

Baubeschreibung

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die Baubeschreibung beschreibt die Leistungen, die wir zur handwerksgerechten Erstellung des Bauvorhabens bieten, und soll als Leitfaden dienen. Sie ist die Grundlage der Bauausführung und hat Vorrang vor allen Zeichnungen und Entwurfsplanungen.

Der Energiebedarf für die Beheizung sowie die Warmwasserbereitung werden gemäß aktueller Energiesparverordnung EnEV geregelt..

Bei Übergabe des schlüsselfertigen Hauses erhält der Bauherr/Erwerber den Gebäudeenergiepass.

Das Objekt wird nach Fertigstellung der vertraglichen Leistungen besenrein nach VOB übergeben.

Die Endreinigung ist selbstverständlich im GU-Preis enthalten.

Baustrom, Bauwasser sowie Kanaldichtigkeitsprüfung werden bis zur Hausabnahme vom Bauherren übernommen.

Sämtliche Preisangaben in dieser Baubeschreibung verstehen sich inklusive jeweils gültiger Mehrwertsteuer.

Das Neubauvorhaben wird „schlüsselfertig“ (inkl. Malerarbeiten, Bodenbeläge, Garten, Außenanlagen) übergeben.

2. Sonderwünsche

Sofern der Bautenstand es zulässt und soweit kein negativer Einfluss auf das Gesamtkonzept vorliegt, sind Sonderwünsche möglich.

Sie werden ausschließlich über den Generalunternehmer ausgeführt, bei der Inneneinrichtung ggfls. nach Absprache mit dem Generalunternehmer mit dem ausführenden Unternehmer.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sonderwünsche ggfls. die Bauzeit erheblich verlängern können.

3. Service, Planungs- und Ingenieurleistungen

Nachfolgende Leistungen werden bauseits erbracht:

- Die Baugenehmigung
- Bauzeichnungen, Bauantrag, Baugenehmigung inkl. der behördlichen Abnahmen (inkl. Planungs- und Genehmigungskosten)
- Bodengutachten (Sofern erforderlich)
- Statik Pläne
- Entwässerungsplanung und Versickerungsantrag
- Schallschutznachweis
- Wärmeschutznachweis nach aktueller EnEV
- Berechnung von Wohn- und Nutzfläche, umbautem Raum, Grund- und Geschossflächenzahl
- BlowerDoor Test

4. Vermessung

Das Grundstück wurde von einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vermessen.

Sämtliche Vermessungskosten für die Durchführung der Baumaßnahme werden bauseits erbracht.

Die katastermäßige Gebäude Einmessung nach Fertigstellung und Übergabe wird Käuferseits erbracht.

5. Hausanschlüsse und Erschließungskosten

Die Kosten für die erstmalige Erschließung des Grundstücks und Gebäudes gemäß Baugesetzbuch werden bauseits erbracht und beinhalten die Hausanschlüsse Strom, Wasser, Abwasser, an die öffentlichen Versorgungsnetze.

Die Ummeldung auf den Erwerber wird nach Hausübergabe durch den Erwerber beantragt. Ebenso wird die Hauseinführung der Telefonleitung und Fernsehleitung durch wahlweise Telekom oder Unitymedia veranlasst. Die anschließende Beantragung von Telefon-, Internet und TV-Kabelanschlusses obliegt dem Erwerber.

6. Versicherung

Für die Herstellungszeit wird für das Gebäude durch den GU-Bauträger eine Bauleistungs- und Bauherrenhaftpflicht inkl. einer Feuerrohbauversicherung abgeschlossen.

7. Erdarbeiten

Der Oberboden wird, soweit vorhanden, abgetragen und auf dem Grundstück zwischengelagert. Die Baugrube wird ausgehoben. Überschüssiger Boden wird abgefahren. Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt das Grobplanum des Oberbodens auf dem Grundstück. Soweit notwendig wird hierzu Oberboden in ortsüblicher Qualität angeliefert und aufgebracht.

8. Tiefgarage

Die Tiefgarage wird als Stahlbetonkonstruktion gemäß Statischer Berechnung erstellt und wird natürlich belüftet.

Die Einfahrt zur Tiefgarage durch ein Garagentor.

Das Garagentor wird als Rolltor ausgeführt und mittels Handsender bedient. (2 Stk. je Stellplatz)

Die Stellplätze in der Tiefgarage werden ebenerdig errichtet.

Boden mit Fertigbelag in Zementestrich mit Anstrich.

Tiefgaragenabdichtung wird wasserundurchlässig angelegt. Wände und Decken werden weiß gestrichen. Sockel der Tiefgaragenwände mit einem ca. 40 cm hohen, dunkelgrauen Anstrich einschl. Stellplatznummerierung, Fahrbahnmarkierung und Beschilderung.

Sofern nach EnEV notwendig wird die Tiefgaragendecke gedämmt.

9. Entwässerungsarbeiten

Installation der Abflußleitungen nach EN 12056 sowie DIN 1986/100. Fall-leitungen aus muffenlosen Stahlrohren (SML) in Gummimanschetten, alt. aus Kunststoffrohren, "Geberit dB20", o. glw. Die Anschlüsse der Häuser erfolgen in HT-Rohr. Die Erdleitungen der Entwässerung inner- und außerhalb des Gebäudes werden aus KG-Rohren erstellt. Regenfallrohre aus vorbewittertem Zink. Anschlüsse an die Grundleitung über Standrohre mit Reinigungsöffnung. Dimensionierung der Rohre, Lage und Anzahl nach Angaben des Fachingenieurs /Architekten

10. Keller: Tiefbau und Rohbau

Die Fundamente, Bodenplatte und Außenwände der Keller/Tiefgarage werden nach Angaben des Statikers in Stahlbeton gefertigt.

Alle Decken werden nach Angaben des Statikers Vorgefertigte oder teilweise vorgefertigte Stahlbetondecken, Filigran o. glw. wird vor Ort gegossen.

Verfugung nach Vorschrift des Herstellers. Dort, wo statisch erforderlich, Decken in Ortbeton. gleichfalls in Stahlbeton gefertigt.

Die Bodenplatte und Tiefgarage/Kelleraußenwände werden aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton), gemäß Angaben des Statikers erstellt.

11. Mauer- , Beton- und Zimmermannsarbeiten

Das Mauerwerk wird im Bereich der Wohngeschosse entsprechend der Statik und den bauphysikalischen Anforderungen für Wärme- und Schallschutz. Ein Fundamenterdecker entsprechend den geltenden VDE Vorschriften wird eingebaut.

Außenwände : Entsprechend der statischen Berechnung nach EnEV

Innenwände Erdgeschoss: Innenwände aus Porenbetonsteinen, Kalksandstein, Stahlbeton oder Trockenbau gemäß statischen Erfordernissen und Schallschutznachweis.

12. Dachdeckerarbeiten

Dach als Flachdach, die Eindeckung erfolgt fachgerecht gemäß Statik und Bauausführungsplan für Flachdach als Warmdach mit Gefälledämmung.

Dachfarbe anthrazit oder gemäß Bebauungsplan. Fallrohre, Entwässerung, Dachwärmedämmung gemäß Wärmebedarfsberechnung und Bebauungsplan, alternativ nach Wahl des Architekten.

Attikaabdeckungen, Terrassenbrüstungsabdeckungen an Haus in Aluminium. Aco-Drain-Rinne vor Terrassenaustritt.

13. Fassade

Die Fassade erhält eine mineralische Armierung und Putz. Anstrich gemäß Farbkonzept, in Teilbereichen wird der Putz farblich abgesetzt. Der Sockelbereich erhält einen Sperrputz bis mindestens 30 cm über OK-Gelände

14. Estrich

Alle ausgebauten Wohnräume erhalten einen Zement-Estrich der Firma Athe-Therm o.glw. für Fußbodenheizung mit der entsprechenden Trittschalldämmung und Wärmedämmung. Der Estrich wird mit einem Randdämmstreifen von den Wandflächen getrennt. Diese werden in den jeweiligen Bodenbelag übernommen.

15. Putzarbeiten

Innenputz: Alle sichtbaren Wandflächen erhalten einen Kalk-Gipsputz der Oberflächenqualität Q3. Trockenbauelemente wie z.B. Verkleidungen von Rohrleitungen oder Vorwandinstallationen erhalten eine Fugenverspachtelung. Die Stoßfugen der Fertigbetondecken werden untersichtig verspachtelt.

Hinweis: Bei Verbindung zwischen unterschiedlichen Materialien sind Rissbildungen nicht zu vermeiden.

17. Treppe / Handlauf

Aus Stahl-Holz-Konstruktion, Zweiholmtreppe grundiert, Fertigstufen in Eiche natur Parkettdesign Massivholz

18. Innentüren

Lackierte Zimmertüren und Tüzzargen in RAL-weiß mit Röhrenspaneinlage, Weißlack, einschließlich mit eloxierten Drückergarnituren (Hoppe Amsterdam o. glw.)und Buntbartschlössern.

19. Haustür

Aluminium-Haustür Marke ALUPLAST o. glw., Türhöhe gemäß Architektenplan.

Rahmen- und Türblatt-Farbe innen und außen anthrazit RAL 7016, .Sicherheits-Beschlag, mind. 3-fach Aufhängung sowie Profilylinder mit 3-fach Verriegelung, inkl. Haustürinnen- und -außengriff. Türgriff Edelstahlrohr.

20. Fenster / Verschattung / Fensterbänke

Gedämmte Kunststoff-Fenster, 2-farbig, Marke ALUPLAST o. glw. innen weiß Kunststoff, außen anthrazit, RAL 7016 gemäß Standard-Farbpalette des Lieferanten, mit dreifach-Wärmeschutzglas (gemäß aktueller EnEV), 6-Kammer-Profil, Blend- und Flügelrahmen mit Stahlverstärkung, Regenschutzschiene und umlaufender Lippendichtung. Fensterfunktionen gemäß Architektenplan. Außenfensterbänke in Fensterfarbe. Innenfensterbänke aus Stein in weiß-grau.

Pro Fensteröffnung je 1 wärmegeprägter, Rolladenkasten für elektrisch betriebene Rollläden, Beschläge Marke z.B Siegenia oder gleichwertig.

Im Wohn-Esszimmer werden Hebeschiebeanlagen eingebaut.

Alle fußbodentiefe Fenster, sofern nicht vor Balkonen oder Terrassen angeordnet und nicht mit einer Brüstungsverglasung versehen, erhalten eine Absturzsicherung als Geländerkonstruktion aus verzinktem Stahl mit senkrechten Füllstäben.

21. Heizung

Die Heizungsanlage wird entsprechend der Wärmebedarfsberechnung ausgelegt.

Hocheffiziente Luftwärmepumpe mit ausreichend dimensioniertem Wasserspeicher und Zirkulationsleitung (z.B. Panasonic, Vaillant, Wolf, Alpha-InnoTec o. glw).

Geregelt wird die Heizungsanlage über eine witterungsgeführte Regeltechnik als raumgeführte Steuerung mit Schaltuhr (Tag- Nachtprogramm) und Außentemperaturfühler.

Alle Wohnräume erhalten eine Fußbodenheizung mit Raumthermostat

Solarthermieanlage auf dem Dach für Warmwasseraufbereitung

22. Sanitärinstallation

Die Abwasserleitungen werden aus heißwasserbeständigem Kunststoffrohr (HT-Rohr) montiert.

Die Leitungsführung erfolgt bis zur Außenwand. Die Installation erfolgt als Vorwandinstallation oder Inwandinstallation mit Rohrbelüftung, je nach Statik und Bauausführungsplanung.

Die Trinkwasserleitungen sind aus Kunststoff- oder Verbundrohrmaterial und werden nach den Vorschriften der Versorgungsträger verlegt. Die

Verrohrung wird ausreichend gedämmt und schallisoliert.

Sanitäreinrichtung:

Folgende Einrichtungsgegenstände sind enthalten:

Hausanschlussraum / HW

1 Zapfstelle zum Befüllen der Heizung

1 Anschluss für Waschmaschine

1 Kaltwasser- und 1 Abwasseranschluss für die Waschmaschine (in HW Raum)

Terrassenbereich:

1 Außenzapfstelle

Küche:

1 Abwasseranschluss

Kaltwassereckventil zum Anschluss der Mischbatterie und der Spülmaschine

1 Warmwassereckventil

Gäste WC

1 Waschtisch mit 1 Einhandmischbatterien Hans Grohe Logis Serie

1 wandhängendes Tiefspül-WC mit Unterputzspülkasten (Geberit) und WC-Sitz

WC Sitz als Softclose und Drückerplatte Geberit Sigma Serie 01 o. glw.

Badezimmer

1 Waschtisch mit 1 Einhandmischbatterien Hans Grohe Logis Serie

1 bodengleiche Walk-in Dusche inkl. Edelstahl Ablauf

1 Einhebelmischer Hans Grohe Logis Serie

1 Handbrause und 1 Wandhalterung Hans Grohe Logis

1 wandhängendes Tiefspül-WC

mit Unterputzspülkasten (Geberit) und WC-Sitz

WC Sitz als Softclose und Drückerplatte Geberit Sigma Serie 01 o. glw.

Einbaubadewanne, Kaldewei o. gwl., Stahlblech emailliert, Einhebelbatterie mit Brausegarnitur Hans Grohe Logis.

Alle Porzellan- und Acryl-Einrichtungsgegenstände in Weiß, Fabrikat z.B. Serie Keramag "Icon"

Alle Armaturen als Aufputzarmaturen mit Chrom-Oberflächen, Fabrikat Hansgrohe Talis o. glw.

22. Elektroinstallation

Die Elektroinstallation wird nach den technischen Anschlussbedingungen des zuständigen Versorgungsunternehmens durchgeführt. Alle Leitungen in den Wohnräumen werden als Strukturverkabelung und unter Putz verlegt.

Der Stromzählerschrank inkl. Sicherungen wird im Hausanschlussraum als Auf-Putz montiert.

Alle Schalter, Taster und Steckdosen werden in reinweiß, z.B. Gira , JUNG Standard o. glw. ausgeführt.

Der Erwerber kann, soweit es der Bautenstand noch zulässt, nach eigenen Wünschen die Lage der Schalter, Steckdosen und Lichtauslässe in der Zeichnung oder nach Rohbaufertigstellung in allen Nicht-Beton-Wänden vor Ort mit dem Elektriker festlegen.

Zählerschrank und Verteilerschränke jeweils Aufputz; Anzahl und Auslegung entsprechend den technischen Erfordernissen und Vorgaben des Elektrofachmanns.

Wohn-Essbereich

2 Schalter mit 1 Brennstelle

2 Einfachsteckdosen, je 1 als Kombination unter einem Schalter

1 Zweifachsteckdose

1 Einfachsteckdose

2 TV-Dosen

2 LAN-Dosen

3 Zweifachsteckdosen

1 Außenwandauslass mit Schalter, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte

1 Außensteckdose, von innen schaltbar mit Kontrollleuchte

je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Diele

2 Schalter mit 1 Brennstelle

2 Einfachsteckdosen

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle für Außenlicht an der Haustür

1 Türklingel

Treppe

Schalter und Brennstellen je Podest

Küche

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle

1 separate Zuleitung mit Steckdose für den Dunstabzug

1 separate Zuleitung mit Steckdose für die Spülmaschine

1 separate Zuleitung mit Steckdose für den Herd

4 Einfachsteckdosen

4 Zweifachsteckdosen

je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Badezimmer

2 Schalter für 2 Brennstellen

2 Zweifachsteckdosen

1 Einfachsteckdose

UP Radio-Marke GIRA Gira Unterputz Radio Set komplett mit Rahmen Event schwarz reinweiß

je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Schlafzimmer

1 Schalter mit 1 Brennstelle

2 Einfachsteckdosen in Kombination mit je 1 Ausschaltung

2 Zweifachsteckdosen

1 TV-Dose

1 LAN-Dose
je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Gästezimmer /Kinderzimmer /Arbeitszimmer

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle
1 Einfachsteckdose in Kombination mit 1 Ausschaltung
3 Zweifachsteckdosen
1 TV-Dose
1 LAN-Dose
je 1 Taster mit Motor pro Rollädenkasten

Terrasse

1 Schalter für 1 Außenbrennstelle
1 Außensteckdose

HW Raum Keller

1 Ausschaltung mit 1 Brennstelle innen
2 Einfachsteckdosen
2 Doppelsteckdosen

Rauchmelder je 1 Stück in

EG Wohnzimmer, Dielenbereich
Flur, Elternschlafzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer, Kinderzimmer

Gartenterrasse

1 Außensteckdose mit 1 Innenschalter
1 Außenbrennstelle mit 1 Innenschalter
ca. 15 m Kabel für Gartenbeleuchtung

Hauseingang

Klingelanlage als Unterputzanlage, GIRA/STR/Comelit o.glw.

23. Fliesenarbeiten

Feinsteinzeug-Fliesen in den Bädern werden für die Wandflächen und Bodenflächen im Format ca. 30 x 60 cm, (Materialpreis 30 €/m²) an den Wänden wahlweise längs oder quer.

Fliesenfarben gemäß Bemusterung: Boden grau, anthrazit oder braun, Wände grau, weiß oder beige.

Fugen in passender Farbe.

Hinweis:

Je nach Verlauf der Entwässerungsleitungen sind im Wand-Fußpunktbereich sichtbare Einfassungen/Kästen für die Leitungsführung erforderlich.

Folgende Flächen werden mit Fliesen belegt:

Badezimmer

- Wandflächen an Vorwandinstallation
- Waschtisch von Fensterwand bis Duschwand ca. 120 cm hoch
- WC ca. 100 cm x 120 cm
- Duschbereich ca. 220 cm hoch (ganze Fliesen)
- Bodenfläche komplett

24. Versiegelung

Außen:

Es erfolgt ein schlagregendichter Verschluss von Dehnfugen an allen Fenster- und Türaußenanschlüssen.

Innen: Die senkrechten und waagerechten Dehnfugen im Wandfliesenbereich, die vorgegebenen Dehnungen in größeren Bodenfliesenflächen und die Anschlussfugen zwischen Boden- und Wand- bzw. Sockelfliese werden versiegelt.

Hinweis:

Bei vorgenannten Versiegelungen handelt es sich um Wartungsfugen. Die im Objekt verwendeten Materialien unterliegen natürlichen Setzungs- und Austrocknungsprozessen. Daher können diese Wartungsfugen reißen. Sie unterliegen nicht dem Bereich der Gewährleistung und sind vom Erwerber regelmäßig zu überprüfen und ggf. zu erneuern.

25. Trockenbauarbeiten

Trockenbauarbeiten für Abkofferungen in Gipskartonplattenverkleidung, Vorwandinstallationen mit Ablagefläche in allen Bädern an WC und Waschtisch in o.g. Fliesenspiegelgröße.

26. Bodenbelag

In allen Wohnräumen als Fertigparkett Eiche natur,, Stababmessung ca. 16-20 x 220 cm verlegt.

Fußleisten als weiße Sockelleisten ca. 40/20 mm.

Alternativ In EG und oder Küche Fliesen sh. Fliesenarbeiten

27. Wandbelag

Malerarbeiten, weiß, sind im Preis enthalten.

28. Garten/Terrasse:

Der Oberboden wird, entsprechend der Höhenangaben des Lageplanes, maschinell einplaniert (Grobplanum).

Die Nachregulierungs- und Aufbereitungsarbeiten (Feinplanum) werden ebenfalls ausgeführt.

Die Einfriedung erfolgt mit einem Doppelstabgitterzaun (1,20 m Höhe) Farbe Anthrazit.

Die Terrasse gartenseitig wird mit Terrassenplatten Maße 40x40 belegt.

Dachterrasse/ OG Balkon Bodenbelag aus wetterbeständigen Holzdielen, WPC, Bangkirai, o.glw. Vor den Austritten sind verzinkte Stahlgitterroste mit B = ca. 20 cm vorgesehen.

Der Garten wird mit Rollrasen ausgelegt.

29. TV, Telekommunikation

Die Einrichtungen der Telekom, Unitymedia o.a. für den Telefon-, Internet- und TV-Anschluss sind nicht im Kaufpreis enthalten und vom Erwerber selbst in Auftrag zu geben.

30. Außenanlagen

Die Haus Zuwegung, die Zufahrt bis zur Tiefgarage und die Gartenterrasse werden in Art und Größe nach den Vorgaben des B-Plans und versickerungsfähig ausgeführt.

31. Eigenleistungen

Leistungen von nicht durch den Generalunternehmer beauftragten Dritten und Eigenleistungen sind erst nach Besitzübergang möglich

33. Schlussbemerkung

Die Detailplanung erfolgt mit Statik- und Ausführungsplanung und kann zu Abweichungen in der Bauausführung führen. Abweichungen werden vor Ausführung dem Erwerber mitgeteilt und die dem Standard entsprechende beste Lösung angewendet.