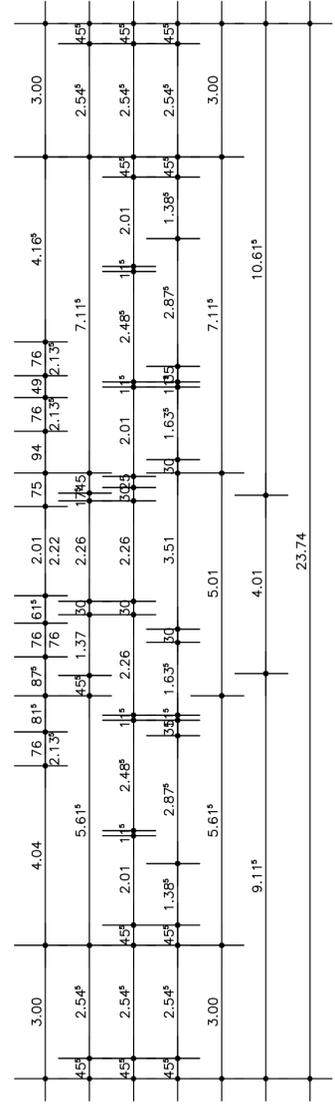
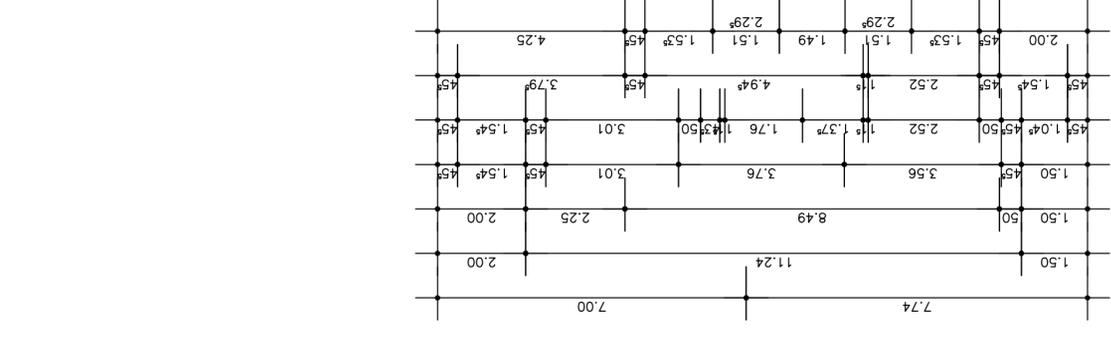
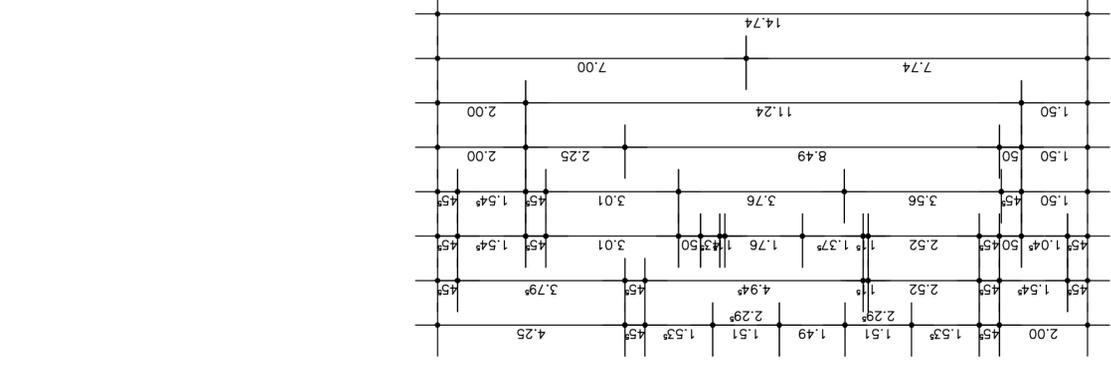
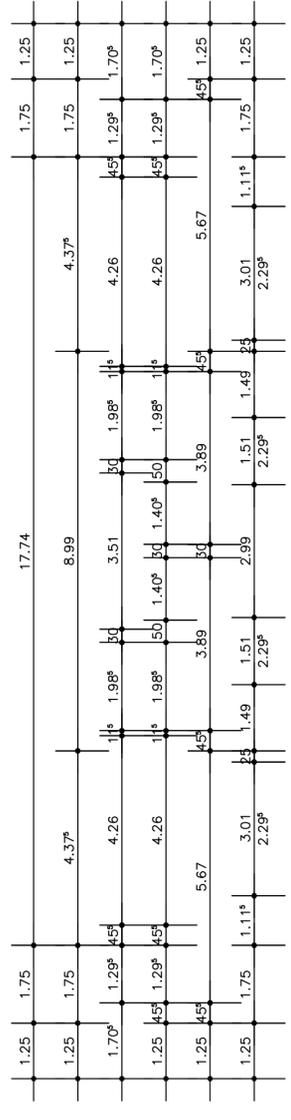
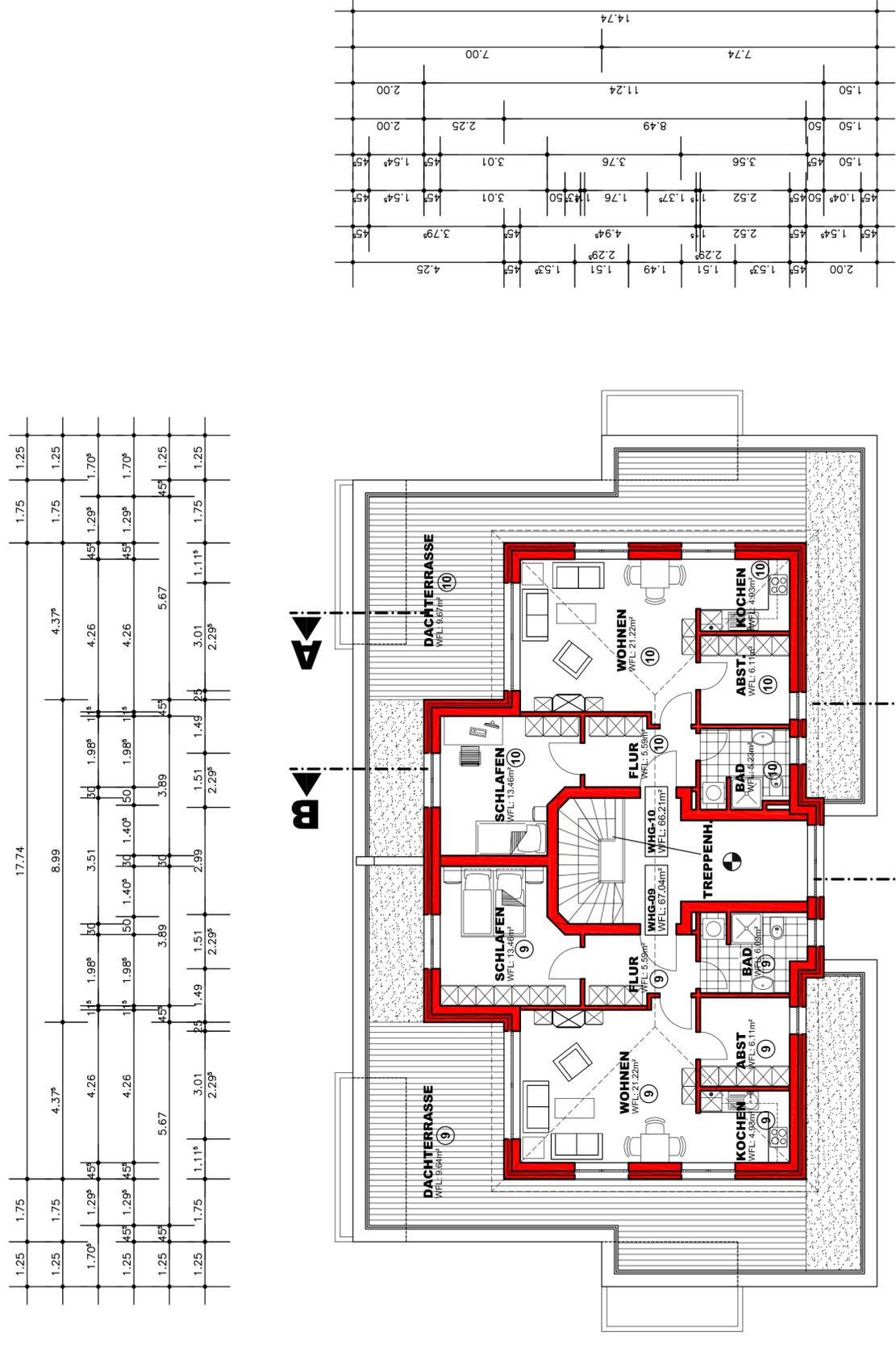
Bearbeiter:	gez.	Datum:	04.11.2016
	geb.	Dipl.Ing.	Onken
	geb.		
	geb.		
Blattgröße:	80/40	1 : 100	
CAD-Name:	16BI		
Blatt-Nr.:	1		



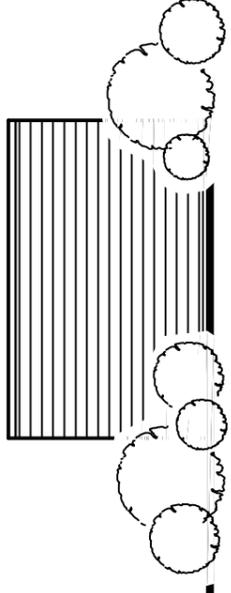
## Erdgeschoss



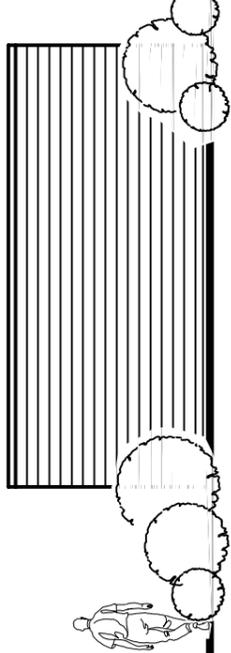
Bauherr:	Torsten Helmers KG Weissenmoorstraße 292 26125 Oldenburg	Datum:	04.11.2016	Bearbeiter:	
Proj.:	Neubau eines Wohngebäudes mit 10 WE und eines Nebengebäudes Eichenstraße 80, 26131 Oldenburg	gez. geb.		Dipl.Ing. Onken	
Zeichn.-Typ:	Entwurfsplanung Dachgeschoss	geb.			
Blattgröße:	80/40	geb.		Masstab:	1 : 100
CAD-Nr.:	16BI	geb.			
Blatt-Nr.:		geb.			3



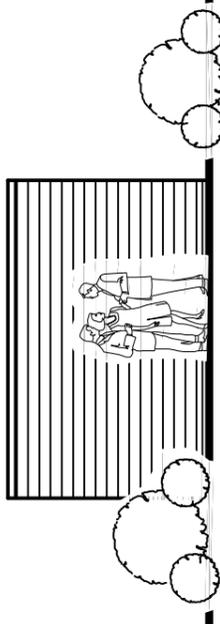




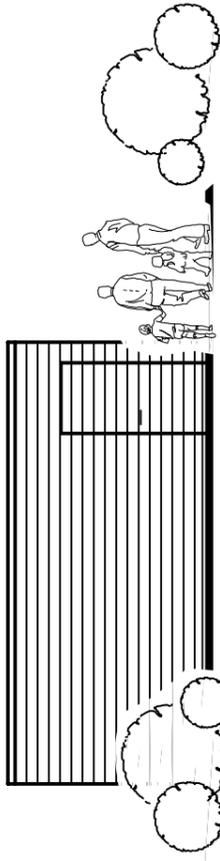
**Südwest**



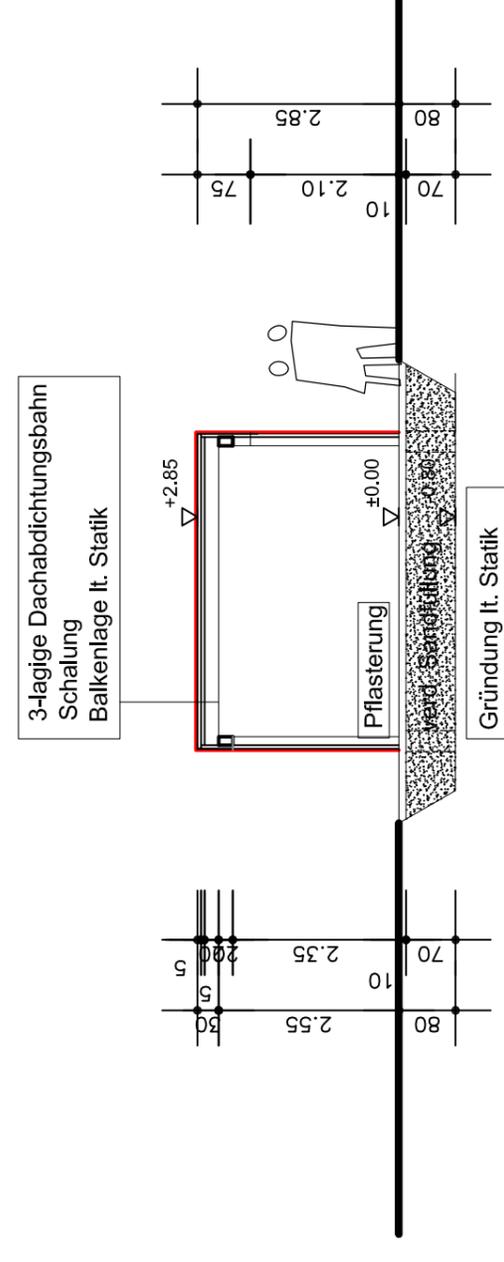
**Südost**



**Nordost**



**Nordwest**

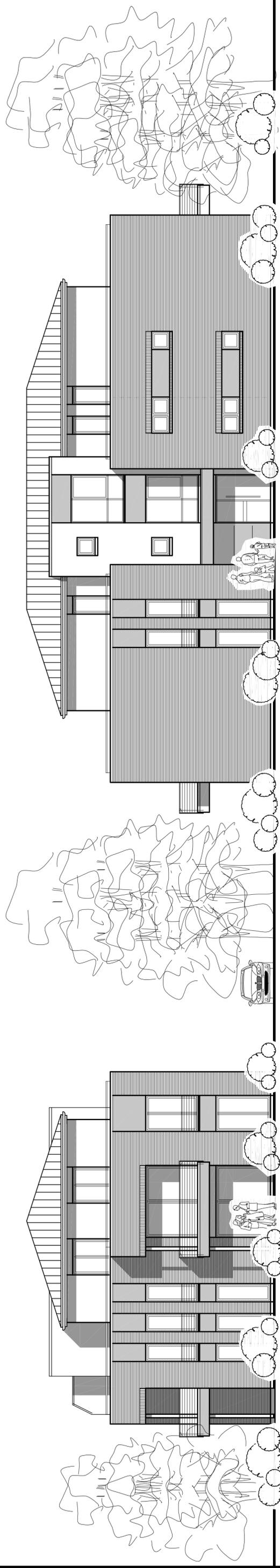


**Schnitt C-C**

ARCHITEKTURBÜRO  
**PETERS & ONKEN**  
 26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF · SCHULWEG 14  
 TELEFON: 0441 - 684020-0 TELEFAX: 0441 - 684020-9  
 E-MAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERS-ONKEN.DE  
<http://www.peters-onken.de>

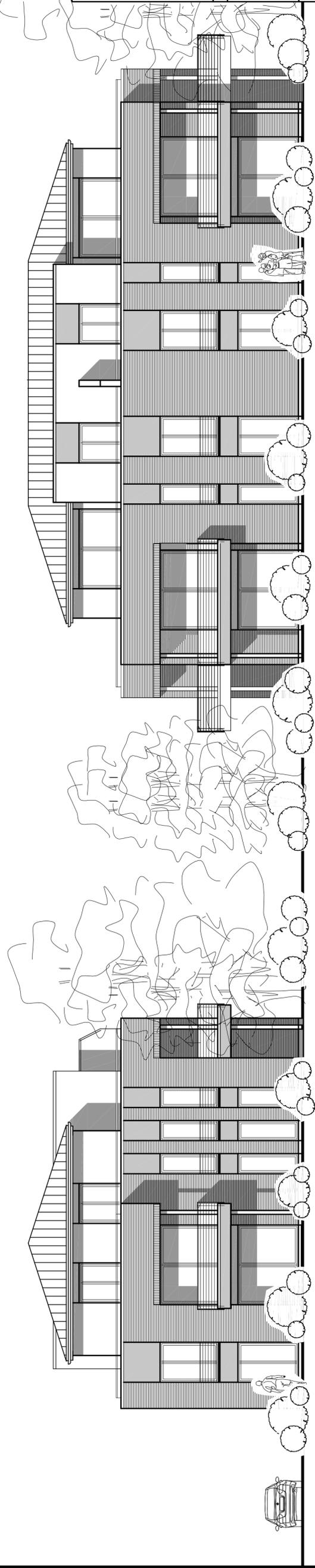
Bauherr:	Torsten Helmers KG Weissenmoorstraße 292 26125 Oldenburg	
Projekt:	Neubau eines Wohngebäudes mit 10 WE, und eines Nebengebäudes Eichenstraße 80, 26131 Oldenburg	
Zeichn.-Typ:	Blattgröße:	Maßstab:
	42/30	1 : 100
	CAD-Nr.:	16BI
	Blatt-Nr.:	

Datum: 04.11.2016  
 Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian



**Südwest**

**Südost**



**Nordost**

**Nordwest**

ARCHITEKTURBÜRO  
**PETERS & ONKEN**

26215 WIEFELSTEDE / METJENDORF - SCHULWEG 14  
 TELEFON: 0441 - 684020 - 0 TELEFAX: 0441 - 684020 - 9  
 E-MAIL: ARCHITEKTURBUERO@PETERS-ONKEN.DE

Bauherr:		Datum:		Bearbeiter:	
Torsten Helmers KG		04.11.2016		Dipl.Ing. Onken	
Weißenmoorstraße 292					
26125 Oldenburg					
Projekt:		Blattgröße:		Maßstab:	
Neubau eines Wohngebäudes mit 10 WE		80/40		1 : 100	
und eines Nebengebäudes		CAD-Nr.:		16BI	
Eichenstraße 80, 26131 Oldenburg		Blatt-Nr.:		4	
Zeichn.-Typ:		Entwurfsplanung		Ansichten	

Maße sind am Bau zu prüfen.  
 Unstimmigkeiten sind der  
 Bauleitung sofort mitzuteilen!

## 6. Wohnflächenberechnung nach der WoFIV

Raum Nummer	Raum Bezeichnung	Raumart	Teilflächen	Zergliederung	Wohnfläche (m²)
<b>01</b>	<b>Eichenstraße 80</b>				
<b>01-80</b>	<b>WHG-01</b>				
01	WOHNEN/KOCHEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Alt	1. +5,53 * 1,75 2. +1,74 * 6,28	9,68 10,93
			<b>Summe</b>		<b>20,60</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Alt	1. +2,98 * 4,11	12,23
			<b>Summe</b>		<b>12,23</b>
03	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +1,22 * 0,48 2. +(2,98 + 1,22) * 0,02 / 2 3. +1,80 * 2,98	0,59 0,03 5,36
			<b>Summe</b>		<b>5,99</b>
04	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +1,98 * 2,98	5,90
			<b>Summe</b>		<b>5,90</b>
05	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +3,14 * 1,60	5,05
			<b>Summe</b>		<b>5,05</b>
06	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +1,13 * 1,48	1,68
			<b>Summe</b>		<b>1,68</b>
07	TERRASSE	---	Hauptfläche	1. +0,50 * (2,36 * 3,68)	4,34
			<b>Summe</b>		<b>4,34</b>
<b>01-80</b>	<b>WHG-01</b>	Wohnen/Schlafen 32,84 m² (2 Stück) Nebenraum 18,62 m² (4 Stück) --- 4,34 m² (1 Stück)			<b>Wohnfläche (m²) 55,80</b>
<b>02-80</b>	<b>WHG-02</b>				
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Alt	1. +3,48 * 4,43	15,40
			<b>Summe</b>		<b>15,40</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Alt	1. +3,43 * 3,61	12,35
			<b>Summe</b>		<b>12,35</b>
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Alt	1. +2,97 * 0,11 2. +3,61 * 1,73	0,34 6,24
			<b>Summe</b>		<b>6,58</b>
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +2,86 * 1,73	4,94
			<b>Summe</b>		<b>4,94</b>
05	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +1,84 * 3,61	6,65
			<b>Summe</b>		<b>6,65</b>
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +(0,51 * 0,51) / 2 2. +1,33 * 1,88 3. +4,38 * 1,23	0,13 2,49 5,39
			<b>Summe</b>		<b>8,02</b>
07	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Alt	1. +0,89 * 1,23	1,09
			<b>Summe</b>		<b>1,09</b>
08	TERRASSE	---	Hauptfläche	1. +0,50 * (1,86 * 4,43)	4,12
			<b>Summe</b>		<b>4,12</b>
<b>02-80</b>	<b>WHG-02</b>	Wohnen/Schlafen 27,75 m² (2 Stück) Küche 6,58 m² (1 Stück) Nebenraum 20,70 m² (4 Stück) --- 4,12 m² (1 Stück)			<b>Wohnfläche (m²) 59,14</b>

<b>03-80</b>	<b>WHG-03</b>					
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+4,43 * 3,48	15,40
			<b>Summe</b>			<b>15,40</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+3,61 * 3,42	12,35
			<b>Summe</b>			<b>12,35</b>
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+0,11 * 2,97	0,34
				2.	+3,61 * 1,73	6,24
			<b>Summe</b>			<b>6,58</b>
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+1,73 * 2,86	4,94
			<b>Summe</b>			<b>4,94</b>
05	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+3,61 * 1,84	6,65
			<b>Summe</b>			<b>6,65</b>
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+(0,51 * 0,51) / 2	0,13
				2.	+1,87 * 1,33	2,49
				3.	+4,38 * 1,23	5,39
			<b>Summe</b>			<b>8,02</b>
07	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+1,23 * 0,88	1,09
			<b>Summe</b>			<b>1,09</b>
08	TERRASSE	--	Hauptfläche	1.	+0,50 * (4,43 * 1,86)	4,12
			<b>Summe</b>			<b>4,12</b>
<b>03-80</b>	<b>WHG-03</b>	Wohnen/Schlafen	27,75 m <sup>2</sup>	(2 Stück)		
		Küche	6,58 m <sup>2</sup>	(1 Stück)		
		Nebenraum	20,70 m <sup>2</sup>	(4 Stück)		
		--	4,12 m <sup>2</sup>	(1 Stück)		
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>59,14</b>
<b>04-80</b>	<b>WHG-04</b>					
01	WOHNEN/KOCHEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+5,53 * 1,75	9,68
				2.	+6,28 * 1,74	10,93
			<b>Summe</b>			<b>20,60</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+2,98 * 4,23	12,61
			<b>Summe</b>			<b>12,61</b>
03	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+2,48 * 2,98	7,39
			<b>Summe</b>			<b>7,39</b>
04	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+1,61 * 3,14	5,05
			<b>Summe</b>			<b>5,05</b>
05	TERRASSE	--	Hauptfläche	1.	+0,50 * (3,68 * 2,36)	4,34
			<b>Summe</b>			<b>4,34</b>
<b>04-80</b>	<b>WHG-04</b>	Wohnen/Schlafen	33,21 m <sup>2</sup>	(2 Stück)		
		Nebenraum	12,44 m <sup>2</sup>	(2 Stück)		
		--	4,34 m <sup>2</sup>	(1 Stück)		
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>49,99</b>
<b>05-80</b>	<b>WHG-05</b>					
01	WOHNEN/KOCHEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+5,53 * 1,75	9,68
				2.	+1,74 * 6,28	10,93
			<b>Summe</b>			<b>20,60</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+2,98 * 4,11	12,23
			<b>Summe</b>			<b>12,23</b>
03	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+0,15 * 0,61	0,09
				2.	+2,11 * 0,20	0,42
				3.	+0,70 * 0,73	0,51
				4.	+2,98 * 1,60	4,77
			<b>Summe</b>			<b>5,79</b>
04	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+1,98 * 2,98	5,90
			<b>Summe</b>			<b>5,90</b>
05	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+3,14 * 1,60	5,05
			<b>Summe</b>			<b>5,05</b>
06	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1.	+1,13 * 1,48	1,68
			<b>Summe</b>			<b>1,68</b>
07	BALKON	--	Hauptfläche	1.	+0,50 * (2,36 * 3,68)	4,34
			<b>Summe</b>			<b>4,34</b>
<b>05-80</b>	<b>WHG-05</b>	Wohnen/Schlafen	32,84 m <sup>2</sup>	(2 Stück)		
		Nebenraum	18,42 m <sup>2</sup>	(4 Stück)		
		--	4,34 m <sup>2</sup>	(1 Stück)		
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>	<b>55,60</b>

<b>06-80</b>	<b>WHG-06</b>				
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +3,48 * 4,43	15,40
			<b>Summe</b>		<b>15,40</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +3,43 * 3,61	12,35
			<b>Summe</b>		<b>12,35</b>
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +2,97 * 0,11	0,34
				2. +3,61 * 1,73	6,24
			<b>Summe</b>		<b>6,58</b>
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +2,86 * 1,73	4,94
			<b>Summe</b>		<b>4,94</b>
05	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +1,84 * 3,61	6,65
			<b>Summe</b>		<b>6,65</b>
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +(0,51 * 0,51) / 2	0,13
				2. +1,33 * 1,88	2,49
				3. +4,38 * 1,23	5,39
			<b>Summe</b>		<b>8,02</b>
07	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +0,89 * 1,23	1,09
			<b>Summe</b>		<b>1,09</b>
08	BALKON	—	Hauptfläche	1. +0,50 * (1,86 * 4,43)	4,12
			<b>Summe</b>		<b>4,12</b>
<b>06-80</b>	<b>WHG-06</b>	Wohnen/Schlafen	27,75 m <sup>2</sup>	(2 Stück)	
		Küche	6,58 m <sup>2</sup>	(1 Stück)	
		Nebenraum	20,70 m <sup>2</sup>	(4 Stück)	
		—	4,12 m <sup>2</sup>	(1 Stück)	
			<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>59,14</b>
<b>07-80</b>	<b>WHG-07</b>				
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +4,43 * 3,48	15,40
			<b>Summe</b>		<b>15,40</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +3,61 * 3,42	12,35
			<b>Summe</b>		<b>12,35</b>
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +0,11 * 2,97	0,34
				2. +3,61 * 1,73	6,24
			<b>Summe</b>		<b>6,58</b>
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +1,73 * 2,86	4,94
			<b>Summe</b>		<b>4,94</b>
05	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +3,61 * 1,84	6,65
			<b>Summe</b>		<b>6,65</b>
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +(0,51 * 0,51) / 2	0,13
				2. +1,87 * 1,33	2,49
				3. +4,38 * 1,23	5,39
			<b>Summe</b>		<b>8,02</b>
07	GARD.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +1,23 * 0,88	1,09
			<b>Summe</b>		<b>1,09</b>
08	BALKON	—	Hauptfläche	1. +0,50 * (4,43 * 1,86)	4,12
			<b>Summe</b>		<b>4,12</b>
<b>07-80</b>	<b>WHG-07</b>	Wohnen/Schlafen	27,75 m <sup>2</sup>	(2 Stück)	
		Küche	6,58 m <sup>2</sup>	(1 Stück)	
		Nebenraum	20,70 m <sup>2</sup>	(4 Stück)	
		—	4,12 m <sup>2</sup>	(1 Stück)	
			<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>59,14</b>
<b>08-80</b>	<b>WHG-08</b>				
01	WOHNEN/KOCHEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +5,53 * 1,75	9,68
				2. +6,28 * 1,74	10,93
			<b>Summe</b>		<b>20,60</b>
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +2,98 * 4,23	12,61
			<b>Summe</b>		<b>12,61</b>
03	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +(0,76 + 0,76) * 2,11 / 2	1,60
				2. +0,76 * 0,73	0,56
				3. +1,47 * 2,98	4,37
			<b>Summe</b>		<b>6,52</b>
04	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Abt.	1. +1,61 * 3,14	5,05
			<b>Summe</b>		<b>5,05</b>
05	BALKON	—	Hauptfläche	1. +0,50 * (3,68 * 2,36)	4,34
			<b>Summe</b>		<b>4,34</b>
<b>08-80</b>	<b>WHG-08</b>	Wohnen/Schlafen	33,21 m <sup>2</sup>	(2 Stück)	
		Nebenraum	11,57 m <sup>2</sup>	(2 Stück)	
		—	4,34 m <sup>2</sup>	(1 Stück)	
			<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>49,12</b>

<b>09</b>	<b>WHG-09</b>						
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Ab	1. +1,23 * 0,35	0,43		
				2. +4,92 * 4,23	20,79		
			<b>Summe</b>		<b>21,22</b>		
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,98 * 1,40	4,16		
				2. +(3,49 + 2,98) * 0,51 / 2	1,65		
				3. +3,92 * 1,95	7,65		
			<b>Summe</b>		<b>13,46</b>		
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,49 * 1,98	4,93		
			<b>Summe</b>		<b>4,93</b>		
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,14 * 0,90	1,92		
				2. +0,90 * 0,71	0,64		
				3. +2,99 * 0,44	1,32		
				4. +2,49 * 0,89	2,22		
			<b>Summe</b>		<b>6,09</b>		
05	ABST	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,45 * 2,49	6,11		
			<b>Summe</b>		<b>6,11</b>		
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,35 * 1,73	0,61		
				2. +3,10 * 1,61	4,98		
			<b>Summe</b>		<b>5,59</b>		
07	DACHTERRASSE	---	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,25 * (5,26 * 1,25)	1,64		
				2. +0,25 * (12,26 * 1,27)	3,88		
				3. +0,25 * (4,38 * 3,77)	4,12		
			<b>Summe</b>		<b>9,64</b>		
<b>09</b>	<b>WHG-09</b>	Wohnen/Schlafen	34,68 m <sup>2</sup>	(2 Stück)			
		Küche	4,93 m <sup>2</sup>	(1 Stück)			
		Nebenraum	17,79 m <sup>2</sup>	(3 Stück)			
		---	9,64 m <sup>2</sup>	(1 Stück)			
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>67,04</b>
<b>10</b>	<b>WHG-10</b>						
01	WOHNEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,35 * 1,23	0,43		
				2. +4,92 * 4,23	20,79		
			<b>Summe</b>		<b>21,22</b>		
02	SCHLAFEN	Wohnen/Schlafen	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,98 * 1,40	4,16		
				2. +(3,49 + 2,98) * 0,51 / 2	1,65		
				3. +3,92 * 1,95	7,65		
			<b>Summe</b>		<b>13,46</b>		
03	KOCHEN	Küche	Hauptfläche inkl. Ab	1. +1,98 * 2,49	4,93		
			<b>Summe</b>		<b>4,93</b>		
04	BAD	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,87 * 0,25	0,22		
				2. +1,64 * 0,65	1,06		
				3. +0,71 * 0,90	0,64		
				4. +2,49 * 1,33	3,31		
			<b>Summe</b>		<b>5,23</b>		
05	ABST.	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +2,49 * 2,45	6,11		
			<b>Summe</b>		<b>6,11</b>		
06	FLUR	Nebenraum	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,35 * 1,73	0,61		
				2. +3,10 * 1,61	4,98		
			<b>Summe</b>		<b>5,59</b>		
07	DACHTERRASSE	---	Hauptfläche inkl. Ab	1. +0,25 * ((1,30 + 1,25) * 5,25 /	1,68		
				2. +0,25 * (12,26 * 1,27)	3,88		
				3. +0,25 * (3,76 * 4,38)	4,12		
			<b>Summe</b>		<b>9,67</b>		
<b>10</b>	<b>WHG-10</b>	Wohnen/Schlafen	34,68 m <sup>2</sup>	(2 Stück)			
		Küche	4,93 m <sup>2</sup>	(1 Stück)			
		Nebenraum	16,93 m <sup>2</sup>	(3 Stück)			
		---	9,67 m <sup>2</sup>	(1 Stück)			
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>66,21</b>
<b>Summe alle Räume/Gruppen</b>		Wohnen/Schlafen	312,44 m <sup>2</sup>	(20 Stück)			
		Nebenraum	178,55 m <sup>2</sup>	(34 Stück)			
		---	53,15 m <sup>2</sup>	(10 Stück)			
		Küche	36,17 m <sup>2</sup>	(6 Stück)			
					<b>Wohnfläche (m<sup>2</sup>)</b>		<b>580,32</b>

## 7. Berechnung des cbm- umbauten Raumes nach DIN 277

<b>Erdgeschoß</b>	Höhe: $0,18 + 2,76 + 0,20 + 0,16$	=	3,30 m	
	F: $23,74 \times 14,74$ - $4,01 \times 1,50$ - $1,25 \times 10,82 \times 2$ - $4,57 \times 1,50 \times 2$	=	303,15 m <sup>2</sup>	
	V = $303,15 \text{ m}^2 \times 3,30 \text{ m}$	=		1.000,40 m <sup>3</sup>
<b>Obergeschoß</b>	Höhe: $2,76 - 0,16 + 0,20 + 0,30$	=	3,10 m	
	F: $23,74 \times 14,74$ - $4,01 \times 1,50$ - $1,25 \times 7,00 \times 2$	=	326,41 m <sup>2</sup>	
	V = $326,41 \text{ m}^2 \times 3,10 \text{ m}$	=		1.011,87 m <sup>3</sup>
<b>Dachgeschoß</b>	Höhe: $2,885 - 0,30 + 0,24$	=	2,825 m	
	F: $17,74 \times 11,24$ - $7,115 \times 0,50$ - $5,615 \times 0,50$ - $4,375 \times 2,25 \times 2$	=	173,35 m <sup>2</sup>	
	V = $173,35 \text{ m}^2 \times 2,825 \text{ m}$	=		489,71 m <sup>3</sup>
	Dachboden V = $H/6 \times b \times (2l + l1)$			
	V = $1,41/6 \times 8,49 \times (2 \times 17,74 + 8,60)$ x 1/3	=		29,32 m <sup>3</sup>
	Flachdachbereich V1 = $8,99 \times 2,70 \times 0,45 \times 1/3$	=		3,64 m <sup>3</sup>
	V2 = $5,01 \times 0,95 \times 0,45 \times 1/3$	=		0,71 m <sup>3</sup>
		=		523,38 m <sup>3</sup>
	<b>umbauter Raum gesamt =</b>			<b>2.535,65 m<sup>3</sup></b>

## 8. Nachweis der notwendigen Einstellplätze nach § 47 NBauO

<b>Richtzahlen gem. Ausführungsbestimmungen zu § 47 NBauO</b>	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,25 Estpl. je Whg.
	1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnfl.	1,00 Estpl. je Whg. (< 50 m <sup>2</sup> Wohnfl.)
<b>Anzahl der Wohnungen</b>	8 St. > 50 m <sup>2</sup>	8 Wohnungen x 1,25 Estpl./Wohnung = 10,00 Estpl.
	2 St. < 50 m <sup>2</sup>	2 Wohnungen x 1,00 Estpl./Wohnung = 2,00 Estpl.
	<b>geforderte Einstellplätze</b>	<b>= 12,00 Estpl.</b>

**Auf dem Grundstück werden für das Wohnhaus 13 Einstellplätze hergestellt, somit ausreichend.**

## **BAUBESCHREIBUNG / LEISTUNGSVERZEICHNIS**

### **FÜR DEN NEUBAU EINES MEHRFAMILIENHAUSES MIT 10 WOHNHEITEN IN 26131 OLDENBURG, EICHENSTRASSE 80**

#### **Allgemeines**

Baugrundstück: Eichenstraße 80

Gemarkung Eversten, Flur 4, Flurstück 192/55, 192/57, 192/60

Die geplante Bebauung besteht aus einem Gebäude mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die Gebäudehöhe ist der vorhandenen Bebauung angepasst.

Zur Erschließung des Grundstücks erfolgt die verkehrliche Anbindung von je 13 Kfz-Einstellplätzen von der Eichenstraße aus.

Das Objekt ist für Wohnungen geplant und wird nach der Energieeinsparverordnung EnEV 2014 hergestellt.

Das zu errichtende Gebäude erfüllt die KfW-55 Anforderungen.

#### **Vorbemerkungen**

Die Bauausführung erfolgt nach den anerkannten Regeln der Baukunst und den einschlägigen DIN-Normen z.B. unter besonderer Berücksichtigung der

- DIN 4108 für Wärmeschutz und der gültigen Energieeinsparungsverordnung
- DIN 4109 für den Schallschutz
- BGB für die Gewährleistung

Die Raumgrößen sind in allen Geschossen nach der neuen Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.

Die in den Entwurfsplänen eingezeichneten Einrichtungsbeispiele und das eingezeichnete Mobiliar sind, bis auf die Objekte der Bäder und Küchenzeilen, Einrichtungsansätze des Architekten und nicht Verkaufsbestandteil. Vorgesehen sind Einbauküchen. Änderungen bei der Anordnung der sanitären Objekte vorbehalten.

Abweichungen technischer Einzelheiten, Maße und der Austausch beschriebener Materialien bei gleichwertiger bzw. höherwertiger Qualität (z.B. als Ergebnis von Ausschreibungen) während der Detailplanung und Bauausführung bleiben vorbehalten. Weitere Änderungen, bedingt durch behördliche Auflagen bzw. notwendige Änderungen im Zuge des Genehmigungsverfahrens sowie Änderung der Gesetze, Rechtsprechung oder der Verwaltungsausübung bleiben ebenfalls generell vorbehalten.

Im Leistungsumfang enthalten sind die Gesamtplanung mit Bauantrag, Statik, Wärmeschutznachweis, Entwässerungsplanung und Berechnung der Netto-Grundflächen nach WoFIV. Die Gebühren für Baugenehmigung und Abnahmen sind enthalten, ebenso die Teilungserklärung und die amtliche Abgeschlossenheitsbescheinigung.

Die Hausanschlüsse für Wasser, Strom, Gas bzw. regenerativer Wärmequelle sowie Schmutz- und Regenwasserableitung mit Kontrollschächten sind im Leistungsumfang inbegriffen. Außerdem enthalten sind die Kosten für die Gebäudeeinemessung.

## **Baubeschreibung**

### **1. Erdarbeiten allgemein**

Alle notwendigen Erdarbeiten auf dem Grundstück wie Aushub der Baugrube incl. Abfuhr überschüssigen Bodens sowie das notwendige Auffüllen mit Oberboden bis zur endgültigen Geländehöhe laut Lageplan sind im Leistungsumfang enthalten.

### **2. Fundament / Gründung**

Das Gebäude wird auf einer erdlastigen Stahlbetonplatte mit Fundamenten incl. Sauberkeitsschicht erstellt. Ausführung gemäß statischer Anforderung auf tragfähigem Baugrund. Die Tragfähigkeit wird durch eine Baugrunduntersuchung nachgewiesen.

### **3. Außen- und Innenwände**

In den Vollgeschossen werden die Außenwände als zweischaliges Hohl-schichtmauerwerk mit einer Innenschale aus Porenbetonsteinen, Hohl-schichtdämmung und äußerer Verblendung aus Klinkermauerwerk bzw. aus Kalksandsteinmauerwerk mit Außenputz oder Wärmedämmverbundsystem hergestellt. Gegen aufsteigende Feuchtigkeit wird eine Horizontalsperre und eine Z-Isolierung eingebaut. Maßgebend beim Einbau des Außenmauerwerks sind die Statik sowie der Energieeinsparungsnachweis.

Die Aufteilung der Fassaden erfolgt gemäß der Entwurfsplanung des Architekten.

Die Innenwände in den Geschossen werden in Kalksandstein ausgeführt. Für die Wandstärken ist die Ausführungsplanung bzw. statische Berechnung maßgebend. Die Wohnungstrennwände bestehen aus Kalksandsteinen mit erhöhter Schallschutzanforderung.

### **4. Dämmung / Verkleidung von Dachgeschoßdecken**

Dämmstärke gem. Energieeinsparverordnung. Die unterseitige Verkleidung erfolgt mit Gipskartonplatten incl. Verspachtelung. Die Flächen werden mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen.

Im Bereich der Dachterrassen erfolgt eine DIN-gerechte Dämmung auf den Stahlbetondecken über dem 1. OG mit einer Abdichtung in Flachdachausführung mit Schweißbahnabdichtung und Belegung mit begehbarem Belag.

### **5. Decken**

In den Vollgeschossen werden Stahlbetondecken (z.B. Filigrandecken) eingebaut. Diese Decken sind unterseitig glatt und werden nicht verputzt. Nach dem verspachteln der Stoßfugen werden die Deckenunterseiten mit Rohfaser tapeziert und weiß gestrichen.

## 6. Zimmererarbeiten

Ausführung der geneigten Dachkonstruktion über dem Staffelgeschoß lt. statischer Berechnung aus Nadelholz Sortierklasse S10 nach DIN 4074-1, einschl. umweltfreundlicher, amtl. anerkannter Holzschutzimprägnierung.

## 7. Dachdeckerarbeiten

Tonziegeleindeckung, Farbe anthrazit, mit einer diffusionsoffenen Unterspannbahn auf Latten. Abklebung der Flachdachflächen über dem 1. OG auf Stahlbetondecken 2-lagig mit Schweißbahn und oberer Abstreuerung, incl. Dampfsperre, Wärmedämmung und Belegung mit begehbarem Terrassenbelag. Dachentwässerung über eingebaute, wärmegeämmte Flachdachgullies, Einbau von Notüberläufen. Abklebung der Balkone analog zu den Dachterrassen, jedoch ohne Wärmedämmung. Wandabdeckungen im Attikabereich des Daches aus gekantetem Zinkblech.

## 8. Fenster und Außentüren

Das Eingangstürelement wird aus wärmegeämmten Aluminiumprofilen, farblich kunststoffbeschichtet hergestellt. Die übrigen Fenster werden als Kunststofffenster ausgebildet.

Die Farbgestaltung der Fenster und Türen erfolgt in Abstimmung mit dem vom Architekten vorgegebenen Gesamtkonzept. Alle Fenster erhalten verdeckt eingebaute Beschläge. Die Verglasung erfolgt mit 3-Scheiben Qualitätsenergiesparglas, U-Wert 1,0. Bäder und WC erhalten Ornamentverglasung. Notwendige Absturzsicherungen vor den Fenstern werden entweder durch eine Sicherheitsverglasung im Fenstersystem oder durch Stahlgeländer vor den Fenstern geschaffen. Die Haustür wird mit elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage ausgestattet. Türflügel mit Wechselgarnitur mit Stoßgriff aus Edelstahl.

Die Außenfensterbänke werden als geneigte Rollschichten im Material des Verblendmauerwerks hergestellt, im Bereich der Putzfassade als Alufensterbänke passend zu den Fensterelementen. Sämtliche Innenfensterbänke werden aus Micro Carrara hergestellt. In Bad und WC sowie für Fenster innerhalb des Küchenfliesenspiegels werden die entsprechenden Wandfliesen als Fensterbank verlegt.

## 9. Putzarbeiten

Alle gemauerten Wände in den Vollgeschossen erhalten einen abgeriebenen Kalkzementputz gemäß den gültigen DIN-Normen. In Nassbereichen ist für nicht geflieste Wände ein Kalkzementputz vorgesehen. Gefährdete Putzecken werden durch Eckenschutzschienen geschützt.

## 10. Estricharbeiten

Alle ausgebauten Wohnräume erhalten auf vorher eingebrachten Wärmedämmplatten einen schwimmend verlegten Zementestrich mit Randstreifen. Ausführung gem. Energieeinsparverordnung und Schallschutznachweis.

## 11. Innentüren

Die Wohnungseingangstüren sind einbruchshemmend und werden in Holzzargen mit Vollspantürblättern und Bodendichtung hergestellt.

Schlösser PZ- vorgerichtet. Alle übrigen Wohnungsinnentüren werden als Röhrenspanntüren mit Holzfutter ausgeführt. Schlösser mit Buntbartschloß. Die Oberfläche der Türen sind endbehandelt mit weißer Resopal- oder Getalithbeschichtung. Sämtliche Türen erhalten Drückergarnituren aus Edelstahl. Die Haus-, Wohnungseingangs- und Allgmeinraumtüren werden mit einer Schließanlage ausgestattet.

Zu jeder Wohneinheit gehört ein Satz von 3 Schlüsseln.

## 12. Fliesenarbeiten

Die Bäder erhalten eine teilweise Verfliesung bis zu einer Höhe von 1,20 m. Die Wände in der Dusche werden 2,10 m hoch verflieset. Die bodengleichen Duschen erhalten eine rutschhemmende Verfliesung. Die Fensterbänke werden ebenfalls verflieset.

Im Bad ist eine Vorwandinstallation mit den Höhen von ca. 90 cm (Waschbecken) und 120 cm (WC) einschl. Ablage und Verfliesung vorgesehen.

Die Übergänge zu den Wandoberflächen sind dauerelastisch abgespritzt. Die Verfügung der Wandfliesen erfolgt weiß oder ähnlich. Bäder und WC erhalten Bodenfliesen gem. Bemusterung. Der Materialpreis für alle Fliesen beträgt bis zu 30,-- €/m<sup>2</sup> incl. MWST. (Verkaufspreis).

In den Küchen wird ein Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsflächen ca. 60 cm hoch gem. Bemusterung verlegt. Materialpreis 30,-- €/m<sup>2</sup> incl. MWST. (Verkaufspreis) Eckausbildung der Fliesenflächen mit Eckschutzschienen in Fliesenfarbe.

## 13. Treppen

Das gesamte Treppenhaus bis zum Staffelgeschoß wird in massivem Mauerwerk erstellt. Die Treppenhauswände werden geputzt und mit einem strukturierten und strapazierfähigen Anstrich versehen. Die Geschoßtreppen werden als Stahlbetontreppen mit 2x Viertelschwung hergestellt. Die Stufen, Podestflächen sowie Treppenhausfußböden werden mit Naturwerkstein belegt. Hinter der Hauseingangstür wird eine stabile Eingangsmatte eingebaut.

Wandseitig wird ein Edelstahlhandlauf montiert.

## 14. Balkone / Dachterrassen

Die Balkone und Dachterrassen erhalten eine wasserdichte Abklebung mit einem darauf verlegten Belag aus Beton- Gartenplatten auf entsprechender Unterkonstruktion.

Die Brüstungen werden entweder durch geschlossene Außenwandkonstruktionen (Dachterrassen) evtl. mit Stahl- Obergurt oder durch Stahlgeländer (Balkone) gem. Angabe des Architekten ausgeführt.

Die Dachterrassen und Loggien erhalten zu den darunterliegenden beheizten Räumen eine Wärmedämmschicht auf der Stahlbetondecke verlegt gem. Energieeinsparverordnung.

### **15. Elektroinstallationen**

Die Elektroinstallation umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installation incl. Hauptsicherungsschrank, Zählerschrank mit den erforderlichen Sicherungsautomaten und Klingeltrafo. Es sind mehrere getrennte Stromkreise zur Absicherung vorgesehen. Alle Leitungen werden nach den Vorschriften der VDE in den Wohnräumen unter Putz verlegt. Es werden Schalter und Steckdosen Fabrikant Gira, Berker o. glw. in weißem Flächenprogramm eingebaut.

Der Hauseingang erhält erdgeschossig eine Außenlampe bzw. Einbauleuchten in den Eingangsüberdachungen. Im Treppenhaus kommen Wandleuchten in ausreichender Anzahl zur Ausführung. Das Nebengebäude erhält Langfeldleuchten in ausreichender Anzahl.

Am Hauseingang zu den Wohnungen wird eine freistehende oder festmontierte wandhängende Briefkastenanlage mit Klingeln und Gegensprechanlage, Fabr. Renz o. glw. installiert.

### **16. Klempnerarbeiten und sanitäre Installation**

Die Entwässerung der Dachflächen, Dachterrassen und Balkone erfolgt über eingebaute Flachdachabläufe Fabr. ACO o glw. incl. Notüberläufe. Anforderung der Regenfallrohre außerhalb des Gebäudes aus Zinkrohren. Einleitung in die Regenwasserkanalisation der Stadt.

Für die Schmutzwasserentwässerung werden in allen Geschossen gusseiserne Abflussrohre SML unter Einhaltung des Schallschutzes eingebaut. Die Objektanschlussleitungen werden aus HAT-Rohr schalldämmend ausgeführt.

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das Kanalsystem des OOWV.

Die Warm- und Kaltwasserversorgung erfolgt gem. den entsprechenden DIN-Vorschriften in Kupferrohr bzw. in Mehrschichtverbundrohr. Wärmedämmung sämtlicher Rohrleitungen gem. DIN-Normen. In allen Wohnungen erfolgt der Einbau von Wasserzählern für Kalt- und Warmwasser.

Der Leistungsumfang enthält alle Sanitärobjekte gemäß Zeichnung (Änderungen der Art der Duschen vorbehalten). Zur Ausführung kommen Objekte des Fabr. Keramac PARIS. Waschtische in Badezimmern 60 x 47 cm mit Halbsäulen, in Vorwandinstallation. Einhand-Waschtischbatterien Fabr. Grohe. Wandhängende WC-Anlagen Keramac PARIS in Vorwandinstallation incl. Zubehör. Einbau einer bodengleichen Dusche und Duschwannen extraflach mit Aufputz-Einhebelarmatur und Duschatrennung. Je Wohnung ist der Anschluss für Waschmaschinen vorgesehen.

Außenzapfstellen in frostsicherer Ausführung. Entlüftung innenliegender Sanitärräume mit Maicolüftern bzw. AVIO NF und verzinktes Rohrsystem.

## **17. Heizung**

Die Heizung und die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Brennwertkesselanlage in Kombination mit solarer Heizungs- und Brauchwasserunterstützung (Montage von 9 Flachkollektoren auf dem Dach). Anordnung des Heizkessels im separaten Heizraum im Obergeschoß für raumluftabhängigen Betrieb. Abgasführung über Dach aus Kunststoffrohr als Abgasleitungs-System.

Sämtliche Wohnungen werden über eine Fußbodenheizung, einzeln steuerbar beheizt. Heizungsleitungen aus Kupferrohr und Mehrschichtverbundrohr incl. Wärmedämmung nach DIN-Norm. In allen Wohnungen erfolgt der Einbau von Wärmemengenzählern für die Messung des Wärmeverbrauchs.

## **18. Kontrollierte Wohnraumlüftung**

Einbau eines geräuscharmen dezentralen Lüftungssystems mit Wärmerückgewinnung zur Lüftungsunterstützung. Die Lüftungsintensität ist individuell anpassbar, die Regelung erfolgt zentral je Wohnung.

In den Bädern sind Abluftventilatoren vorgesehen.

## **19. Malerarbeiten**

Alle Decken und Wände in den Wohnungen werden mit Raufasertapeten mittlerer Körnung tapeziert und mit einem weißen oder leicht abgetönten Farbanstrich nach Wahl versehen.

Die Treppenhauswände sowie die Flure zu den Wohnungen erhalten einen Anstrich, strapazierfähig und oberflächengeschützt. Die Treppengeländer werden lackiert. Sämtliche Wohnungs- und Zimmertüren sind endlackiert.

Die Außenputzfläche der Fassaden werden mit einem weißen Anstrich auf Silikatbasis versehen. Die Betonfertigteile der Balkone erhalten einen wetterbeständigen Außenfarbanstrich. Farbgebung in Abstimmung mit dem Gesamtgestaltungskonzept des Architekten Die Balkongeländer sind durch eine Feuerverzinkung oberflächengeschützt.

## **20. Fußbodenbeläge**

Fußbodenbeläge in den Wohnungen aus PVC-Planken im Dielenformat in Parkettoptik. Die Flure zu den Wohnungen werden mit Natursteinplatten passend zu den Treppenhausbelägen belegt.

## **21. Außenanlagen**

Die oberirdisch angeordneten Pkw-Stellplätze und deren Zufahrt werden aus Betonsteinpflaster mit entsprechendem Unterbau und Einfassung mit Beton-Tiefbord hergestellt.

Im Grundstücksbereich außerhalb der gepflasterten Flächen wird eine Raseneinsaat vorgenommen. Ferner werden im Bereich der Gartengrenzen Bäume, Sträucher und Hecken gepflanzt.

## **22. Allgemein**

Sonderausstattungen sind nach Absprache mit dem Architekten und unter Berücksichtigung des Bauablaufs gegen Berechnung der Mehr- oder Minderleistungen möglich.

Alle mitzuliefernden Einrichtungen sind in der Baubeschreibung einzeln aufgeführt. Die in den Zeichnungen eingetragenen Ausstattungsgegenstände dienen lediglich zur Anschauung und gehören nicht zum Leistungsumfang.

Die Angaben und Berechnungen sind mit Sorgfalt überprüft und zusammengestellt worden. Änderungen, Irrtümer und Auslassungen bleiben dem Bauträger vorbehalten. Eine Haftung kommt nur für vorsätzliche und grob fahrlässige Tatsachenbehauptungen in Betracht.