

Bau- und Leistungsbeschreibung
zum
BV: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 6 Wohnungen, Haus
Vollkeller, Aufzug und PKW- Stellplätze
Georgsmarienhütte, Wartburgstraße

Allgemeines

Das Wohnhaus wird in konventioneller und handwerksgerechter Massivbauweise nach den Regeln der Baukunst und den geltenden DIN-Vorschriften erstellt.

Grundlage der Ausführung dieses Bauvorhabens sind die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Gesetze und Vorschriften (VOB, DIN, EnEV, etc.) sowie die Verordnungen und Richtlinien der Behörden und im Folgenden die Baubeschreibung.

Änderungen in der Bauausführung bei Verwendung gleichwertiger Materialien und Baustoffe bleiben vorbehalten, sofern neue technische Erkenntnisse oder neue Bauvorschriften diese erforderlich werden lassen.

Das Bauvorhaben beinhaltet eine 2-geschossige Bebauung mit Keller, Erdgeschoss, 1-Obergeschoss und 2-Obergeschoss.

Das eingezeichnete Mobiliar in den Räumen ist ein Einrichtungsvorschlag des Architekten und im Preis nicht enthalten.

Die in den Zeichnungen genannten Maße sind Rohbaumaße und ca.-Angaben. Geringfügige Maßabweichungen führen nicht zu Kaufpreisänderungen.

Das Angebot versteht sich inkl. aller notwendigen Maßnahmen, d.h. auch inkl. aller Ver- und Entsorgungen, Anschlüsse etc. sowie den dazugehörigen Anträgen und Gebühren. Die hierfür notwendigen Abstimmungen mit den beteiligten Behörden/Unternehmen werden vom Bauherren selbständig durchgeführt und sind im Kaufpreis enthalten.

Eine Rohbau- und Fertigstellungsabnahme erfolgt durch den Bauherren.

Das Gebäude wird als KfW-55-Effizienzhaus gem. EnEV 2014 errichtet.

Planungs- und Ingenieurleistungen

Der Leistungsumfang enthält die Planungs- und Ingenieurleistungen, Bauantragsunterlagen, Statik und Bauantrag.

Die Einmessung des Hauses auf dem Grundstück ist vom Bauherrn durch das Katasteramt oder einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur zu erbringen.

Erdarbeiten

Der vorhandene Mutterboden verbleibt auf dem Grundstück und wird zum Wiederauffüllen verwendet. Der Aushub wird zum Anfüllen der Baugrube genutzt und soweit nicht benötigt abtransportiert.

Maurer- und Betonarbeiten

Fundamente, Sohle, Stützen, Zwischendecken, etc. werden in Stahlbeton gem. Statik und Bauzeichnungen ausgeführt.

Die Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigen Beton (WU-Beton) erstellt.
Perimeterdämmung nach EnEV.

Das Außenmauerwerk im Erd,- 1-Ober- wird als zweischaliges, hochwertiges Mauerwerk gemäß Zeichnungen, Statik und neuester Wärmeschutzverordnung nach DIN hergestellt.

Folgender Wandaufbau kommt zur Ausführung:

Außenwände

Kalksandsteinmauerwerk in der erforderlichen Dicke als Quadro-Steinformat mit Dämmung (18cm), Hohlschicht und Verblender.

Verblendfassade: als Verblendstein kommt der Stein „Röben-Wiesmoor“ rotblau-bunt im Format NF zum

Einsatz.

Innenwände

Innenmauerwerk in verschiedenen Stärken gem. den statischen Erfordernissen. Erstellung aller Wände aus Kalksandsteinen (Quadro-Vollsteine).

Diese Wandaufbauten gewährleisten einen hervorragenden Schallschutz und ein angenehmes Raumklima mit sehr guten Wärmedämm- und Wärmespeichereigenschaften.

Balkone

Die Balkone werden gem. Statik als Fertigteilplatten ausgeführt. Balkonunterschichten werden grundiert und zweimal weiß gestrichen.

Als Belag sind großformatige Betonplatten (60x60x2cm) vorgesehen.

Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten

Der Dachstuhl wird in Nadelholz (Güteklasse A/B), laut DIN erstellt. Die Abmessungen, Holzstärken und Sparrenabstände erfolgen nach statischen Erfordernissen. Die Dachüberstände werden mit weißen Kunststoffprofilbrettern waagerecht verschalt.

Dacheindeckung erfolgt mit einer Tondachziegel (Marke Creaton Magnum Großziegel schwarz), -engobiert

diffusionsoffene Folie mit Konterlattung und Lattung, Wärmedämmung mit Mineralwolle (Stärke: 200mm) und Dampfbremsfolie zwischen den Sparren.

Klempnerarbeiten

Die Dachrinnen und Fallrohre werden in der erforderlichen Größe angebracht. Ausführung in Titanzink. Die Fallrohre enden über dem Erdreich und werden an die Regengrundleitung angeschlossen.

Fenster

Die Kellerfenster bestehend aus Kunststoff, mit Einscheibenglas und Kippflügel.

Als Lichtschächte werden Fertigteilschächte in Kunststoff mit diebstahlgesicherten Abdeckrost angebaut.

Die Fenster- und Türelemente der Räume in den Geschossen bestehen aus Kunststoff antrazit,

3-fach Verglasung mit Wärmeschutzglas (Ug –Wert von 0,9 W/m²K) alle als Dreh-/Kippfenster. Die Ug-Werte aus den Anforderungen des Wärmeschutznachweises sind einzuhalten. Fensterteilungen und Öffnungsarten sind den Ansichten zu entnehmen.

Rollläden

Fenster- und Fenstertürelemente (außer Dachflächenfenster) erhalten Kunststoffrollläden. Die Rollladenkästen sind wärmegeämmte Fertiggästen, innen Wand bündig. Alle Fenster erhalten einen elektrischen Antrieb.

Fensterbänke

Die Außenfensterbänke werden aus Klinker (als Rollschicht) erstellt.

Innenfensterbänke sind aus Granitbank (Marke Padang Cristallo, analog den Bodenfliesen), 2cm stark, mit 2cm Wandüberstand, auszuführen.

Wohnungseingangstüren

Türblatt in Holzstruktur mit Vollspaneinlage, Stabilisator, dreiteilige Bänder, Bodendichtung (Schall-Ex), Sicherheitsgarnitur und Holzzarge, Kältefeind, Knauf-Drücker-Garnitur in Edelstahl.

Wohnungsinnentüren

Die Zimmertüren werden als endbehandelte Röhrenspantüren in Holzstruktur ausgeführt, mit Futter und Bekleidung, Buntbartschloss mit einem Schlüssel, eingebaut. Drückergarnitur in Edelstahl.

Hauseingangstür

Die Hauseingangstür wird in Kunststoff Farbe Anthrazit mit Sicherheitsglas-Füllung und festen Seitenteil mit Briefkasten erstellt, Klingel-, und Gegensprechanlage für 6 Wohnungen separat.

Ausstattung der Hauseingangstür mit Obentürschließer, innen und außen Stoßgriffe aus Edelstahl, innen zusätzliche Drückergarnitur.

Kellertüren in Holz, mit Holzzarge und Drückergarnitur in Edelstahl.

Trockenbauarbeiten

Die Balkenlage über dem Dachgeschoss wird in Trockenbauweise verkleidet. Hierzu wird die Balkenlage mit Wärmedämmung ausgefüllt (Stärke und Wärmeleitfähigkeit Gruppe gem. Wärmeschutznachweis). Unterhalb der Balkenlage, raumseitig, wird eine Dampfbremse und eine Sparschalung mit Gipskartonplattenverkleidung angebracht.

Putzarbeiten

Alle massiven Wände vom Erdgeschoß bis Dachgeschoß sowie die Treppenhäuser werden mit einem Kalkzementputz verputzt. Die Dachschrägen werden in Gipskarton ausgeführt. Im Kellergeschoß werden die Wände Waschkeller, Trockenkeller, Flur 1 u. 2 und Treppenhaus verputzt und weiß gestrichen.

Estricharbeiten

Es wird schwimmender Zementestrich verwandt. Die Trittschall- und Wärmedämmung erfolgt nach DIN.

Zur Vermeidung von Schallbrücken ist insbesondere auf eine exakte Trennung des Estrichs von massiven Bauteilen und Installationen (Randstreifen) zu achten. Alle notwendigen Arbeits-, Dehn- und Schallfugen sind selbstverständlich mit herzustellen.

Die Abstellräume im Kellergeschoss am Boden erhalten eine öl- und wasserabweisenden Farbanstrich

(grau).

Aufzugsanlage

Plattformaufzug Cibes A 5000 oder ähnlich.

Fliesenarbeiten

Bodenfliesen:

Alle Wohnräume erhalten Fliesen (Granitfliese Pedang) außer Schlaf- und Kinderzimmer. 30€/m²

Die Wohnräume mit Bodenfliesen erhalten einen ca. 5 cm hohen Fliesensockel; die Verfügung

erfolgt in grau.

Waschkeller, Flur 1 u. 2 und Treppenhaus erhalten ebenfalls

Bodenfliesen. Fliesen werden zur Bemusterung durch den Verkäufer vorgehalten.

Wandfliesen:

Der Fliesenwandbelag wird im Badezimmer raumhoch angebracht (keine Schrägen). 25€/m²

Die Wandfliesen in den Sanitärräumen werden silbergrau verfugt.

Allgemeine Treppenanlagen

Das Treppenhaus erhält einen Stufen- und Plattenbelag aus Granit (Padang o.glw.). Die Stufen bestehen aus Tritt- und Setzstufen im Mörtelbett verlegt.

Das Treppenhaus wird nicht beheizt.

Schlosserarbeiten

Treppenhäuser:

Es werden Wandhandläufe aus Edelstahlrundrohr im Bereich der Treppenläufe montiert.

Balkongeländer:

Ausführung erfolgt in Edelstahl.

Malerarbeiten

Wohnungen:

Alle Decken in den Wohnungen werden mit Rauhfaser-Tapete tapeziert und weiß/hell gestrichen.

Treppenhäuser:

Die Wände im Treppenhaus erhalten einen Reibputz (2mm Körnung, weiß).

Keller:

Alle Kellerräume werden weiß gestrichen.

Bodenbelagsarbeiten (siehe auch Fliesenarbeiten) .

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den VDE-Richtlinien und den jeweiligen Vorschriften des Energieversorgungsunternehmens inkl. Fundamentender ausgeführt und umfasst die Lieferung und Montage der gesamten Installationen inklusive Hauptsicherungsschrank.

Unterverteilung mit FI-Schutzschalter in den Wohnungen. Die Sicherungstafel mit den erforderlichen Sicherungsautomaten inkl. Fehlstrom-Schutzschalter wird nach örtlicher Vorschrift montiert. Die Installation der Leitungen erfolgt unter Putz.

Jede Wohnung erhält eine separate Zählung, ein Allgemeinzähler ist für das gesamte Haus. Schalter und Steckdosen als weißes Flächenprogramm (Marke Gira oder gleichwertig).

Elektro-Ausstattung

Flur 2 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Kreuzschaltung, 1 Klingelanlage mit Gong

Bad 2 Steckdosen, 2 Brennstellen, 1 Ausschaltung

Kind 1 + 2 je 4 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss TV + TEL

Schlafen 5 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, 1 Anschluss TV + TEL

Kochen 6 Steckdosen, 1 Brennstelle, 1 Ausschaltung, je ein Anschluss für
Herd, Spülmaschine und Kühlschrank

Wohnen/Essen 10 Steckdosen, 2 Brennstellen, 1 Ausschaltung, 1 Wechselschaltung,
2 Anschlüsse TV + TEL, 1 An-/Ausschaltung für elektr. Jalousie

Abstellraum 1 Steckdose, 1 Ausschaltung

Kellerraum 1 Steckdose, 1 Ausschaltung

Jede Wohnung erhält eine Außenbrennstelle und eine abschaltbare Steckdose für Balkon oder Terrasse.

Für den Empfang von Rundfunk- und Fernsehprogrammen ist eine Vernetzung mit Sternpunkt im HAR, einschl. erforderlichen Verstärker, mit Anschluss an eine auf dem Dach installierte Sat-Schüssel vorgesehen. Receiver bauseits.

Allgemeine Elektroinstallation

Hausnummernleuchte mit integriertem Dämmerungsschalter, Fabrikat BEGA.

Türsprechanlage Marke (z.B. Marke Gira o. gleichwertig)

Im Treppenhaus werden Leuchten in ausreichender Anzahl und Ausführung gem. Richtlinien installiert. Ausschaltung erfolgt über Zeitschaltuhr. Außenbeleuchtungen in ausreichender Anzahl am Hauseingang, Steuerung durch Dämmerungsschalter.

Im Bereich des Hauseingangs wird eine Außensteckdose installiert. Abrechnung erfolgt über Allgemeinzähler.

Heizungsanlage

Für dieses Gebäude wird eine Wärmebedarfsberechnung aufgestellt. Entsprechend dieser Berechnung wird eine Gas-Brennwertkessel (Marke Viessmann oder ähnlich) eingebaut, der für die Fußbodenheizung ausgelegt ist.

Die Fußbodenheizung wird mit einem Raumthermostat (für jeden Raum separat) geregelt. Zur Wassererwärmung und zur Heizungsunterstützung werden Solarzellen auf das Dach aufgebracht.

Sanitärinstallation

Die betriebsfertige Installation umfasst alle Be- und Entwässerungsleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes. Kalt- und Warmwasserleitungen werden in Kunststoff-Verbundrohr verlegt. Die Warmwasserleitungen werden wärmegeklämt.

Abwasserleitungen bestehen aus Kunststoff. Eine Entlüftung der Rohrleitungen erfolgt über das Dach.

Die Sanitärgegenstände werden in weiß und die Beschläge in verchromter Ausführung eingebaut. Fabrikat lt. Bemusterung durch den Verkäufer.

Sanitär-Ausstattung

Waschtischanlage (Marke Villeroy & Boch oder ähnlich) bestehend aus Waschtisch ca. 60cm mit

Einhebelmischer

WC-Anlage (Marke Villeroy & Boch oder ähnlich) bestehend aus wandhängendem Porzellan-WC und

WC-sitz mit Deckel, Duschwannenanlage bestehend aus Duschtasse flach, 100cm x 100cm mit Einhebel Duschbatterie mit Wandhalter

und Duschbrause, Glas-Duschabtrennung mit Schwenktür.

Küche erhält einen Warm- und Kaltwasserspülenanschluss.

Farbe der Einrichtungsgegenstände: Standard weiß, Fabrikat Ideal-Standard, Keramag, Renova, Kaldewei oder gleichwertig.

Ausstattungsgegenstände und Armaturen: verchromt Fabrikat Grohe, Keuco oder gleichwertig.

Die beiden Wohnungen im Erdgeschoss erhalten eine Außenzapfstelle mit sep. Wasseruhr.

Außenanlagen

Die das Gebäude umgebenden Freiflächen werden lt. Planungen des Architekten und entsprechend dem Lageplan angelegt. Die Gartenflächen werden mit Rasen eingesät; die übrigen Außenanlagen des Gemeinschaftseigentum (Zufahrt, Zuwegung zum Haus und Stellflächen) werden analog des Lageplans mit Betonpflaster Grau oder Anthrazit ausgeführt.

Für jede Wohnung ist ein PKW Stellplatz vorgesehen.

Die Gartenterrassen werden mit Terrassenplatten (60x60x2cm, wie Balkon) ausgeführt.